

二 九年度报告

沈阳银基发展股份有限公司

ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd




GALAXY BAY
银河湾

一线河景 尊荣大宅

银河丽湾二期【银河湾】





金狮广场

THE GOLDEN PLAZA FOUNTAIN



圣马可广场

SAN MARCO SQUARE FOUNTAIN



玻璃亭

VITREOUS PAVILION



帕兰朵庭院

PALAN DO COURTYARD



纯粹皇家园林 契合威尼斯神韵的特色主题景观





CONTENTS



沈阳凯宾斯基酒店

目 录

1	公司基本情况简介	2
2	会计数据和业务数据摘要	3
3	股本变动及股东情况	5
4	董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
5	公司治理结构	13
6	股东大会情况简介	15
7	董事会报告	16
8	监事会报告	26
9	重要事项	27
10	财务报告	33
11	备查文件	99



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。

公司董事长沈志奇先生、财务总监郭社乐先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况简介

- | | |
|-----------------|--|
| 1、公司法定中文名称： | 沈阳银基发展股份有限公司 |
| 公司法定英文名称： | ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd |
| 英文名称缩写： | INGIN |
| 2、公司法定代表人： | 沈志奇 |
| 3、公司董事会秘书： | 孙家庆 |
| 证券事务代表： | 戴子凡 |
| 联系地址： | 沈阳市沈河区青年大街109号 110014 |
| 联系电话： | 024-22903598 |
| 传 真： | 024-22921377 |
| 电子信箱： | yjzq@ingin.com.cn |
| 4、公司注册地址及其邮政编码： | 沈阳市沈河区青年大街109号 110014 |
| 办公地址及其邮政编码： | 沈阳市沈河区青年大街109号 110014 |
| 互联网网址： | www.ingin.com |
| 电子信箱： | yjzq@ingin.com.cn |



- 5、公司选定的信息披露报纸： 《中国证券报》、《证券时报》
公司登载年度报告的网址： www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点： 公司证券部
- 6、公司股票上市交易所： 深圳证券交易所
公司股票简称： 银基发展
公司股票代码： 000511
- 7、公司首次注册或变更注册登记日期、 1999年4月27日变更公司名称
地点： 2004年6月7日变更注册地
企业法人营业执照注册号： 210100000021782 (2-1)
税务登记号码： 210103243490200
组织机构代码： 24349020
公司聘请的会计师事务所名称： 深圳市鹏城会计师事务所
办公地址： 深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场
A 座 7 楼

会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要利润指标（单位：元）

项 目	数 据
营业利润	160,623,276.74
利润总额	156,062,927.93
归属于上市公司股东的净利润	116,174,706.08
归属于上市公司股东的扣除非经营性损益 后的净利润	119,389,135.82
经营活动产生的现金流量净额	-695,611,165.98



注：扣除的非经常性损益项目和金额

项 目	金 额
非流动资产处置损益	-2,566,710.73
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	279,830.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,993,638.08
所得税影响额	1,066,088.83
合 计	-3,214,429.74

2、公司近三年主要会计数据及财务指标（单位：元）

✧ 主要会计数据

	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
营业收入	607,924,612.70	649,399,203.57	-6.39%	973,951,601.79
利润总额	156,062,927.93	176,117,340.42	-11.39%	219,319,961.81
归属于上市公司股东的净利润	116,174,706.08	129,114,287.07	-10.02%	141,682,728.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	119,389,135.82	130,920,360.43	-8.81%	137,799,817.50
经营活动产生的现金流量净额	-695,611,165.98	-269,479,367.85	-158.13%	571,415,958.61
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	3,445,242,733.93	2,095,050,400.63	64.45%	2,160,722,714.65
所有者权益(或股东权益)	1,514,602,178.71	1,398,427,472.63	8.31%	1,296,664,470.01
股本	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	0.00%	607,806,322.00



✧ 主要财务指标

	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
基本每股收益	0.10	0.11	-9.09%	0.12
稀释每股收益	0.10	0.11	-9.09%	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.10	0.11	-9.09%	0.12
加权平均净资产收益率	7.98%	9.61%	-1.63%	11.45%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	8.20%	9.74%	-1.54%	11.16%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.60	-0.23	160.87%	0.94
	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)	1.31	1.21	8.26%	2.13

股本变动及股东情况

1、股份变动情况表 (单位: 股)

股份类别	本次变动前	比例 (%)	本次变动增减 (+ -)					本次变动后	比例 (%)
			发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		
一、有限售条件股份	123,772,287	10.72%				-123,751,518	-123,751,518	20,769	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	123,741,175	10.72%				-123,741,175	-123,741,175		



其中：									
境内非国有法人持股	123,741,175	10.72%				-123,741,175	-123,741,175		
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									
5、高管股份	31,112					-10,343	-10,343	20,769	0.00%
二、无限售条件股份	1,031,059,724	89.28%				123,751,518	123,751,518	1,154,811,242	100.00%
1、人民币普通股	1,031,059,724	89.28%				123,751,518	123,751,518	1,154,811,242	100.00%
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	1,154,832,011	100.00%						1,154,832,011	100.00%

限售股份变动情况表，列示如下：

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
沈阳银基企业有限公司	123,741,175	123,741,175	0	0	股改	2009年6月
王利群	12,872	3,218	0	9,654	高管限售	
白羽	11,115	0	0	11,115	高管限售	
马桂侠	7,125	7,125	0	0	高管限售	
合计	123,772,287	123,751,518	0	20,769		

2、股票发行与上市情况

(1) 前三年历次证券发行情况

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2009]899号文核准，批准公司公开发行5.5亿元公司债券。本期公司债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者



协议发行相结合的方式，2009年11月6日接受投资者网上和网下申购，网上发行1.1亿元人民币，占本期公司债券发行总量的20%；网下机构投资者认购数量为4.4亿元人民币，占本期公司债券发行总量的80%。本期公司债券票面利率为8%，债券期限为3+3年，上市日期为2009年11月20日。

(2) 公司股份总数及结构的变动

公司于2006年6月5日召开的2006年第二次临时股东大会暨A股市场相关股东会议表决通过股权分置改革方案，股权分置改革方案实施日为2006年6月15日。公司于2009年6月16日刊登《限售股份上市流通的提示性公告》，本次有限售条件流通股可上市流通数量为123,741,175股，可上市流通日为2009年6月17日。至此，公司有限售条件流通股共20,769股，占股份总数的0.0018%，全部为高管限售股；无限售条件流通股1,154,811,242股，占股份总数的99.9982%。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末，公司无内部职工股。

3、股东情况

(1) 股东数量和持股情况

股东总数		211,462			
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
沈阳银基企业有限公司	境内非国有法人	20.34%	234,922,283	0	104,500,000
中国工商银行 - 融通深证100指数证券投资基金	国有法人	0.98%	11,296,367	0	0
中国银行 - 易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	国有法人	0.73%	8,451,216	0	0
中国银行 - 易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	国有法人	0.71%	8,167,797	0	0
许扣保	境内自然人	0.53%	6,109,056	0	0
辽宁国发股份有限公司	境内非国有法人	0.49%	5,601,960	0	1,000,000



中国工商银行 - 广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	国有法人	0.33%	3,762,151	0	0
中国建设银行 - 华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	国有法人	0.26%	3,000,000	0	0
宏源-建行-宏源内需成长集合资产管理计划	境内非国有法人	0.17%	2,000,000	0	0
东方汇理银行	境外法人	0.17%	1,916,900	0	0

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
沈阳银基企业有限公司	234,922,283	人民币普通股
中国工商银行 - 融通深证 100 指数证券投资基金	11,296,367	人民币普通股
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	8,451,216	人民币普通股
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	8,167,797	人民币普通股
许扣保	6,109,056	人民币普通股
辽宁国发股份有限公司	5,601,960	人民币普通股
中国工商银行 - 广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	3,762,151	人民币普通股
中国建设银行 - 华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
宏源-建行-宏源内需成长集合资产管理计划	2,000,000	人民币普通股
东方汇理银行	1,916,900	人民币普通股

**上述股东关联关系或
一致行动的说明**

在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

在前十名无限售条件的流通股股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系，公司未知其它无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

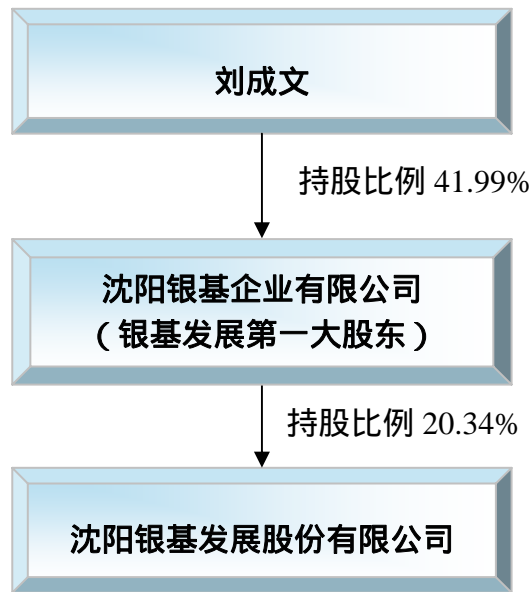
(2) 公司控股股东及实际控制人情况



本公司第一大股东为沈阳银基企业有限公司（简称：银基企业）。银基企业成立于 1996 年，注册资本 11470 万元，法定代表人刘成文，经营范围：实业投资。

截止报告期末，银基企业第一大股东为刘成文先生。刘成文，男，1955 年生人，中国国籍。曾任沈阳银基发展股份有限公司董事长、总经理，现任沈阳银基企业有限公司董事长，沈阳银基发展股份有限公司董事。刘成文先生持有银基企业 41.99% 股份。

❖ 图例：公司与实际控制人之间的产权和控制关系。



董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、基本情况及报酬情况

姓名	性别	年龄	职务	任期起止	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）	是否在股东单位或其他关联单位领取
沈志奇	男	60	董事长	2008/3 - 2011/3	0	0		28.80	否
刘成文	男	55	董事	2009/3 - 2011/3	0	0		28.80	否



刘博巍	男	29	董事	2008/3 - 2011/3	0	0	28.80	否
万寿义	男	55	独立董事	2008/3 - 2011/3	0	0	5.00	否
尹良培	男	67	独立董事	2008/8 - 2011/3	0	0	5.00	否
周巾	女	38	监事	2008/3 - 2011/3	0	0	5.16	否
白羽	男	32	职代监事	2008/3 - 2011/3	14,820	14,820	3.36	否
李海英	女	33	监事	2008/3 - 2011/3	0	0	3.00	否
张林	男	39	总经理	2008/3 - 2010/2	0	0	28.80	否
王利群	女	51	副总经理	2008/3 - 2011/3	12,872	12,872	27.60	否
郭社乐	男	43	副总经理 财务总监	2008/3 - 2011/3	0	0	27.60	否
万革	男	41	副总经理	2008/3 - 2011/3	0	0	0	是
孙家庆	男	45	董事会秘书	2008/3 - 2011/3	0	0	18.00	否
合计	-	-	-	-	27,692	27,692	209.92	-

2、主要工作经历

◆ 董事：

沈志奇：1950年生人，大专学历，高级经济师。曾任沈阳银基发展股份有限公司董事、副总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事长，兼任子公司沈阳银基置业有限公司董事长，子公司沈阳银基窗业有限公司董事长。

刘成文：1955年生人，大学学历，高级经济师。曾任沈阳沈阳银基发展股份有限公司董事长、总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事，沈阳银基企业董事长。



刘博巍：1981年生人，硕士。现任沈阳银基发展股份有限公司董事，上海银基发展房地产开发有限公司董事长、总经理，沈阳银基企业有限公司董事。

万寿义：独立董事，1955年生人，管理学博士，博士生导师，注册会计师。曾任东北财经大学会计学院副院长。现任东北财经大学会计学院副院长、教授、博士生导师，大连国际独立董事。

尹良培：独立董事，1943年生人，本科学历，教授。曾任沈阳财经学院教授，沈阳大学教授、院长。现任沈阳大学法学院名誉院长，辽宁省人民代表大会内务司委员会委员、辽宁省人大常委会立法顾问、辽宁省暨沈阳市人民政府法律顾问、辽宁省法学会学术委员会主任、辽宁省经济法行政法研究会常务理事、沈阳市委市政府决策咨询委员会委员、沈阳市人民政府参事室参事、东北制药集团股份有限公司独立董事。

✧ 监事：

周巾：1972年生人，本科学历，经济师，曾任辽宁远大集团办公室主任，沈阳银基发展股份有限公司行政部长，现任沈阳银基发展股份有限公司项目销售经理、监事会监事。

白羽：1978年生人，本科学历。曾任沈阳假日集团有限公司董事长助理，沈阳银基集团股份有限公司董事长秘书，现任沈阳银基发展股份有限公司开发主管。

李海英：1977年生人，本科学历。曾任沈阳银基国际商务投资有限公司行政主管，现任沈阳银基发展股份有限公司人力资源主管。

✧ 其它高级管理人员：

张林：1971年生人，本科学历，注册会计师、律师。曾任沈阳华伦会计师事务所注册会计师，沈阳隆安律师事务所律师，沈阳银基发展股份有限公司副总经理、财务总监，现任沈阳银基发展股份有限公司总经理。

王利群：1959年生人，研究生学历，经济师。曾任沈阳银基发展股份有限公司董事会秘书、董事，现任沈阳银基发展股份有限公司副总经理。

郭社乐：1967年生人，研究生学历，高级经济师。曾任沈阳银基集团股份有限公司财务总监，沈阳银基发展股份有限公司财务总监，现任沈阳银基发展股份有限公司副总经理、财务总监。

万革：1969年生人，大专学历。曾任沈阳皇城商务酒店有限公司总经理，现任沈阳银基国际商务投资有限公司总经理，沈阳银基发展股份有限公司副总经理。



孙家庆：1965年生人，硕士学位，高级经济师。曾任中国辽宁国际合作集团股份有限公司证券部部长，沈阳化工股份有限公司董事会秘书，现任沈阳银基发展股份有限公司董事会秘书。

◆ 董事、监事在股东单位任职情况：

姓名	任职单位	职务	任期
刘成文	沈阳银基企业有限公司	董事长	2005年12月-至今
刘博巍	沈阳银基企业有限公司	董事	2005年12月-至今
周巾	沈阳银基企业有限公司	监事	2005年11月-至今

3、报告期内董事、监事、高级管理人员的聘任及离任情况

◆ 2009年2月7日召开的公司董事会第七届七次会议，审议通过了《关于调整公司董事的议案》：由于工作变动，董事会同意林平先生辞去公司董事职务的申请。同时，根据公司控股股东沈阳银基企业有限公司的推荐，提名刘成文先生为公司第七届董事会董事候选人；审议通过了《关于公司高级经理变动的议案》：由于工作变动，董事会同意马桂侠女士辞去公司财务总监职务的申请。同时，董事会提名郭社乐先生任公司财务总监，聘期至第七届董事会期满。

◆ 2009年3月9日召开的公司2008年度股东大会，审议批准了《关于调整公司董事的议案》，选举刘成文先生为公司第七届董事会董事。

4、年度报酬情况

(1) 董事、监事和高级管理人员报酬决策程序：公司董事会下设的薪酬与考核委员会依据岗位职责、绩效以及行业相关岗位的薪酬水平，负责制定、审查公司董事、监事及高管人员管理薪酬计划与方案。公司董事会根据股东大会和董事会审议通过的年度工作计划对经理层下达经营目标，在年终考核计划完成情况，据此对相关人员进行绩效考核评定。

2009年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金以及以其他形式从公司获得的税前实发报酬总额）均依据公司董事会下设的薪酬与考核委员会依据岗位职责、绩效以及行业相关岗位的薪酬水平制定的有关工资管理和等级标准相关规定进行发放。

(2) 2009年度公司现任董事、监事及高级管理人员中，在本公司领取年度报酬的共计10人



(不含独立董事)。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过，每人年度津贴 5 万元。

5、员工情况

截止本报告期 2009 年末，公司拥有员工 85 人，其中行政管理人员 18 人，财务人员 13 人，工程、技术人员 16 人，销售人员 38 人。从教育程度看，具有研究生以上学历的 6 人，大专以上学历的 67 人，中专、高中学历的 12 人。公司现有退休人员 3 人，已纳入社会统筹保险，不需要公司承担费用。

公司治理结构

一、 公司治理现状

公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断提高对公司治理意义的认识，增强公司治理意识；进一步完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司运作的规范性和透明度，促进公司持续、健康、稳定发展。

(一) 报告期内，公司根据中国证监会《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）》文件的要求和部署，本着实事求是的原则，对公司治理结构、经营运作、内部控制状况等方面进行深层次的检查和剖析。公司对自查阶段发现的问题进行切实整改，巩固公司治理专项活动成果，提高公司规范运作水平。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，公司按照中国证监会《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

报告期内，公司二名独立董事均能够独立履行职责，能够按照《独立董事工作制度》的要求，认真、勤勉、尽责地履行职责，参加公司的董事会和股东大会，积极了解公司的各项



运作情况，为董事会科学、客观地决策起到了积极的作用，维护了公司整体利益及中小股东的合法利益，报告期内没有发生对公司有关事项提出异议的情况。

1、独立董事出席董事会的情况：

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
万寿义	10	10	0	0	
尹良培	10	10	0	0	

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 2 名独立董事对公司本年度董事会的各项议案及非董事会议案的公司其他事项未提出异议。

三、公司独立运作情况

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上始终做到严格分开。

- 1、业务方面：公司业务独立于控股股东，自主经营。目前本公司与控股股东不存在同业竞争。
- 2、人员方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面具有独立的管理体系和相应的规章制度，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。
- 3、资产方面：公司与控股股东之间产权关系明确和清晰。公司拥有独立完整的资产和独立的经营能力。
- 4、机构方面：公司建立和完善了法人治理结构，设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构体系，各机构均独立于控股股东，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。公司董事会、监事会及其它内部机构均独立运作。
- 5、财务方面：公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司独立开设银行帐户，依法独立纳税；公司财务决策独立，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

(一) 内部控制自我评价报告

详见公司 2010 年 2 月 27 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的《沈阳银基发展股份有限公司内部控制自我评价报告》。



(二) 评价意见

1、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：公司结合自身的实际情况建立健全了相应的内部控制制度，保证了公司经营活动的正常进行，维护了公司资产的安全和完整；公司内部组织结构较完善，内部审计部门及人员配备齐全到位，有效的实施了公司内部控制的要点及监督措施；未有违反法律法规、深交所《上市公司内部控制指引》及公司《内部控制制度》的情形发生。综上所述，监事会认为公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

2、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司内部控制自我评价全面、真实、准确反映了公司内部控制的实际情况。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露等重点活动的控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

五、公司对高级管理人员的考评及激励机制

公司对高级管理人员的业绩考核激励已形成了常规机制。公司坚持以目标考核为核心，股东大会和董事会审议通过的年度投资计划、年度经营计划及其他工作计划授权经营管理班子负责实施，并作为考核的依据。董事会对经理层下达具体经营目标，在期中、年终检查经营管理计划和目标的完成情况，对高管人员的业绩进行综合考核评定，并根据考评结果实施奖惩。同时严格岗位责任追究制，对因履行岗位职责不到位，导致工作失误的，通过岗位责任追究制对其进行处罚，公司的业绩考核激励机制对董事、监事及高级管理人员起到了积极的监督、鞭策、激励作用。

股东大会情况简介

公司报告期内共召开二次股东大会。

1、公司于 2009 年 3 月 9 日召开 2008 年度股东大会，此次股东大会决议公告刊登于 2009 年



3月10日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、公司于2009年12月4日召开2009年第一次临时股东大会，此次股东大会决议公告刊登于2009年12月5日的《中国证券报》和《证券时报》。

董 事 会 报 告

一、管理层讨论与分析

(一) 公司报告期内经营情况的回顾

1、公司报告期内总体经营状况

公司的主营业务范围是土地整理，房地产开发，酒店投资经营等。

2009年是公司实施拓展市场、扩大经营规模战略，大力发展主营业务的一年。报告期内，公司根据董事会和股东大会制定的经营方针和目标，积极实施拓展市场、扩大经营规模、提升经营能力及管理水平的发展战略，在重点抓好核心资产浑北五里河项目开发工作的同时，积极向更大的市场拓展，经过充分的市场调研和论证，公司开始向上海大市场发展，经过一年的努力达到了预期的目标，并迈出了实质的第一步，公司获得了以挂牌方式出让的上海市奉贤200906205地块的国有建设用地使用权，地块总用地面积78,556.3平方米，土地用途为商住用地，容积率不大于3.8。公司在上海奉贤的项目命名为银河丽湾，目前银河丽湾项目的规划设计审批工作已基本结束，开工前的准备已就绪，预计2010年一季度将开工建设。

尽管本报告期内的公司经营业绩未有新的突破，但公司在上海奉贤新项目的拓展，为公司实现更大的发展奠定了坚实的基础。报告期内，公司实现主营业务收入60,792.46万元，比上年下降6.39%；实现营业利润16,062.33万元，比上年下降9.77%；实现净利润11,617.47万元，比上年下降10.02%。

公司针对沈阳房地产市场的变化，紧紧抓住作精品树品牌的核心，充分发挥五里河项目亲水临水的独特优势，将浑北五里河项目重新命名为银河丽湾，银河丽湾的一期命名为东方威尼斯，二期命名为银河湾。今后，公司将精心培育银河丽湾这一住宅品牌，为社会开发建设更好的人居精品。

1、精心打造银河丽湾二期---银河湾项目为沈阳第一水景住宅。一是在建筑设计上，突出临河亲水效应，屋高窗大，户户窗前有水景；二是提高住宅建筑的技术含量，在外墙装饰、



屋面防水、安防、住宅智能等方面加大节能环保新技术、新材料的应用，特别是针对沈阳住宅冬天防寒保暖的要求，在沈阳第一个使用了外墙“硬泡聚氨酯塑料”航空保暖隔热新材料，进一步提升了住宅的品质和竞争力；三是完善项目配套服务功能，为五里河整体项目配套建设了 2.6 万平方米的家乐福超市，3 万平方米的银行、证券营业部、餐饮酒店、健身中心等商业综合网点，使银河丽湾项目更加成熟，配套更加完善，市场更具人气。报告期内二期刚刚推向市场就实现销售收入 14,094 万元。

2、加大银河丽湾一期东方威尼斯项目的销售力度，公司年初就制定了促销策略，将存量房销售做为经营工作的重点，通过多种方式进行促销，报告期内东方威尼斯项目实现销售收入 38,739 万元。

报告期内，公司投资的酒店经营有较好的收益，特别是公司投资参股的沈阳凯宾斯基饭店，报告期内被全国酒店行业金枕头大奖评为东北地区最佳商务饭店，被国际世界豪华饭店金奖提名，在沈阳五星级酒店综合收入排名第二。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 营业收入、营业利润按行业构成情况：

单位：万元

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
房地产	59,131.60	36,896.09	37.60%	-6.61%	6.54%	7.36%
餐饮酒店	1,660.86	242.59	85.39%	2.49%	-14.80%	153.41%

(2) 公司营业收入、营业利润按地区构成情况：

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减
沈阳	60,273.87	-6.45%
吉林	518.59	1.02%

(3) 占公司营业收入 10% 以上的产品构成情况：

单位：万元

产品名称	营业收入	所占比例	营业利润	所占比例
房地产	59,131.60	97.27%	16,685.99	103.88%



(4) 主要供货商、客户情况：

报告期内，公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 10.86%，前五名客户销售额总计占公司销售总额的比例为 6.64%。

3、报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		同比增 减 (%)
	期末数	占总资产的 比重 (%)	期末数	占总资产的 比重 (%)	
应收帐款	27,258,835.51	0.79	30,402,931.96	1.45	-0.66
预付款项	930,430.00	0.03	2,573,785.46	0.12	-0.09
其他应收款	10,184,774.89	0.30	104,286,176.32	4.98	-4.68
存货	2,743,103,564.78	79.62	1,588,529,043.64	75.82	3.80
长期股权投资	160,486,811.05	4.66	168,177,887.58	8.03	-3.37
固定资产	137,585,645.43	3.99	146,606,008.51	7.00	-3.00
短期借款			370,000,000.00	17.66	-17.66
长期借款	931,970,000.00	27.05	75,000,000.00	3.58	23.47
应付帐款	296,464,785.82	8.61	133,261,903.84	6.36	2.25
预收帐款	74,322,384.36	2.16	30,064,630.85	1.44	0.72
应付利息	7,694,347.77	0.22	1,226,169	0.06	0.16
其他应付款	47,386,639.88	1.38	18,820,315.46	0.90	0.48
应付债券	538,666,134.26	15.64			

变动原因说明：预付帐款同比减少是因为本期预付帐款结转开发成本所致；其他应收款同比减少是因为本期收回世纪物业资产置换差额款所致；存货同比增加是因为公司本期购买上海土地项目所致；短期借款同比减少、长期借款同比增加是因为公司本期向银行新增长期借款同时偿还短期借款所致；应付帐款同比增加是因为本期未支付工程款增加所致；预收帐款同比增加是因为本期银河丽湾的二期银河湾预收房款所致；应付利息同比增加是因为本期计提应付债券利息所致；其他应付款同比增加是因为本期收取银河丽



湾的二期银河湾诚意金所致；应付债券同比增加因为本期公司发行 09 银基债所致。

4、报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	增减 (%)
销售费用	17,338,318.58	26,029,786.16	-33.39
管理费用	24,286,339.03	30,465,148.02	-20.28
资产减值损失	254,653.19	-1,858,260.66	113.70
公允价值变动收益	279,830.24	-344,623.15	181.20
投资收益	7,308,923.24	-2,074,027.97	452.40
所得税	39,888,221.85	47,003,053.35	-15.14

变动原因说明：销售费用同比减少主要系本期广告费减少所致；管理费用同比减少主要系本期办公费用减少所致；资产减值损失同比增加主要系本期补计提坏帐准备及处置吉林银基转销坏帐准备所致；公允价值变动收益同比增加主要系本期华夏全球精选斯末公允价值较期初上升所致；投资收益同比增加主要系本期联营企业利润增加所致；所得税同比减少主要系本期营业利润减少所致。

5、报告期公司现金流量构成情况的说明

报告期，公司经营活动产生的现金流量净额为-69,561 万元，去年同期为-26,948 万元，同比减少主要原因是公司本期购买上海土地项目支付现金；公司投资活动产生的现金流量净额为-506 万元，去年同期为-6 万元，同比减少的主要原因报告期公司购买固定资产及基金支付的现金增加；公司筹资活动产生的现金流量净额为 101,001 万元，去年同期为 24,372 万元，同比增加是因为报告期公司向银行新增借款及发行 09 银基公司债所致。

报告期公司经营产生的现金流量净额与报告期净利润存在差异，主要是因为报告期公司存货的大幅增加所致。

6、主要控股公司的经营情况及业绩

公司全资子公司沈阳银基置业有限公司，是本公司在沈阳投资房地产项目的专业公司。主营业务：房地产开发、商品房销售。注册资本 17,000 万元人民币，总资产 125,728 万元。目前主要资产集中在位于沈阳市五里河公园内富民桥两侧 30 万平方米土地的房地产开发项



目，其中正在开发的有富民桥东侧银河丽湾二期项目---银河湾。该公司全资拥有沈阳皇城商务酒店有限公司、沈阳银基窗业有限公司两家子公司。报告期内实现营业收入 15,755 万元，实现净利润 720 万元。

公司全资子公司上海银基发展房地产开发有限公司（原名：上海博丰银基实业发展有限公司），2009 年 9 月 24 日，通过挂牌出让的方式获得了上海市奉贤 200906205 地块的国有建设用地使用权，地块总用地面积 78,556.3 平方米，土地用途为商住用地，容积率不大于 3.8。目前公司已完成了项目规划审批及开工建设的前期准备工作，预计 2010 年一季度将开工建设。

（二）公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展趋势及面临竞争

（1）所处行业发展趋势

公司主营业务：房地产开发行业。房地产行业是中国国民经济的主导产业，在现代社会经济生活中具有举足轻重的地位。2009 年以来，在经济刺激政策等多种因素的影响下，我国房地产市场提前结束调整而急剧升温，出现了投资和价格回升、成交量大幅增加、资金来源充裕等新情况、新变化。但由于房价过高、上涨过快也产生了不利于房地产行业发展和宏观经济稳定的因素。因此，无论是从行业发展周期来看，还是从目前房地产价格水平来看，我国房地产市场未来调整的空间和可能性依然存在。从行业发展趋势来看，我们认为，尽管我国房地产市场调整比较大，但宏观经济景气上升、居民收入增加、流动性充裕和消费结构升级等因素将使 2010 年房地产投资将继续保持较快增长。2010 年我国房地产市场调控将突出增加供给和抑制不合理需求并举。下一阶段房地产市场的政策趋势将表现为鼓励首次置业需求，保护二次改善需求和抑制投资投机需求并举，国家的政策将坚持有保有压、区别对待，对不同需求采取不同政策；财政货币政策多管齐下，抑制不合理需求；完善供给结构，进一步增加保障性住房建设，促进房地产市场健康稳定发展。

（2）公司面临的市场竞争格局和发展机遇

中国的房地产行业经过十几年的发展，目前正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产行业的增长方式也正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分的转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

沈阳作为东北区域中心城市，也是国家振兴东北老工业基地、投资及拉动内需等各项政



策的主要受益城市。近几年，沈阳市房地产行业取得了较大的发展，已经成为沈阳市重要的支柱产业，充分发挥出引擎作用。2009年，在市政府房地产《25条新政》的强力推动下，沈阳房地产市场低开高走，逐月升温，市场在逆境中实现飞跃。一直以来，沈阳市房地产开发各项指标在全国副省级城市中都名列前茅，但同比增长幅度相对较低，没有大起大落，发展平稳。沈阳市的房价也一直处于低位徘徊，2009年下半年出现了涨幅明显加速的形势，全年商品住宅备案均价同比增长14.24%。虽然市政府关于房地产《25条新政》到期后将终止执行，但政府在2010年1月沈阳市召开的第十四届人大三次会议的政府工作报告明确提出了“鼓励住房、汽车等大宗消费”。公司作为沈阳地方的龙头企业之一，将充分发挥自身综合优势，抓住机遇，占稳沈阳市场，同时积极实施外向拓展，向规模化、品牌化、规范化方向发展，保证公司的健康、稳定、持续发展。

2、公司发展规划及新年度的经营计划

我国房地产行业具有极强的政策依赖性，政策是房地产行业2010年走势的决定性因素。面对2010年房地产行业将在外部政策和内生市场驱动力的双重作用下，产生的不确定性，公司总的指导思想是：瞄准市场抓机遇，积极拓展上规模，规范运作创佳绩。公司要将现有的项目作精作好，培育品牌，提高效益。及时准确地把握宏观政策和市场形势变化，抓住机遇，调整优化产品和投资结构，谋求更大的发展。2010年要重点做好以下工作：

(1) 沈阳银河丽湾项目：银河丽湾二期---银河湾项目已进入市场销售阶段，实现银河湾项目的市场销售是全企业的核心经营工作。目前在沈阳市居民住房消费结构中，改善型需求已经与刚性需求一样，成为主导性需求。公司要抓住市场改善性需求增长的有利时机，扩大销售。一是，加强营销团队建设，提高营销运营水平，加大市场营销策划，有针对性的开展市场营销活动，把最好的产品适时推向市场。二是，加速完善银河丽湾项目的服务配套功能和园区生活设施的建设，保证家乐福超市和商业网点按期开业，提升社区服务功能，建设沈阳最好的社区。三是不断提高物业管理水平，通过引进物业顾问，不断提高社区管理服务质量，提升物业价值。真正打造一个沈城的一流国际化社区，作高品质、高价值、超值品牌的沈城第一楼盘，沈阳最好的社区。四是，精细管理，规范运作，各项工作要严格规范操作流程，明确岗位责任，强化岗位责任追究制，减少浪费和损失，尽可能降低二期项目的成本



投入，努力提高项目利润率。同时，要按政府的要求，抓紧报送银河丽湾三期、四期的规划方案，积极与政府有关部门协调，尽快将项目的遗留问题彻底解决。

(2) 上海奉贤银河丽湾项目。全国大中城市的房地产竞争已经从单靠拼户型、拼环境、拼概念转向设计规划、建设监理、销售服务、物业管理等全过程的创新竞争。公司在上海奉贤银河丽湾项目就是要利用项目在当地的区位优势，创新产品，将项目打造成奉贤区域内最高品质楼盘，树立企业上海市场的新品牌。

2010年是上海公司房地产项目的开局之年，上海公司要充分利用国际化大都市拥有领先全国的金融市场、信息网络、人才和专业队伍等方面优势，最大限度提升公司的资源整合能力，形成企业发展的核心竞争力。上海奉贤银河丽湾项目作为重点项目，必须在工程进度、施工质量、成本控制、市场销售等方面狠下功夫，全力保证项目2010年度经营指标和管理目标的实现。通过上海奉贤银河丽湾项目的精心运作，形成公司发展的全新定位，实现公司房地产规模化、产业化的战略转折。

3、资金需求及使用计划

随着公司沈阳和上海银河丽湾项目的全面启动，预计2010年公司的资金需求较大，公司将开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目运作的需要，保证开发项目健康稳定发展。主要资金来源方式有：公司自有资金、银行贷款和资本市场融资。

4、公司面临风险及采取的对策和措施

面临主要风险和问题：一是，政策风险。2010年国家宏观经济刺激政策陆续退出将成为趋势，房地产行业系列扶持政策也将陆续退出。国家在土地供应与规划、税收、信贷、货币等诸多方面的宏观调控政策都有可能对房地产市场产生重大影响。二是，市场风险。2010年房地产市场供不应求的供求关系将得到改变，房地产市场将主要体现成交量的萎缩，目前整个房地产行业需求不确定加剧了市场风险。三是，经营管理风险，主要体现在公司的主要项目都集中在房地产且主要为中高档产品，存在行业、投资结构和地域等经营风险；四是，财务风险。面对持续紧缩房地产信贷的政策影响，公司项目的后续开发将产生大量的融资需求，公司需要多渠道来融资，以满足开发和业务拓展的需要。

为此，公司将采取相应措施：一是，公司要及时掌握国际国内宏观经济形势的走势，研判市场变化趋势，依据政策导向，不断调整策略，完善措施。在做好精品、打造品牌的基础



上，实施规模扩容，以规避宏观环境和市场变化的风险。二是，针对市场风险，公司要提高经营管理水平，保持经营收入稳步增长。要把握好工程进度、销售流线、整体形象等方面共同协调发展，保证市场销售的整体形象优势。要根据市场变化调整营销思路，把握好销售节奏，要在发挥品牌优势、产品综合配套服务等方面突出特色，提升公司的核心竞争力。三是，全力作好上海新项目的开发，充分利用项目地理位置好、环境优美、交通便捷、生活设施齐备的优势，在设计中贯穿健康舒适新理念，结合周边环境对建筑立面、户型、景观、节能、环保、生态技术等，进行科学规划，合理缩短工期，提高建设品质，力争产品尽快面市并形成经济效益。四是，多渠道筹措资金，不断改善公司的现金流量和财务状况，同时，加大项目销售力度，保证公司资金使用安全、高效，缩短资金周转周期，塑造良好的公司信誉，防范财务风险。

二、公司报告期内投资情况

1、募集资金投资情况

经中国证券监督管理委员会证监许可【2009】899号文批准，公司于2009年11月6日公开发行5.5亿元公司债券，共募集资金5.5亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为53,901万元。本次募集资金全部用于补充流动资金，严格按照募集说明书规范使用。截至2009年12月31日，本次募集资金已全部使用完毕，全部用于补充公司流动资金。

2、其它投资情况

2002年6月18日，公司通过竞拍取得的地王国际花园项目，总投资为15亿元，经过四年多的开发建设，该项目共计二期开发建设已全部结束，目前已进入清盘销售阶段。

沈阳银河丽湾一期东方威尼斯项目四组团是2006年8月新开工建设的项目，2007年4月开始销售预计今年销售基本完成。

上海银河丽湾项目是公司上海银基发展房地产开发有限公司于2009年9月24日，通过挂牌出让的方式获得的上海市奉贤200906205地块的国有建设用地使用权，地块总用地面积78,556.3平方米，土地用途为商住用地，容积率不大于3.8。目前公司已完成了项目规划审批及开工建设的前期准备工作，预计2010年一季度将开工建设。

三、董事会日常工作情况

1、报告期内公司共召开十次董事会议



- ◆ 2009年2月7日董事会召开第七届七次会议。会议审议通过了《2008年年度报告及摘要》、《公司董事会2008年度工作报告》、《关于公司2008年度财务决算报告》、《关于公司2008年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所议案》、《关于2009年度日常关联交易的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于调整公司董事的议案》、《关于公司高级经理变动的议案》、《公司内部控制自我评价报告》、《公司社会责任报告》、《关于公司2009年申请银行授信计划的议案》、《关于终止限制性股票激励计划的议案》、《关于发行公司债券补充事项的议案》、《关于召开公司2008年度股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于2009年2月10日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2009年4月14日董事会召开第七届八次会议。会议审议通过《2008年第一季度报告》。
- ◆ 2009年6月20日董事会召开2009年第一次临时会议。会议审议通过《关于公司收购控股子公司沈阳银基置业有限公司持有的沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司100%股权的议案》。
- ◆ 2009年7月23日董事会召开第七届九次会议。会议审议通过了《2008年半年度报告全文及摘要》。
- ◆ 2009年9月10日董事会召开第七届十次会议。会议审议通过了《关于投资成立全资子公司沈阳银基房产销售有限公司的议案》。
- ◆ 2009年10月22日董事会召开第七届十一次会议。会议审议通过《2009年第三季度报告》。
- ◆ 2009年9月22日董事会召开2009年第二次临时会议。会议审议通过了《关于参与上海市国有土地使用权招标地块竞买的议案》。此次会议的决议公告刊登于2009年9月24日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2009年10月12日董事会召开2009年第三次临时会议。会议审议通过了《关于转让公司持有的吉林银基房地产开发有限责任公司100%股权的议案》。
- ◆ 2009年11月1日董事会召开2009年第四次临时会议。会议审议通过了《公司向全资子公司沈阳银基置业有限公司通过广东发展银行沈阳分行提供委托贷款的议案》。
- ◆ 2009年11月16日董事会召开2009年第五次临时会议。会议审议通过了《关于为全资子公司沈阳银基置业有限公司提供担保的议案》、《关于对全资子公司上海银基发展房地产开发有限公司进行增资的议案》、《关于召开公司2009年第一次临时股东大会的议



案》。此次会议的决议公告刊登于 2009 年 11 月 18 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开二次股东大会。

董事会根据《公司法》、《公司章程》以及有关法规的要求，认真贯彻和执行了公司股东大会审议通过的各项决议。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司董事会审计委员会工作细则的规定，本着勤勉尽责的原则，认真履行了以下工作职责：

(1) 公司审计委员会在年审会计师事务所正式进场前，审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司 2009 年度财务报告的编制符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；2009 年度财务报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从重大方面公允地反映出公司年度的财务状况和经营成果。并对年审会计师事务所对公司 2009 年度财务报告的审计安排进行了审核确认。

(2) 在年审注册会计师审计过程中，审计委员会对审计工作进行了督促，与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了充分的沟通和交流；年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再一次审阅了公司财务会计报表，形成书面意见，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况。

(3) 公司年度审计报告完成后，审计委员会于 2009 年 2 月 24 日召开了会议：对年审注册会计师对公司 2009 年度财务会计报表出具的审计意见无异议，一致同意将深圳鹏城会计师事务所审计的公司 2009 年年度财务会计报表提交公司董事会审议。并提请董事会 2010 年继续聘任该会计师事务所为公司的财务审计机构。

4、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

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，积极履行职责。根据中国证监会、深交所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司董事会薪酬委员会对 2009 年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

公司董事会薪酬委员会根据董事、监事及高管人员管理岗位的职责、重要性及行业相关岗位的薪酬水平，制定和审查公司薪酬计划与方案，并依照考核标准及薪酬政策与方案进行



年度绩效考核。我们认为，公司披露的薪酬情况是真实的，符合实际情况和公司薪酬管理制度。经查，未有违反公司薪酬管理制度的情形发生。

四、利润分配

1、本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据深圳鹏城会计师事务所审计报告，公司 2009 年度实现净利润 116,174,706.08 元，加上年初未分配利润 96,940,621.25 元，2009 年度可分配利润 213,115,327.33 元，提取法定盈余公积金 9,580,691.65 元，2009 年度可供股东分配的利润为 203,534,635.68 元。

鉴于公司在沈阳和上海两地的银河丽湾项目全面启动，预计 2010 年公司的资金需求较大，为满足新项目顺利启动的资金需求，保证公司扩大规模，提升效益的目标顺利实现，以更好的业绩回报股东，公司董事会拟定 2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。公司的未分配利润将全部用于新项目的再投入资金。

2、现金分红政策执行情况

2009 年 2 月 7 日，公司董事会第七届七次会议就现金分红政策对《公司章程》进行了修订，已经公司股东大会审议通过。

3、前三年现金分红情况

	2008 年度	2007 年度	2006 年度
现金分红（万元）	0	2,735.13	3,376.70
占净利润的比例（%）	0	19.30	42.39

监事会报告

一、监事会会议情况：

公司监事会在报告期内共召开四次会议：

- ◆ 2009 年 2 月 7 日监事会召开第七届六次会议。会议审议通过了《2008 年度报告及摘要》、《公司监事会 2008 年度工作报告》、《关于公司 2008 年度财务决算报告》、《关于公司 2008 年度利润分配预案》。此次会议的决议公告刊登于 2009 年 2 月 9 日的《中国证券报》和《证券时报》。



- ◇ 2009年4月14日监事会召开第七届七次会议。会议审议通过了《2009年第一季度报告》。
- ◇ 2009年7月23日监事会召开第七届八次会议。会议审议通过了《2009年半年度报告全文及摘要》。
- ◇ 2009年10月22日监事会召开第七届九次会议。会议审议通过了《2009年第三季度报告》。

二、监事会对有关事项发表的独立意见：

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会通过列席股东大会和董事会会议，并根据有关法律、法规和规范性文件，对董事会、股东大会的召开和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、高级管理人员履职的情况进行了监督。监事会认为：公司董事会能够按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他相关法律、法规进行规范运作，能够严格执行股东大会的各项决议，认真履行职责和授权，决策程序科学、合法，公司建立了规范、高效、权责明确制衡的法人治理结构，完善了公司管理制度；建立了完善、合理、有效的内部控制制度，能够充分保障信息的准确性和资产的完整性，更好的维护股东特别是中小股东和公司的利益不受损害。公司董事及经理等高级管理人员能够忠于职守，勤勉尽责、勇于开拓，遵章守法，诚实勤勉地履行职责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东权益的行为。

2、检查公司财务的情况

公司监事会依法对公司财务制度和财务状况进行了检查，监事会认为公司二〇〇九年年度财务决算报告真实，公允地反映了公司的财务状况和经营成果，深圳鹏城会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

- 3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目完全一致。
- 4、公司报告期发生的收购、出售资产事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。
- 5、公司报告期发生的关联交易交易价格公平，无损害公司利益情况。

重要事项

- 一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。
- 二、报告期内公司未发生破产重整相关事宜。



三、公司其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资 金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总 投资比例(%)	报告期损益
1	契约开放式 股票型基金	000041	华夏全球 精选	939,027.66	939,028	773,758.79	27.96%	279,830.24
2	开放式股票 型基金	110019	易方达深证 100 基金	1,994,017.95	1,994,018	1,994,017.95	72.04%	0.00
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				2,933,045.61	-	2,767,776.74	100%	279,830.24

2、报告期内公司没有持有其他上市公司的股权、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的股权等投资情况情况。

3、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

我们依据《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》（证监会[2003]56号）的要求，在公司董事会提供资料的基础上，就控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保事项向公司的相关人员进行调查和核实，现发表相关说明及独立意见：

公司能够遵守相关法律法规的规定，报告期内不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况；未发现为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供的担保，公司当期对外担保金额为零。

四、公司收购及出售资产事项。

1、出售资产

单位：万元

交易对方	被出售或置 出资产	出售日	交易价格	本年初起至出 售日该出售资 产为公司贡献 的净利润	出售产生 的损益	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
辽源市鑫基 物业有限责 任公司	吉林银基房 地产开发有 限责任公司 100%股权	2009/10	205	-65.88	-794.19	以收购公 司净资产 为定价依 据	是	是



上述出售资产事项不影响公司业务的连续性和管理层的稳定性。

五、报告期内，公司尚未制订和实施股权激励计划。

六、公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联方	交易价格	市场参考价	交易金额	占同类交易金额的比例	交易内容	结算方式
沈阳银基商贸发展有限公司	/	/	1.00	0.00%	装饰材料	转帐 支票
沈阳银基物业有限公司			99.00	0.06%	物业服务	转帐 支票
合计	/	/	100.00	0.06%		

关联交易的说明：公司与沈阳银基商贸有限公司的关联交易产品的定价原则为：以签订购销合同时的公司竞标价格或市场公允价格为基础，双方协商确定价格，并按照采购额的3%向银基商贸支付代理费。但是公司向商贸公司支付的货款及代理费总和不高于向任何第三方采购同等材料和产品的价格。公司主要原材料和产品的采购不依赖于任何关联方，同时公司与关联方产生的关联交易，不影响公司的独立经营。

公司与沈阳银基物业有限公司的关联交易为物业管理费。

2、与关联方存在债权、债务往来事项

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
沈阳世纪物业投资经营有限公司	-9,324.00	0.00	0.00	0.00
沈阳银基物业有限公司	0.00	0.00	109.00	230.00
沈阳银基国际商务投资有限公司	0.00	0.00	-23.00	0.00
合计	-9,324.00	0.00	86.00	230.00



注：2006 年公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司进行资产置换，并形成公司应收世纪物业置换差额款 12,323.79 万元，上述价差作为公司置换给沈阳世纪物业投资经营有限公司土地达到开工建设条件的保证，在开发项目达到合同约定的开发条件之日起三十日内，世纪物业向公司支付此次资产置换所形成的差额款。目前该项目的规划方案正在根据政府的要求委托设计中，需上报市规委会审定后方可执行。经双方沟通，世纪物业于 2009 年 6 月 30 日将余款 9,323.79 万元全部支付完毕。

3、担保事项

报告期内，沈阳银基国际商务投资有限公司为本公司 6000 万元银行借款提供担保。

七、报告期内公司重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司没有对外担保。

2、公司未发生报告期内或报告期继续委托他人进行现金资产管理事项。

3、其他重大合同

✧ 经公司 2009 年 9 月 22 日召开的公司董事会 2009 年第二次临时会议，审议通过了《关于参与上海市国有土地使用权招标地块竞买的议案》。9 月 24 日公司控股子公司发展房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式获得上海市奉贤 200906205 地块的国有建设用地使用权，该地块土地成交总价为 134,346 万元，地块总用地面积 78,556.3 平方米，土地用途为商住用地，并于 2009 年 10 月 10 日签署了《国有建设用地使用权出让合同》。目前公司已完成了项目规划审批及开工建设的前期准备工作，预计 2010 年一季度将开工建设。

✧ 经公司 2009 年 11 月 16 日召开的公司董事会 2009 年第五次临时会议，审议通过了《关于对全资子公司上海银基发展房地产开发有限公司进行增资的议案》。公司与全资子公司沈阳银基置业有限公司（以下简称“银基置业”）共同对全资子公司上海银基发展房地产开发有限公司（以下简称“上海银基”）进行增资。（1）由银基置业向上海银基增资 2000 万元后，使上海银基的注册资本增至 5000 万元。（2）上海银基注册资本增至 5000 万元后，银基发展和银基置业再按各自持有上海银基 60%和 40%的股权比例，分别向上海银基增加投资 7.5 亿元和 5 亿元，共计 12.5 亿元，全部计入上海银基的资本公积。

八、报告期内公司或持股 5%以上股东承诺事项



承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	沈阳银基企业 有限公司	<p>公司已于 2006 年 6 月 15 日实施了股权分置改革方案。提起动议的非流通股股东沈阳银基企业有限公司特别承诺 :自股权分置改革方案实施之日起三十六个月内 ,其通过深圳证券交易所挂牌交易的减持价格不低于 7.00 元 (相当于本次股权分置改革公告前一个交易日收盘价的 150%)。 当公司派发红股、转增股本、增资扩股、配股、派息等使公司股份或股东权益发生变化时 ,对上述减持价格进行除权除息处理。如有违反承诺的卖出交易 ,卖出资金归上市公司所有。</p>	<p>公司股权分置改革实施后的十二个月内 ,原非流通股股东所持股份未上市交易或转让。</p>
发行时所作 承诺	沈阳银基发展 股份有限公司	<p>公司于 2009 年 11 月 6 日发行 5.5 亿元公司债券 ,本期公司债券采用抵押担保形式 ,公司以全资子公司沈阳银基置业有限公司合法拥有的 100,000 平方米的国有土地使用权作为抵押资产进行抵押。</p>	<p>债券发行后公司与保荐机构立即申请国有土地使用权抵押登记。由于此类抵押登记在沈阳市、辽宁省尚属首例 ,沈阳市和辽宁省国土资源局(厅)经研究已向国土资源部请示。国土资源部经研究 ,口头答复 :此类土地抵押登记可以办理 ,国土资源部拟对辽宁省国土资源厅的书面请示予以正式批复。沈阳市国土局表示收到正式批复后 ,即为本公司债券持有人办理国有土地使用权抵押登记。目前国土资源部批复正在履行行文程序。</p>

九、公司续聘会计师事务所情况。

经公司 2008 年度股东大会审议通过 ,续聘深圳鹏城会计师事务所有限公司为本公司 2009



年度审计机构。审计报酬为 45 万元，聘期一年。至本次年报披露时，该所已为公司提供了 9 年的审计服务。

十、报告期内，不存在公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人在报告期内有公司董事会及董事受到中国证监会及证券交易所稽查、处罚、通报批评、谴责等情况。

十一、公司接待调研及采访情况

根据监管部门对上市公司信息披露的要求，公司信息披露严格按照公开、公平、公正的原则面向全体投资者。对于包括机构投资者在内的特定对象的调研及采访，我们仅限于行业的发展状况和公司已披露的信息进行交流和沟通。

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 02 月 10 日	公司证券部	电话沟通	证券日报贾丽记者	公司经营情况及分红政策
2009 年 06 月 11 日	公司证券部	实地调研	兴业证券投资经理 胡远川	公司项目及未来发展战略

报告期内公司未发生由于特定对象的调研或采访而发生不公平信息披露问题。

十二、报告期内其它重大事项

- 经公司 2009 年 2 月 7 日召开的公司董事会第七届七次会议，审议通过了《关于终止实施限制性股票激励计划的议案》；公司董事会第七届四次会议审议通过了《关于实施公司限制性股票激励计划（草案）的议案》，相关申请材料已向中国证监会备案。鉴于目前国内外金融和经济形势、资本市场、政策环境及监管要求等诸多方面均发生重大变化，原方案已难以真正起到应有的激励效果，公司又难以在原方案基础上修改实施，为维护广大股东和上市公司的长远利益，因此决定终止实施上述激励计划。
- 经公司董事会 2009 年 5 月 21 日公告，沈阳银基发展股份有限公司关于发行不超过 5.5 亿元人民币的公司债券申请已于 2009 年 5 月 20 日获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件通过。公司在获得中国证券监督管理委员会书面核准文件后再行公告。
- 2009 年 11 月 3 日公司董事会公告《2009 年沈阳银基发展股份有限公司公司债券发行公告》，公司发行 5.5 亿元公司债券；11 月 20 日公司 5.5 亿元公司债券在深圳证券交易所上市交易。



财务报告

深圳市鹏城会计师事务所有限公司
中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

电话：0755-83732888
传真：0755-82237549

审计报告

深鹏所股审字[2010]036 号

沈阳银基发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的沈阳银基发展股份有限公司（以下简称银基发展公司）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、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是银基发展公司管理层的责任。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，银基发展公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了银基发展公司 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

2010 年 2 月 27 日

中国注册会计师

赵慰情

中国注册会计师

辛自华



一、财务报表（附后）

二、财务报表附注

（一）企业的基本情况

- 1、公司注册地与总部地址均为沈阳市沈河区青年大街 109 号。法定代表人：沈志奇。
- 2、本公司主要从事房地产开发及酒店业务；注册资本为人民币 1,154,832,011.00 元。
- 3、本公司母公司为沈阳银基企业有限公司。
- 4、公司历史沿革

沈阳银基发展股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为沈阳物资开发股份有限公司，本公司系经沈阳市大中型企业股份制试点联合办公室以沈股办发[1988]3 号文件批准，在沈阳市物资回收总公司的基础上改制组建的股份制企业，并经中国证监会以证监发审字[1993]3 号文件批准，股票于 1993 年 5 月 18 日在深交所挂牌上市流通。

1998 年 6 月 3 日，根据中国证监会证监上字[1998]26 号文件的规定，经沈阳市人民政府沈政[1998]43 号文件和沈阳证监会沈证监发[1998]29 号文件批准，沈阳银基集团股份有限公司（现更名为沈阳银基企业有限公司）与沈阳物资开发股份有限公司协商，双方于 1998 年 8 月 1 日签署了资产置换协议书。按协议规定：以 1998 年 8 月 1 日为基准日，沈阳银基集团股份有限公司以其拥有的沈阳皇城商务酒店有限公司、沈阳银基置业装饰工程有限公司和沈阳市海外旅游总公司三家子公司经评估后的全部净资产，与沈阳物资开发股份有限公司经评估后的全部净资产进行 100%的资产置换，并变更了主营业务。

5、财务报告的批准报出者为公司第七届十二次董事会，财务报告批准报出日为 2010 年 2 月 25 日。

（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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。



3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

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

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，应当按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，应当以调整后的账面价值计量。合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并：购买方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加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方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，应当确认为商誉。购买方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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法



A、合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20% 的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是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且价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。



b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

c、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，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，采用现行汇率法，即所有资产、负债及损益类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

9、金融工具

A、金融资产的分类：

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。

B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。

b、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

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

C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；



b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

D、金融资产转移：

本公司于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或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分



析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	100 万元以上
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	账龄分析法

(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	账龄在五年以上或有明显特征表明款项难以收回
根据信用风险特征组合确定的计提方法：帐龄分析法	

(3) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.5	0.5
1 - 2 年	1	1
2 - 3 年	5	5
3 - 4 年	10	10
4 - 5 年	50	50
5 年以上	100	100

11、存货

(1) 存货的分类

存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。

(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

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售



所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品

低值易耗品于其领用时采用五五摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方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。



2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

b、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。

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

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权



投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

资产负债表日，公司对长期股权投资逐项进行减值测试，如资产的可收回金额低于其账面价值则将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制，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。

重大影响是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权利，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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



13、投资性房地产

本公司的投资性房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。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权；
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权；
- (3) 已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧，计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率%
房屋建筑物	30-40	5	1.9-3.2
机器设备	5-15	5	6.3-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
其它设备	5	5	19

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按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的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，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。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

15、在建工程

A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

B、在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

A、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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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



- b、借款费用已经发生；
- c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

B、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。

17、无形资产

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

D、无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：

(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租



赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、预计负债

A、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企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、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，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

20、收入

A、销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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。

B、提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

C、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

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

21、政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命



内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

A、递延所得税资产的确认

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

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 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）。

b、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：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、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。

B、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产生的资产或负债的初始确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 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）。

c、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，同时满足下列条件的：



1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

23、主要会计政策、会计估计的变更

公司本期无会计政策、会计估计变更以及差错更正。

24、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

(三) 税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
营业税	营业额	5%—10%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
教育费附加	应纳营业税额	4%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产的增值额	超率累进税率
房产税	房产原值的 90%	1.2%

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

土地增值税：依据沈地税（1996）170号文件，按转让收入1%预计提取，列入相关会计科目，当全部工程进行财务决算时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的四级超率累进税率计算。

企业所得税：2006年8月13日，经沈阳市地方税务局核定本公司取得的销售收入按月预缴企业所得税：非经济适用房核定预缴率为13%，经济适用房核定预缴率为3%。

房产税：根据辽宁省地方税务局辽地税函[2009]188号文，转发国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知：“对房地产开发企业长期出租地下停车位、一次性收取的租金相当于停车位销售价值的，视同销售，征收土地增值税。”



(四) 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：万元 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有份股东在该子公司期初所有者权益中所享份额后的余额
天津银基滨海投资发展有限公司	全资子公司	天津	实业投资	10,000.00	以自有资金向国家法律法规允许经营的行业投资	10,000.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	全资子公司	沈阳	销售代理	300.00	房产经纪与代理、投资咨询、企业营销策划	300.00	-	100	100	是	-	-	-
上海银基发展房地产开发有限公司	全资子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营(属于南桥新城开发项目), 实业投资、资产管理、建筑工程设计施工、建筑装潢装饰设计施工	3,000.00	-	100	100	是	-	-	-



(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 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
沈阳银基置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产	17,000.00	房地产开发、商品房销售	17,000.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳银基窗业有限公司	全资子公司	沈阳	工业	1,162.00	PVC、铝合金窗门制造	1,162.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳皇城商务酒店有限公司	全资子公司	沈阳	酒店	13,440.00	住宿、洗浴服务；物业管理	13,440.00	-	100	100	是	-	-	-

(3) 无非同一控制下企业合并取得的子公司

2、无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体



3、合并范围发生变更的说明

公司名称	持股比例			表决权比例%	合并报表范围
	直接%	间接%	小计%		
吉林银基房地产开发有限责任公司					不包括
上海银基发展房地产开发有限公司	100		100	100	包括
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	100		100	100	包括

注：本期新设及处置子公司的情况见附注（四）4及附注（四）7

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海银基发展房地产开发有限公司	1,279,349,395.77	-650,604.23
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	9,543,611.21	6,543,611.21

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
吉林银基房地产开发有限责任公司	2,058,061.05	-658,801.65

5、本期无发生的同一控制下企业合并

6、本期无发生的非同一控制下企业合并

7、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司



子公司	出售日	损益确认方法
吉林银基房地产开发有限责任公司	2009-8-31	以出售所得价款与处置长期投资帐面价值之间的差额确认处置损益

8、本期无发生的反向购买

9、本期无发生的吸收合并

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

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：						
人民币	1,406,119.92	1.00	1,406,119.92	321,657.24	1.00	321,657.24
银行存款：						
人民币	352,786,424.63	1.00	352,786,424.63	14,531,489.49	1.00	14,531,489.49
其他货币资金：						
人民币	-	-	-	30,000,000.00	1.00	30,000,000.00
合计	--	-	354,192,544.55			44,853,146.73

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
华夏全球精选	773,758.79	493,928.55
易方达深证 100 基金	1,994,017.95	-
合计	2,767,776.74	493,928.55



(2) 交易性金融资产的说明：

公司本期购入易方达深证 100 基金，期末公允价值与成本一致，本期无公允价值变动损益。

华夏全球精选期末公允价值较期初公允价值上升 279,830.24 元。

3、应收帐款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	7,881,380.00	28.39	251,869.00	50.22	22,878,742.00	72.89	201,200.77	20.42
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	50,000.00	0.18	50,000.00	9.97	-	-	-	-
其他不重大应收账款	19,828,973.32	71.43	199,648.81	39.81	8,509,497.13	27.11	784,106.40	79.58
合计	27,760,353.32	100.00	501,517.81	100.00	31,388,239.13	100.00	985,307.17	100.00

应收账款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

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，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回或帐龄在五年以上。

(2) 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：



单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
沈阳市房产局	3,221,443.00	161,072.15	5%	按帐龄计提
温爽、孙伟山	2,140,000.00	10,700.00	0.5%	按帐龄计提
中体倍力健身俱乐部	1,499,937.00	74,996.85	5%	按帐龄计提
林媛媛	1,020,000.00	5,100.00	0.5%	按帐龄计提
合计	7,881,380.00	251,869.00		

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
5年以上	50,000.00	100.00	50,000.00	-	-	-
合计	50,000.00	100.00	50,000.00	-	-	-

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海汇公司	酒店房费、物业费	596,810.82	帐龄较长	否

应收账款核销说明：

本期经沈阳皇城商务酒店有限公司董事会决议核销应收海汇公司的酒店房费、物业费，因该款项已全额计提坏帐准备，对本期损益不会产生影响。

(5) 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情况。

(6) 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(%)
沈阳市房产局	非关联方	3,221,443.00	2-3年	11.60
温爽、孙伟山	非关联方	2,140,000.00	1年以内	7.71
中体倍力健身俱乐部	非关联方	1,499,937.00	2-3年	5.40
林媛媛	非关联方	1,020,000.00	1年以内	3.67
胡乃秋、金锋	非关联方	860,000.00	1年以内	3.10
合计		8,741,380.00		31.48

(7) 本报告期末无应收关联方账款情况。

(8) 本报告期无终止确认的应收款项情况。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

帐龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	930,430.00	100.00	1,188,985.46	46.20
2—3年	-	-	1,384,800.00	53.80
合计	930,430.00	100.00	2,573,785.46	100.00

(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
欧亚汽车(上海)有限公司	非关联方	828,000.00	1年以内	预付购车款



上海南方国际购物中心有限公司	非关联方	62,430.00	1 年以内	预付 2010 年房租
上海证券报社	非关联方	40,000.00	1 年以内	预付报刊费
合计		930,430.00		

预付款项主要单位的说明：

欧亚汽车款项为预付的奔驰汽车款项，因未实际取得车辆且购车手续未完暂挂本科目。

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

(4) 预付款项的说明：

预付款项期末余额较期初减少 1,643,355.46 元，减少 64%，主要系预付款项结转开发成本所致。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	8,303,000.00	78.78	318,500.00	89.84	99,590,870.00	95.22	140,200.00	46.40
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	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	2,236,292.83	21.22	36,017.94	10.16	4,997,461.33	4.78	161,955.01	53.60
合计	10,539,292.83	100.00	354,517.94	100.00	104,588,331.33	100.00	302,155.01	100.00



其他应收款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

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，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回或帐龄五年以上。

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
沈阳市劳动和社会保障局	2,733,000.00	-	-	见附注五、5、(7)
沈阳市科技局	2,600,000.00	260,000.00	10%	按帐龄计提
沈阳市沈河区城市建设局	1,800,000.00	-	-	见附注五、5、(7)
沈阳市工程质量监督站沈阳市浑南新区分站	1,170,000.00	58,500.00	5%	按帐龄计提
合计	8,303,000.00	318,500.00	-	

(3) 本报告期无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。

(4) 本报告期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

(7) 金额较大的其他应收款的性质或内容

沈阳市社会和劳动保障局款项为支付的农民工保障金，该款项在项目完工后收回，不



存在坏帐的可能，因此未计提坏帐准备。

沈阳市沈河区城市建设局款项为公司垫付的五里河公园修路款，根据与城建局的借款合同，该款项在 2010 年 10 月收回，不存在坏帐的可能，因此未计提坏帐准备。

(8) 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(%)
沈阳市劳动和社会保障局	非关联方	2,733,000.00	1-2 年	25.93
沈阳市科技局	非关联方	2,600,000.00	3-4 年	24.67
沈阳市沈河区城市建设局	非关联方	1,800,000.00	1 年以内	17.08
沈阳市工程质量监督站沈阳市浑南新区分站	非关联方	1,170,000.00	2-3 年	11.10
沈阳豪杰广告传媒有限公司	非关联方	747,886.48	1 年以内	7.10
合计		9,050,886.48		85.88

(9) 本报告期末无应收关联方款项。

(10) 本报告期无终止确认的其他应收款项情况。

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	4,084,445.12	-	4,084,445.12	4,109,119.71	-	4,109,119.71
低值易耗品	169,480.97	-	169,480.97	179,570.97	-	179,570.97
开发成本	2,346,511,624.11	-	2,346,511,624.11	1,109,276,702.67	-	1,109,276,702.67



开发产品	392,338,014.58	-	392,338,014.58	474,963,650.29	-	474,963,650.29
合计	2,743,103,564.78	-	2,743,103,564.78	1,588,529,043.64	-	1,588,529,043.64

(2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
东方威尼斯	2002.08	2009.06	1,352,220,000.00		30,627,822.05
银河湾	2008.03	2013.12	2,200,000,000.00	1,000,746,183.61	1,078,648,880.62
上海银基项目	2009.12	2013.03	3,300,000,000.00	1,345,765,440.50	
合计				2,346,511,624.11	1,109,276,702.67

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	期末数
经纬公建	2006.12	48,632,233.35	46,671,943.68
东方威尼斯	2002-2009	347,867,678.23	117,802,428.94
地王	2003-2007	46,636,594.75	23,282,745.63
吉林银基	2004.12	28,476,452.94	
其他市内项目	1998-2001	3,350,691.02	3,350,691.02
银河湾	2009		201,230,205.31
合计		474,963,650.29	392,338,014.58

(4) 存货的说明

本期银基置业银河湾项目部分完工，结转开发产品。

本期出售吉林银基房地产开发有限责任公司，该项目剩余开发产品相应转出。

本期通过上海银基发展子公司购入上海奉贤区土地，作为开发成本列支。该地块的土



地使用证截止报告日正在办理中。

银基置业银河湾项目以部分在建工程及土地为在华夏银行取得的7亿元贷款作抵押担保，土地抵押的具体情况见附注(五)、20。

7、长期股权投资

(1) 长期投资列示如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
沈阳银基国际商务投资有限公司	权益法	169,671,053.00	168,177,887.58	-7,691,076.53	160,486,811.05	47.75	47.75	-	-	-
合计		169,671,053.00	168,177,887.58	-7,691,076.53	160,486,811.05	-	-	-	-	-

8、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：	232,483,808.52	3,902,962.00	11,864,787.68	224,521,982.84
其中：房屋及建筑物	165,443,071.09	-	-	165,443,071.09
机器设备	46,889,546.14	43,090.00	6,739,067.44	40,193,568.70
电子设备	100,338.00	59,640.00	97,038.00	62,940.00
运输工具	613,898.00	3,800,232.00	-	4,414,130.00
其他设备	19,436,955.29	-	5,028,682.24	14,408,273.05
二、累计折旧合计：	85,877,800.01	9,749,038.42	8,690,501.02	86,936,337.41
其中：房屋及建筑物	36,547,804.96	4,535,031.60	-	41,082,836.56
机器设备	38,950,081.19	2,061,616.05	5,720,439.10	35,291,258.14
电子设备	77,040.17	18,905.72	77,874.92	18,070.97



项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输工具	538,878.44	406,582.47	-	945,460.91
其他设备	9,763,995.25	2,726,902.58	2,892,187.00	9,598,710.83
三、固定资产账面净值合计	146,606,008.51	-	-	137,585,645.43
其中：房屋及建筑物	128,895,266.13	-	-	124,360,234.53
机器设备	7,939,464.95	-	-	4,902,310.56
电子设备	23,297.83	-	-	44,869.03
运输工具	75,019.56	-	-	3,468,669.09
其他设备	9,672,960.04	-	-	4,809,562.22
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	146,606,008.51	-	-	137,585,645.43
其中：房屋及建筑物	128,895,266.13	-	-	124,360,234.53
机器设备	7,939,464.95	-	-	4,902,310.56
电子设备	23,297.83	-	-	44,869.03
运输工具	75,019.56	-	-	3,468,669.09
其他设备	9,672,960.04	-	-	4,809,562.22

本期折旧额 9,749,038.42 元。

(2) 期末无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。



(4) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无持有待售的固定资产情况。

(6) 期末未办妥产权证书的固定资产净值 4,447,107.94 元。

(7) 期末固定资产抵押情况：

上述房屋建筑物中全资子公司沈阳皇城商务酒店拥有的沈阳房权证和平字第 11394 号房产抵押给华夏银行沈阳中山广场支行，见附注（五） 20。

9、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,511,062.78	-	-	9,511,062.78
皇城酒店土地	3,785,123.44	-	-	3,785,123.44
银基窗业土地	5,725,939.34	-	-	5,725,939.34
二、累计摊销合计	816,711.23	217,326.72	-	1,034,037.95
皇城酒店土地	417,940.51	94,628.04	-	512,568.55
银基窗业土地	398,770.72	122,698.68	-	521,469.40
三、无形资产账面净值合计	8,694,351.55	-	-	8,477,024.83
皇城酒店土地	3,367,182.93	-	-	3,272,554.89
银基窗业土地	5,327,168.62	-	-	5,204,469.94
四、减值准备合计	-	-	-	-
皇城酒店土地	-	-	-	-
银基窗业土地	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	8,694,351.55	-	-	8,477,024.83



项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
皇城酒店土地	3,367,182.93	-	-	3,272,554.89
银基窗业土地	5,327,168.62	-	-	5,204,469.94

本期摊销额 217,326.72 元。

无形资产的说明：

沈阳皇城商务酒店有限公司土地抵押给华夏银行沈阳中山广场支行，见附注（五）20。

10、递延所得税资产/递延所得税负债

（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：		
资产减值准备	214,008.93	321,865.55
公允价值变动	41,317.22	111,274.78
小计	255,326.15	433,140.33
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	-	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-	-
其他	-	-
小计	-	-

（2）引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
坏帐准备	856,035.75
交易性金融资产	165,268.88
合计	1,021,304.63



11、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	1,287,462.18	379,877.17	125,223.98	686,079.62	856,035.75
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	1,287,462.18	379,877.17	125,223.98	686,079.62	856,035.75

资产减值明细情况的说明：

本期出售吉林银基子公司同时转销坏帐准备 89,268.00 元，本期经沈阳皇城商务酒店有限公司董事会决议转销应收海汇公司款项 596,810.82 元，同时转销已全额计提的坏帐准备。



12、短期借款

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	-	270,000,000.00
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	-	100,000,000.00
合计	-	370,000,000.00

短期借款的说明：本期偿还到期银行借款。

(2) 期末无已到期未偿还的短期借款。

13、应付帐款

(1) 应付帐款的帐龄情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	263,202,774.50	53,441,396.05
1-2 年	17,284,813.63	67,756,044.37
2-3 年	9,876,193.08	11,575,470.98
3 年以上	6,101,004.61	488,992.44
合计	296,464,785.82	133,261,903.84

账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明：帐龄超过 1 年的应付款主要系根据合同条款未达到付款条件的工程款。

(2) 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情况。



14、预收款项

(1) 预收帐款的帐龄情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1年以内	69,918,080.25	27,758,563.84
1-2年	4,210,551.96	1,010,752.86
2-3年	50,790.00	1,139,654.65
3年以上	152,962.15	155,659.50
合计	74,332,384.36	30,064,630.85

账龄超过1年的大额预收款项情况的说明：帐龄超过1年的大额预收款主要系未达到收入确认标准预收的房款。

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

15、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	-	4,509,259.63	4,477,222.63	32,037.00
二、职工福利费	-	107,474.56	107,474.56	-
三、社会保险费	6,587.10	785,343.90	788,710.68	3,220.32
其中：1.医疗保险费	1,150.00	244,909.86	246,123.38	-63.52
2.基本养老保险费	-14,920.30	485,477.20	487,038.43	-16,481.53
3.工伤保险	-	3,956.75	3,956.75	-
4.失业保险	20,357.40	51,000.09	51,592.12	19,765.37
四、住房公积金	49,783.53	491,226.78	489,384.00	51,626.31
五、工会经费和职工教育经费	563,183.61	-476,393.05	86,790.56	-



六、辞退福利	-	-	-	-
七、其他	-	-	-	-
合计	619,554.24	5,416,911.82	5,949,582.43	86,883.63

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的薪酬。

16、应交税费

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
营业税	8,107,719.09	6,111,043.62
增值税	764.93	764.93
城市维护建设税	567,540.40	427,773.09
企业所得税	17,872,062.73	43,321,602.62
个人所得税	3,950.36	53,727.39
土地使用税	48,470.91	48,470.91
房产税	965,889.25	1,228,513.23
土地增值税	5,084,302.09	15,771,365.80
教育费附加	324,308.22	224,093.85
其他	640,000.00	18,627.65
合计	33,615,007.98	67,205,983.09

17、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	972,125.55	-
公司债券利息	6,722,222.22	-
短期借款应付利息	-	1,226,169.00
合 计	7,694,347.77	1,226,169.00



应付利息说明：应付利息期末余额主要系计提 2009 年 12 月 21 日至 2009 年 12 月 31 日期间的长期借款利息以及 2009 银基债发行日 2009 年 11 月 6 日至 2009 年 12 月 31 日的债券利息。

18、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
普通股股东	424,371.52	424,371.52	股东未领取

19、其他应付款

(1) 其他应付款帐龄情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	44,079,594.67	9,069,440.32
1-2 年	1,767,714.73	4,736,132.29
2-3 年	371,652.77	1,293,707.41
3 年以上	1,167,677.71	3,721,035.44
合计	47,386,639.88	18,820,315.46

账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明：

帐龄超过 1 年的其他应付款主要是系应付的关联方沈阳银基物业有限公司的往来款。

(2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(3) 金额较大的其他应付款的说明：

本期金额较大的其他应付款主要系收取的客户诚意金 37,582,007.00 元，帐龄为一年以内。



20、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
质押借款	-	-
抵押并保证借款	671,970,000.00	-
抵押借款	260,000,000.00	75,000,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
合计	931,970,000.00	75,000,000.00

长期借款分类的说明：根据取得贷款的条件将贷款分为质押、抵押、保证、信用贷款。

(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	年利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华夏银行 沈阳中山 广场支行	2009.2.25	2012.2.25	人民币	5.94	-	371,970,000.00	-	-
华夏银行 沈阳中山 广场支行	2009.12.30	2012.12.30	人民币	5.40	-	300,000,000.00	-	-
锦州银行 沈阳分行	2009.10.29	2012.10.29	人民币	4.86	-	200,000,000.00	-	-
东亚银行 厦门支行	2005.10.25	2012.11.10	人民币	7.038	-	60,000,000.00	-	75,000,000.00
合计					-	931,970,000.00	-	75,000,000.00



长期借款说明：

华夏银行沈阳中山广场支行的贷款是以全资子公司银基置业浑北项目的部分在建工程及沈阳国用（2008）第 0256 号土地、皇城商务酒店的沈阳国用（2004）第 0467 号土地及沈阳房权证和平字第 11394 号房产作为抵押担保，同时沈阳银基企业有限公司为该贷款提供连带责任保证。

锦州银行沈阳分行的贷款是关联方沈阳银基新世纪置业有限公司以其拥有的沈阳国用（2008）第 0254 号土地作为抵押担保。

东亚银行厦门支行的贷款是关联方沈阳银基国际商务投资有限公司以其拥有的沈房权证市沈河字第 11448、11449 号房产及沈阳国用（2005）第 0432、0433、0434 号土地作为抵押担保。

华夏银行沈阳中山广场支行 2009 年 2 月 25 日贷款本金为 400,000,000.00 元，本期归还 28,030,000.00 元，期末余额为 371,970,000.00 元。

21、应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	利息调整	期末余额
09 银基债	100.00	2009.11.6	6 年	550,000,000.00	-	6,722,222.22	-	6,722,222.22	11,333,865.74	538,666,134.26

应付债券说明：

1、09 银基债的期限为 6 年，但债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

2、09 年银基债承诺以全资子公司沈阳银基置业有限公司拥有的沈阳国用(2008)第 0255 号土地中未有开发的 10 万平方米土地作为抵押担保，截止报告出具日抵押手续正在办理中。

3、09 银基债按年付息、一次还本。每年的 11 月 6 日为付息日。

4、09 银基债相关交易费用为 11,630,000.00 元计入应付债券-利息调整科目，本期摊销 296,134.26，期末余额为 11,333,865.74 元。



22、股本

单位：元 币种：人民币

项目	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	
一、有限售条件股份							
1、国家持股		-	-	-			-
2、国有法人持股		-	-				
3、其他内资持股	123,772,287.00	-	-	-	-123,751,518.00	-123,751,518.00	20,769.00
有限售条件股份合计	123,772,287.00	-	-	-	-123,751,518.00	-123,751,518.00	20,769.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,031,059,724.00	-	-	-	123,751,518.00	123,751,518.00	1,154,811,242.00
无限售条件股份合计	1,031,059,724.00	-	-	-	123,751,518.00	123,751,518.00	1,154,811,242.00
三、股份总数	1,154,832,011.00	-	-	-	-	-	1,154,832,011.00

股本变动情况说明：期末有限售条件股份为公司高管持股。

23、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
股本溢价	32,471,014.60	-	-	32,471,014.60

资本公积说明：本期资本公积无增减变化。

24、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	114,183,825.78	9,580,691.65	-	123,764,517.43

盈余公积说明：本期增加数系按照当期母公司净利润 10%提取的法定盈余公积金 9,580,691.65 元。



25、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	96,940,621.25	-
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	96,940,621.25	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	116,174,706.08	-
减：提取法定盈余公积	9,580,691.65	10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	203,534,635.68	

26、营业收入、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	607,924,612.70	649,399,203.57
主营业务成本	371,386,773.91	349,157,796.39

(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
房地产销售	591,316,030.50	368,960,921.96	633,193,615.24	346,310,717.23
餐饮服务	16,608,582.20	2,425,851.95	16,205,588.33	2,847,079.16
合计	607,924,612.70	371,386,773.91	649,399,203.57	349,157,796.39



(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	602,738,697.70	365,962,559.29	644,265,558.57	344,660,804.74
辽源	5,185,915.00	5,424,214.62	5,133,645.00	4,496,991.65
合计	607,924,612.70	371,386,773.91	649,399,203.57	349,157,796.39

(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(%)
解卫	9,400,000.00	1.55
李怡泓	9,202,800.00	1.51
李仁娟	8,369,830.00	1.38
胡乃秋、金锋	8,336,544.00	1.37
张国欣	5,026,278.00	0.83
合计	40,335,452.00	6.64

27、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
营业税	32,527,802.55	32,469,962.48	见附注(三)1
城市维护建设税	2,276,946.20	2,272,897.41	见附注(三)1
教育费附加	1,298,519.15	1,230,277.41	见附注(三)1
土地增值税	5,662,738.91	21,607,873.19	见附注(三)1
房产税	-	7,751,144.68	见附注(三)1
合计	41,766,006.81	65,332,155.17	



营业税金及附加的说明：

土地增值税较上期减少原因系上期预提汇算清缴数所致。

房产税较上期减少原因见附注（三）3。

28、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	254,653.19	-1,858,260.66
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
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	254,653.19	-1,858,260.66

29、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	279,830.24	-344,623.15



公允价值变动收益的说明：公允价值变动收益系华夏全球精选期末基金净值较上期期末基金净值上升。

30、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	7,308,923.47	-2,074,027.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
合计	7,308,923.47	-2,074,027.97

(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
沈阳银基国际商务投资有限公司	7,308,923.47	-2,074,027.97	原因系联营公司本期利润增加所致

31、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	1,213.03	-
其中：固定资产处置利得	1,213.03	-



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	-	-
其他	1,051.00	60,876.00
合计	2,264.03	60,876.00

32、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	2,567,923.76	10,181.03
其中：固定资产处置损失	2,567,923.76	10,181.03
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	-	210,000.00
罚款支出	-	80,000.00
赔偿支出	934,504.05	1,157,866.40
滞纳金	1,060,185.03	508,926.16
合计	4,562,612.84	1,966,973.59

营业外支出说明：

- 1、本期固定资产处置损失主要为皇城商务酒店的设备报废损失。
- 2、本期滞纳金主要系补缴以前年度税费缴纳的税收滞纳金。



33、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	39,732,724.87	47,365,992.06
递延所得税调整	155,496.98	-362,938.71
合计	39,888,221.85	47,003,053.35

34、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

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

其中：P 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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益 = P / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 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，P 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。

35、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
资产置换差额款	93,237,870.00



往来款	1,300,000.00
利息收入	1,290,214.11
返还的手续费	436,647.52
招标保证金	200,000.00
合计	96,464,731.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本期收到 2006 年与沈阳世纪物业投资经营有限公司资产置换的差额款 93,237,870.00 元。

本期收到沈阳银基物业有限公司的往来款 1,300,000.00 元。

(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
销售费	3,450,808.71
广告费	2,890,096.24
燃料费用	2,600,160.85
电费	2,524,289.26
取暖费	2,315,278.12
劳务费	2,230,436.25
办公费	1,502,713.58
策划费	1,329,401.80
审计等中介费	1,133,236.80
契税维修基金	1,055,699.42
修理费	1,165,272.50
业务招待费	996,709.10
赔偿款	934,504.05
租赁费	665,525.00



项目	金额
差旅费	609,662.75
交通费通讯费	601,433.31
上市费	432,000.00
制作费	411,600.00
会议费	304,245.46
咨询费	200,000.00
物业费	187,526.14
备案费	147,198.00
手续费	126,761.46
保险费	94,052.55
培训费	82,111.00
测绘费	65,584.00
信息费	23,000.00
售后服务费	11,926.00
税收滞纳金	1,060,185.03
其他	2,894,366.24
合计	32,045,783.62

(3) 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
发行公司债法律顾问费	200,000.00
发行公司债咨询费	920,000.00
发行公司债审计费	50,000.00
发行公司债评估费	100,000.00



发行公司债路演费	20,000.00
合计	1,290,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：支付的其他与筹资活动有关的现金系与本期发行 09 银基债相关的法律顾问费、审计费、评估费等，不包括支付的券商承销佣金 9,700,000.00 元，承销佣金抵减发行债券收到的现金。

36、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	116,174,706.08	129,114,287.07
加：资产减值准备	254,653.19	-1,858,260.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,749,038.42	9,860,674.63
无形资产摊销	217,326.72	217,326.72
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-1,213.03	10,181.03
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,567,923.76	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-279,830.24	344,623.15
财务费用(收益以“-”号填列)	-1,265,750.00	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,308,923.47	2,074,027.97
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	155,496.98	-362,938.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,151,336,925.82	35,402,378.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	235,675,250.34	-123,571,638.67



经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	99,787,081.09	-320,710,029.17
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-695,611,165.98	-269,479,367.85
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	354,192,544.55	44,853,146.73
减：现金的期初余额	44,853,146.73	70,674,013.10
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	309,339,397.82	-25,820,866.37

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
4. 取得子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-



非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	2,058,061.05	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	2,058,061.05	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	991,084.94	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,066,976.11	-
4. 处置子公司的净资产	2,058,061.05	-
流动资产	25,493,332.46	-
非流动资产	25,896,20	-
流动负债	23,461,167.61	-
非流动负债	-	-

(3) 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	354,192,544.55	44,853,146.73
其中：库存现金	1,406,119.92	321,657.24
可随时用于支付的银行存款	352,786,424.63	14,531,489.49
可随时用于支付的其他货币资金	-	30,000,000.00
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	354,192,544.55	44,853,146.73

**(六) 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	关联关系	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
沈阳银基企业有限公司	母公司	有限责任	沈阳	刘成文	实业投资	11470.00	20.34	20.34	刘成文	243490059

本企业的母公司情况的说明

- 1、沈阳银基企业本期增资 5735 万元，注册资本变更为 11470 万元。
- 2、沈阳银基企业对公司的持股比例本期无变化。

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

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
沈阳银基置业有限公司	全资子公司	有限公司	沈阳	沈志奇	房地产	17,000.00	100	100	720906142
沈阳银基窗业有限公司	全资子公司	有限公司	沈阳	沈志奇	房地产	1,162.00	100	100	711104367
沈阳皇城商务酒店有限公司	全资子公司	有限公司	沈阳	万革	酒店	13,440.00	100	100	604621705
天津银基滨海投资发展有限公司	全资子公司	有限公司	天津	张林	实业投资	10,000.00	100	100	673725970
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	全资子公司	有限公司	沈阳	沈志奇	销售代理	300.00	100	100	683302250
上海银基发展房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	上海	刘博巍	房地产	3,000.00	100	100	684015202

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：万元 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(%)	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	关联关系	组织机构代码
一、联营企业														
沈阳银基国际商务投资有限公司	有限	沈阳	万革	实业投资	5,000.00	47.75	47.75	26,239.34	2,773.12	23,466.21	9,239.45	2,922.51	联营	75077980X



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
沈阳世纪物业投资经营有限公司	关联自然人控制	731036373
沈阳银基新世纪置业有限公司	关联自然人控制	774807350
沈阳银基商贸发展有限公司	同一母公司	424651893
沈阳银基物业有限公司	同一母公司	243387326

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	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(%)
沈阳银基物业有限公司	接受劳务	物业费	市场价	993,668.38	0.06	5,216,682.99	9.80
沈阳银基商贸发展有限公司	采购	材料采购	市场价	11,315.30	0.00	3,122,019.30	0.93
沈阳银基国际商务投资有限公司	消费	酒店消费	市场价	278,501.00	1.15	602,230.56	1.98
关联交易说明	1、沈阳银基物业有限公司本期为公司的地王国际花园小区提供物业管理； 2、沈阳银基商贸发展有限公司本期对沈阳银基置业有限公司销售材料； 3、沈阳银基国际商务投资有限公司本期主要是为公司提供会议场地；						

(2) 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	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
沈阳银基国际商务投资有限公司	沈阳银基发展股份有限公司	6,000.00	2005.10.25	2012.11.10	否
沈阳银基企业有限公司	沈阳银基置业有限公司	37,197.00	2009.2.25	2012.2.25	否



沈阳银基企业有限公司	沈阳银基置业有限公司	30,000.00	2009.12.30	2012.12.30	否
沈阳银基新世纪置业有限公司	沈阳银基置业有限公司	20,000.00	2009.10.29	2012.10.29	否

关联担保情况说明：

沈阳银基国际商务投资有限公司以房产和土地为银基发展在东亚银行 6000 万元贷款提供抵押担保。

沈阳银基企业有限公司为沈阳银基置业有限公司在华夏银行沈阳中山广场支行 67,197.00 万元贷款提供连带责任保证担保。

沈阳银基新世纪置业有限公司以土地为沈阳银基置业有限公司在锦州银行沈阳分行的 2 亿元贷款提供抵押担保。

上述担保物情况说明见附注（五）20。

6、关联方应收应付款项

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收帐款	沈阳银基商贸发展有限公司	-	28,583.10
其他应收款	沈阳世纪物业投资经营有限公司	-	93,237,870.00
应付帐款	沈阳银基物业有限公司	464,924.56	507,937.31
其他应付款	沈阳银基物业有限公司	2,300,000.00	1,209,999.00
	沈阳银基国际商务投资有限公司	-	232,651.14

（七）或有事项

本公司无需披露的或有事项。

（八）承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

（九）资产负债表日后事项

本公司无需披露的日后事项



(十) 其它重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	493,928.55	279,830.24	-	-	2,767,776.74
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-
金融资产小计	493,928.55	279,830.24	-	-	2,767,776.74
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	-	-	-	-	-
金融负债	-	-	-	-	-

注：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的说明见附注（五）2

2、其他

(1) 关于浑北建设用土地项目的进展情况

2006年4月26日沈阳市人民政府办公厅下发了市长办公会议纪要第67号，明确本公司土地整理项目遗留问题必须在全市城建总体规划和修编后的浑河城市段防洪规划框架下实施，并责成市规划和国土资源局尽快拿出银基开发地块的规划设计意见，报市规委会审批。截止到2009年底，五里河项目二期（银河湾）已经开工并部分实现销售，同时，公司一方面



按政府的要求，正在报送三期、四期的规划方案，另一方面积极与政府有关部门协调，尽快将遗留问题彻底解决。

(2) 2006 年公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司（简称“世纪物业”）进行资产置换，公司与世纪物业于 2006 年 10 月 23 日签订《股权置换协议》，本公司将持有的全资子公司沈阳新世纪物产投资有限公司 100% 股权与世纪物业持有的沈阳瑞海投资管理有限公司 39.71% 的股权进行资产置换，并形成公司应收世纪物业置换差额款 12,323.79 万元。双方约定在新世纪物产拥有的开发项目全部达到开发条件之日起 30 日内，向本公司支付此次资产置换所形成的差额款。世纪物业于 2008 向本公司支付置换差额款 3,000.00 万元，余款 9,323.79 万元于 2009 年 6 月 30 日支付完毕。

(3) 2009 年 11 月 6 日公司在深圳证券交易所成功发行 09 银基债，募集资金 5.5 亿元，以全资子公司沈阳银基置业有限公司拥有的沈国用（2008）第 0255 号土地中未开发的 10 万平方米土地作为抵押担保，截止报告出具日抵押手续正在办理中。

（十一）母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	1,499,937.00	13.55	74,996.85	27.49	19,657,299.00	76.07	168,986.34	58.27
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	50,000.00	0.45	50,000.00	18.32	-	-	-	-



其他不重大应收账款	9,521,537.30	86.00	147,857.69	54.19	6,182,760.80	23.93	121,017.72	41.73
合计	11,071,474.30	100.00	272,854.54	100.00	25,840,059.80	100.00	290,004.06	100.00

应收账款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

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，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回或帐龄在五年以上。

(2) 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

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
中体倍力健身俱乐部	1,499,937.00	74,996.85	5	按帐龄计提
合计	1,499,937.00	74,996.85	-	

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
5 年以上	50,000.00	100.00	50,000.00	-	-	-
合计	50,000.00	100.00	50,000.00		--	

(4) 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无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(6) 金额较大的应收账款的性质或内容



金额较大的应收帐款全部为应收的房款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中体倍力健身俱乐部	非关联方	1,499,937.00	2-3年	13.55
俞磊	非关联方	550,000.00	1年以内	4.97
李军、谷二丽	非关联方	550,000.00	1年以内	4.97
吴俊利、刘畅	非关联方	530,000.00	1年以内	4.79
李兵	非关联方	500,000.00	1年以内	4.52
合计	--	3,629,937.00	--	32.80

(8) 本报告期无应收关联方账款情况。

(9) 本报告期无不符合终止确认条件的应收账款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	96,534,540.75	97.89	58,500.00	63.31	570,071,722.98	98.22	10,200.00	15.94
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	-	-	-	-	-	-	-	-



其他不重大其他应 收款	2,081,531.91	2.11	33,909.76	36.69	10,357,543.38	1.78	53,780.55	84.06
合计	98,616,072.66	100.00	92,409.76	100.00	580,429,266.36	100.00	63,980.55	100.00

其他应收款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

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，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回或帐龄五年以上。

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
沈阳银基窗业有限公司	93,564,540.75	-	-	内部往来
沈阳市沈河区城市建设局	1,800,000.00	-	-	见附注(五)5、(7)
沈阳市工程质量监督站				按帐龄计提
沈阳市浑南新区分站	1,170,000.00	58,500.00	5%	
合计	96,534,540.75	58,500.00		

(3) 本报告期末无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。

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

金额较大的其他应收款中应收全资子公司沈阳银基窗业有限公司往来款为 93,564,540.75 元。



应收沈阳市沈河区城市建设局款项性质见附注（五）5、（7）。

应收沈阳市工程质量监督站沈阳市浑南新区分站款项为工程质量保证金，按帐龄计提坏帐准备。

（7）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	占其他应收账款总额的比例
沈阳银基窗业有限公司	全资子公司	93,564,540.75	1年以内	94.88%
沈阳市沈河区城市建设局	非关联方	1,800,000.00	1年以内	1.83%
沈阳市工程质量监督站 沈阳市浑南新区分站	非关联方	1,170,000.00	2-3年	1.19%
沈阳豪杰广告传媒有限公司	非关联方	747,886.48	1-2年	0.76%
天津银基滨海投资发展有限公司	全资子公司	211,859.79	1年以内	0.21%
合计	--	97,494,287.02		98.87%

（8）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	占其他应收款总额的比例
沈阳银基窗业有限公司	全资子公司	93,564,540.75	94.88%
天津银基滨海投资发展有限公司	全资子公司	211,859.79	0.21%
上海银基发展房地产开发有限公司	全资子公司	100,000.00	0.10%
合计		93,876,400.54	95.19%

（9）本报告期无不符合终止确认条件的其他应收款。



3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
沈阳银基置业有限公司	成本法	652,805,740.27	652,805,740.27	-	652,805,740.27	100	100	-	-	-	-
上海银基发展房地产开发有限公司	成本法	780,000,000.00	-	780,000,000.00	780,000,000.00	100	100	-	-	-	-
天津银基滨海投资发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100	100	-	-	-	-
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	成本法	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	100	100	-	-	-	-
吉林银基房地产开发有限公司	成本法	-	10,000,000.00	-10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
沈阳银基国际商务投资有限公司	权益法	169,671,053.00	168,177,887.58	-7,691,076.53	160,486,811.05	47.75	47.75	-	-	-	-
合计		1,705,476,793.27	930,983,627.85	765,308,923.47	1,696,292,551.32	-	-	-	-	-	-

长期股权投资的说明：2009年1月7日公司投资人民币3000万元成立上海银基发展房地产开发有限公司，2009年12月4日第一次临时股东大会通过《关于对全资子公司上海银基房地产开发有限公司进行增资的议案》，决议由银基发展与全资子公司沈阳银基置业有限公司共同对上海银基发展进行增资，共增资12.5亿元，作为资本溢价全部计入上海银基发展的资本公积。

2009年6月26日董事会决议银基发展以人民币300万元价格收购银基置业持有的沈阳东方威尼斯房产销售公司100%股权。

2009年董事会第三次临时会议通过《关于转让吉林银基房地产开发有限责任公司100%股权的议案》，转让基准日为2009年8月31日，转让价格为经审计的2009年8月31日净资产2,058,061.05元。本次转让对本期合并报表不产生损失，母公司产生投资损失7,941,938.95元。



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	445,187,037.50	628,059,970.24
主营业务成本	263,838,139.87	341,813,725.58

(2) 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(%)
解卫	9,400,000.00	2.11
李怡泓	9,202,800.00	2.07
李仁娟	8,369,830.00	1.88
张国欣	5,026,278.00	1.13
金美兰	2,787,720.00	0.63
合计	34,786,628.00	7.82

营业收入的说明：公司营业收入全部为房地产销售。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	7,308,923.47	-2,074,027.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,941,938.95	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-



持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	-	-
合计	-633,015.48	-2,074,027.97

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
吉林银基房地产开发有限公司	-7,941,938.95	-	本期处置子公司吉林银基

(3) 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
沈阳银基国际商务投资有限公司	7,308,923.47	-2,074,027.97	增加系联营公司本期利润增加所致

投资收益的说明：

处置吉林银基房地产开发有限公司的情况见附注（十一）3。

权益法核算的投资收益比上期大幅增加系沈阳银基国际商务投资有限公司本期利润增加所致。

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	95,806,916.53	141,444,608
加：资产减值准备	11,279.69	-806,



补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	190,298.17	258
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	230,535.28	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	
财务费用（收益以“-”号填列）	-2,792,353.42	
投资损失（收益以“-”号填列）	633,015.48	2,074,0
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,819.92	-18
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）	286,007,210.13	294,574,201
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	740,961,518.68	-31,876,06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-31,192,698.84	-433,167,340.
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	1,089,852,901.78	-27,517,340
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	6,159,347.87	30,797,60
减：现金的期初余额	30,797,606.86	14,626,88
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	-24,638,258.99	16,170,71



(十二) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-2,566,710.73	固定资产处置损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、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，如安置职工的支出、整合费用等	-	
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	-	
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	279,830.24	华夏全球精选公允价值变动收益
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	-1,993,638.08	滞纳金及赔款支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	1,066,088.83	



项目	金额	说明
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	-3,214,429.74	

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	7.98	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.20	0.10	0.10

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数与期初数变动金额	期末数与期初数变动比例	说明
货币资金	309,339,397.82	689.67%	主要系期末增加华夏银行3亿元贷款所致
交易性金融资产	2,273,848.19	460.36%	主要系本期新购入易方达100基金所致
预付帐款	-1,643,355.46	-63.85%	主要系预付帐款结转开发成本所致
其他应收款	-94,101,401.43	-90.23%	主要系收回世纪物业资产置换差额款所致
存货	1,154,574,521.14	72.68%	主要系上海银基发展在上海奉贤区购入土地所致
递延所得税资产	-177,814.18	-41.05%	减少原因系坏帐准备转回及公允价值转回所致
短期借款	-370,000,000.00	-100.00%	系本期偿还银行借款所致
应付帐款	163,202,881.98	122.47%	主要系未支付的项目开发等款项增加所致
预收帐款	44,267,753.51	147.24%	主要系银河湾项目预收房款所致
应付职工薪酬	-532,670.61	-85.98%	主要系支付工资所致
应交税费	-33,590,975.11	-49.98%	主要系上期预提土地增值税汇算清缴数所致
应付利息	6,468,178.77	527.51%	主要系计提应付债券利息所致
其他应付款	28,566,324.42	151.78%	主要系收取银河湾项目诚意金所致
长期借款	856,970,000.00	1142.63%	系本期增加华夏银行及锦州银行3年期贷款所致
应付债券	538,666,134.26	-	系本期在深交所发行09银基债所致
营业税金及附加	-23,566,148.36	-36.07%	主要系上期预提土地增值税汇算清缴数所致
销售费用	-8,691,467.58	-33.39%	主要系广告费用降低所致
资产减值损失	2,112,913.85	-113.70%	补提坏帐准备及处置吉林银基转销坏帐准备所致



项目	期末数与期初数变动金额	期末数与期初数变动比例	说明
公允价值变动收益	624,453.39	-181.20%	系华夏全球精选期末公允价值较期初上升所致
投资收益	9,382,951.44	-452.40%	系联营企业本期利润增加所致
营业外收入	-58,611.97	-96.28%	主要系上期有罚款收入所致
营业外支出	2,595,639.25	131.96%	主要系皇城酒店设备报废产生损失所致

备查文件



- 1、载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 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刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

沈阳银基发展股份有限公司

董事长：沈志奇

二零一零年二月二十七日



沈阳银基发展股份有限公司

财务报表

合并资产负债表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	354,192,544.55	44,853,146.73	短期借款	五、12	-	370,000,000.00
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产	五、2	2,767,776.74	493,928.55	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	五、3	27,258,835.51	30,402,931.96	应付票据		-	-
预付款项	五、4	930,430.00	2,573,785.46	应付账款	五、13	296,464,785.82	133,261,903.84
应收保费		-	-	预收款项	五、14	74,332,384.36	30,064,630.85
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	五、15	86,883.63	619,554.24
应收股利		-	-	应交税费	五、16	33,615,007.98	67,205,983.09
其他应收款	五、5	10,184,774.89	104,286,176.32	应付利息	五、17	7,694,347.77	1,226,169.00
买入返售金融资产		-	-	应付股利	五、18	424,371.52	424,371.52
存货	五、6	2,743,103,564.78	1,588,529,043.64	其他应付款	五、19	47,386,639.88	18,820,315.46
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产		-	-	保险合同准备金		-	-
流动资产合计		3,138,437,926.47	1,771,139,012.66	代理买卖证券款		-	-
非流动资产：				代理承销证券款		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
可供出售金融资产		-	-	其他流动负债		-	-
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		460,004,420.96	621,622,928.00
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	五、7	160,486,811.05	168,177,887.58	长期借款	五、20	931,970,000.00	75,000,000.00
投资性房地产		-	-	应付债券	五、21	538,666,134.26	-
固定资产	五、8	137,585,645.43	146,606,008.51	长期应付款		-	-
在建工程		-	-	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延所得税负债		-	-
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		1,470,636,134.26	75,000,000.00
无形资产	五、9	8,477,024.83	8,694,351.55	负债合计		1,930,640,555.22	696,622,928.00
开发支出		-	-	所有者权益(或股东权益)：			
商誉		-	-	实收资本(或股本)	五、22	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
长期待摊费用		-	-	资本公积	五、23	32,471,014.60	32,471,014.60
递延所得税资产	五、10	255,326.15	433,140.33	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备		-	-
非流动资产合计		306,804,807.46	323,911,387.97	盈余公积	五、24	123,764,517.43	114,183,825.78
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	五、25	203,534,635.68	96,940,621.25
				外币报表折算差额		-	-
				归属于母公司所有者权益合计		1,514,602,178.71	1,398,427,472.63
				少数股东权益		-	-
				所有者权益合计		1,514,602,178.71	1,398,427,472.63
资产总计		3,445,242,733.93	2,095,050,400.63	负债和所有者权益总计		3,445,242,733.93	2,095,050,400.63

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



母公司资产负债表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		6,159,347.87	30,797,606.86	短期借款		-	270,000,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	十一、1	10,798,619.76	25,550,055.74	应付账款		39,326,123.04	118,353,635.64
预付款项		40,000.00	2,388,260.96	预收款项		9,267,282.00	28,531,540.68
应收利息		8,464,461.50	-	应付职工薪酬		48,038.18	44,862.93
应收股利		-	-	应交税费		25,888,845.76	66,754,450.43
其他应收款	十一、2	98,523,662.90	580,365,285.81	应付利息		6,722,222.22	-
存货		191,227,799.19	477,235,009.32	应付股利		424,371.52	424,371.52
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		360,249,756.58	14,112,041.35
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
流动资产合计		315,213,891.22	1,116,336,218.69	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		441,926,639.30	498,220,902.55
委托贷款		600,000,000.00	-	非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		60,000,000.00	75,000,000.00
持有至到期投资		-	-	应付债券		538,666,134.26	-
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	十一、3	1,696,292,551.32	930,983,627.85	专项应付款		-	-
投资性房地产		-	-	预计负债		-	-
固定资产		2,997,393.13	4,008,021.51	递延所得税负债		-	-
在建工程		-	-	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		598,666,134.26	75,000,000.00
固定资产清理		-	-	负债合计		1,040,592,773.56	573,220,902.55
生产性生物资产		-	-	所有者权益（或股东权益）：			
油气资产		-	-	实收资本（或股本）		1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
无形资产		-	-	资本公积		32,471,014.60	32,471,014.60
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉		-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用		-	-	盈余公积		123,764,517.43	114,183,825.78
递延所得税资产		91,316.07	88,496.15	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		-	-	未分配利润		262,934,835.15	176,708,610.27
非流动资产合计		2,299,381,260.52	935,080,145.51	所有者权益（或股东权益）合计		1,574,002,378.18	1,478,195,461.65
资产总计		2,614,595,151.74	2,051,416,364.20	负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,614,595,151.74	2,051,416,364.20

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



合并利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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		607,924,612.70	649,399,203.57
其中：营业收入	五、26	607,924,612.70	649,399,203.57
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		454,890,089.67	468,957,114.44
其中：营业成本	五、26	371,386,773.91	349,157,796.39
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	五、27	41,766,006.81	65,332,155.17
销售费用		17,338,318.58	26,029,786.16
管理费用		24,286,339.03	30,465,148.02
财务费用		-142,001.85	-169,510.64
资产减值损失	五、28	254,653.19	-1,858,260.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、29	279,830.24	-344,623.15
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	7,308,923.47	-2,074,027.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,308,923.47	-2,074,027.97
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		160,623,276.74	178,023,438.01
加：营业外收入	五、31	2,264.03	60,876.00
减：营业外支出	五、32	4,562,612.84	1,966,973.59
其中：非流动资产处置损失		2,567,923.76	10,181.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		156,062,927.93	176,117,340.42
减：所得税费用	五、33	39,888,221.85	47,003,053.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		116,174,706.08	129,114,287.07
归属于母公司所有者的净利润		116,174,706.08	129,114,287.07
少数股东损益		-	-
六、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益		0.10	0.11
（二）稀释每股收益		0.10	0.11
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		116,174,706.08	129,114,287.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		116,174,706.08	129,114,287.07
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



母公司利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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	十一、4	445,187,037.50	628,059,970.24
减：营业成本	十一、4	263,838,139.87	341,813,725.58
营业税金及附加		28,961,188.76	64,150,390.84
销售费用		17,929,579.77	14,692,737.52
管理费用		7,286,929.07	15,439,097.53
财务费用		-2,793,540.52	-17,851.57
资产减值损失		11,279.69	-806,880.70
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）	十一、5	-633,015.48	-2,074,027.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,308,923.47	-2,074,027.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		129,320,445.38	190,714,723.07
加：营业外收入		1,051.00	28,876.00
减：营业外支出		1,159,933.15	1,951,292.56
其中：非流动资产处置损失		230,535.28	10,181.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,161,563.23	188,792,306.51
减：所得税费用		32,354,646.70	47,347,697.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,806,916.53	141,444,608.98
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.08	0.12
（二）稀释每股收益		0.08	0.12
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		95,806,916.53	141,444,608.98

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



合并现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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		710,957,902.80	395,268,547.62
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	五、35、(1)	96,464,731.63	53,577,845.01
经营活动现金流入小计		807,422,634.43	448,846,392.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,343,792,414.91	392,733,255.34
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		6,278,195.35	18,622,049.54
支付的各项税费		120,917,406.53	129,352,613.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、35、(2)	32,045,783.62	177,617,842.14
经营活动现金流出小计		1,503,033,800.41	718,325,760.48
经营活动产生的现金流量净额		-695,611,165.98	-269,479,367.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	7,500,000.00
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		603,996.93	460.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,066,976.11	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,670,973.04	7,500,460.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,730,962.00	64,519.00
投资支付的现金		2,000,000.00	7,500,000.00
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		6,730,962.00	7,564,519.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,059,988.96	-64,059.00
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		900,000,000.00	440,000,000.00
发行债券收到的现金		540,300,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,440,300,000.00	440,000,000.00
偿还债务支付的现金		398,030,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,969,447.24	26,277,439.52
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	五、35、(3)	1,290,000.00	-
筹资活动现金流出小计		430,289,447.24	196,277,439.52
筹资活动产生的现金流量净额		1,010,010,552.76	243,722,560.48
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			
		309,339,397.82	-25,820,866.37
加：期初现金及现金等价物余额			
		44,853,146.73	70,674,013.10
六、期末现金及现金等价物余额			
		354,192,544.55	44,853,146.73

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



母公司现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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		495,652,182.75	371,262,614.77
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		775,684,910.44	164,340,953.16
经营活动现金流入小计		1,271,337,093.19	535,603,567.93
购买商品、接受劳务支付的现金		51,679,292.36	106,622,511.31
支付给职工以及为职工支付的现金		1,692,914.19	16,835,180.86
支付的各项税费		102,822,840.29	125,485,780.32
支付其他与经营活动有关的现金		25,289,144.57	314,177,436.03
经营活动现金流出小计		181,484,191.41	563,120,908.52
经营活动产生的现金流量净额		1,089,852,901.78	-27,517,340.59
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		543,653.25	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		589,794.93	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,058,061.05	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		3,191,509.23	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	34,500.00
投资支付的现金		1,383,000,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,383,000,000.00	100,034,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,379,808,490.77	-100,034,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	340,000,000.00
发行债券收到的现金		540,300,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		540,300,000.00	340,000,000.00
偿还债务支付的现金		270,000,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,692,670.00	26,277,439.52
支付其他与筹资活动有关的现金		1,290,000.00	-
筹资活动现金流出小计		274,982,670.00	196,277,439.52
筹资活动产生的现金流量净额		265,317,330.00	143,722,560.48
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		-24,638,258.99	16,170,719.89
加：期初现金及现金等价物余额		30,797,606.86	14,626,886.97
六、期末现金及现金等价物余额		6,159,347.87	30,797,606.86

法定代表人：沈志奇 主管会计工作负责人：郭社乐 会计机构负责人：李令闯



Shenyang Ingenious Development Co., Ltd.
合并所有者权益变动表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	96,940,621.25	-	-	1,398,427,472.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	96,940,621.25	-	-	1,398,427,472.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	9,580,691.65	-	106,594,014.43	-	-	116,174,706.08
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	116,174,706.08	-	-	116,174,706.08
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	116,174,706.08	-	-	116,174,706.08
(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	-	-	-	-	9,580,691.65	-	-9,580,691.65	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	9,580,691.65	-	-9,580,691.65	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	123,764,517.43	-	203,534,635.68	-	-	1,514,602,178.71

法定代表人：沈志奇

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：李令闯



Shenyang Ingineous Development Co., Ltd.
合并所有者权益变动表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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	607,806,322.00	336,374,174.60	-	-	94,710,136.38	-	257,773,837.03	-	-	1,296,664,470.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	607,806,322.00	336,374,174.60	-	-	94,710,136.38	-	257,773,837.03	-	-	1,296,664,470.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	547,025,689.00	-303,903,160.00	-	-	19,473,689.40	-	-160,833,215.78	-	-	101,763,002.62
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	129,114,287.07	-	-	129,114,287.07
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	129,114,287.07	-	-	129,114,287.07
(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	-	-	-	-	19,473,689.40	-	-46,824,973.85	-	-	-27,351,284.45
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	19,473,689.40	-	-19,473,689.40	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-27,351,284.45	-	-	-27,351,284.45
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	547,025,689.00	-303,903,160.00	-	-	-	-	-243,122,529.00	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	303,903,160.00	-303,903,160.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	243,122,529.00	-	-	-	-	-	-243,122,529.00	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	96,940,621.25	-	-	1,398,427,472.63

法定代表人：沈志奇

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：李令闯



Shenyang Ingenious Development Co., Ltd.
母公司所有者权益变动表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	176,708,610.27	1,478,195,461.65
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	176,708,610.27	1,478,195,461.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	9,580,691.65	-	86,226,224.88	95,806,916.53
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	95,806,916.53	95,806,916.53
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	95,806,916.53	95,806,916.53
(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	-	-	-	-	9,580,691.65	-	-9,580,691.65	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	9,580,691.65	-	-	9,580,691.65
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-9,580,691.65	-9,580,691.65
(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	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	123,764,517.43	-	262,934,835.15	1,574,002,378.18

法定代表人：沈志奇

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：李令闯



母公司所有者权益变动表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

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	607,806,322.00	336,374,174.60	-	-	100,039,364.88	-	319,882,275.64	1,364,102,137.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	607,806,322.00	336,374,174.60	-	-	100,039,364.88	-	319,882,275.64	1,364,102,137.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	547,025,689.00	-303,903,160.00	-	-	14,144,460.90	-	-143,173,665.37	114,093,324.53
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	141,444,608.98	141,444,608.98
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	141,444,608.98	141,444,608.98
(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	-	-	-	-	14,144,460.90	-	-41,495,745.35	-27,351,284.45
1.提取盈余公积	-	-	-	-	14,144,460.90	-	-14,144,460.90	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-27,351,284.45	-27,351,284.45
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	547,025,689.00	-303,903,160.00	-	-	-	-	-243,122,529.00	-
1.资本公积转增资本(或股本)	303,903,160.00	-303,903,160.00	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	243,122,529.00	-	-	-	-	-	-243,122,529.00	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60	-	-	114,183,825.78	-	176,708,610.27	1,478,195,461.65

法定代表人：沈志奇

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：李令闯