

# 二 一 年度报告

沈阳银基发展股份有限公司

*ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd*





银河丽湾公园里的家



上海银河丽湾效果图



# 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：           | <a href="mailto:yjzq@ingin.com.cn">yjzq@ingin.com.cn</a> |
| 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：          | <a href="http://www.ingin.com">www.ingin.com</a>         |
| 电子信箱：           | <a href="mailto:yjzq@ingin.com.cn">yjzq@ingin.com.cn</a> |



- 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](http://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	48,546,534.82
利润总额	46,616,930.15
归属于上市公司股东的净利润	30,847,243.81
归属于上市公司股东的扣除非经营性损益 后的净利润	31,720,769.09
经营活动产生的现金流量净额	-70,462,475.73

**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	587,702.10
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	1,042,617.76
其他营业外收入、营业外支出	-2,517,306.77
所得税影响	13,461.63
非流动资产处置损益	587,702.10
合 计	-873,525.28

**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

	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
营业收入	427,895,084.25	607,924,612.70	-29.61%	649,399,203.57
利润总额	46,616,930.15	156,062,927.93	-70.13%	176,117,340.42
归属于上市公司股东的净利润	30,847,243.81	116,174,706.08	-73.45%	129,114,287.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,720,769.09	119,389,135.82	-73.43%	130,920,360.43
经营活动产生的现金流量净额	-70,462,475.73	-695,611,165.98	-89.87%	-269,479,367.85
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	3,688,763,840.37	3,445,242,733.93	7.07%	2,095,050,400.63
所有者权益(或股东权益)	1,545,449,422.52	1,514,602,178.71	2.04%	1,398,427,472.63
股本	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	0.00%	1,154,832,011.00



## ◆ 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	0.03	0.10	-70.00%	0.11
稀释每股收益	0.03	0.10	-70.00%	0.11
扣除非经常性损益后的 基本每股收益	0.03	0.10	-70.00%	0.11
加权平均净资产收益率	2.02%	7.98%	-5.96%	9.61%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率	2.07%	8.20%	-6.13%	9.74%
每股经营活动产生的现金 流量净额	-0.06	-0.60	-90.00%	-0.23
	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）	1.34	1.31	2.29%	1.21

## 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	20,769	0.00				-11,115	-11,115	9,654	0.00
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法 人持股									



境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	20,769	0.00				-11,115	-11,115	9,654	0.00
二、无限售条件股份	1,154,811,242	100.00				11,115	11,115	1,154,822,357	100.00
1、人民币普通股	1,154,811,242	100.00				11,115	11,115	1,154,822,357	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				0	0	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
王利群	9,654	0	0	9,654	高管限售	
白羽	11,115	14,820	3,705	0	高管解限	2010-08-27
合计	20,769	14,820	3,705	9,654		

## 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情况

报告期内，公司无送股、转增股本、配股、增发新股或内部职工股上市的情况。



### 3、股东情况

#### (1) 股东数量和持股情况

股东总数		191,537			
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	0
辽宁国发股份有限公司	国有法人	0.49%	5,601,960	0	1,000,000
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.29%	3,385,789	0	0
东方汇理银行	境外法人	0.22%	2,594,500	0	0
中国工商银行—广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	其他	0.15%	1,687,701	0	0
中国农业银行—南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	其他	0.14%	1,641,537	0	0
农行—工银瑞信深证红利交易型开放式指数证券投资基金联接基金	其他	0.14%	1,591,200	0	0
隋熙明	境内自然人	0.14%	1,564,300	0	0
陈小霞	境内自然人	0.13%	1,544,700	0	0
袁永清	境内自然人	0.13%	1,448,000	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		
辽宁国发股份有限公司	5,601,960		人民币普通股		
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	3,385,789		人民币普通股		
东方汇理银行	2,594,500		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)	1,687,701		人民币普通股		
中国农业银行—南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	1,641,537		人民币普通股		



农行—工银瑞信深证红利交易型开放式指数证券投资基金联接基金	1,591,200	人民币普通股
隋熙明	1,564,300	人民币普通股
陈小霞	1,544,700	人民币普通股
袁永清	1,448,000	人民币普通股

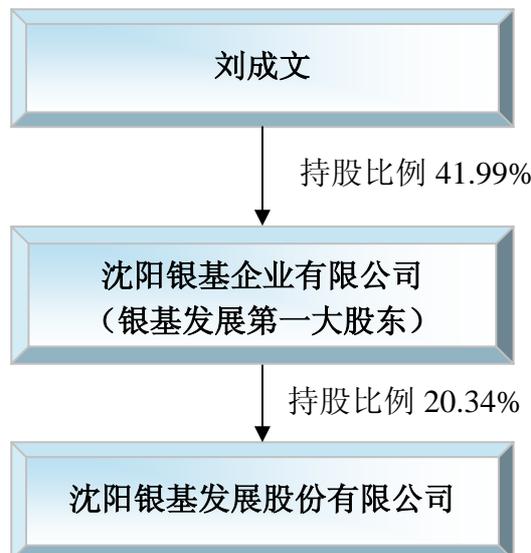
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>在前十名无限售条件的流通股股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系，公司未知其它无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>	
------------------	---	--

(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	61	董事长	2008/3— 2011/3	0	0		28.80	否
刘成文	男	56	董事	2009/3— 2011/3	0	0		40.52	否
刘博巍	男	30	董事 总经理	2008/3— 2011/3	0	0		28.52	否
万寿义	男	56	独立董事	2008/3— 2011/3	0	0		5.00	否
尹良培	男	68	独立董事	2008/8— 2011/3	0	0		5.00	否
周巾	女	39	监事	2008/3— 2011/3	0	0		5.16	否
余学军	男	39	职代监事	2010/2— 2011/3	0	0		5.16	否
李海英	女	34	监事	2008/3— 2011/3	0	0		3.85	否
王利群	女	52	副总经理	2008/3— 2011/3	12,872	12,872		28.52	否
郭社乐	男	44	副总经理 财务总监	2008/3— 2011/3	0	0		28.52	否
万革	男	42	副总经理	2008/3— 2011/3	0	0		0	是
孙家庆	男	46	董事会秘书	2008/3— 2011/3	0	0		21.94	否
合计	-	-	-	-	12,872	12,872		200.99	-



## 2、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
沈志奇	董事长	7	3	4	0	0	否
刘成文	董事	7	3	4	0	0	否
刘博巍	董事	7	3	4	0	0	否
万寿义	独立董事	7	3	4	0	0	否
尹良培	独立董事	7	3	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 3、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，沈阳银基企业有限公司董事长。

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、总经理，银基发展（上海）投资控股有限公司董事长、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。

余学军：1972年生人，硕士。曾任东港市交通局工程师、副主任，上海嘉春装饰设计工程有限公司行政部经理，上海伊美娜投资管理有限公司人力资源总监。现任沈阳银基置业有限公司办公室主任。

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办公室副主任。

◆ **其它高级管理人员：**

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董事长，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，银基发展（上海）投资控股有限公司董事、副总经理。

◆ **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

◇ 2010年2月25日召开的公司董事会第七届十二次会议，审议通过了《关于公司高级经理变动的议案》：由于工作变动，董事会同意张林先生辞去公司总经理职务的申请。同时，董事长提名刘博巍先生任公司总经理，聘期至第七届董事会期满。

◇ 2010年2月25日召开的公司监事会第七届十次会议审议通过了，经公司职工大会选举余学军先生为公司第七届监事会职工监事。

### 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。

2010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) 2010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9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2010年末，公司拥有员工80人，其中行政管理人员18人，财务人员12人，工程、技术人员17人，销售人员33人。从教育程度看，具有研究生以上学历的8人，大专以上学历的67人，中专、高中学历的5人。公司现有退休人员4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》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断增强公司治理意识，完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，提高公司规范运作水平。目前公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关公司治理的规范性法规要求。

报告期内，公司董事会按照监管部门的相关规定制定了《公司内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》、《对外投资管理制度》，进一步健全和完善公司的公司治理结构和内控体系。公司内控制度的建立健全，对公司的生产经营起到了很大监督、控制和指导的作用，有力地保障了公司经营管理的正常化和决策的科学化。

## 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，严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》等规定，认真履行诚信、勤勉义务。任职以来，独立董事全部出席公司历次董事会和股东大会，并能认真、谨慎地审议各项议案和商决议，积极了解公司的经营运作情况，就公司内部控制、对外担保、关联交易、董事、监事、高级管理人员及会计师事务所的聘任等重大事项进行审核并出具了独立董事意见，在完善公司治理、规范运作、科学决策、维护中小股东合法权益等方面发挥了积极作用。报告期内，两名独立董事对本年度公司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：公司具有独立的业务和自主经营能力。目前本公司与控股股东不存在同业竞争。
- 2、人员方面：公司人员独立于控股股东，具有独立的劳动人事管理部门，建立了独立的管理体系并制定相应的规章制度，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：公司资产独立完整，产权清晰，拥有独立的经营能力，公司与控股股东之间产权关系明确和清晰。
- 4、机构方面：公司设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构，建立和完善了法人治理结构，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：公司实行独立财务核算，公司财务完整、明晰、独立。拥有独立的银行账户，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务机构和财务人员与控股股东分设；公司独立开设银行帐户，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，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**

##### **1、内部控制自我评价报告**

公司根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的规定及五部委《关于贯彻执行企业内部控制规范体系的通知》要求，对公司内部控制的有效性进行了审议评估，并出具了《公司内部控制自我评价报告》，该报告已经公司董事会审议通过。详见公司 2011 年 2 月 19 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》。

##### **2、公司未聘请审计机构出具对公司内部控制的评价意见。**

##### **3、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见**

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，并逐步建立和完善了一系列风险防范的制度、程序和方法，公司对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、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。我们认为：公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

#### **五、公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况**

公司依据《会计法》、《企业会计准则》等相关法律、法规的规定，规范和强化公司的经营管理，充分发挥财务、会计在企业经济活动中的职能作用，结合公司经营管理的特點制定了各项财务管理制度，包括公司预算分析管理、内部财力管理体制、财务人员管理、资金管理、财务审批权限规定管理、财务盘点制度、会计要素管理、销售及应收款项管理、资产管理、会计档案管理等内控管理制度，明确要求公司财务人员严格遵守国家的法律、法规，依法进行财务管理、会计核算和实行会计监督，明确了公司财务人员的岗位职责，保证了内部涉及会计工作的各岗位间的权责分明、相互制约、相互监督的关系；制定了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证了会计资料的真实完整；公司各分、子公司财务部接



受公司财务部的管理和领导，实行统一的会计核算，定期向公司财务部报送财务报表等业务资料，形成了一个规范、完备的财务管理体系。

## 六、是否因改制等原因存在同业竞争和关联交易，以及相应解决措施和计划；尚未解决的治理问题等。

公司不存在因改制等原因而产生的同业竞争和关联交易问题；公司目前与关联方发生的关联交易均是日常经营活动而产生的关联交易，交易价格遵循公平、公允的市场定价原则，严格履行独立董事事前审查，关联董事回避表决，及时披露的决策程序，不存在损害公司利益、中小股东和公众投资人权益的情形。

## 七、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，建立了高级管理人员的薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，公司董事会根据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，作为考核的依据，确定高级管理人员的薪酬政策与方案。在期中、年终检查经营管理计划和目标的完成情况，根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后，对高管人员的业绩进行综合考核评定，确定公司管理人员薪酬。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 2010 年 3 月 29 日召开 2009 年度股东大会，此次股东大会决议公告刊登于 2010 年 3 月 30 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- 2、公司于 2010 年 8 月 30 日召开 2010 年第一次临时股东大会，此次股东大会决议公告刊登于 2010 年 8 月 31 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。

2010年，是继2009年后的又一个房地产“政策年”，也是有史以来国家实施房地产宏观调控力度最大的一年。为稳定房价，国家从抑制需求、增加供给、加强监管等方面进行全方位调控，实施差别化信贷政策、限购政策、上调住房公积金贷款利率，大幅增加土地供给，提高保障房用地的比重，通过减免税费，鼓励保障房建设等。上述这些政策的陆续出台对市场的短期影响表现为市场观望气氛增浓，销量下降，价格上涨趋缓，作为本公司主营业务的房地产销售受到很大影响。

面对错综复杂的政策和市场环境，报告期内，公司根据董事会和股东大会制定的经营方针，以稳健务实的姿态积极应对外部环境的变化，实施了做精品、树品牌的经营策略，全面提升产品品质、项目经营能力和管理水平。重点抓好核心资产浑北五里河项目和上海银河丽湾项目开发的各项工作，报告期内，公司在产品营销、项目管理、品牌建设、项目融资等方面均取得了一定成绩，为公司应对未来竞争和发展奠定了良好的基础。

报告期内，公司实现主营业务收入42,789.51万元，比上年同期下降29.61%；实现营业利润4,854.65万元，比上年下降69.78%；实现净利润3,084.74万元，比上年下降73.45%。报告期内，公司主营业务收入和利润仍然来自于浑北五里河项目二期，上海银河丽湾项目正处于投资建设期，因此，受项目开发周期的影响，公司2010年主营房地产业务收入与上年同比有一定幅度下降，并且，因主要项目的毛利率下降，导致公司2010年度的经营业绩与上年有较大幅度下降。

报告期内，公司紧紧围绕浑北五里河和上海银河丽湾两个重点项目，从市场营销、打造品牌、项目管理、盘活存量等环节狠抓落实。一是，加大产品和品牌的营销力度。公司聘请了易居中国沈阳公司作为沈阳和上海银河丽湾项目的全程营销代理，针对银河丽湾高端产品的特性，梳理市场对应的客户群体，采取积极主动的市场销售措施，将开发产品的独特优势模块化，根据市场需求有计划有步骤地开展营销工作，充分展示了银河丽湾项目高端城市综合体的价值内涵，努力提升了银基品牌的影响力和市场营销水平，促进项目以崭新的形象进入



市场，报告期内，五里河项目二期实现销售收入 2.73 亿元。二是，狠抓项目管理和成本管控工作，在挖掘项目专业管理人员潜质的基础上，充分发挥专业项目管理顾问的优势，提升项目管理水平和运作效率，上海银河丽湾项目专门聘请了建设银行上海市分行造价咨询部为项目投资全程控制顾问，上海一测建设咨询有限公司为项目管理顾问，经过半年多的磨合，基本达到了合作预期的要求，为公司未来规模化、品牌化战略实施奠定了基础。三是，完善项目后继配套服务工作，提升物业管理水平，公司聘请第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司沈阳分公司为五里河二期银河丽湾项目的物业管理公司，同时，经过积极筹备，落户五里河银河丽湾项目内的家乐福富民桥店已于 2011 年元旦正式开业，五里河大社区、全功能、高品质的独特优势已逐渐显现出来。四是，加快盘活存量，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，地王国际花园项目实现销售 2683 万元，已完成尾盘清盘。五里河一期存量实现销售 1.09 亿元，现已进入尾盘销售阶段。

报告期内，公司投资参股的沈阳凯宾斯基饭店报告期内实现营业收入 1.06 亿元，在沈阳五星级酒店客房经营收入指标排名第二，2010 年蝉联东北地区最受欢迎商务酒店金枕头大奖。

## 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	40,997.94	29,563.37	20.60%	-30.67%	-19.87%	-10.10%
餐饮酒店	1,791.57	215.72	82.41%	7.87%	-11.08%	2.73%

(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	42,789.51	-29.01%
吉林	-	-100.00%



(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	40,997.94	95.81%	8,446.67	85.12%

(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 31.18%, 前五名客户销售额总计占公司销售总额的比例为 16.08%。

### 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	2010 年 12 月 31 日		2009 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 (%)	
交易性金融资产	842,307.81	0.02	2,767,776.74	0.08	-0.06
预付款项	71,955,076.00	1.95	930,430.00	0.03	1.92
持有至到期投资	20,000,000.00	0.54	0	0	0.54
长期股权投资	95,498,988.48	2.59	160,486,811.05	4.66	-2.07
长期待摊费用	941,302.64	0.03	0	0	0.03
递延所得税资产	473,135.63	0.013	255,326.15	0.01	0.007
应付票据	7,000,000.00	0.19	0	0	0.19
预收款项	108,599,192.50	2.94	74,322,384.36	2.16	0.78
应付职工薪酬	136,556.32	0.004	86,883.63	0.003	0.001
应付税费	14,602,413.18	0.40	33,615,007.98	0.98	-0.58
其他应付款	67,106,725.15	1.82	47,386,639.88	1.38	0.44

变动原因说明: 交易性金融资产同比减少是因为本期出售易方达深证 100 基金所致; 预付帐款同比增加是因为本期公司在北京朝阳区购买房产所致; 持有至到期投资同比增加是因为购买信托产品所致; 长期股权投资同比减少是因为本期收回对联营公司的部分投



资成本所致；长期待摊费用同比增加是因为本期公司办公场所装修所致；递延所得税资产同比增加是因为本期提取坏账准备所致；应付票据同比增加是因为公司以银行承兑汇票支付工程款、采购款所致；预收帐款同比增加是因为沈阳银河丽湾项目预售房款所致；应付职工薪酬同比增加是因为应付工资所致；应付税费同比减少因为本期应交企业所得税减少所致；其他应付款同比增加是因为本期收到联营企业往来款所致。

#### 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	2010 年度	2009 年度	增减（%）
财务费用	1,952,251.34	-142,001.85	-1474.81%
资产减值损失	989,786.89	254,653.19	288.68%
公允价值变动收益	68,549.02	279,830.24	-75.50%
投资收益	-4,013,753.83	7,308,923.24	-154.92%
营业外收入	783,430.44	2,264.03	32515.75%
非流动资产处置损失	145,428.34	2,567,923.76	-94.34%
所得税	15,769,686.34	39,888,221.85	-60.47%

变动原因说明：财务费用同比增加主要系本期银行手续费增加所致；资产减值损失同比增加主要系本期提取坏账准备增加所致；公允价值变动收益同比减少主要系华夏全球精选基金本期基金净值较上期基金净值变动减少所致；投资收益同比减少主要系联营企业本期利润减少所致；营业外收入同比增加主要系本期处置固定资产取得的收入增加所致；非流动资产处置损失同比减少主要系本期固定资产报废损失减少所致；所得税同比减少主要系本期利润总额减少所致。

#### 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-7,046万元，去年同期为-69,561万元，同比增加主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；公司投资活动产生的现金流量净额为-4,916万元，去年同期为-506万元，同比减少的主要原因报告期公司购置固定资产支付的现金增加所致；公司筹资活动产生的现金流量净额为6,599万元，去年同期为101,001万元，同比减少是因为报告期公司新增银行借款减少所致。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购买商品、接受劳务支付的现金与结转的营业成本之间差异所致。

## 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 243,273 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占地 30 万平方米的房地产开发项目，其中正在开发的有富民桥东侧银河丽湾二期项目——麗湾上品。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 2.73 亿元，实现净利润 2,542 万元。

公司全资子公司银基发展(上海)投资控股有限公司（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。报告期内，该项目住宅部分的规划审批及开工建设的各项手续已齐备，并已全部开工建设，该项目商业部分现已进入规划报批阶段，预计在 2011 年下半年开工建设。

### （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

公司主营业务属房地产开发行业。自 2009 年下半年以来，在国家经济刺激政策以及土地、货币、信贷、通胀等多种因素的影响下，我国房地产市场提前结束调整而开始升温，尤其是 2010 年上半年部分一线城市房价出现快速上涨，已严重影响房地产行业持续健康发展和宏观经济持续稳定增长，同时，由于政府多年来在解决中低收入居民的保障性住房建设和供给上欠帐较多，住房问题已成为民生的焦点。2010 年，国家实施了有史以来最严厉的房地产宏观调控，经济手段与行政手段并用，坚决遏制房价的快速增长。从短期看，受持续政策调控影响，市场仍将维持交易量萎缩，房价调整的低迷状态。从中长期看，在经历了近十年的快速发展后，房地产行业现已成为国民经济的主导产业，在未来中国经济仍将持续高速增长的大背景下，推动我国房地产发展的内因即扩大内需、城市化、人口红利、工业化等因素依然未变，成为支撑房地产行业长期向好发展的基石。



## (2) 公司面临的市场竞争格局和发展机遇

国内房地产行业经过十几年的发展，目前已进入规模化、专业化、标准化、品牌化等综合实力竞争阶段，拥有多元化融资渠道、专业化开发设计能力、良好政策及市场应变能力以及稳健资本及成本管控能力的品牌房地产企业将在竞争中凸显优势，行业集中度进一步加强。

公司主要项目分别地处沈阳和上海，面临不同的发展机遇。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，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平稳，与其它省会城市相比，沈阳市的房价也一直处于低位徘徊，未来发展潜力较大。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，占稳市场。公司上海项目地处城市的副中心区域——上海奉贤区南桥新城，作为国际金融、经济、贸易、航运、文化中心，随着上海城区、长三角城际快速轨道交通网的不断完善，将助推上海及周边长三角区域房地产市场的持续快速发展，为公司在上海及周边地区的发展提供了机遇。

## 2、公司发展规划及新年度的经营计划

公司目前面临国家宏观经济和政策调控很不确定的 2011 年。公司总的指导思想是：认清形势，把握行业发展趋势，在产品定位上顺应市场需求；做人居精品，打造品牌；转变管理方式，提高综合经营水平；强化专业资源的整合能力，形成较强的核心竞争力；保持稳健的扩张步伐，以沈阳、上海及长三角地区为重点，寻找新的发展机遇，为公司未来持续发展做好战略布局。2011 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——丽湾上品项目已进入市场销售阶段，2011 年，随着周边项目的介入，沈河区临河高端板块已日趋成熟，丽湾上品项目的优势日益突出：现房销售、当年入住；周边配套成熟、家乐福超市开业；价格合理、户型实用；绝版水景、绝佳的风水地段；第一太平戴维斯高档物业进驻。公司将充分展示项目的优势，通过各种营销策略的波段式实施，展开 2011 年的市场营销工作。一是努力提高丽湾上品的认知度和成交量，针对市场形势，把对高端人群的点对点营销作为营销工作的重点。二是建立一支高素质、能打硬仗的推广队伍，积极开展外埠市场的拓展，主要针对沈阳周边一个小时交通圈内的本溪、抚顺、鞍山、辽阳、盘锦等地的高消费人群，开展直销活动。实现银河丽湾上品销售新的突



破。

(2) 上海银河丽湾项目。2011 年，上海公司将紧紧围绕开发建设上海银河丽湾项目为中心，必须在产品深化设计、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 2011 年度经营指标和管理目标的实现。公司要借助项目在上海副中心——奉贤南桥新城的区位优势，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，争取将其打造成该区内最高品质楼盘，以确立企业在上海市场的新品牌。同时，通过外聘专业顾问团队在该项目上的紧密合作，提升公司对专业资源的整合能力，确立适合自身发展的开发和管理模式，在此基础上，加快实施扩张步伐，保证公司向规模化、品牌化、专业化、标准化方向发展。

### 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 2011 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、银行贷款和其他方式融资。

### 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，宏观经济的政策风险。2011 年是国家十二五规划开局之年，宏观经济面临调结构、防通胀、保增长、促民生等多项调控目标，房地产业必然会继续面对严厉的调控政策，如重点城市限购、土地增值税清缴、房产税试点、保障房住房供应比重加大等等诸多方面的调控政策都将对今后房地产市场的发展产生深刻影响。二是，市场风险。由于国家今后将加大保障性住房的建设规模，未来更多的中低收入居民的住房需求将依靠国家提供的保障性住房和公租房，今后商品房市场供求失衡的局面将会发生改变，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、投资结构等经营风险；四是，财务风险。面对持续紧缩房地产信贷、重点城市限购及按揭标准提高等政策影响，公司项目的销售回款压力增大，同时项目后续开发将产生大量的融资需求，公司需要多渠道融资，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，要及时把握国际国内宏观经济形势走势，研判市场变化趋势，顺应政策导向，适时调整好产品定位和项目布局，完善保证措施。在做好精品、



打造品牌的基础上，实施规模发展，以规避宏观环境和市场变化的风险。二是，针对市场风险，要提高公司经营管理水平和项目管控能力，从成本控制、产品质量、综合配套、工程进度、市场营销等方面全面提升公司综合开发能力，以应对激烈的市场竞争。三是，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，通过灵活的定价策略保证销售顺畅，缩短资金周转周期，保证公司资金使用安全、高效，防范资金和财务风险。四是积极调整公司产品结构，适时稳健的拓展新项目，扩大经营规模，提高经济效益。

## 二、公司报告期内投资情况

### 1、募集资金投资情况

报告期内未募集资金，也无报告期之前募集资金的使用延续到报告期。

### 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，目前已实现销售清盘。

沈阳银河丽湾一期丽湾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，目前已进入尾盘销售。

上海银河丽湾项目是公司银基发展（上海）投资控股有限公司于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，该项目住宅部分已全面开工建设，商业部分正在规划报批阶段。

## 三、董事会日常工作情况

### 1、报告期内公司共召开五次董事会议

◇ 2010年2月25日董事会召开第七届十二次会议。会议审议通过了《2009年年度报告及摘要》、《公司董事会2009年度工作报告》、《关于公司2009年度财务决算报告》、《关于公司2009年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所议案》、《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2010年申请银行授信计划的议案》、《关于召开公司2009年度股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于2010年2月27日的《中国证券报》和《证券时报》。



- ✧ 2010年4月19日董事会召开第七届十三次会议。会议审议通过《2010年第一季度报告》。
- ✧ 2010年6月4日董事会召开2010年第一次临时会议。会议审议通过《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》、《对外投资管理制度》。此次会议的决议公告刊登于2010年6月5日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2010年7月28日董事会召开第七届十四次会议。会议审议通过《关于沈阳银基国际商务投资有限公司向公司全资子公司沈阳银基置业有限公司提供委托贷款的议案》。
- ✧ 2010年8月9日董事会召开第七届十五次会议。会议审议通过了《2010年半年度报告全文及摘要》、《关于修改〈对外投资管理制度〉的议案》、《关于2010年度日常关联交易的议案》、《关于召开公司2010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2010年8月11日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2010年10月7日董事会召开2010年第二次临时会议。会议审议通过了《关于对天津银基滨海投资发展有限公司清算注销的议案》。
- ✧ 2010年10月18日董事会召开第七届十六次会议。会议审议通过《2010年第三季度报告》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开二次股东大会。

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，充分发挥监督职能，监督公司内部审计制度及其实施情况，审核公司财务信息及其披露情况，认真履行了以下工作职责：

(1) 公司审计委员会与年审会计师事务所协商确定公司2010年度财务报告审计工作时间安排；公司审计委员会在年审会计师事务所进场前，审阅了公司编制的财务会计报表，并形成书面意见，认为财务资料完整，会计政策选用恰当，会计估计比较合理。

(2) 在年审注册会计师审计过程中，审计委员会加强与公司年审注册会计师的沟通，并



对审计工作进行了督促；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) 2011年2月17日，年审会计师事务所完成并出具了标准无保留意见的公司2010年度审计报告，审计委员会审阅了该审计报告，并于2011年2月17日召开了会议：对年审注册会计师对公司2010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2010年度财务会计报表提交公司董事会审议，并提请董事会2011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**

董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成，主任委员由董事长担任，其他二位成员由独立董事担任。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，依照公司考核标准、薪酬方案进行年度绩效考核。

我们认为公司薪酬总体水平基本符合公司实际发展状况，数据是真实、准确的，符合公司薪酬管理制度，薪酬计划；薪酬发放程序合法，没有违反国家相关法律、法规。公司目前尚未建立股权激励机制。

#### **四、内幕信息知情人管理制度执行情况**

为规范公司内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，报告期内，公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《上市公司信息披露事务管理办法》和《公司章程》等有关规定，并结合实际情况，制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息的范围、内幕信息知情人及其范围、登记备案管理、保密及相关的责任追究等。董事会是内幕信息的管理机构，指定董事会秘书为内幕信息管理工作负责人。公司强化内幕信息知情人的登记管理制度和监督检查工作，规范重大信息的内部流转程序，保证信息披露的公平。切实避免内幕信息外泄和内幕交易行为的发生。公司严格执行内幕信息知情人管理制度及相关制度，禁止内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前买卖公司股份。通过自查，未发现公司内幕信息知情人在敏感期买卖公司股票的行为。

#### **五、董事会对于内部控制责任的声明**

公司董事会认为：公司以《公司法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》



和《企业内部控制应用指引》等法律、法规为指导，结合实际情况建立了涵盖公司经营活动的各种内部控制制度，并得到了有效的执行，合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，有效地控制了风险，保证公司经营活动的正常进行。公司内部控制的实际情况与有关规范性文件的规定和要求相符。公司也将根据公司发展需要和针对执行过程中发现的不足，不断对内控制度进行改进、充实和完善，为公司健康、稳定的发展奠定坚实基础。

## 六、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 2010 年度实现净利润 30,847,243.81 元，加上年初未分配利润 203,534,635.68 元，2010 年度可分配利润 234,381,879.49 元，提取法定盈余公积金 801,896.74 元，2010 年度可供股东分配的利润为 233,579,982.75 元。

鉴于公司在上海的银河麗湾项目进入集中投入期，沈阳的五里河银河麗湾新楼盘开工建设，预计 2011 年公司的建设项目投资需求较大，为加快推进项目建设，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 2010 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

	2009 年度	2008 年度	2007 年度
现金分红（万元）	0	0	2,735.13
占净利润的比例（%）	0	0	19.30

## 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：



- ✧ 2010年2月25日监事会召开第七届十次会议。会议审议通过了《2009年度报告及摘要》、《公司监事会2009年度工作报告》、《关于公司2009年度财务决算报告》、《关于公司2009年度利润分配预案》、《因工作变动原因，白羽先生申请辞去公司职工监事；经公司职工大会选举余学军先生为公司第七届监事会职工监事》、《公司内部控制自我评价》。此次会议的决议公告刊登于2010年2月27日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2010年4月19日监事会召开第七届十一次会议。会议审议通过了《2010年第一季度报告》。
- ✧ 2010年8月9日监事会召开第七届十二次会议。会议审议通过了《2010年半年度报告全文及摘要》。
- ✧ 2010年10月18日监事会召开第七届十三次会议。会议审议通过了《2010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2010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。

#### 6、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司监事会根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《上市公司内部控制指引》的有关规定，结合公司内部控制制度的建设和运行情况，对董事会关于公司2010年度内部控制的自我评价报告进行了审核，发表意见如下：公司结合自身的实际情况已建立了较为完善的内部控制制度体系，并使之得到有效的执行；公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的重点活动的执行及监督充分有效；未有违反相关法律法规的情形发生。综上所述，监事会认为公司内部控制的自我评价全面、真实、准确，报告符合公司内部控制的实际情况。

## 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	939,028.00	842,307.81	100.00%	68,549.02
2	开放式股票 型基金	110019	易方达深证 100 基金	1,994,017.95		-	-	53,846.51
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	939,028.00	842,307.81	100%	122,395.53



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。

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、公司报告期无收购及出售资产事项。

#### 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
沈阳银基物业有限公司			23.24	0.04%	物业服务	转帐支票
合计	/	/	23.24	0.04%		

关联交易的说明：公司与沈阳银基物业有限公司的关联交易为提供物业管理。

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
沈阳银基物业有限公司	0.00	0.00	100.00	330.00



沈阳银基国际商务投资有限公司	0.00	0.00	6000.00	6000.00
合计	0.00	0.00	6100.00	6330.00

### 3、担保事项

报告期内，沈阳银基企业有限公司为本公司全资子公司沈阳银基置业有限公司 63000 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、报告期内，公司无其他重大事项。

## 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
发行时所作承诺	沈阳银基发展股份有限公司	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。	2011 年 1 月 5 日，公司已办理完毕抵押资产的抵押事项。

## 九、公司续聘会计师事务所情况。

经公司 2009 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 2010 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 10 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
2010\03\04	公司证券部	实地调研	东莞证券总经理助理楚立涛、营运总监阳志斌	公司经营情况、项目及未来发展战略
2010\05\11	公司证券部	实地调研	英国 Black Asset Management 资产管理公司基金经理 Richard Fairgrieve 先生、公司英国办公室董事总经理 William Chapman 先生和副总经理张戡先生	公司经营情况、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

- ✧ 2010 年 5 月 12 日公司董事会公告《关于“09 银基债”跟踪信用评级结果的公告》，公司委托鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对主体信用等级和公司发行的“09 银基债”（债券交易代码：112014）信用等级进行了跟踪评级，鹏元评估维持本公司主体级别 A+，维持本公司“09 银基债”信用等级为 AA，评级展望稳定。（详见 2010 年 5 月 12 日的《中国证券报》和《证券时报》）
- ✧ 2010 年 10 月 26 日公司董事会公告《关于公司全资子公司上海银基发展房地产开发有限公司申请开发贷款的公告》，公司全资子公司上海银基向工商银行上海市奉贤支行申请住宅开发贷款 11.8 亿元，并以该住宅项目土地使用权及在建工程作为抵押担保。（详见 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》）
- ✧ 2010 年 11 月 2 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 2010 年付息公告》，“09 银基债”将于 2010 年 11 月 8 日支付 2009 年 11 月 6 日至 2010 年 11 月 5 日期间（以下简称“本年度”）的利息。（详见 2010 年 11 月 2 日的《中国证券报》和《证券时报》）



## 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[2011]0015 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 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 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 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 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

2011 年 2 月 17 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十七董事会，财务报告批准报出日为 2011 年 2 月 17 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2010 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：在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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，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，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，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，以调整后的账面价值计量。合并利润表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，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表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：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。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。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。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时，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，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司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、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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重组方相应项目 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

### （1）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，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。

(2) 外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

A、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算。

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

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

## 9、金融工具

(1) 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。

(2) 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：

a、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。

b、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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

H、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(6) 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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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应收款项标准为 100 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项，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账龄组合计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
帐龄分析	根据应收款项的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。

#### 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	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



(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有明显特征表明该款项难以收回。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 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) 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投资成本。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投资成本。



e、通过债务重组取得的长期股权投资，其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

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司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。

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、本公司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。

长期股权投资的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投资成本；长期股权投资的投资成本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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；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。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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



重大影响，是指对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。

#### (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

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行初始计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

#### (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。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

## 15、在建工程

### (1) 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。

### (2) 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，判断在建工程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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价。

(3) 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。

(4) 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

（1）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。

（2）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可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，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

（1）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；

（2）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

##### （1）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。

##### （2）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。

### (3) 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

### (1) 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：

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

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：

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

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。



## (2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

A、商誉的初始确认；

B、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、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。

## 24、前期会计差错更正

公司本期无前期会计差错更正。

## 25、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：依据辽地税函【2010】201号文规定房地产开发项目土地增值税由2010年12月1日起住宅按1.5%预征，非住宅按3%预征，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余额	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份额后的余额
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			
银基发展(上海)投资控股有限公司	全资子公司	上海	房地产	5000.00	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	5000.00		100	100	是			

注 1、天津银基滨海投资发展有限公司已于 2010 年 11 月 22 日办理工商注销登记。

注 2、上海银基发展房地产开发有限公司于 2010 年 12 月 31 日办理工商变更登记，将公司名称变更为银基发展(上海)投资控股有限公司。

注 3、本期沈阳银基置业有限公司对银基发展(上海)投资控股有限公司增资人民币 2000 万元，占银基发展(上海)公司股权比例为 40%，银基发展通过直接及间接持有银基发展(上海)公司股权比例仍为 100%。



## (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%		
天津银基滨海投资发展有限公司					不包括

见附注（四）、1、(1)注 1。

### 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) 本期无新纳入合并范围的子公司

(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	注销日净资产	期初至注销日净利润
天津银基滨海投资发展有限公司	99,924,740.73	-75,259.27

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、本期无出售丧失控制权的股权而减少子公司

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	436,701.77	1.00	436,701.77	1,406,119.92	1.00	1,406,119.92
银行存款：						
人民币	298,124,933.08	1.00	298,124,933.08	352,786,424.63	1.00	352,786,424.63
其他货币资金：						
人民币	7,000,229.04	1.00	7,000,229.04	-	-	-
合计			305,561,863.89	-	-	354,192,544.55

货币资金的说明：

期末其他货币资金中沈阳银基置业为出票人的银行承兑汇票保证金为 700 万元，其中 200 万元保证金期限为 2010 年 7 月 14 日至 2011 年 1 月 14 日，500 万元保证金期限为 2010 年 12 月 24 日至 2011 年 6 月 24 日。

## 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	842,307.81	773,758.79
易方达深证 100 基金	-	1,994,017.95
合计	842,307.81	2,767,776.74

### (2) 交易性金融资产的说明：

交易性金融资产期末余额较期初减少 1,925,468.93 元，减少 69.57%，主要系出售易方达深证 100 基金所致。

## 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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	29,789,226.83	100.00	559,033.62	1.88
组合小计	29,789,226.83	100.00	559,033.62	1.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	29,789,226.83	100.00	559,033.62	1.88

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	27,760,353.32	100.00	501,517.81	1.81
组合小计	27,760,353.32	100.00	501,517.81	1.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	27,760,353.32	100.00	501,517.81	1.81

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应收账款标准为 100 万元。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为有明显特征表明该款项难以收回。

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：



单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	26,818,056.93	90.03	133,944.75	22,472,424.87	80.96	112,212.13
1至2年	555,756.90	1.87	5,557.57	314,768.45	1.13	3,147.68
2至3年	40,200.00	0.13	2,010.00	4,723,160.00	17.01	236,158.00
3至4年	2,175,213.00	7.30	217,521.30	-	-	-
4至5年	-	-	-	200,000.00	0.72	100,000.00
5年以上	200,000.00	0.67	200,000.00	50,000.00	0.18	50,000.00
合计	29,789,226.83	100.00	559,033.62	27,760,353.32	100.00	501,517.81

(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:

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
邱园	2,870,000.00	14,350.000	0.5%	按帐龄计提
鲁娟、孙靖波	2,850,000.00	14,250.000	0.5%	按帐龄计提
沈阳市房产局	2,175,213.00	217,521.300	10%	按帐龄计提
张金萍、贾仁霖	1,320,000.00	6,600.000	0.5%	按帐龄计提
黄宽阳	1,303,760.00	6,518.800	0.5%	按帐龄计提
贾福晨	1,230,000.00	6,150.000	0.5%	按帐龄计提
单志丽、刘子祥	1,000,000.00	5,000.000	0.5%	按帐龄计提
合计	12,748,973.00	270,390.100		

(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
杨悦	房款	50,000.00	已判决	否

应收账款核销说明：

公司与杨悦商品房买卖纠纷，法院判决公司败诉，公司依据法院判决已支付赔偿款，因此核销该应收款，因该款项已全额提取坏账准备，对本期损益未产生影响。

(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(%)
邱园	非关联方	2,870,000.00	2010年	9.63
鲁娟、孙靖波	非关联方	2,850,000.00	2010年	9.57
沈阳市房产局	非关联方	2,175,213.00	2007年	7.30
张金萍、贾仁霖	非关联方	1,320,000.00	2010年	4.43
黄宽阳	非关联方	1,303,760.00	2010年	4.38
合计		10,518,973.00		35.31

(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	71,955,076.00	100.00	930,430.00	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
上海殷悦实业有限公司	非关联方	19,060,000.00	2010年	附注(五)、4、(4)、a
北京铁路运输中级法院	非关联方	50,000,000.00	2010年	附注(五)、4、(4)、a
北京中贸拍卖行	非关联方	940,000.00	2010年	附注(五)、4、(4)、a
上海欧亚汽车(上海)有限公司	非关联方	1,500,000.00	2010年	附注(五)、4、(4)、b
上海大昌行宾利汽车销售服务有限公司	非关联方	400,000.00	2010年	附注(五)、4、(4)、b
合计		71,900,000.00		

(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:

a、全资子公司银基发展(上海)投资控股有限公司委托上海殷悦实业有限公司代为办理购买“北京市朝阳区关东店南街 2 号旺座中心西北侧配楼房产”事宜,并预付殷悦实业、北京铁路中院、中贸拍卖行共计 7000 万元,截止本报告出具日,正在办理产权移交手续。

b、预付上海欧亚汽车(上海)有限公司、上海大昌行宾利汽车销售服务有限公司款项为购车款。

## 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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收账款				
账龄组合	14,372,724.53	100.00	1,236,789.02	8.61
组合小计	14,372,724.53	100.00	1,236,789.02	8.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	14,372,724.53	100.00	1,236,789.02	8.61

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	10,539,292.83	100.00	354,517.94	3.36
组合小计	10,539,292.83	100.00	354,517.94	3.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	10,539,292.83	100.00	354,517.94	3.36

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。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款为有明显特征表明该款项难以收回。

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：



单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	5,144,287.09	35.79	25,721.45	2,884,468.43	27.37	2,311.14
1至2年	2,773,357.32	19.30	27,733.56	3,702,424.40	35.13	15,466.80
2至3年	3,502,680.12	24.37	175,134.01	1,170,000.00	11.10	58,500.00
3至4年	1,170,000.00	8.14	117,000.00	2,782,400.00	26.40	278,240.00
4至5年	1,782,400.00	12.40	891,200.00	-	-	-
合计	14,372,724.53	100.00	1,236,789.02	10,539,292.83	100.00	354,517.94

(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:

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	136,650.00	5%	按账龄计提
沈阳市沈河区城市建设局	1,800,000.00	18,000.00	1%	按账龄计提
沈阳市科技局	1,600,000.00	160,000.00	10%	按账龄计提
沈阳市工程质量监督站沈 阳市浑南新区分站	1,170,000.00	117,000.00	10%	按账龄计提
沈阳风驰置业有限公司	1,062,705.28	9,343.47	0.88%	按账龄计提
合计	8,365,705.28	440,993.47	-	

(4) 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。

(5) 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。



(6) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(7) 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

(8) 金额较大的其他应收款的性质或内容

①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。

②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。

③沈阳市科技局款项为往来款、本期收回 100 万元。

④沈阳市工程质量监督站浑南新区分站款项为工程质量保证金。

⑤沈阳风驰置业有限公司款项为其代办产权过户、备案等业务而与公司发生的往来款。

(9) 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	2-3 年	19.02
沈阳市沈河区城市建设局	非关联方	1,800,000.00	1-2 年	12.52
沈阳市科技局	非关联方	1,600,000.00	3-4 年	11.13
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	3-4 年	8.14
沈阳风驰置业有限公司	非关联方	1,062,705.28	1-2 年	7.39
合计		8,365,705.28		58.20

(10) 本报告期末无应收关联方款项。

(11) 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	4,051,899.33		4,051,899.33	4,084,445.12	-	4,084,445.12
低值易耗品	169,480.97		169,480.97	169,480.97	-	169,480.97
开发成本	2,590,884,779.24		2,590,884,779.24	2,346,511,624.11	-	2,346,511,624.11
开发产品	397,613,347.04		397,613,347.04	392,338,014.58	-	392,338,014.58
合计	2,992,719,506.58		2,992,719,506.58	2,743,103,564.78	-	2,743,103,564.78

## (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
沈阳银河丽湾(原银河湾)	2008.03	2013.12	2,200,000,000.00	1,104,742,503.95	1,000,746,183.61
上海银河丽湾(原上海银基项目)	2009.12	2013.03	3,300,000,000.00	1,486,142,275.29	1,345,765,440.50
合计				2,590,884,779.24	2,346,511,624.11

## (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	46,671,943.68	45,935,809.13
东方威尼斯	2002-2009	117,802,428.94	45,539,389.45
地王	2003-2007	23,282,745.63	
其他市内项目	1998-2001	3,350,691.02	3,350,691.02



沈阳银河丽湾	2009-至今	201, 230, 205. 31	302, 787, 457. 44
合计		392, 338, 014. 58	397, 613, 347. 04

#### (4) 存货的说明

①本期沈阳银河丽湾项目部分完工，结转开发产品。

②沈阳银河丽湾项目以部分在建工程及土地为沈阳银基置业有限公司在华夏银行取得的7亿元贷款作抵押担保，截止2010年12月31日贷款余额为6.3亿元，抵押的具体情况见附注五、23。

③上海银河丽湾项目以全部在建工程及土地为其在工商银行上海奉贤支行取得的贷款作抵押担保，抵押具体情况见附注五、23。

④截止本期末银基发展地王国际花园项目已全部售完。

⑤银基置业沈阳国用(2008)第0255号、0256号土地因用途由住宅变为住宅及其他商服，相应土地使用权证号变更为沈阳国用(2010)第0198、0199号，该土地证其他条件不变。

### 7、持有至到期投资

#### (1) 持有至到期投资情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
华融·福建康田实业有限公司应收账款转让集合资金信托	20,000,000.00	-

#### 持有至到期投资的说明：

全资子公司沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司2010年6月购入华融·福建康田实业有限公司应收账款转让集合资金信托2000万份，该信托成立日为2010年6月1日，信托计划的预定期限为12个月，年预期收益率为8.2%，信托利益核算日为公历3月20日、6月20日、9月20日、12月20日及信托终止日，本期取得收益920,222.23元。

### 8、对联营企业的投资



单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
沈阳银基国际商务投资有限公司	47.75	47.75	467,699,526.00	297,348,773.85	170,350,752.15	106,305,061.05	-4,311,812.89

## 9、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	109,671,053.00	160,486,811.05	-64,987,822.57	95,498,988.48	47.75	47.75	-	-	-

长期股权投资的说明：

本期减少主要系收回对沈阳银基国际商务投资有限公司的投资成本 6000 万元。

## 10、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：	224,521,982.84	23,167,127.30		3,280,440.74	244,408,669.40
其中：房屋及建筑物	165,443,071.09	15,948,025.40		475,613.26	180,915,483.23
机器设备	40,193,568.70	420,734.00		2,804,827.48	37,809,475.22
电子设备	62,940.00	1,476,698.00		-	1,539,638.00
运输工具	4,414,130.00	5,321,669.90		-	9,735,799.90
其他设备	14,408,273.05	-		-	14,408,273.05
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	86,936,337.41	9,935,714.77		2,609,215.29	94,262,836.89



其中：房屋及建筑物	41,082,836.56		4,529,704.72	46,610.15	45,565,931.13
机器设备	35,291,258.14		1,741,231.76	2,562,605.14	34,469,884.76
电子设备	18,070.97		58,391.36	-	76,462.33
运输工具	945,460.91		1,201,580.45	-	2,147,041.36
其他设备	9,598,710.83		2,404,806.48	-	12,003,517.31
三、固定资产账面净值合计	137,585,645.43		-	-	150,145,832.51
其中：房屋及建筑物	124,360,234.53		-	-	135,349,552.10
机器设备	4,902,310.56		-	-	3,339,590.46
电子设备	44,869.03		-	-	1,463,175.67
运输工具	3,468,669.09		-	-	7,588,758.54
其他设备	4,809,562.22		-	-	2,404,755.74
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	137,585,645.43		-	-	150,145,832.51
其中：房屋及建筑物	124,360,234.53		-	-	135,349,552.10
机器设备	4,902,310.56		-	-	3,339,590.46
电子设备	44,869.03		-	-	1,463,175.67
运输工具	3,468,669.09		-	-	7,588,758.54
其他设备	4,809,562.22		-	-	2,404,755.74

本期折旧额 9,935,714.77 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 4,313,206.33 元，预计 2011 年底前办妥。

(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 号房产抵押给中国工商银行沈阳中山广场支行，见附注(五)、23。

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

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



项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
无形资产账面价值合计	8,477,024.83	-	-	8,694,351.55
皇城酒店土地	3,272,554.89	-	-	3,367,182.93
银基窗业土地	5,204,469.94	-	-	5,327,168.62

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）、23。

## 12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
经营租入固定 资产改良支出	-	968,197.00	26,894.36	-	941,302.64	-

长期待摊费用的说明：

本期新增经营租入固定资产改良支出系银基发展（上海）公司租赁办公室的装修费，租赁期限为三年。

## 13、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
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	448,955.67	214,008.93
公允价值变动	24,179.96	41,317.22
<b>小 计</b>	<b>473,135.63</b>	<b>255,326.15</b>
<b>递延所得税负债：</b>		



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	1,795,822.68
交易性金融资产	96,719.84
合计	1,892,542.52

## 14、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	856,035.75	1,078,228.15	88,441.26	50,000.00	1,795,822.64
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	-	-	-	-	-



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	
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	856,035.75	1,078,228.15	88,441.26	50,000.00	1,795,822.64

资产减值明细情况的说明：

本期核销应收杨悦 50,000.00 元，同时转销已全额计提的坏帐准备。

#### 15、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	7,000,000.00	

下一会计期间将到期的金额 7,000,000.00 元。

应付票据的说明：

应付票据为支付给辽宁杭奥电梯有限公司的电梯采购款 200 万元和支付给中国建筑一局（集团）有限公司的工程款 500 万元，详见附注（五）、1 的说明。

#### 16、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	28,407,642.88	263,202,774.50
1-2年	253,427,111.10	17,284,813.63
2-3年	9,814,031.46	9,876,193.08
3年以上	9,313,098.02	6,101,004.61
合计	300,961,883.46	296,464,785.82

账龄超过1年的大额应付账款情况的说明:

帐龄超过1年的应付款主要系尚未支付的沈阳银河丽湾的项目款。

(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。

(3) 本报告期应付账款中应付关联方情况见附注(六)、6。

## 17、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	100,120,811.49	69,918,080.25
1-2年	4,654,207.01	4,210,551.96
2-3年	3,816,174.00	50,790.00
3年以上	8,000.00	152,962.15
合计	108,599,192.50	74,332,384.36

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。

### 18、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,037.00	7,166,092.18	7,198,129.18	-
二、职工福利费	-	188,474.03	188,474.03	-
三、社会保险费	3,220.32	1,394,526.16	1,344,380.27	53,366.21
其中：1.医疗保险费	-63.52	340,043.42	327,671.80	12,308.10
2.基本养老保险费	-16,481.53	972,015.53	937,445.78	18,088.22
3.工伤保险	-	5,345.60	5,345.60	-
4.生育保险	-	868.20	868.20	-
5.劳动保险	-	-	-	-
6.失业保险	19,765.37	76,253.41	73,048.89	22,969.89
四、住房公积金	51,626.31	737,562.80	705,999.00	83,190.11
五、工会经费和职工教育经费	-	67,216.07	67,216.07	-
六、其他	-	-	-	-
合计	86,883.63	9,553,871.24	9,504,198.55	136,556.32

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的薪酬。

### 19、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	9,983,174.42	8,107,719.09
增值税	764.93	764.93
城市维护建设税	698,822.35	567,540.40



企业所得税	1,104,853.88	17,872,062.73
个人所得税	59,526.05	3,950.36
土地使用税	48,713.99	48,470.91
房产税	960,290.40	965,889.25
土地增值税	1,346,940.56	5,084,302.09
教育费附加	342,176.17	324,308.22
其他	57,150.43	640,000.00
合计	14,602,413.18	33,615,007.98

## 20、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	1,924,529.91	972,125.55
公司债券利息	6,722,222.22	6,722,222.22
合计	8,646,752.13	7,694,347.77

应付利息说明：应付利息期末余额主要系计提 2010 年 12 月 21 日至 2010 年 12 月 31 日期间的长期借款利息以及 2010 年 11 月 6 日至 2010 年 12 月 31 日的公司债券利息。

## 21、应付股利

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
普通股股东	407,991.52	424,371.52	股东未领取

## 22、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	63,646,301.36	44,079,594.67
1-2年	3,400,233.46	1,767,714.73
2-3年	17,046.22	371,652.77
3年以上	43,144.11	1,167,677.71
合计	67,106,725.15	47,386,639.88

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) 本报告期其他应付款中应付关联方情况见附注(六)、6。

(4) 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到联营公司沈阳银基国际商务投资有限公司6000万元往来款。

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押并保证借款	630,000,000.00	671,970,000.00
抵押借款	465,248,436.00	260,000,000.00
合计	1,095,248,436.00	931,970,000.00

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	6.44	-	330,000,000.00	-	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	5.85	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00
锦州银行沈阳分行	2009.10.29	2012.10.29	人民币	5.27	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
工商银行上海奉贤支行	2010.11.15	2012.10.26	人民币	5.04		102,690,972.22		
工商银行上海奉贤支行	2010.11.15	2013.10.28	人民币	5.04		146,701,388.90		
工商银行上海奉贤支行	2010.12.21	2012.6.16	人民币	5.04		11,716,550.93		
工商银行上海奉贤支行	2010.12.21	2013.10.28	人民币	5.04		4,139,523.95		
东亚银行厦门支行	2005.10.25	2012.11.10	人民币	7.038	-	-	-	60,000,000.00
合计					-	1,095,248,436.00	-	931,970,000.00

长期借款说明：

①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（2010）第 0198 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。

②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



(2010) 第 0200 号土地作为抵押担保。

③东亚银行厦门支行的贷款已于 2010 年 6 月 15 日全部偿还

④华夏银行沈阳中山广场支行 2010 年 2 月 25 日贷款本金为 400,000,000.00 元，本期归还 41,970,000.00 元，累计归还 70,000,000.00 元，期末余额为 330,000,000.00 元。

⑤工商银行上海奉贤支行的贷款以全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司上海奉贤地区南桥项目全部在建工程及沪房地奉字 2010 第 006833 号土地作为抵押担保，该贷款最高额度为 11.8 亿元。

## 24、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	44,000,000.00	44,000,000.00	6,722,222.22	-9,395,532.41	540,604,467.59

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 年银基债以全资子公司沈阳银基置业有限公司拥有的沈阳国用（2010）第 0198 号土地中未有开发的 10 万平米土地作为抵押担保，抵押手续已于 2011 年 1 月 5 日办理完毕。

3、09 银基债按年付息、一次还本。每年的 11 月 6 日为付息日，本期付息 4400 万元。

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 1,938,333.33 元，累计摊销 2,234,467.59 元，期末余额为 9,395,532.41 元。

## 25、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	20,769.00	-	-	-	-11,115.00	-11,115.00	9,654.00
有限售条件股份合计	20,769.00	-	-	-	-11,115.00	-11,115.00	9,654.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,154,811,242.00	-	-	-	11,115.00	11,115.00	1,154,822,357.00
无限售条件股份合计	1,154,811,242.00	-	-	-	11,115.00	11,115.00	1,154,822,357.00
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。

## 26、资本公积

单位：元 币种：人民币

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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。

## 27、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	123,764,517.43	801,896.74	-	124,566,414.17

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 801,896.74 元。

## 28、未分配利润



单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	203,534,635.68	-
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	203,534,635.68	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,847,243.81	-
减：提取法定盈余公积	801,896.74	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	233,579,982.75	

## 29、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	427,895,084.25	607,924,612.70
主营业务成本	297,790,888.24	371,386,773.91

## (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	409,979,384.10	295,633,719.07	591,316,030.50	368,960,921.96
餐饮服务	17,915,700.15	2,157,169.17	16,608,582.20	2,425,851.95
合计	427,895,084.25	297,790,888.24	607,924,612.70	371,386,773.91



## (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	427,895,084.25	297,790,888.24	602,738,697.70	365,962,559.29
辽源			5,185,915.00	5,424,214.62
合计	427,895,084.25	297,790,888.24	607,924,612.70	371,386,773.91

## (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(%)
沈阳恒兴投资有限公司	26,000,000.00	6.08
王曦、惠岱	11,454,466.00	2.68
白云、付江	11,258,295.00	2.63
陶旭	11,200,000.00	2.62
周延	8,863,003.00	2.07
合计	68,775,764.00	16.08

## 30、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	21,395,019.26	32,527,802.55	见附注（三）1
城市维护建设税	1,497,635.48	2,276,946.20	见附注（三）1
教育费附加	855,792.87	1,298,519.15	见附注（三）1
土地增值税	7,124,894.34	5,662,738.91	见附注（三）1
合计	30,873,341.95	41,766,006.81	

## 31、销售费用



单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
能源费	4,374,731.75	3,319,691.79
销售费	2,770,338.23	6,985,327.24
职工薪酬	2,638,861.49	3,160,014.02
采暖费	1,008,244.00	1,161,194.00
维修及保养费	575,432.50	1,055,926.50
办公费	509,351.17	474,391.70
清洁费用	462,440.88	531,266.48
物料消耗	297,302.08	363,707.65
水电费	40,104.83	85,121.14
其他	212,476.86	201,678.06
合计	12,889,283.79	17,338,318.58

### 32、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	9,244,673.78	9,712,296.84
税费	8,277,931.39	5,792,828.07
租赁费	3,184,012.30	644,996.00
职工薪酬	3,228,404.90	2,275,737.84
办公及招待费	2,604,066.27	2,112,065.80
中介费	2,523,530.00	1,439,345.80
差旅费	610,282.07	577,172.85
会议费	380,855.29	304,845.46
无形资产摊销	217,326.72	217,326.72
水电及物业费	167,715.12	336,722.36



财产保险费	164,924.69	180,266.02
交通费	111,720.51	385,553.43
维修及保养	119,942.30	102,451.00
长期待摊费用摊销	26,894.36	
其他	45,512.71	204,730.84
合计	30,907,792.41	24,286,339.03

### 33、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,938,333.33	1,458,888.98
减：利息收入	2,583,447.25	2,348,339.06
汇兑损益	-	
手续费	2,597,365.26	747,448.23
合计	1,952,251.34	-142,001.85

### 34、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	989,786.89	254,653.19
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	989,786.89	254,653.19

## 35、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	68,549.02	279,830.24

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期初基金净值上升。

## 36、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	-4,987,822.57	7,308,923.47
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	920,222.23	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	53,846.51	-
合计	-4,013,753.83	7,308,923.47



(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	-4,987,822.57	7,308,923.47	原因系联营公司本期利润减少所致

### 37、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	733,130.44	1,213.03	733,130.44
其中: 固定资产处置利得	733,130.44	1,213.03	733,130.44
无形资产处置利得		-	-
其他	5,300.00	1,051.00	5,300.00
合计	738,430.44	2,264.03	738,430.44

营业外收入说明:

本期固定资产处置利得系全资子公司皇城酒店处置房产的利得。

### 38、营业外支出

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	145,428.34	2,567,923.76	145,428.34
其中: 固定资产处置损失	145,428.34	2,567,923.76	145,428.34
无形资产处置损失		-	-
对外捐赠	90,000.00	-	90,000.00



罚款支出	744,993.96	-	744,993.96
赔偿支出	1,393,058.10	934,504.05	1,393,058.10
滞纳金	294,554.71	1,060,185.03	294,554.71
合计	2,668,035.11	4,562,612.84	2,668,035.11

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、本期罚款支出主要系支付与工程施工有关的罚款。
- 3、本期赔偿支出主要系支付给客户的违约金。
- 4、本期滞纳金主要系补缴税费缴纳的滞纳金。

### 39、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	15,987,495.82	39,732,724.87
递延所得税调整	-217,809.48	155,496.98
合计	15,769,686.34	39,888,221.85

### 40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	30,847,243.81	116,174,706.08
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-873,525.28	-3,214,429.74
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0'=P0-F	31,720,769.09	119,389,135.82
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-



项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	30,847,243.81	116,174,706.08
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	$V'$	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	31,720,769.09	119,389,135.82
期初股份总数	$S0$	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
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	$S_i$		
报告期因回购等减少股份数	$S_j$		
报告期缩股数	$S_k$		
报告期月份数	$M0$	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	$M_i$		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	$M_j$		
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
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	$X2=S+X1$	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		-	-



项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
认权证/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	$EPS_0 = P_0 \div S$	0.03	0.10
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	$EPS'_0 = P'_0 \div S$	0.03	0.10
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS_1 = P_1 \div X_2$	0.03	0.10
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	$EPS'_1 = P'_1 \div X_2$	0.03	0.10

#### 41、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
往来款	63,000,000.00
利息收入	2,583,447.25
其他	13,970.14
合计	65,597,417.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：收到的往来款主要系收到沈阳银基国际商务投资有限公司 6000 万元。

##### (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
承兑汇票保证金	5,000,000.00
销售费	2,770,338.23



项目	金额
房租	2,669,209.27
往来款	2,565,822.57
中介费	2,523,530.00
业务招待费	2,216,218.61
办公费	1,656,941.79
赔偿款	1,121,946.35
租赁及装修保证金	778,076.40
罚款	744,993.96
差旅费	722,002.58
物业费	695,374.80
河道费	445,262.00
滞纳金	294,554.71
会议费	380,855.29
手续费	271,065.00
水电及煤气费	207,819.95
保险费	164,924.69
捐赠	90,000.00
合计	25,318,936.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明：支付的承兑汇票保证金见附注（五）、1 的说明。

(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
银行贷款的资金托管费	6,110,000.00
银行贷款的资金监管费	153,000.00



银行贷款审计费	100,000.00
银行贷款评估费	110,000.00
合计	6,473,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：支付其他与筹资活动有关的现金系支付工商银行贷款相关的费用。

#### 42、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	30,847,243.81	116,174,706.08
加：资产减值准备	989,786.89	254,653.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,935,714.77	9,749,038.42
无形资产摊销	217,326.72	217,326.72
长期待摊费用摊销	26,894.36	-
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)	-733,130.44	-1,213.03
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	145,428.34	2,567,923.76
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-68,549.02	-279,830.24
财务费用(收益以“-”号填列)	-545,383.04	-1,265,750.00
投资损失(收益以“-”号填列)	4,013,753.83	-7,308,923.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-217,809.48	155,496.98
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)	-192,890,407.08	-1,151,336,925.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,955,832.10	235,675,250.34
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	82,772,486.71	99,787,081.09



其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-70,462,475.73	-695,611,165.98
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>	-	-
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>	-	-
现金的期末余额	300,561,863.89	354,192,544.55
减: 现金的期初余额	354,192,544.55	44,853,146.73
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	-53,630,680.66	309,339,397.82

## (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	300,561,863.89	354,192,544.55
其中：库存现金	436,701.77	1,406,119.92
可随时用于支付的银行存款	298,124,933.08	352,786,424.63
可随时用于支付的其他货币资金	2,000,229.04	-
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	300,561,863.89	354,192,544.55

现金流量表补充资料的说明：期末现金及现金等价物不含其他货币资金中 2011 年 6 月 24 日到期的银行承兑汇票保证金 500 万元。



## (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

沈阳银基企业有限公司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	制造业	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
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
银基（上海）投资控股有限公司	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	46,769.95	29,734.88	17,035.07	10,630.51	-431.18	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
沈阳银基新世纪置业有限公司	关联自然人控制	774807350
沈阳银基物资供应有限公司	同一母公司	424651893
沈阳银基物业有限公司	同一母公司	243387326

注：沈阳银基商贸发展有限公司本期更名为沈阳银基物资供应有限公司。

## 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	232,390.42	0.04	993,668.38	0.06
沈阳银基物资供应有限公司	采购	材料采购	市场价	-	-	11,315.30	0.00
沈阳银基国际商务投资有限公司	消费	酒店消费	市场价	120,000.00	8.78	-	-
关联交易说明	1、沈阳银基物业有限公司本期为公司的丽湾上品提供物业管理。 2、沈阳银基国际商务投资有限公司采购系由皇城酒店购入旧洗衣设备。						

## (2) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
沈阳银基国际商务投资有限公司	银基发展	房屋建筑物	2010. 8. 1	2011. 7. 31	市场价	1, 021, 515. 83



沈阳银基国际商务投资有限公司	银基发展	房屋建筑物	-	-	市场价	380,855.29
----------------	------	-------	---	---	-----	------------

关联租赁情况说明：

沈阳银基国际商务投资有限公司本期出租给公司办公场所及会议场地。

### (3) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
沈阳银基企业有限公司	沈阳银基置业有限公司	33,000.00	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：

上述担保物情况说明见附注（五）、23。

### 6、关联方应付款项

上市公司应付关联方款项

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	89,601.96	464,924.56
其他应付款	沈阳银基物业有限公司	3,300,000.00	2,300,000.00
	沈阳银基国际商务投资有限公司	60,000,000.00	-

### (七) 或有事项

银基发展地王国际花园、东方威尼斯花园的土地增值税正在清算中。

### (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

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（2010）第0198号土地中未开发的10万平方米土地作为抵押担保，抵押手续已于2011年1月5日办理完毕。

## (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	本期减少	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）	2,767,776.74	68,549.02	1,994,017.95	-	842,307.81
2. 衍生金融资产	-	-	-	-	-
3. 可供出售金融资产	-	-	-	-	-
金融资产小计	2,767,776.74	68,549.02	1,994,017.95	-	842,307.81
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的说明。

### 2、其他

本期沈阳银河丽湾项目依据沈阳市人民政府办公厅下发了市长办公会议纪要（2006）第67号，就项目未开发部分的规划设计方案报送审批，同时已将项目用地的商业建筑面积比例



提升至 15%，地类（用途）由住宅变更为住宅及其他商服。

## （十一）母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### （1）应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	6,582,556.00	100.00	234,413.28	3.56
组合小计	6,582,556.00	100.00	234,413.28	3.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	6,582,556.00	100.00	234,413.28	3.56

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	11,071,474.30	100.00	272,854.54	2.46
组合小计	11,071,474.30	100.00	272,854.54	2.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	11,071,474.30	100.00	272,854.54	2.46

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应收账款标



准为 100 万元。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款为有明显特征表明该款项难以收回。

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	5,882,456.00	89.36	29,412.28	9,071,537.30	81.94	45,357.69
1 至 2 年	500,100.00	7.60	5,001.00	250,000.00	2.26	2,500.00
2 至 3 年				1,499,937.00	13.55	74,996.85
3 至 4 年						
4 至 5 年				200,000.00	1.81	100,000.00
5 年以上	200,000.00	3.04	200,000.00	50,000.00	0.44	50,000.00
合计	6,582,556.00	100.00	234,413.28	11,071,474.30	100.00	272,854.54

(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：

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
黄宽阳房款	1,303,760.00	6,518.80	0.5	账龄计提

(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
杨悦	房款	50,000.00	已判决	否

应收账款核销说明：

应收账款核销原因见附注(五)、3、(4)说明。



(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(%)
黄宽阳	非关联方	1,303,760.00	2010年	19.81
索海涛、夏广伟	非关联方	640,000.00	2010年	9.72
李兵	非关联方	500,000.00	2010年	7.60
刘艳杰	非关联方	440,000.00	2010年	6.68
王海军	非关联方	400,000.00	2010年	6.08
合计	--	3,283,760.00		49.89

(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) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	441,763,477.39	98.44		
按组合计提坏账准备的其他应收账款				
账龄组合	6,979,797.30	1.56	273,399.79	3.92



组合小计	6,979,797.30	1.56	273,399.79	3.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	448,743,274.69	100.00	273,399.79	0.06

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	95,364,540.75	96.70		
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	2,939,672.12	2.98	92,409.76	3.14
组合小计	2,939,672.12	2.98	92,409.76	3.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	311,859.79	0.32	-	-
合计	98,616,072.66	100.00	92,409.76	0.09

注：期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款为应收全资子公司银基窗业的往来款，内部往来不计提坏账准备。

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。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款为有明显特征表明该款项难以收回。

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	3,027,717.18	43.38	8,415.78	40,592.00	1.38	202.96



1至2年	1,830,000.00	26.22	18,300.00	1,546,680.12	52.62	15,466.80
2至3年	769,680.12	11.03	38,484.01	1,170,000.00	39.80	58,500.00
3至4年	1,170,000.00	16.76	117,000.00	182,400.00	6.20	18,240.00
4至5年	182,400.00	2.61	91,200.00	-	-	-
合计	6,979,797.30	100.00	273,399.79	2,939,672.12	100.00	92,409.76

(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:

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	441,763,477.39	-	-	内部往来不计提坏账
沈河区城建局	1,800,000.00	18,000.00	1%	按账龄提取
沈阳市工程质量监督站沈 阳市浑南新区分站	1,170,000.00	117,000.00	10%	按账龄提取
合计	444,733,477.39	135,000.00		

(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

① 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 441,763,477.41 元。

② 应收沈阳市沈河区城市建设局款项性质见附注(五)、5、(8)。

③ 应收沈阳市工程质量监督站沈阳市浑南新区分站款项性质见附注(五)、5、(8)。

(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	441,763,477.41	1年以内	98.44
沈河区城建局	非关联方	1,800,000.00	1-2年	0.40
沈阳市工程质量监督站 浑南新区分站	非关联方	1,170,000.00	3-4年	0.26
沈阳市财政局农税处	非关联方	394,446.08	2-3年	0.09
总经办	公司部门	350,000.00	1年以内	0.08
合计	--	445,477,923.49		99.27

(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	441,763,477.41	98.44
合计		441,763,477.41	98.44

(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	100.00	100.00	-	-	-	-
银基发展(上海)投资控股有限公司	成本法	780,000,000.00	780,000,000.00		780,000,000.00	60.00	60.00	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-	-
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	100.00	100.00	-	-	-	-
沈阳银基国际商务投资有限公司	权益法	169,671,053.00	160,486,811.05	-64,987,822.57	95,498,988.48	47.75	47.75	-	-	-	-
合计		1,645,476,793.27	1,696,292,551.32	-164,987,822.57	1,531,304,728.75	-	-	-	-	-	-

长期股权投资的说明：

- 1、2010年11月22日，天津银基滨海投资发展有限公司注销废业。
- 2、对联营公司的投资见附注(五)、9的说明。



#### 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	136,759,762.70	445,187,037.50
主营业务成本	96,281,919.67	263,838,139.87

##### (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 (%)
沈阳恒兴投资有限公司	26,000,000.00	19.01
李勃、杨翠红	2,380,000.00	1.74
黄宽阳	2,303,760.00	1.68
韩振军、陈志娟	1,270,728.00	0.93
焦帆、王成	1,139,100.00	0.83
合计	33,093,588.00	24.19

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	-4,987,822.57	7,308,923.47



处置长期股权投资产生的投资收益	-75,259.27	-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	-5,063,081.84	-633,015.48

## (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	-4,987,822.57	7,308,923.47	增加系联营公司本期利润减少所致

投资收益的说明：

本期天津银基滨海投资发展有限公司注销废业，母公司产生投资损失 75,295.27 元。

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	8,018,967.41	95,806,916.53
加：资产减值准备	192,548.77	11,279.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,264.76	190,298.17
无形资产摊销		-



补充资料	本期金额	上期金额
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）	-545,383.04	-2,792,353.42
投资损失（收益以“—”号填列）	5,063,081.84	633,015.48
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-35,637.20	-2,819.92
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）	96,281,919.67	286,007,210.13
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-345,614,293.73	740,961,518.68
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	79,820,483.85	-31,192,698.84
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-156,702,047.67	1,089,852,901.78
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		-
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		-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		-
现金的期末余额	3,843,824.24	6,159,347.87
减：现金的期初余额	6,159,347.87	30,797,606.86
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	-2,315,523.63	-24,638,258.99



## (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	587,702.10	皇城酒店处置固定资产损益
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	1,042,617.76	华夏全球精选基金公允价值变动收益、本期处置



项目	金额	说明
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		易方达深证 100 基金的投资收益、持有至到期收益
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	-2,517,306.77	主要系罚款及赔款
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	13,461.63	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-873,525.28	

## 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	2.02	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.07	0.03	0.03

## 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
交易性金融资产	-1,925,468.93	-69.57%	主要系本期出售易方达深证 100 基金所致
预付帐款	71,024,646.00	7633.53%	主要系本期公司在北京朝阳区购买房产所致
其他应收款	3,833,431.70	36.37%	主要系支付往来款增加所致
持有至到期投资	20,000,000.00	-	系购买信托产品所致
长期股权投资	-64,987,822.57	-40.49%	减少主要系收回联营公司部分投资成本所致
递延所得税资产	217,809.48	85.31%	主要系本期提取坏帐准备所致
应付票据	7,000,000.00	-	系以银行承兑汇票支付工程款、采购款所致
预收帐款	34,266,808.14	46.10%	主要系沈阳银河丽湾项目预收房款所致
应付职工薪酬	49,672.69	57.17%	主要系应付工资增加所致
应交税费	-19,012,594.80	-56.56%	主要系本期应交企业所得税减少所致
其他应付款	19,720,085.27	41.62%	主要系收到联营企业往来款所致
财务费用	2,094,253.19	1474.81%	主要系本期支付的金融机构手续费增加所致
资产减值损失	735,133.70	288.68%	主要系本期计提坏账准备所致
公允价值变动收益	-211,281.22	-75.50%	系华夏全球精选本期基金净值较上期基金净值变动减少所致
投资收益	-11,322,677.30	-154.92%	系联营企业本期利润减少所致
营业外收入	736,166.41	32515.75%	主要系本期处置固定资产取得的收入增加所致
营业外支出	-1,894,577.73	-41.52%	主要系本期固定资产报废损失减少所致



## 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

二零一一年二月十九日



## 沈阳银基发展股份有限公司财务报表 资产负债表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

2010年12月31日

单位：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	305,561,863.89	3,843,824.24	354,192,544.55	6,159,347.87
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	842,307.81		2,767,776.74	0.00
应收票据				0.00
应收账款	29,230,193.21	6,348,142.72	27,258,835.51	10,798,619.76
预付款项	71,955,076.00	16,010.00	930,430.00	40,000.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息		6,001,875.00		8,464,461.50
应收股利				0.00
其他应收款	13,135,935.51	448,469,874.90	10,184,774.89	98,523,662.90
买入返售金融资产				
存货	2,992,719,506.58	94,945,879.52	2,743,103,564.78	191,227,799.19
一年内到期的非流动资产				0.00
其他流动资产				0.00
流动资产合计	3,413,444,883.00	559,625,606.38	3,138,437,926.47	315,213,891.22
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款		550,000,000.00		600,000,000.00
可供出售金融资产				0.00
持有至到期投资	20,000,000.00			0.00
长期应收款				0.00
长期股权投资	95,498,988.48	1,531,304,728.75	160,486,811.05	1,696,292,551.32
投资性房地产				0.00
固定资产	150,145,832.51	2,881,128.37	137,585,645.43	2,997,393.13
在建工程				0.00



工程物资				0.00
固定资产清理				0.00
生产性生物资产				0.00
油气资产				0.00
无形资产	8,259,698.11		8,477,024.83	0.00
开发支出				0.00
商誉				0.00
长期待摊费用	941,302.64		0.00	0.00
递延所得税资产	473,135.63	126,953.27	255,326.15	91,316.07
其他非流动资产			0.00	0.00
非流动资产合计	275,318,957.37	2,084,312,810.39	306,804,807.46	2,299,381,260.52
资产总计	3,688,763,840.37	2,643,938,416.77	3,445,242,733.93	2,614,595,151.74
流动负债：				
短期借款				
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	7,000,000.00			
应付账款	300,961,883.46	22,940,387.66	296,464,785.82	39,326,123.04
预收款项	108,599,192.50	20,217,966.00	74,332,384.36	9,267,282.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	136,556.32	59,268.33	86,883.63	48,038.18
应交税费	14,602,413.18	4,142,773.10	33,615,007.98	25,888,845.76
应付利息	8,646,752.13	6,722,222.22	7,694,347.77	6,722,222.22
应付股利	407,991.52	407,991.52	424,371.52	424,371.52
其他应付款	67,106,725.15	466,821,994.76	47,386,639.88	360,249,756.58
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				0.00
其他流动负债				0.00



流动负债合计	507,461,514.26	521,312,603.59	460,004,420.96	441,926,639.30
非流动负债:				
长期借款	1,095,248,436.00		931,970,000.00	60,000,000.00
应付债券	540,604,467.59	540,604,467.59	538,666,134.26	538,666,134.26
长期应付款				0.00
专项应付款				0.00
预计负债				0.00
递延所得税负债				0.00
其他非流动负债				0.00
非流动负债合计	1,635,852,903.59	540,604,467.59	1,470,636,134.26	598,666,134.26
负债合计	2,143,314,417.85	1,061,917,071.18	1,930,640,555.22	1,040,592,773.56
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
资本公积	32,471,014.60	32,471,014.60	32,471,014.60	32,471,014.60
减: 库存股				0.00
专项储备				0.00
盈余公积	124,566,414.17	124,566,414.17	123,764,517.43	123,764,517.43
一般风险准备				0.00
未分配利润	233,579,982.75	270,151,905.82	203,534,635.68	262,934,835.15
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,545,449,422.52	1,582,021,345.59	1,514,602,178.71	1,574,002,378.18
少数股东权益				
所有者权益合计	1,545,449,422.52	1,582,021,345.59	1,514,602,178.71	1,574,002,378.18
负债和所有者权益总计	3,688,763,840.37	2,643,938,416.77	3,445,242,733.93	2,614,595,151.74

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: 陈鹏



## 利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

2010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	427,895,084.25	136,759,762.70	607,924,612.70	445,187,037.50
其中：营业收入	427,895,084.25	136,759,762.70	607,924,612.70	445,187,037.50
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	375,403,344.62	116,887,434.97	454,890,089.67	315,233,576.64
其中：营业成本	297,790,888.24	96,281,919.67	371,386,773.91	263,838,139.87
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	30,873,341.95	11,289,708.00	41,766,006.81	28,961,188.76
销售费用	12,889,283.79	643,398.96	17,338,318.58	17,929,579.77
管理费用	30,907,792.41	9,176,273.19	24,286,339.03	7,286,929.07
财务费用	1,952,251.34	-696,413.62	-142,001.85	-2,793,540.52
资产减值损失	989,786.89	192,548.77	254,653.19	11,279.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	68,549.02		279,830.24	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,013,753.83	-5,063,081.84	7,308,923.47	-633,015.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,987,822.57	-4,987,822.57	7,308,923.47	7,308,923.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）			0.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	48,546,534.82	14,809,245.89	160,623,276.74	129,320,445.38
加：营业外收入	738,430.44		2,264.03	1,051.00
减：营业外支出	2,668,035.11	1,720,804.59	4,562,612.84	1,159,933.15



其中：非流动资产处置损失	145,428.34		2,567,923.76	230,535.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,616,930.15	13,088,441.30	156,062,927.93	128,161,563.23
减：所得税费用	15,769,686.34	5,069,473.89	39,888,221.85	32,354,646.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,847,243.81	8,018,967.41	116,174,706.08	95,806,916.53
归属于母公司所有者的净利润	30,847,243.81	8,018,967.41	116,174,706.08	95,806,916.53
少数股东损益			0.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.03	0.01	0.10	0.08
（二）稀释每股收益	0.03	0.01	0.10	0.08
七、其他综合收益				0.00
八、综合收益总额	30,847,243.81	8,018,967.41	116,174,706.08	95,806,916.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,847,243.81	8,018,967.41	116,174,706.08	95,806,916.53
归属于少数股东的综合收益总额			0.00	

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： 陈鹏

## 现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

2010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	460,133,018.88	140,245,806.00	710,957,902.80	495,652,182.75
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	566,876.26		0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	65,597,417.39	160,320,611.84	96,464,731.63	775,684,910.44
经营活动现金流入小计	526,297,312.53	300,566,417.84	807,422,634.43	1,271,337,093.19
购买商品、接受劳务支付的现金	484,936,717.17	121,792,313.70	1,343,792,414.91	51,679,292.36
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	11,022,035.71	2,429,981.47	6,278,195.35	1,692,914.19
支付的各项税费	75,475,615.95	38,913,373.32	120,917,406.53	102,822,840.29
支付其他与经营活动有关的现金	25,325,419.43	294,132,797.02	32,045,783.62	25,289,144.57
经营活动现金流出小计	596,759,788.26	457,268,465.51	1,503,033,800.41	181,484,191.41
经营活动产生的现金流量净额	-70,462,475.73	-156,702,047.67	-695,611,165.98	1,089,852,901.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	62,047,864.46	209,924,740.73	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	920,222.23	48,476,525.31	0.00	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	2,305,157.55		603,996.93	589,794.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,066,976.11	2,058,061.05
收到其他与投资活动有关的现金			0.00	0.00
投资活动现金流入小计	65,273,244.24	258,401,266.04	1,670,973.04	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	94,434,957.30		4,730,962.00	0.00
投资支付的现金	20,000,000.00		2,000,000.00	1,383,000,000.00
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			0.00	0.00



支付其他与投资活动有关的现金			0.00	0.00
投资活动现金流出小计	114,434,957.30	0.00	6,730,962.00	1,383,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-49,161,713.06	258,401,266.04	-5,059,988.96	-1,379,808,490.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			0.00	
取得借款收到的现金	271,212,602.00		900,000,000.00	0.00
发行债券收到的现金			540,300,000.00	540,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	271,212,602.00		1,440,300,000.00	540,300,000.00
偿还债务支付的现金	101,970,000.00	60,000,000.00	398,030,000.00	270,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,776,093.87	44,014,742.00	30,969,447.24	3,692,670.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			0.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,473,000.00		1,290,000.00	1,290,000.00
筹资活动现金流出小计	205,219,093.87	104,014,742.00	430,289,447.24	274,982,670.00
筹资活动产生的现金流量净额	65,993,508.13	-104,014,742.00	1,010,010,552.76	265,317,330.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-53,630,680.66	-2,315,523.63	309,339,397.82	-24,638,258.99
加：期初现金及现金等价物余额	354,192,544.55	6,159,347.87	44,853,146.73	30,797,606.86
六、期末现金及现金等价物余额	300,561,863.89	3,843,824.24	354,192,544.55	6,159,347.87

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： 陈鹏



### 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

2010 年度

单位：元

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			123,764,517.43		203,534,635.68			1,514,602,178.71
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			123,764,517.43		203,534,635.68			1,514,602,178.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					801,896.74		30,045,347.07			30,847,243.81
（一）净利润							30,847,243.81			30,847,243.81
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							30,847,243.81			30,847,243.81
（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					801,896.74		-801,896.74			
1. 提取盈余公积					801,896.74		-801,896.74			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			124,566,414.17		233,579,982.75			1,545,449,422.52

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：陈鹏



### 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

2010 年度

单位：元

项目	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
	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、本年年年初余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			114,183,825.78		96,940,621.25			1,398,427,472.63
三、本年增减变动金额（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										
（七）其他										
四、本期期末余额	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：陈鹏



## 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

2010 年度

单位：元

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			123,764,517.43		262,934,835.15	1,574,002,378.18
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			123,764,517.43		262,934,835.15	1,574,002,378.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					801,896.74		7,217,070.67	8,018,967.41
（一）净利润							8,018,967.41	8,018,967.41
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							8,018,967.41	8,018,967.41
（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					801,896.74		-801,896.74	
1. 提取盈余公积					801,896.74		-801,896.74	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			124,566,414.17		270,151,905.82	1,582,021,345.59

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：陈鹏



### 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

2010 年度

单位：元

项目	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
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、本年增减变动金额（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								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	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：陈鹏