



中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
ZHONGXING SHENYANG COMMERCIAL BUILDING GROUP CO., LTD

二 一 年年度报告
ANNUAL REPORT

二 一 一年三月二十日

重 要 提 示

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

董事迟淼先生因公务原因未能出席本次会议，委托副董事长姚海星女士代为行使表决权。

没有董事、监事和高级管理人员声明无法保证本报告内容真实性、准确性和完整性。

京都天华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长刘芝旭先生、主管会计工作负责人总会计师朱会君女士、会计机构负责人财务部长韩艳云女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	3
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	4
第三节	股本变动及股东情况.....	6
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
第五节	公司治理结构.....	15
第六节	股东大会情况简介.....	17
第七节	董事会报告.....	18
第八节	监事会报告.....	29
第九节	重要事项.....	30
第十节	财务报告.....	33
第十一节	备查文件目录.....	99

第一节 公司基本情况简介

公司法定中文名称：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

中文缩写：中兴商业

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

英文缩写：ZSCBGCL

公司法定代表人：刘芝旭

董事会秘书：姜莉

证券事务代表：刘丹

公司联系地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

公司联系电话：024-23838888-3715

公司联系传真：024-23408889

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

公司办公地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

邮政编码：110001

公司互联网网址：www.zxbusiness.com

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司指定信息披露报纸：《中国证券报》和《证券时报》

登载公司年度报告互联网网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：本公司证券部

公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

公司首次注册登记日：1997 年 4 月 25 日

公司最近一次变更登记日：2009 年 6 月 29 日 在沈阳市重新登记

企业法人营业执照注册号：210000400005630（1-1）

税务登记号码：210102243490294

公司聘请的会计师事务所：京都天华会计师事务所有限公司

会计师事务所地址：北京市朝阳区建国门大街 22 号赛特广场五层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、截至报告期末公司前三年主要财务指标

单位：人民币元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减(%)	2008 年
营业总收入(元)	2,443,741,340.42	2,641,707,834.42	-7.49%	2,430,546,119.62
利润总额(元)	87,175,750.23	124,097,725.89	-29.75%	84,799,500.18
归属于上市公司股东的净利润(元)	66,406,775.74	91,763,970.79	-27.63%	62,703,310.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	60,038,205.11	95,072,126.10	-36.85%	51,227,264.51
经营活动产生的现金流量净额(元)	276,129,884.42	255,787,487.90	7.95%	169,379,145.38
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末
总资产(元)	1,825,761,571.25	1,433,468,356.34	27.37%	1,342,601,168.87
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,008,197,058.11	961,320,702.37	4.88%	883,507,031.58
股本(股)	279,006,000.00	279,006,000.00	0.00%	279,006,000.00

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

	2010 年	2009 年	本年比上年增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.24	0.33	-27.27%	0.22
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.33	-27.27%	0.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.34	-35.29%	0.18
加权平均净资产收益率(%)	6.73%	9.92%	-3.19%	7.30%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.09%	10.28%	-4.19%	5.96%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.99	0.92	7.61%	0.61
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.61	3.45	4.64%	3.17

三、非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-890,232.03
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,358,841.60
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	7,575,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	447,817.94
所得税影响额	-2,122,856.88
合计	6,368,570.63

第三节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

1、股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	949,508	0.34%				-42,207	-42,207	907,301	0.33%
1、国家持股									
2、国有法人持股	440,406	0.16%						440,406	0.16%
3、其他内资持股	509,102	0.18%				-42,207	-42,207	466,895	0.17%
其中：境内非国有法人持股	440,406	0.16%						440,406	0.16%
境内自然人持股	68,696	0.02%				-42,207	-42,207	26,489	0.01%
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									
二、无限售条件股份	278,056,492	99.66%				42,207	42,207	278,098,699	99.67%
1、人民币普通股	278,056,492	99.66%				42,207	42,207	278,098,699	99.67%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	279,006,000	100.00%				0	0	279,006,000	100.00%

二、股票发行与上市情况

(一) 前三年历次证券发行情况

截至本报告期末为止的前3年，公司未有证券发行上市。

(二) 公司股份总数变动情况

报告期内，公司股份总数未发生变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末，公司无内部职工股。

三、股东情况

(一) 公司股东情况表

截止 2010 年 12 月 31 日，公司股东数量和持股情况

单位：股

12,879 (户)

股东总数					
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
沈阳中兴商业集团有限公司	国家	33.86%	94,458,091		
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L-FH002 深	其他	3.02%	8,435,889		未知
中国工商银行 - 建信优化配置混合型证券投资基金	其他	2.70%	7,534,040		未知
中国银行 - 富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	其他	2.21%	6,168,666		未知
全国社保基金一零二组合	其他	2.16%	6,024,430		未知
中国农业银行 - 鹏华动力增长混合型证券投资基金	其他	1.96%	5,468,260		未知
中国工商银行 - 广发行行业领先股票型证券投资基金	其他	1.74%	4,854,290		未知
海通证券股份有限公司	其他	1.60%	4,463,931		未知
裕隆证券投资基金	其他	1.41%	3,928,062		未知
中国石油天然气集团公司企业年金计划 - 中国工商银行	其他	1.34%	3,749,743		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
沈阳中兴商业集团有限公司	94,458,091		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L-FH002 深	8,435,889		人民币普通股		
中国工商银行 - 建信优化配置混合型证券投资基金	7,534,040		人民币普通股		

中国银行 - 富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	6,168,666	人民币普通股
全国社保基金一零二组合	6,024,430	人民币普通股
中国农业银行 - 鹏华动力增长混合型证券投资基金	5,468,260	人民币普通股
中国工商银行 - 广发行业领先股票型证券投资基金	4,854,290	人民币普通股
海通证券股份有限公司	4,463,931	人民币普通股
裕隆证券投资基金	3,928,062	人民币普通股
中国石油天然气集团公司企业年金计划 - 中国工商银行	3,749,743	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间未知有其他关联关系，也未知有《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动关系。	

1、报告期内，原公司第二大股东——Central Prosperity Shopwell Capital Limited 减持了其所持公司的全部股份，相关减持公告分别刊登在2010年9月11日、10月26日、10月30日、11月3日、11月10日、11月18日、12月2日、12月9日及12月14日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

2、报告期内，原公司股东——中国新纪元有限公司减持了公司股份。相关减持公告分别刊登在2010年1月6日、1月7日、1月16日及1月23日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

（二）公司控股股东情况

公司名称：沈阳中兴商业集团有限公司

法定代表人：刘芝旭

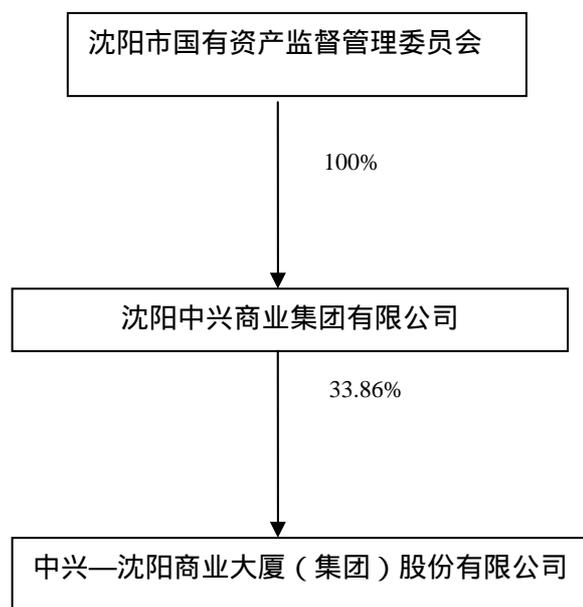
注册资本：5.1961 亿元人民币

成立日期：1996 年 10 月 10 日

注册地址：沈阳市和平区太原北街 86 号

经营范围：资产经营，一般国内贸易（国家专营专卖专控商品除外）

(三) 公司与公司实际控制人产权和控制关系如下图所示



第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
刘芝旭	董事长	男	56	2010年5月14日	2013年5月14日	16,056	16,056		70	否
姚海星	副董事长	女	64	2010年5月14日	2013年5月14日					是
李文鹤	董事	男	55	2010年5月14日	2013年5月14日	9,633	9,633		49	否
高仲	董事	男	51	2010年5月14日	2013年5月14日				49	否
朱会君	董事 总会计师	女	49	2010年5月14日	2013年5月14日				49	否
迟淼	董事	男	38	2010年5月14日	2013年5月14日					是
刘明辉	独立董事	男	46	2010年5月14日	2013年5月14日				5	否
陈晋蓉	独立董事	女	51	2010年5月14日	2013年5月14日				5	否
石英	独立董事	女	47	2010年5月14日	2013年5月14日				5	否
姜莉	董事会 秘书	女	39	2010年5月15日	2013年5月15日				35	否
梁大栓	监事会 主席	男	57	2010年5月14日	2013年5月14日	9,633	9,633		49	否
曹伟	监事会 副主席	男	32	2010年5月14日	2013年5月14日					是
廖苏	监事	女	29	2010年5月14日	2013年5月14日					是
曲显宏	监事	男	42	2010年5月14日	2013年5月14日				15	否
车长路	监事	男	44	2010年5月14日	2013年5月14日				10	否
赵俊玲	副总经理	女	58	2010年5月14日	2013年5月14日				49	否
潘德平	副总经理	男	57	2010年5月14日	2013年5月14日				49	否
屈大勇	副总经理	男	42	2010年5月14日	2013年5月14日				49	否
合计	-	-	-	-	-	35,322	35,322	-	488	-

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

刘芝旭，第十一届全国人大代表，全国劳动模范，全国商业服务业十大杰出人物获得者。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副董事长、总经理兼党委书记、董事长、董事会战略委员会主任委员，现任沈阳中兴商业集团有限公司董事长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会董事长、总经理（兼）、党委书记、董事会战略委员会主任委员。

姚海星，从 1975 年起历任中国驻法国大使馆外交官、中国外交部西欧司法国处三秘、二秘。1988 年调入中信集团，历任中信兴业信托投资公司金融部总经理、证券营业部总经理，中信兴业信托投资公司副总经理，中信信托有限责任公司董事总经理、副董事长，于 2007 年退休。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会副董事长，苏州信托有限公司独立董事，中国信托业协会专家委员会专家委员。

李文鹤，曾任共青团沈阳市委学校部部长，沈阳市政府办公厅一处处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事，现任沈阳中兴商业集团有限公司董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会董事、副总经理。

高仲，曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司人事部部长、总经理助理，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会董事、副总经理。

朱会君，曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司审计监察部部长、财务部部长、总经理助理、第三届监事会职工代表监事，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会董事、副总经理兼总会计师。

迟淼，2005 年加入美国华平投资集团，现担任华平投资集团合伙人。曾任上海士邦魏理仕公司投资经理，美国 RESIDCO 公司商业投资分析师及中国安达集团投资经理，在商业连锁机构领域具有丰富的投资和管理经验。现任华平投资集团北京分公司执行董事，红星美凯龙国际家居连锁机构董事，七天连锁酒店集团及上海中凯房地产开发管理有限公司董事，中兴—沈

阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会董事。

刘明辉，曾任东北财经大学会计系财务教研室副教授，东北财经大学会计系审计教学部教授，东北财经大学出版社社长兼总编辑，东北财经大学津桥商学院院长，博士生导师，东北财经大学杂志社主任，大连报业集团副社长，大连出版社社长，抚顺特殊钢股份有限公司、东软集团股份有限公司、东方通信股份有限公司独立董事，现任大家出版传媒（大连）股份有限公司总经理、总编辑，沈机集团昆明机床股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事、董事会薪酬与考核委员会主任委员，兼任东北财经大学会计学院教授、博士生导师，财政部注册会计师审计准则委员会委员，审计署国家审计准则委员会委员，中国会计学会常务理事，财务成本分会会长，中国成本研究会常务理事，中国总会计学会常务理事，中国审计研究会理事，辽宁省总会计师协会副会长等职。

陈晋蓉，曾任清华大学经济管理学院高级管理培训中心教学总监、信息产业部中国电子信息产业研究院财务处副处长、北京在线科技有限公司总经理、北京电子信息职业学院学术委员及系主任等职务。现任清华大学经济管理学院副教授、北京联合大学教师，包括中国中纺集团公司、华商报业集团、浙江仙琚制药股份有限公司等多家公司的顾问，美国上市公司圣元国际营养集团、香港上市公司招金矿业、河北博深工具股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事、董事会审计委员会主任委员。

石英，1981年考入辽宁大学法律系学习，1985年本科毕业，获法学学士学位，同年留校任教。1987年考入中国政法大学研究生院学习，1990年毕业并获法学硕士学位，同年回辽宁大学法律系任教。1999年考入吉林大学法学院攻读博士学位。1997年晋升为教授。现任辽宁大学法学院教授，沈阳机床股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事、董事会提名委员会主任委员。

姜莉，2000年9月至今，在中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司证券部从事证券管理和投资者关系管理工作。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司证券部部长助理、证券事务代表；现任中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会秘书。

梁大栓，曾任沈阳市和平商场团委书记、党总支副书记，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司百货商场经理、服装商场经理、友谊公司经理、第三届监事会主席，现任中兴—沈

阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届监事会主席、党委副书记。

曹伟，自 2004 年至今就职于美国华平投资集团，加入华平投资集团前，曾就职于波士顿咨询公司，任咨询顾问，还曾在花旗银行北京分行、三星（中国）公司、中国国际金融公司以及京都会计事务所实习工作。现任华平投资集团董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届监事会副主席。

廖苏，自 2006 年至今就职于美国华平投资集团，现任华平投资集团研究专员。加入华平投资集团前，曾就职于 AC 尼尔森市场研究有限公司北京分公司，任客户主任，还曾在汇丰银行北京分行，华夏银行成都分行营业部工作。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第四届监事会监事。

曲显宏，2008 年被国家人力资源社会保障部、中国黄金协会评为全国黄金行业劳动模范。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司金饰品商场总经理，钟表眼镜商场总经理。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司招商二部高级经理、第四届监事会职工监事。

车长路，曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司财务部部长助理，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司财务部副部长，第四届监事会职工监事。

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

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

屈大勇，曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司钟表眼镜商场总经理兼党支部书记、钟表眼镜商场、国际名品商场总经理，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总经理。

三、年度报酬情况

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

2、不在本公司领取报酬的董事和监事：姚海星、迟淼、曹伟、廖苏（均在股东单位领取报酬）。

四、报告期内，选举、离任、聘任或解聘的董事、监事、高级管理人员情况

2010年5月14日，经公司2009年度股东大会审议表决通过：刘芝旭先生、李文鹤先生、高仲先生、朱会君女士、迟淼先生、姚海星女士为第四届董事会董事；石英女士、刘明辉先生、陈晋蓉女士为第四届董事会独立董事；梁大栓先生、曹伟先生、廖苏女士为第四届监事会股东代表监事。2010年5月5日，公司第二届职工代表大会第八次会议选举曲显宏先生、车长路先生为第四届监事会职工监事。

2010年5月15日，经公司第四届董事会第一次会议审议表决通过：刘芝旭先生为公司董事长、总经理（兼），姚海星女士为公司副董事长。根据总经理提名，聘任李文鹤先生、赵俊玲女士、高仲先生、潘德平先生、屈大勇先生为副总经理，朱会君女士为公司副总经理兼总会计师，姜莉女士为公司董事会秘书。

2010年5月15日，经公司第四届监事会第一次会议审议表决通过：梁大栓先生为公司监事会主席，曹伟先生为监事会副主席。

五、公司员工情况（截至2010年12月31日）

职工人数	专业构成				教育程度					离退休人员
	销售人员	技术人员	财务人员	管理人员	研究生	本科	大专	高中/中专	初中	
2654	1853	295	113	393	28	159	991	1098	378	826

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，规范公司运作，建立健全内部管理和控制制度，进一步完善公司法人治理结构，增强公司治理意识，使公司各项工作平稳发展。

1、顺利完成董事会、监事会换届工作，选举产生了新一届董事、监事，重新改选了战略、审计等 4 个专业委员会，并对《各专业委员会实施细则》进行修订，使公司法人治理结构进一步完善和规范。

2、根据辽宁证监局建立内幕信息知情人登记制度的通知要求，结合实际情况，建立了《内幕信息知情人登记制度》。

3、为加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间公司外部信息报送和使用管理，依据有关法律法规及规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定了《外部信息使用人管理制度》。

4、为进一步提高公司规范运作水平，加大对年报信息披露责任人问责力度，提高年度报告信息披露的质量和透明度，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，根据中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告【2009】34 号）的具体要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

上述制度已经董事会审议通过，并报辽宁证监局和深圳证券交易所备案。

二、独立董事履行职责情况

公司董事会现有独立董事三名，占公司现有董事总人数的三分之一。三位独立董事自 2010 年 5 月任职以来，忠实履行职务，积极发挥作用，以维护公司和全体股东的利益为宗旨，积极出席董事会会议和股东大会会议，关注公司治理水平的提升，注重加强同公司董事会、监事会、管理层之间的沟通与合作，利用自己的专业知识和经验对公司科学管理、经营和投资决策及经营战略发展等给予积极建议和意见，为公司经营管理注入新思想，促进了董事会和公司的规范运作和科学决策，进一步提高公司科学决策水平。

1、公司独立董事出席董事会会议情况

独立董事姓名	应参会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数
刘明辉	5	5	0	0
陈晋蓉	5	5	0	0
石 英	5	5	0	0

2、报告期内，独立董事对公司董事会、股东大会及公司其他议案均未提出异议。

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

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

1、业务独立情况

本公司的业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2、人员分开情况

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

3、资产分开情况

本公司拥有独立的经营财产和经营能力。

4、财务分开情况

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

5、机构分开情况

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

四、公司对高级管理人员的考评及激励机制

为使公司高级管理人员更好地履行职责，维护公司及股东长期利益，公司第三届董事会第三十七次会议审议通过了薪酬与考核委员会制定的《2010 年经营目标责任书》。报告期内，董事会薪酬与考核委员会按照该目标责任书规定，以销售收入、净利润等经营指标为主，多方面综合考评高级管理人员的各项工作。

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开一次股东大会，具体情况如下：

公司于2010年5月14日召开2009年度股东大会，股东大会决议公告刊登在2010年5月15日的《证券时报》和《中国证券报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

公司2009年度股东大会以现场投票方式，审议并通过了如下议案：

- 1、《2009年度董事会工作报告》；
- 2、《2009年度监事会工作报告》；
- 3、《2009年度财务决算报告》；
- 4、《2009年度利润分配预案》；
- 5、《2009年年度报告正文及摘要》；
- 6、《续聘京都天华会计师事务所有限公司为2010年度审计机构及审计费用的议案》；
- 7、《选举刘芝旭先生为公司第四届董事会董事的议案》；
- 8、《选举李文鹤先生为公司第四届董事会董事的议案》；
- 9、《选举高仲先生为公司第四届董事会董事的议案》；
- 10、《选举朱会君女士为公司第四届董事会董事的议案》；
- 11、《选举迟森先生为公司第四届董事会董事的议案》；
- 12、《选举姚海星女士为公司第四届董事会董事的议案》；
- 13、《选举石英女士为公司第四届董事会独立董事的议案》；
- 14、《选举刘明辉先生为公司第四届董事会独立董事的议案》；
- 15、《选举陈晋蓉女士为公司第四届董事会独立董事的议案》；
- 16、《选举梁大栓先生为公司第四届监事会股东代表监事的议案》；
- 17、《选举曹伟先生为公司第四届监事会股东代表监事的议案》；
- 18、《选举廖苏女士为公司第四届监事会股东代表监事的议案》。

第七节 董事会报告

一、报告期内整体经营情况的讨论与分析

2010 年是中兴发展史上具有特殊意义的一年，也是三期方城胜利竣工、主楼全面完成升级改造、全新开业的一年。公司全体干部员工团结一心，奋力拼搏，埋头苦干，经历了全力扩销增效、推进品牌招商和布局结构调整、主楼歇业改造、加速三期工程建设以及筹备全新开业等一系列重点工作。在主楼 2-7 层歇业改造近 3 个月的情况下，全年实现营业收入 24.4 亿元，实现利润 8,717.5 万元，净利润实现 6,640.6 万元。

二、报告期内经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

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

主营业务分行业、产品情况

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商业	239,474.00	199,171.00	16.83%	-7.68%	-7.97%	-0.26%

主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
东北地区	239,474.00	-7.68%

2、报告期内，本公司主营业务及其结构较 2009 年末发生较大变化。

(二) 公司主要控股公司情况

公司控股子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司，注册资本 500 万元，注册地抚顺市新城区，经营范围为日用百货、办公用品、零售等。

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

（三）主要供货商、客户情况

报告期内，公司前五名供应商采购的合计金额占年度采购总额的 10.48%，前五名供应商的销售总额占年度销售总额的 11.82%。

（四）报告期公司资产负债构成发生变动情况说明

1、货币资金期末余额为人民币 343,118,222.88 元，较期初余额增加 11.86%，主要是由于本期经营性现金净流量增加所致。

2、预付账款期末余额为人民币 9,700,374.60 元，较期初余额增加 58.39%，主要是由于预付客户款期末时点金额增加所致。

3、其他应收款期末余额为人民币 9,576,414.09 元，较期初余额增加 41.28%，主要是由于本期收银岗备用金增加所致。

4、固定资产期末余额为人民币 1,082,960,059.48 元，较期初余额增加 92.63%，主要是由于本期三期项目暂估转固所致。

5、在建工程期末余额为人民币 0.00 元，较期初余额减少 100.00%，是由于本期三期项目暂估转固所致。

6、长期待摊费用期末余额为人民币 1,350,134.10 元，较期初余额减少 57.18%，主要是由于本期正常摊销所致。

7、短期借款期末余额为人民币 60,000,000.00 元，较期初余额增加 100.00%，主要是由于本期新增借款所致。

8、应付票据期末余额为人民币 0.00 元，较期初余额减少 100.00%，主要是由于上期银行承兑汇票本期到期承兑所致。

9、应付账款期末余额为人民币 420,852,360.84 元，较期初余额增加 71.53%，主要是由于三期项目暂估工程款所致。

10、预收账款期末余额为人民币 240,232,873.06 元，较期初余额增加 86.89%，主要是由于诚信卡销售额增加所致。

11、应交税费期末余额为人民币 37,515,584.99 元，较期初余额增加 93.40%，主要是由于应付增值税增加所致。

12、应付股利期末余额为人民币 0.00 元，较期初余额减少 100.00%，主要是由于本期支付了前期所欠股利所致。

13、其他流动负债期末余额为人民币 463,652.50 元，较上期增加 479.57%，主要是由于

其他非流动负债之三期停车场项目用地扶持款在下一年转入利润表的金额增加所致。

14、预计负债期末余额为人民币 0.00 元，较期初余额减少 100.00%，是由于上期预计的对商户的停业补偿金本期支付所致。

15、其他非流动负债期末余额为人民币 14,243,605.90 元，较期初余额增加 2,125.56%，主要是由于本期收到了沈阳市和平区招商局对本公司三期停车场项目用地扶持款所致。

（五）报告期公司利润表发生变动情况说明

1、营业收入本期为人民币 2,443,741,340.42 元，较上期减少 7.49%，主要是由于本期三季度停业装修导致销售收入下降所致。

2、营业成本本期为人民币 1,991,711,523.88 元，较上期减少 7.97%，主要是由于本期三季度停业装修导致销售收入下降所致。

3、营业税金及附加本期为人民币 13,632,490.26 元，较上期增加 11.94%，主要是由于本期公司新增城建税和教育费附加所致。

4、销售费用本期为人民币 65,600,896.50 元，较上期增加 11.20%，主要是由于本期重装开业，业务宣传费、广告费增加所致。

5、管理费用本期为人民币 284,953,030.63 元，较上期增加 6.90%，主要是由于本期三期项目暂估转固增加的累计折旧所致。

6、资产减值损失本期为人民币 188,905.84 元，较上期增加 157.02%，主要是由于两期资产减值准备发生变动所致。

7、营业外收入本期为人民币 12,017,609.78 元，较上期增加 1,171.44%，主要是由于本期收到合作单位违约赔偿款和清理挂账应付款项所致。

8、营业外支出本期为人民币 3,526,182.27 元，较上期减少 58.28%，主要是由于上期确认了预计负债 710 万元，而本期无同业务所致。

9、所得税费用本期为人民币 20,768,974.49 元，较上期减少 35.77%，主要是由于本期利润总额下降和本期享受了环境保护专用设备、节能节水专用设备所得税优惠所致。

（六）经营中出现的问题与困难及解决方案

2010 年是中兴发展史上具有特殊意义的一年，经历了布局结构调整、主楼歇业改造、三期工程建设以及筹备全新开业等一系列重点工作。公司上下团结一心，奋力拼搏，埋头苦干，实现了企业经营、扩建、改造同步进行的平稳过渡。

1、以扩销增效为首要任务，奋力开拓市场，取得了良好销售业绩。为减少布局调整和改

造施工带来的不利影响，紧密围绕节日市场和消费热点，先后开展了元旦、春节、春季服饰博览、春季化妆品节等规模较大的节日促销和主题促销；以全新开业为契机，隆重举行了中兴全新开业庆典仪式和第 21 届服装节等有轰动效应的促销活动，积极吸引客流，扩大销售；通过组织会员节、VIP 招待会等，开展会员促销活动，全年会员实现消费 10.6 亿元，同比增长 1.4%，占大厦总销比重 49.5%；积极开发租户资源，全年实现租金收入 956 万元。

2、以品牌招商为重点，确保如期全新开业。全面实施“进销两条线”运行模式，圆满完成品牌招商落位工作，经过这次大规模的招商实践，培养锻炼了一支适应市场、熟悉品牌运作的专业招商团队。

3、以“一切为满足顾客需求”为导向，整合客服资源，提升全客层服务能力。按照做好“全客层”服务的要求，整合现场部、会员部和集团购买中心，组建客服部；确定了卖区主管、经理、客户接待中心 3 级客户接待负责制，实现了以卖区经理负责制为基础的扁平化现场管理体系；重新修订现场管理制度和流程，加强对公共区域、服务设施的使用和管理，积极打造具有中兴特色的零缺陷服务体系；全新改造会员俱乐部和金卡会员接待室，推广“客户经理”服务制，加强对高端会员的个性化专属服务。

4、以建立现代商业管理体制为目标，修订完善规章制度，企业管理得到切实加强。创建新型经营管理体制，修改完善规章制度和工作流程。在实施“进销两条线”运行模式的同时，建立了全新的经营管理组织架构；优化人力资源管理，加强干部队伍建设，提高员工素质；严格财务管理，从严格做好财务基础工作入手，严把费用审核；加强工程建设成本管理，严控材料进货价格，节省采购资金 945 万元；在国内率先采用“地源热泵+蓄热+蓄冰”的新型空调系统，节能环保，减少环境污染，每年仅冬季采暖即可节省费用 690 万元。

三、公司未来工作展望

2011 年是中兴全新开业后立足新起点、谋求新发展、实现新跨越的起步之年，公司将做好以下几项工作：

1、完善营销运行机制，微调商品经营结构，进一步提高市场竞争力。实施“进销两条线”运行模式，培育一支忠于企业、洞悉市场、熟悉品牌、素质精良的专业招商队伍，密切厂商关系，提高对品牌的控制力；要围绕经营定位，微调经营结构，重点解决布局、动向不合理、品类经营不互动等影响销售的问题；继续大力引进和培育强效品牌、领军品牌和独家经营品牌，打造品牌经营优势。

2、创新营销策划，突出经营特色，全力扩销增效。采取切实有效的办法，提高策划水平，

以特色营销凝聚人气；根据不同客层，开展针对性强、原创性、差异化特色营销活动。抓好重大节日的促销，充分调动品牌的积极性，开展丰富多彩、参与性强、娱乐互动的促销活动。进一步突出抓好企业节日文化促销，实现经济效益和社会效益的双重收获；强化以企业形象为主的广告宣传力度，加强对电视、报纸等主流媒体以及流行时尚杂志、导购报刊的广告宣传，以多种形式扩大中兴影响；扩大网络宣传力度，做好中兴网站的改版建设，充分利用网络平台，开展促销扩销活动，积极争取青年客层的关注，为下一步开展网上购物打好基础。

3、优化服务模式，完善服务功能，提升全客层服务水准。根据全客层服务要求，建立以客服部为主导、以卖区为主体、以合作品牌为基础的新型服务管理模式，全面调动客服部、卖区和品牌的积极性，将现场管理中的对立变为合力，矛盾变为统一，不断提高现场管理的合格率和顾客满意率；紧密围绕扩销增效，以“一切为满足顾客需求”为宗旨，不断充实服务项目，完善服务功能，所有的服务设施、功能和项目都要体现出人性化和便捷化；进一步扩大会员规模，改善年龄结构，逐步实现量化管理，分析目标客群变化，掌握不同客群的比例结构、地域结构、职业结构和年龄结构，为扩销增效提供量化依据。

4、严格落实各项规章制度，推进科学管理，提高执行力。大力加强财务监督管理力度，在营销活动、场地租赁工作中加强财务监管，对各单位、各部门的支出预算进行严格审核；加强人力资源管理，推进人才库建设，加大对高学历、高技能人才的引进和培养力度；进一步发挥薪酬分配的激励作用，充分调动干部员工的促销热情，全面提升工作质量。

四、报告期内公司对外投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（二）其他投资情况

公司报告期内未发生非募集资金投资的项目。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会会议情况

2010年公司共召开了7次董事会。

1、2010年2月8日，以现场方式召开第三届董事会第三十七次会议，逐项审议并通过了《2009年度董事会工作报告》、《2009年度财务决算报告》等10项议案。董事会决议公告刊登在2010年2月10日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站(<http://www.cninfo.com.cn>)。

2、2010年4月22日，以通讯方式召开第三届董事会第三十八次会议，逐项审议并通过了提名公司第四届董事会董事、独立董事及公司20110年第一季度报告共10项议案。董事会决议公告刊登在2010年4月24日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

3、2010年5月15日，以现场方式召开第四届董事会第一次会议，逐项审议并通过了《选举公司第四届董事会董事长》、《选举公司第四届董事会副董事长》、《聘任公司管理层成员》、《聘任公司董事会秘书》等14项议案。董事会决议公告刊登在2010年5月18日《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

4、2010年7月8日，以现场方式召开第四届董事会第二次会议，讨论了公司未来发展规划等事宜。

5、2010年7月29日以通讯方式召开第四届董事会第三次会议，逐项审议并通过了2010年半年度报告及《年报信息披露重大差错责任追究制度》，于2010年7月31日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

6、2010年8月18日，以通讯方式召开第四届董事会第四次会议，审议并通过了《向银行申请综合授信额度的议案》，相关公告于2010年8月20日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

7、2010年10月20日，以通讯方式召开第四届董事会第五次会议，审议并通过了2010年第三季度报告，相关公告于2010年10月22日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

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

2010年5月14日，公司召开2009年度股东大会，审议并通过了《2009年度利润分配预案》。董事会于2010年6月26日在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>) 刊登了《中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司2009年度权益分派实施公告》。本次权益分派的股权登记日为2010年7月1日，除息日为2010年7月2日，已全部执行完毕。

（三）公司董事会审计委员会履职情况

1、董事会审计委员会工作情况

报告期内，公司董事会审计委员会按照中国证监会公告（[2010]37号）和公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真履行职责：

（1）积极参与并指导公司财务政策的制定，督促并检查日常审计情况，审查公司2010年会计政策、财务制度、财务状况、财务报告程序以及内控制度的完善与执行情况；

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

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

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

2、审计委员会对年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审计意见

公司董事会：

我们审阅了公司财务部 2011 年 2 月 21 日提交的财务报表，包括截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表以及部分财务报表附注资料。我们按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则以及深圳证券交易所《信息披露工作备忘录第 32 号——财务报告披露注意事项（2011 年修订）》的具体规定，对会计资料的真实性、完整性以及财务报表是否按照新会计准则编制及编报标准等问题给予了重点关注。

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

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

董事会审计委员会

二 一一年二月二十三日

3、审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表的审计意见

公司董事会：

我们审阅了公司财务部 2011 年 3 月 7 日提交的,经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表,包括截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表以及部分财务报表附注资料,并重点关注了公司经本次年审后财务报表的调整部分。通过与年审注册会计师的沟通,以及对有关帐册及凭证补充审阅后,我们认为:

保持原有的审计意见,并认为公司财务报表已按照新会计准则及公司相关财务制度的规定编制,真实、准确的反映了公司 2010 年度的财务状况及经营成果等情况。公司管理层已按要求就收入确认、持续经营、资产负债表日后事项、关联交易等重要事项在财务报表附注中予以披露。

董事会审计委员会

二 一一年三月十日

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

公司董事会：

2011 年 2 月 15 日,我们与公司审计机构—京都天华会计师事务所有限公司年审小组就公司 2010 年度审计工作计划、工作内容及审计工作时间安排等进行磋商,达成一致共识后,制定了审计公司 2010 年年度报告的工作规程;

2011 年 2 月 26 日,按照工作规程中的时间安排,审计人员一行 7 人如期进场。本次年审工作历经 13 天时间,年审小组完成了纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作,并根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2009 年修订)》等规定,对要求追溯调整的项目在相关会计年度进行了追溯调整,并对财务报表进行了重新表述。

2011 年 3 月 8 日,我们就以下年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表的重点内容与京都天华会计师事务所有限公司项目负责人进行了充分的沟通:(1)公司本期经营情况;(2)关于子公司的审计;(3)股东减持股份情况。

我们认为,京都天华会计师事务所有限公司年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定,较好的完成审计工作,审计时间充分,审计人员配置合理、执业能力胜任。所出具的审计报表能充分反映公司 2010 年度的财务状况、经营状况和现金流量情况,

出具的审计结论符合公司实际情况。

董事会审计委员会

二 一一年三月十六日

5、审计委员会关于 2011 年度聘请会计师事务所的决议

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司董事会审计委员会 2011 年第一次会议于 2011 年 3 月 16 日上午 9 时在本公司 9 楼会议室召开会议。会议应到 5 人,实到 5 人,审计委员会主任委员陈晋蓉女士主持了会议,符合公司《审计委员会实施细则》。全体审计委员会委员经认真审议,一致通过了以下议案:

(1) 公司 2010 年度财务会计报告;

(2) 对于京都天华会计师事务所有限公司从事公司本年度审计工作的总结报告;

(3) 京都天华会计师事务所有限公司(简称“京都天华”)在从事公司2010年度审计服务过程中,遵循执业准则,勤勉工作,出具的审计报告能充分反映公司2010年的财务状况及经营成果,出具的审计结果符合公司的实际情况。为保障公司财务审计工作的连续性,提议续聘该公司为本公司2011年度会计审计机构。

以上议案须提请公司董事会审议通过。

董事会审计委员会

二 一一年三月十六日

(四) 公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

1、对薪酬与考核委员会制定的《2009 年经营目标责任书》的执行情况进行总结,并依据公司高级管理人员业绩考评指标完成情况、公司经营业绩情况,参考同行业上市公司相关数据制定了公司《2010 年经营目标责任书》,经公司第三届董事会第三十七次会议审议通过。

2、审核调查了公司绩效考核、工资奖励及福利发放情况,与实际发放情况一致;

3、对公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬进行了审核。认为:公司披露的2010年度董事、监事和高级管理人员薪酬与委员会的年度绩效考评结果一致,未有与《经营目标责任书》不一致的情形发生。薪酬的决策程序符合相关法律、法规等有关规定。

董事会薪酬与考核委员会

二 一一年三月十六日

六、本年度利润分配预案和公积金转增股本预案

根据京都天华会计师事务所有限公司京都天华审字（2011）第 0697 号审计报告，本公司 2010 年度实现净利润 66,406,775.74 元，提取 10%法定公积金 6,012,572.95 元后，当年可供股东分配的利润 60,394,202.79 元，加年初未分配利润 276,762,007.48 元，减去当年支付的普通股股利 19,530,420.00 元，剩余可供股东分配的利润为 317,625,790.27 元。

为保护全体股东利益，确保公司又好又快地发展，同时给股东以良好回报，结合本公司目前股本状况和资金情况，董事会提议以 2010 年末股本总数 279,006,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税），预计共分配股利 27,900,600 元，剩余未分配利润滚存至以后年度分配，本年度公司资本公积金不转增股本。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	19,530,420.00	91,763,970.79	21.28%	82,979,148.80
2008 年	13,950,300.00	62,703,310.24	22.25%	207,733,158.68
2007 年	13,950,300.00	76,942,709.60	18.13%	165,225,531.10
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				61.49%

七、其他事项

1、《中国证券报》和《证券时报》为公司指定信息披露报刊。

2、内幕信息知情人登记制度执行情况

报告期内，公司按照中国证监会和深交所的要求，制定了《内幕信息知情人登记制度》、《外部信息使用人管理制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，加强公司规范化管理。上述制度已经董事会审议通过，并报送辽宁证监局和深交所备案。

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

京都天华专字（2011）第 0482 号

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下简称中兴商业公司）委托，根据中国注册会计师执业准则审计了中兴商业公司 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 年度合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注，并出具了京都天华审字（2011）第 0697 号标准审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56 号文）的要求，中兴商业公司编制了本专项说明所附的中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方占用资金情况表（以下简称“占用资金情况表”）。

编制和对外披露占用资金情况表，并确保其真实性、合法性及完整性是中兴商业公司管理层的责任。我们对占用资金情况表所载资料与我们审计中兴商业公司 2010 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对中兴商业公司实施于 2010 年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对占用资金情况表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解 2010 年度中兴商业公司控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况，占用资金情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

京都天华会计师事务所有限公司

中国·北京

2011 年 3 月 20 日

中国注册会计师 王娟

中国注册会计师 吴永明

附件：中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方占用资金情况表 单位：人民币 万元

关联方名称				与贵公司关系			
欧亚集团沈阳联营有限公司				非控股股东			
沈阳五金股份有限公司				非控股股东			
关联方名称	占用方式	2010 年末 占用金额	2009 年累计 占用金额	2010 年度偿还情况		2010 年 年初占 用金额	占用性质
				偿还方式	偿还金额		
欧亚集团沈阳联	其他应	7.12	--	现金	3.08	10.20	非经营性

营有限公司	收款						往来
沈阳五金股份有 限公司	其他应 收款	37.1	--	现金	3.08	40.18	非经营性 往来

第八节 监事会报告

一、报告期内召开会议情况

本年度监事会共召开五次会议：

1、2010 年 2 月 8 日，以现场方式召开第三届监事会第二十次会议，审议并通过了《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度财务决算报告》等 10 项议案；

2、2010 年 4 月 22 日，以通讯方式召开第三届监事会第二十一次会议，审议并通过了选举公司第四届监事会股东代表监事及 2010 年第一季度报告等 4 项议案；

3、2010 年 5 月 15 日，以现场方式召开第四届监事会第一次会议，审议并通过了《选举第四届监事会主席》、《选举第四届监事会副主席》2 项议案；

4、2010 年 7 月 29 日，以通讯方式召开第四届监事会第二次会议，审议并通过了公司 2010 年半年度报告；

5、2010 年 10 月 20 日，以通讯方式召开第四届监事会第三次会议，审议并通过了公司 2010 年第三季度报告。

二、监事会对下列事项发表的独立意见

（一）公司日常经营活动情况

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

（二）公司依法运作情况

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

（三）公司的财务情况

监事会对公司2010年度的财务结构和财务状况进行了认真、细致的监督检查，认为公司财务制度健全，财务结构合理，财务状况良好。京都天华会计师事务所有限公司出具的2010年度《审计报告》，真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

（四）任期内，公司无募集资金的使用情况。

（五）任期内，公司未发生与控股股东的关联交易及资金往来。

（六）任期内，公司无收购、出售资产情况。

（七）股东大会决议执行情况

公司董事及高级管理人员按照股东大会决议，认真履行职责并很好地完成了公司各项工作，在执行公司职务中至今未发现违法、违反《公司章程》的行为及损害公司股东利益的现象。

（八）公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》有关规定，监事会已审阅了《内部控制自我评价报告》，对公司内部控制的建设和运行情况进行了审核，发表意见如下：

公司已按照《企业内部控制基本规范》的要求，根据实际情况和管理需要，建立健全了覆盖公司各个环节的内部控制制度，保证了公司生产经营业务活动的正常进行，确保了公司资产的安全和完整。报告期内，公司未发生违反法律法规、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的情形。

《内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，符合《企业内部控制基本规范》及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求。因此，我们对公司《内部控制自我评价报告》无异议。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

三、重大关联交易事项

报告期内公司与关联各方无重大关联交易。

四、重大合同及其履行情况

1、重大托管、承包、租赁事项

报告期内，公司没有发生重大托管、承包、租赁事项。

2、重大担保

报告期内，公司无重大担保事项。

3、委托理财

报告期内，公司无委托理财事项。

4、其他重要合同

报告期内，公司未签订其他重要合同。

五、承诺事项

报告期内，公司无承诺事项。

六、聘任会计师事务所事项

2011 年度，公司将续聘京都天华会计师事务所有限公司为本公司指定财务审计机构，并支付给京都天华会计师事务所有限公司的报酬为人民币 28 万元。

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 21 日	公司证券部	实地调研	华夏基金管理有限公司、易方达基金管理有限公司、鹏华基金管理有限公司、华泰联合证券有限公司	公司经营及三期方城建设情况
2010 年 02 月 10 日	公司证券部	实地调研	海通证券股份有限公司、涌金资产管理有限公司	
2010 年 03 月 08 日	公司证券部	实地调研	中信建投证券有限责任公司	
2010 年 03 月 19 日	公司证券部	实地调研	德邦证券有限责任公司	
2010 年 04 月 29 日	公司证券部	实地调研	光大证券股份有限公司、天弘基金管理有限公司	
2010 年 05 月 13 日	公司证券部	实地调研	博时基金管理有限公司、广发基金管理有限公司、建信基金管理公司、交银施罗德基金管理有限公司、银华基金管	

2010年07月01日	公司证券部	实地调研	日信证券有限责任公司	公司三期方城进展及未来发展情况
2010年07月02日	公司证券部	实地调研	海富通基金管理有限公司	
2010年07月22日	公司证券部	实地调研	光大证券股份有限公司、中邮基金	
2010年07月27日	公司证券部	实地调研	国信证券、摩根士丹利华鑫基金	
2010年08月12日	公司证券部	实地调研	海富通基金管理有限公司	
2010年08月26日	公司证券部	实地调研	方正证券	
2010年08月31日	公司证券部	实地调研	东方基金管理有限责任公司、长江证券、中信建投证券有限责任公司、广大保德信基金管理有限公司	
2010年09月08日	公司证券部	实地调研	东兴证券股份有限公司	
2010年09月16日	公司证券部	实地调研	上投摩根基金管理有限公司、海通证券股份有限公司、兴业全球基金管理有限公司	
2010年10月13日	公司证券部	实地调研	中国人寿资产管理有限公司、东方证券资产管理有限公司、建信基金管理公司、杉杉龙田投资管理有限公司、国海富兰克林基金管理有限公司	新中兴开业后经营及未来发展情况
2010年10月22日	公司证券部	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司、中银国际证券有限责任公司、南方基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司、泰康资产管理有限公司	
2010年12月07日	公司证券部	实地调研	光大证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、齐鲁证券有限公司	
2010年12月08日	公司证券部	实地调研	平安证券有限责任公司、诺德基金管理有限公司	
2010年12月09日	公司证券部	实地调研	海通证券股份有限公司、西部证券股份有限公司、渤海证券股份有限公司、上海申银万国证券研究所有限公司	
2010年12月14日	公司证券部	实地调研	国泰君安证券、上海万丰友方投资管理有限公司	

八、其他重要事项

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

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

3、报告期内公司未变更公司名称和股票简称。

第十节 财务报告

审计报告

目 录

一、 审计报告

二、 财务报表及财务报表附注

1、 资产负债表

2、 利润表

3、 现金流量表

4、 股东权益变动表

5、 财务报表附注

审计报告

京都天华审字(2011)第0697号

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称中兴商业公司)财务报表,包括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、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,中兴商业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了中兴商业公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

京都天华
会计师事务所有限公司

中国注册会计师 王娟

中国·北京
2011年3月20日

中国注册会计师 吴永明

资产负债表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	343,118,222.88	303,885,894.92	306,751,781.15	279,235,635.59
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	9,700,374.60	7,927,095.96	6,124,167.26	5,717,658.07
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	9,576,414.09	7,395,529.44	6,778,255.79	3,904,363.35
买入返售金融资产				
存货	62,113,177.29	55,551,103.45	57,252,245.76	50,117,027.16
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	424,508,188.86	374,759,623.77	376,906,449.96	338,974,684.17
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		5,163,200.00		5,163,200.00
投资性房地产	43,550,095.03	43,550,095.03	41,008,605.78	41,008,605.78
固定资产	1,082,960,059.48	1,081,614,785.21	562,202,160.67	560,618,395.54
在建工程			172,120,956.52	172,120,956.52
工程物资	232,926.38	232,926.38	54,479.60	54,479.60
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	265,036,026.50	264,863,293.06	270,221,203.75	269,971,870.35
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,350,134.10	1,100,162.16	3,153,081.02	2,832,664.22
递延所得税资产	8,124,140.90	8,089,410.05	7,801,419.04	7,755,886.38
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,401,253,382.39	1,404,613,871.89	1,056,561,906.38	1,059,526,058.39
资产总计	1,825,761,571.25	1,779,373,495.66	1,433,468,356.34	1,398,500,742.56
流动负债：				
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00		
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				

拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	420,852,360.84	391,184,771.10	245,348,163.51	219,616,741.33
预收款项	240,232,873.06	237,886,166.31	128,541,152.30	125,050,687.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	9,078,926.00	9,078,926.00	9,492,478.27	9,426,003.02
应交税费	37,515,584.99	35,203,375.89	19,397,501.69	19,084,339.07
应付利息				
应付股利			5,034,782.94	5,034,782.94
其他应付款	35,177,509.85	33,433,643.67	36,513,575.26	35,184,143.55
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	463,652.50	463,652.50	80,000	80,000
流动负债合计	803,320,907.24	767,250,535.47	464,407,653.97	433,476,697.76
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债			7,100,000.00	7,100,000.00
递延所得税负债				
其他非流动负债	14,243,605.90	14,243,605.90	640,000.00	640,000.00
非流动负债合计	14,243,605.90	14,243,605.90	7,740,000.00	7,740,000.00
负债合计	817,564,513.14	781,494,141.37	472,147,653.97	441,216,697.76
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00
资本公积	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	94,847,898.89	94,847,898.89	88,835,325.94	88,835,325.94
一般风险准备				
未分配利润	317,625,790.27	307,308,086.45	276,762,007.48	272,725,349.91
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,008,197,058.11	997,879,354.29	961,320,702.37	957,284,044.80
少数股东权益				
所有者权益合计	1,008,197,058.11	997,879,354.29	961,320,702.37	957,284,044.80
负债和所有者权益总计	1,825,761,571.25	1,779,373,495.66	1,433,468,356.34	1,398,500,742.56

公司法定代表人：刘芝旭
主管会计工作负责人：朱会君
会计机构负责人：韩艳云

利润表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)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	2,443,741,340.42	2,142,421,266.02	2,641,707,834.42	2,366,471,044.24
其中：营业收入	2,443,741,340.42	1,735,752,235.08	2,641,707,834.42	2,366,471,044.24
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,365,057,017.70	2,071,775,556.37	2,510,102,612.25	2,239,926,577.09
其中：营业成本	1,991,711,523.88	1,735,752,235.08	2,164,199,168.40	1,929,709,604.68
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	13,632,490.26	10,664,163.49	12,178,267.70	8,978,265.02
销售费用	65,600,896.50	56,757,685.09	58,992,758.70	50,366,316.01
管理费用	284,953,030.63	260,243,881.74	266,558,369.63	243,377,489.29
财务费用	8,970,170.59	8,124,450.58	8,505,318.77	7,794,183.59
资产减值损失	188,905.84	233,140.39	-331,270.95	-299,281.50
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	78,684,322.72	70,645,709.65	131,605,222.17	126,544,467.15
加：营业外收入	12,017,609.78	11,995,954.10	945,198.88	906,082.48
减：营业外支出	3,526,182.27	3,526,182.27	8,452,695.16	8,444,169.02
其中：非流动资产处置损失	929,786.27	929,786.27	1,136,474.43	1,136,474.43
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	87,175,750.23	79,115,481.48	124,097,725.89	119,006,380.61
减：所得税费用	20,768,974.49	18,989,751.99	32,333,755.10	31,158,160.69
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	66,406,775.74	60,125,729.49	91,763,970.79	87,848,219.92
归属于母公司所有者的净利润	66,406,775.74	60,125,729.49	91,763,970.79	87,848,219.92
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	0.24		0.33	
(二)稀释每股收益	0.24		0.33	

七、其他综合收益				
八、综合收益总额	66,406,775.74	60,125,729.49	91,763,970.79	87,848,219.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,406,775.74	60,125,729.49	91,763,970.79	87,848,219.92
归属于少数股东的综合收益总额				

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：韩艳云

现金流量表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

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	2,982,878,308.11	2,633,499,410.65	3,176,342,368.83	2,852,388,063.47
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			3,159,644.47	3,159,644.47
收到其他与经营活动有关的现金	25,280,891.24	24,856,546.07	4,292,872.88	3,685,304.95
经营活动现金流入小计	3,008,159,199.35	2,658,355,956.72	3,183,794,886.18	2,859,233,012.89
购买商品、接受劳务支付的现金	2,304,434,026.47	2,008,576,324.92	2,488,600,607.82	2,221,844,785.25
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	167,781,743.17	160,953,498.37	168,710,411.52	158,931,892.32
支付的各项税费	117,030,766.55	107,578,058.36	137,282,587.34	127,989,224.70
支付其他与经营活动有关的现金	142,782,778.74	117,922,792.06	133,413,791.60	107,179,877.62
经营活动现金流出小计	2,732,029,314.93	2,395,030,673.71	2,928,007,398.28	2,615,945,779.89
经营活动产生的现金流量净额	276,129,884.42	263,325,283.01	255,787,487.90	243,287,233.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	177,615.46	177,615.46	2,990.00	2,990.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	19,163,714.56	18,890,630.90	5,603,078.48	5,437,314.40
投资活动现金流入小计	19,341,330.02	19,068,246.36	5,606,068.48	5,440,304.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	272,226,736.25	271,984,037.25	130,766,935.74	130,740,935.74
投资支付的现金				
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	272,226,736.25	271,984,037.25	130,766,935.74	130,740,935.74
投资活动产生的现金流量净额	-252,885,406.23	-252,915,790.89	-125,160,867.26	-125,300,631.34
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	60,000,000.00	60,000,000.00		
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小	60,000,000.00	60,000,000.00		

计				
偿还债务支付的现金			125,000,000.00	125,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,905,966.31	24,905,966.31	12,611,515.01	12,611,515.01
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	11,972,070.15	10,853,266.48	12,696,188.14	11,819,288.88
筹资活动现金流出小计	36,878,036.46	35,759,232.79	150,307,703.15	149,430,803.89
筹资活动产生的现金流量净额	23,121,963.54	24,240,767.21	-150,307,703.15	-149,430,803.89
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	46,366,441.73	34,650,259.33	-19,681,082.51	-31,444,202.23
加：期初现金及现金等价物余额	296,751,781.15	269,235,635.59	316,432,863.66	300,679,837.82
六、期末现金及现金等价物余额	343,118,222.88	303,885,894.92	296,751,781.15	269,235,635.59

公司法定代表人：刘芝旭
主管会计工作负责人：朱会君
会计机构负责人：韩艳云

所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他		
一、上年年末余额	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94		276,762,007.48		961,320,702.37	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,733,158.68		883,507,031.58		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94		276,762,007.48		961,320,702.37	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,733,158.68		883,507,031.58		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					6,012,572.95		40,863,782.79		46,876,355.74					8,784,821.99		69,028,848.80		77,813,670.79		
(一) 净利润							66,406,775.74		66,406,775.74							91,763,970.79		91,763,970.79		
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二) 小计							66,406,775.74		66,406,775.74							91,763,970.79		91,763,970.79		
(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				6,012,572.95		-25,542,992.95			-19,530,420.00				8,784,821.99		-22,735,121.99				-13,950,300.00	
1. 提取盈余公积				6,012,572.95		-6,012,572.95							8,784,821.99		-8,784,821.99					
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配						-19,530,420.00			-19,530,420.00						-13,950,300.00				-13,950,300.00	
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95		94,847,898.89		317,625,790.27			1,008,197,058.11	279,006,000.00	316,717,368.95		88,835,325.94		276,762,007.48				961,320,702.37	

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：韩艳云

母公司所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94		272,725,349.91	957,284,044.80	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,612,251.98	883,386,124.88
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94		272,725,349.91	957,284,044.80	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,612,251.98	883,386,124.88
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					6,012,572.95		34,582,736.54	40,595,309.49					8,784,821.99		65,113,097.93	73,897,919.92
(一)净利润							60,125,729.49	60,125,729.49							87,848,219.92	87,848,219.92
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							60,125,729.49	60,125,729.49							87,848,219.92	87,848,219.92
(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					6,012,572.95	-25,542,992.95	-19,530,420.00					8,784,821.99		-22,735,121.99	-13,950,300.00
1. 提取盈余公积					6,012,572.95	-6,012,572.95						8,784,821.99		-8,784,821.99	
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配						-19,530,420.00	-19,530,420.00							-13,950,300.00	-13,950,300.00
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(六) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(七) 其他															
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95			94,847,898.89	307,308,086.45	997,879,354.29	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94		272,725,349.91	957,284,044.80

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：韩艳云

财务报表附注

一、公司基本情况

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

经中国证监会证监发字(1997)第 114 号批复批准，本公司于 1997 年 4 月 15 日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股 3,000.00 万股。发行后本公司股本为 12,000.00 万元。经沈证监发(1998)31 号批复批准，1997 年度实施派送红股、资本公积转增股本方案，增加股本 7,200.00 万股，送转后本公司股本为 19,200.00 万元。根据 1998 年股东大会决议及中国证监会证监公司字(1999)63 号批复批准，1999 年向全体股东配售 2,262.00 万股普通股，配股后本公司总股本为 21,462.00 万元，其中：发起人股份 15,762.00 万股，占总股本的 73.44%，社会公众股 5,700.00 万股，占总股本的 26.56%。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 1999 年 12 月 29 日取得注册号 2101001104213 企业法人营业执照。

2006 年本公司原并列第一大股东中信信托投资有限责任公司将其所持本公司股份分别转让给中信百货公司（英文名称：CITIC Capital Shopwell Investment Limited，2009 年 5 月 13 日更名为 Central Prosperity Shopwell Capital Limited）和中国新纪元有限公司，并于 2006 年 12 月 27 日取得商务部颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006 年 6 月 14 日，本公司股权分置改革方案经公司股权分置改革相关股东会议审议通过，股改对价方案为非流通股股东向全体流通股股东每 10 股送 3 股。股改后股本仍为 21,462.00 万元。

2007 年 6 月 8 日根据本公司股东大会批准的 2006 年度利润分配方案以 2006 年 12 月 31 日总股本为基础实施每 10 股派送 3 股的分配方案，增加股本 6,438.60 万股，送股后本公司股本为 27,900.60 万元。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 2009 年 6 月 29 日取得注册号为 210000400005630 企业法人营业执照。

本公司经营范围以一般商品批发及百货、超市等零售，自有商品进出口、佣金代理（拍卖除外）、汽车修理、汽车配件、仓储搬运、停车服务、商住写字间、场地租赁。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

如果企业合并是通过多次交易分步实现，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期

投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额会分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

本公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。本公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当本公司丧失对子公司的控制权时，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

7、现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

9、金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，

包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

可供出售金融资产

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

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

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

（5）金融工具的公允价值

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

等。

(6) 金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似

金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

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

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

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

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备应收款项。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
其他组合	行业特点	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的比例如下：

组合名称	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
其他组合	6.00	6.00

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为为库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用个别计价法计价。

(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

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、26。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（6）。

13、投资性房地产

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

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

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

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物及附属空调电梯	5 -45 年	3-5	2.11-19.40

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注二、26。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、26。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

(6) 大修理费用

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

15、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、26。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借

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

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

17、无形资产

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注二、26。

18、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

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

19、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 该义务是本公司承担的现时义务；
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 该义务的金额能够可靠地计量。

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

21、收入

(1) 销售商品

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

(2) 提供劳务

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

(4) 建造合同

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

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)合同总收入能够可靠地计量；(2)与合同相关的经济利益很可能流入企业；(3)实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；(4)合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

22、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

23、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24、经营租赁与融资租赁

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

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

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

25、持有待售资产

(1) 持有待售的固定资产

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

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

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

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

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

决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

26、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计

量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

27、职工薪酬

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

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

28、公司年金计划

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年

金计划（“年金计划”），公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入当期损益。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

29、重大会计判断和估计

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

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

递延所得税资产

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

30、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期内本公司不存在会计政策变更。

（2）会计估计变更

本报告期内本公司不存在会计估计变更。

31、前期会计差错更正

本报告期内本公司不存在前期差错更正。

三、税项

1、主要税种及税率

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

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	全资子公司	沈阳市和平区	广告服务	15 万元	广告策划、室内装饰	100.00	100.00	是
抚顺中兴时代广场商业有限公司	全资子公司	抚顺市新抚区	商品销售	500 万元	日用百货,办公用品,零售等	100.00	100.00	是

续：

子公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	15.00	--	--	--
抚顺中兴时代广场商业有限公司	500.00	--	--	--

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--		1,359,361.76	--		326,453.61
人民币	--		1,359,361.76	--		326,453.61
银行存款：	--		341,758,861.12	--		296,425,327.54
人民币	--		341,758,861.12	--		296,425,327.54
其他货币资金：	--		--	--		10,000,000.00
人民币	--		--	--		10,000,000.00

合 计	--		343,118,222 .88	--		306,751,781. 15
-----	----	--	--------------------	----	--	--------------------

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	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				
其中：其他组合	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00
合 计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	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				
其中：其他组合	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00
合 计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00

其中：期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
21 笔货款	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00	论证预计收回可能性极小

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款 总额的比例%
尤利卡供销有限公司	非关联方	907,785.57	5 年以上	42.53
沈阳交电国宝有限公司	非关联方	380,688.78	5 年以上	17.84
锦州汇鑫电子有限公司	非关联方	278,010.00	5 年以上	13.03
红日家电有限公司	非关联方	125,185.00	5 年以上	5.86
岫岩供销商场	非关联方	99,411.00	5 年以上	4.66
合 计		1,791,080.35		83.92

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	9,700,374.60	100.00	6,124,167.26	100.00
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	9,700,374.60	100.00	6,124,167.26	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	未结算原因
中国黄金集团营销有限公司	非关联方	5,005,931.72	1年以内	预付货款，尚未到货
沈阳家兴房产经纪有限公司	非关联方	1,166,334.00	1年以内	预付房租，尚未到期
沈阳市鑫派经贸有限公司	非关联方	1,020,833.00	1年以内	预付房租，尚未到期
沈阳市紫竹商贸有限责任公司	非关联方	425,001.00	1年以内	预付房租，尚未到期
福建石狮市福林鞋业有限公司	非关联方	361,519.78	1年以内	预付货款，尚未到货
合 计		7,979,619.50		

(3) 期末预付款项无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比 例%	坏账准备	比 例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,425,989.98	43.27	8,425,989.98	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：其他组合	10,187,674.56	52.31	611,260.47	6.00
组合小计	10,187,674.56	52.31	611,260.47	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	860,240.00	4.42	860,240.00	100.00
合 计	19,473,904.54	100.00	9,897,490.45	50.82

其他应收款按种类披露 (续)

种 类	期初数			
	金 额	比 例%	坏账准备	比 例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,618,520.48	59.04	11,618,520.48	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：其他组合	7,210,910.42	36.64	432,654.63	6.00
组合小计	7,210,910.42	36.64	432,654.63	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	850,000.00	4.32	850,000.00	100.00
合 计	19,679,430.90	100.00	12,901,175.11	65.56

A、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例%	坏账准备
其他组合	10,187,674.56	6.00	611,260.47

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
应收所得税返还款	4,146,176.64	4,146,176.64	100.00	论证预计收回可能性极小
联片取暖办公室取暖集资款	4,279,813.34	4,279,813.34	100.00	
合 计	8,425,989.98	8,425,989.98		

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
5 笔往来款	860,240.00	860,240.00	100.00	论证预计收回可能性极小

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
沈阳妇女儿童用品公司	借款	1,484,272.00	对方已注销	否
沈阳市老龙口酒厂	货款	1,708,258.50	对方已破产	否
中艺分公司发票押金	押金	60.00	公司已注销	否
合计		3,192,590.50		

(3) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

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%
应收所得税返还款	非关联方	4,146,176.64	5年以上	21.29
联片取暖办公室	非关联方	4,279,813.34	5年以上	21.98
大厦门店总出纳备用金	非关联方	2,000,000.00	1年以内	10.27
工程部备用金	非关联方	1,475,967.09	1年以内	7.58
抚顺中兴总出纳备用金	非关联方	900,000.00	2至3年	4.62
合计		12,801,957.07		65.74

(5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	370,933.58	1.90
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	71,133.58	0.37
合计		442,067.16	2.27

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	61,769,538.46	2,496,829.16	59,272,709.30	59,227,428.32	3,878,879.81	55,348,548.51
低值易耗品	2,840,467.99	--	2,840,467.99	1,903,697.25	--	1,903,697.25
合计	64,610,006.45	2,496,829.16	62,113,177.29	61,131,125.57	3,878,879.81	57,252,245.76

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转出	
库存商品	3,878,879.81	--	--	1,382,050.65	2,496,829.16
低值易耗品	--	--	--	--	--
合计	3,878,879.81	--	--	1,382,050.65	2,496,829.16

6、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项目	期末数	期初数
电力债券	268,800.00	268,800.00

(2) 持有至到期投资减值准备

项目	期末数	期初数
电力债券	268,800.00	268,800.00

7、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或 计提	自用房地产 或存货转入	处置	转为自用房 地产	
一、账面原值合计	57,355,506. 31	--	7,792,459. 84	--	5,408,396.8 5	59,739,569 .30
1、房屋、建筑物	57,355,506. 31	--	7,792,459. 84	--	5,408,396.8 5	59,739,569 .30
2、土地使用权	--	--	--	--		
二、累计折旧和累计摊销 合计	16,346,900. 53	2,267,475. .05	--	--	2,424,901.3 1	16,189,474 .27
1、房屋、建筑物	16,346,900. 53	2,267,475. 05	--	--	2,424,901.3 1	16,189,474 .27
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
三、投资性房地产账面净 值合计	41,008,605. 78	--	--	--	--	43,550,095 .03
1、房屋、建筑物	41,008,605. 78	--	--	--	--	43,550,095 .03
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
四、投资性房地产减值准 备累计金额合计	--	--	--	--	--	--
1、房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价 值合计	41,008,605. 78	--	--	--	--	43,550,095 .03
1、房屋、建筑物	41,008,605. 78	--	--	--	--	43,550,095 .03
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--

说明： 本期折旧和摊销额 2,267,475.05 元。

报告期内未办妥产权证书的投资性房地产有关情况见附注五、8、(2)。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计	813,876,012.25	563,135,670.20		11,852,567.51	1,365,159,114.01
其中：房屋及建筑物	712,058,003.51	374,320,853.34		7,792,459.84	1,078,586,397.01
机器设备	94,903,314.74	188,376,816.86		3,498,629.67	279,781,501.93
运输工具	6,914,694.00	438,000.00		561,478.00	6,791,216.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	250,027,712.22	2,424,901.31	31,092,562.75	2,798,467.22	280,746,709.16
其中：房屋及建筑物	178,363,587.06	2,424,901.31	18,363,372.17	--	199,151,861.34
机器设备	66,836,647.42	--	12,243,726.07	2,382,838.45	76,697,535.04
运输工具	4,827,477.05	--	485,464.51	415,628.78	4,897,312.78
三、固定资产账面净值合计	563,848,299.92		--	--	1,084,412,405.78
其中：房屋及建筑物	533,694,415.45		--	--	879,434,535.67
机器设备	28,066,667.32		--	--	203,083,966.89
运输工具	2,087,216.95		--	--	1,893,903.22
四、减值准备合计	1,646,139.25		--	193,792.95	1,452,346.30
其中：房屋及建筑物	--		--	--	--
机器设备	1,646,139.25		--	193,792.95	1,452,346.30
运输工具	--		--	--	--
五、固定资产账面价值合计	562,202,160.67		--	--	1,082,960,059.48
其中：房屋及建筑物	533,694,415.45		--	--	879,434,535.67
机器设备	26,420,528.07		--	--	201,631,620.59
运输工具	2,087,216.95		--	--	1,893,903.22

说明： 本期折旧额 31,092,562.75 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 551,061,547.33 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
三期方城	竣工结算尚在办理过程中	2011年底

9、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
大厦三期工程改造	--	--	--	172,120,956.52	--	172,120,956.52
一、二期改造	--	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	172,120,956.52	--	172,120,956.52

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末数
大厦三期工程改造	172,120,956.52	337,340,590.81	509,461,547.33	--	--	--	--	--
一、二期改造	--	41,600,000.00	41,600,000.00	--	--	--	--	--

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程投入	工程投入占预算比例%	工程进度	资金来源
大厦三期工程改造	545,293,185.60	509,461,547.33	93.43	工程已完工,竣工决算尚在办理过程中	其他来源
一、二期改造	41,600,000.00	41,600,000.00	100.00	已完工转固	其他来源

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
大厦三期工程改造	三期工程已完工,三期方城已投入使用,竣工决算尚在办理过程中	

10、工程物资

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专用材料	50,244.60	3,745,365.22	3,562,683.44	232,926.38
专用设备	4,235.00	53,806,593.20	53,810,828.20	--
	54,479.60	57,551,958.51	57,373,511.72	232,926.38
工程物资减值准备	--	--	--	--
合 计	54,479.60	57,551,958.51	57,373,511.72	232,926.38

11、无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	306,434,584.48	3,069,434.40	--	309,504,018.88
土地使用权1	90,000,000.00	--	--	90,000,000.00
土地使用权2	215,346,114.40	3,067,725.00	--	218,413,839.40
软件	1,028,470.08	1,709.40	--	1,030,179.48
软件切换	60,000.00	--	--	60,000.00
二、累计摊销合计	36,213,380.73	8,254,611.65	--	44,467,992.38
土地使用权1	22,916,666.67	2,500,000.00	--	25,416,666.67
土地使用权2	12,561,856.72	5,639,296.44	--	18,201,153.16
软件	689,857.34	100,315.21	--	790,172.55
软件切换	45,000.00	15,000.00	--	60,000.00
三、无形资产账面净值合计	270,221,203.75	--	--	265,036,026.50
土地使用权1	67,083,333.33	--	--	64,583,333.33
土地使用权2	202,784,257.68	--	--	200,212,686.24
软件	338,612.74	--	--	240,006.93
软件切换	15,000.00	--	--	--
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权1	--	--	--	--
土地使用权2	--	--	--	--
软件	--	--	--	--
软件切换	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	270,221,203.75	--	--	265,036,026.50
土地使用权1	67,083,333.33	--	--	64,583,333.33
土地使用权2	202,784,257.68	--	--	200,212,686.24
软件	338,612.74	--	--	240,006.93
软件切换	15,000.00	--	--	--

说明：本期摊销额 8,254,611.65 元。

12、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
房屋装修改造	3,153,081.02	--	2,163,649.98	--	989,431.04	
员工制服工作服	--	373,215.00	12,511.94	--	360,703.06	
合计	3,153,081.02	373,215.00	2,176,161.92	--	1,350,134.10	

13、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	4,062,465.10	5,207,347.15
已支付或预提未取得合法有效凭据的费用	384,861.20	2,594,071.89
递延收益	3,676,814.60	--
合计	8,124,140.90	7,801,419.04

(2) 可抵扣差异项目明细

项 目	金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	16,249,860.36
已支付或预提未取得合法有效凭据的费用	1,539,444.79
递延收益	14,707,258.40
合计	32,496,563.55

14、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转出	转销	
(1) 坏账准备	15,035,569.56	233,140.39	44,234.55	--	3,192,590.50	12,031,884.90
(2) 存货跌价准备	3,878,879.81	--	--	1,382,050.65	--	2,496,829.16
(3) 持有至到期投资减值准备	268,800.00	--	--	--	--	268,800.00
(4) 固定资产减值准备	1,646,139.25	--	--	193,792.95	--	1,452,346.30

合 计	20,829,388.62	233,140.39	44,234.55	1,575,843.60	3,192,590.50	16,249,860.36
-----	---------------	------------	-----------	--------------	--------------	---------------

15、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、用于担保的资产	--	--	--	--
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--
银行承兑汇票保证金	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--
合 计	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--

16、短期借款

短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款	--	--
抵押借款	--	--
保证借款	--	--
信用借款	60,000,000.00	--
合 计	60,000,000.00	--

说明：截至 2011 年 3 月 20 日已全部偿还。

17、应付票据

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

18、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	411,063,591.10	97.67	236,669,112.57	96.46
1至2年	4,289,688.95	1.02	1,942,168.10	0.79
2至3年	573,093.98	0.14	655,549.14	0.27
3年以上	4,925,986.81	1.17	6,081,333.70	2.48
合 计	420,852,360.84	100.00	245,348,163.51	100.00

(2) 期末应付账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

19、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	240,232,873.06	100.00	128,441,152.30	99.92
1至2年	--	--	100,000.00	0.08
2至3年	--	--	--	--
3年以上	--	--	--	--
合 计	240,232,873.06	100.00	128,541,152.30	100.00

(2) 期末预收款项中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

20、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	--	102,272,414.67	102,272,414.67	--
(2) 职工福利费	--	12,908,805.35	12,908,805.35	--
(3) 社会保险费	1,982,977.96	34,787,961.80	35,176,590.73	1,594,349.03
其中： 医疗保险费	--	7,652,165.00	7,652,165.00	--
基本养老保险费	--	19,686,638.75	19,686,638.75	--
年金缴费	1,982,977.96	4,399,986.12	4,788,615.05	1,594,349.03
失业保险费	--	1,937,455.68	1,937,455.68	--
工伤保险费	--	546,884.77	546,884.77	--
生育保险费	--	564,831.48	564,831.48	--
(4) 住房公积金	--	13,055,331.00	13,055,331.00	--
(5) 辞退福利	--	--	--	--
(6) 工会经费和职工教育经费	7,509,500.31	4,343,678.08	4,368,601.42	7,484,576.97
(7) 非货币性福利	--	--	--	--

(8) 其他	--	--	--	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合 计	9,492,478.27	167,368,190.90	167,781,743.17	9,078,926.00

21、应交税费

税 项	期末数	期初数
增值税	24,116,363.61	6,857,932.73
消费税	873,199.62	1,087,511.99
营业税	399,474.89	213,767.52
房产税	720,724.08	797,847.96
城市维护建设税	1,805,103.18	11,775.85
企业所得税	6,330,680.63	8,713,893.96
文化事业建设税	15,350.40	3,960.00
个人所得税	2,144,805.80	1,625,687.36
教育费附加	1,031,487.53	6,729.07
土地使用税	78,395.25	78,395.25
合 计	37,515,584.99	19,397,501.69

22、应付股利

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

23、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	18,667,062.49	53.07	20,323,351.48	55.66
1至2年	3,476,183.20	9.88	5,867,446.75	16.07
2至3年	3,571,272.37	10.15	2,614,554.27	7.16
3年以上	9,462,991.79	26.90	7,708,222.76	21.11
合 计	35,177,509.85	100.00	36,513,575.26	100.00

(2) 本报告期其他应付款中应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方情况

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

24、其他流动负债

项目	期末数	期初数
节能专项资金	80,000.00	80,000.00
停车项目用地扶持资金	383,652.50	--
合计	463,652.50	80,000.00

说明：其他流动负债为其他非流动负债预计在下一年转入利润表的金额，说明见附注五、26。

25、预计负债

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

26、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
节能专项资金	560,000.00	640,000.00
停车项目用地扶持资金	13,683,605.90	--
合计	14,243,605.90	640,000.00

说明 1、根据辽宁省财政厅《关于拨付 2009 年辽宁省节能专项资金的通知》(辽财指企[2009]400 号)，本公司 2009 年收到辽宁省财政厅节能专项资金 80 万元。

2、根据沈阳市和平区招商工作领导小组办公室《关于山东山水水泥集团东北总部等重点项目有关扶持政策问题的办公会议纪要》(和招商纪要[2007]4 号)，本公司本期收到停车场项目用地扶持资金 1,534.61 万元。

27、股本

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

28、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95
其他资本公积	--	--	--	--
合 计	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95

29、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	88,835,325.94	6,012,572.95	--	94,847,898.89
任意盈余公积	--	--	--	--
储备基金	--	--	--	--
企业发展基金	--	--	--	--
合 计	88,835,325.94	6,012,572.95	--	94,847,898.89

30、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	276,762,007.48	207,733,158.68	--
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	276,762,007.48	207,733,158.68	--
加:本期归属于母公司所有者的净利润	66,406,775.74	91,763,970.70	--
减:提取法定盈余公积	6,012,572.95	8,784,821.99	净利润的 10%
提取任意盈余公积	--	--	

应付普通股股利	19,530,420.00	13,950,300.00	每10股派现金股利0.7元(含税)
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	317,625,790.27	276,762,007.48	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	519,327.40	341,095.52	

说明：2010 年度利润分配预案见附注九、1。

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,394,738,039.68	2,593,933,072.26
其他业务收入	49,003,300.74	47,774,762.16
营业成本	1,991,711,523.88	2,164,199,168.40

(2) 主营业务

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品	2,393,341,212.48	1,991,671,203.88	2,593,228,865.82	2,164,199,168.40
提供劳务	1,396,827.20	40,320.00	704,206.44	--
合计	2,394,738,039.68	1,991,711,523.88	2,593,933,072.26	2,164,199,168.40

32、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,517,990.43	2,569,012.82	应税收入之 5%
消费税	7,233,627.49	8,507,916.45	应税收入之 5%
城建税	2,443,749.03	687,407.77	应纳流转税额之 7%
教育费附加	1,396,428.09	392,804.47	应纳流转税额之 4%
文化事业建设费	40,695.22	21,126.19	应税收入之 3%
合计	13,632,490.26	12,178,267.70	

33、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	42,038,381.30	37,385,776.08
业务宣传费	9,420,973.60	7,419,102.60
广告费	8,110,920.90	7,385,195.09
其他日常费用	6,030,620.70	6,802,684.93
合 计	65,600,896.50	58,992,758.70

34、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	125,329,809.60	114,817,083.17
折旧费与摊销	41,614,649.45	34,862,200.17
其他日常费用	118,008,571.58	116,879,086.29
合 计	284,953,030.63	266,558,369.63

35、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	815,715.00	612,209.11
减：利息资本化	--	--
减：利息收入	3,817,614.56	4,803,078.48
承兑汇票贴息	--	--
汇兑损失	--	--
减：汇兑收益	--	--
手续费	11,972,070.15	12,696,188.14
合 计	8,970,170.59	8,505,318.77

36、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	188,905.84	-331,270.95
(2) 存货跌价损失	--	--
(3) 持有至到期投资减值损失	--	--
(4) 固定资产减值损失	--	--
合 计	188,905.84	-331,270.95

37、营业外收入

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	39,554.24	536.25	39,554.24
其中：固定资产处置利得	39,554.24	536.25	39,554.24
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	1,358,841.60	80,000.00	1,358,841.60
盘盈利得	100.00	105.72	100.00
赔偿款收入	7,000,000.00	--	7,000,000.00
其他	3,619,113.94	864,556.91	3,619,113.94
合 计	12,017,609.78	945,198.88	12,017,609.78

其中，政府补助明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
节能专项资金	80,000.00	80,000.00	见附注五、26
停车项目用地扶持资金	1,278,841.60	--	见附注五、26
合 计	1,358,841.60	80,000.00	

38、营业外支出

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	929,786.27	1,136,474.43	929,786.27

其中：固定资产处置损失	929,786.27	1,136,474.43	929,786.27
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	500,000.00	--	500,000.00
非常损失	1,428,500.00	175,172.61	1,428,500.00
其他	667,896.00	7,141,048.12	667,896.00
合 计	3,526,182.27	8,452,695.16	3,526,182.27

39、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,091,696.35	34,435,564.61
递延所得税调整	-322,721.86	-2,101,809.51
合 计	20,768,974.49	32,333,755.10

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	87,175,750.23	124,097,725.89
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	21,793,937.56	31,024,431.47
某些子公司适用不同税率的影响	--	--
对以前期间当期所得税的调整	-141,346.85	24,274.34
归属于合营企业和联营企业的损益	--	--
无须纳税的收入	--	--
不可抵扣的费用	1,846,846.36	1,285,049.29

税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	--
利用以前期间的税务亏损	--	--
未确认递延所得税的税务亏损	--	--
其他	-2,730,462.58	--
所得税费用	20,768,974.49	32,333,755.10

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	66,406,775.74	91,763,970.79
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,368,570.63	-3,308,155.31
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	60,038,205.11	95,072,126.10
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	279,006,000.00	279,006,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	--	--
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--	--
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si * Mi / M0 - Sj * Mj / M0 - Sk$	279,006,000.00	279,006,000.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	--
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	279,006,000.00	279,006,000.00

其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	--
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.24	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.22	0.34
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.24	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.22	0.34

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

项 目	本期发生额	上期发生额
上期银行承兑汇票保证金解限	10,000,000.00	--
零星往来	2,430,124.64	3,127,210.25
营业外收入	7,271,220.00	944,662.63
押金	5,579,546.60	221,000.00
合 计	25,280,891.24	4,292,872.88

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	128,024,130.28	112,538,428.77
备用金	--	8,200.00
零星往来	6,225,999.59	10,649,942.10
承兑汇票保证金	--	10,000,000.00
停业补偿金	6,525,000.00	--
营业外支出	2,007,648.87	217,220.73
合 计	142,782,778.74	133,413,791.60

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,346,100.00	800,000.00
利息收入	3,817,614.56	4,803,078.48
合计	19,163,714.56	5,603,078.48

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	11,972,070.15	12,696,188.14

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	66,406,775.74	91,763,970.79
加：资产减值准备	188,905.84	-331,270.95
固定资产折旧、投资性房地产折旧	33,360,037.80	26,761,388.97
无形资产摊销	8,254,611.65	8,100,811.20
长期待摊费用摊销	2,176,161.92	2,380,213.05
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)	890,232.03	1,135,938.18
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	8,970,170.59	8,505,318.77
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-322,721.86	-2,101,809.51
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)	-4,860,931.53	19,676,695.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,414,484.20	36,142,541.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	161,481,126.44	73,753,690.21
其他	10,000,000.00	-10,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	276,129,884.42	255,787,487.90

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	343,118,222.88	296,751,781.15
减：现金的期初余额	296,751,781.15	316,432,863.66
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	46,366,441.73	-19,681,082.51

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	343,118,222.88	296,751,781.15
其中：库存现金	1,359,361.76	326,453.61
可随时用于支付的银行存款	341,758,861.12	296,425,327.54
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
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	343,118,222.88	296,751,781.15

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金 额
期末货币资金	343,118,222.88
减：使用受到限制的存款	--
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	343,118,222.88
减：期初现金及现金等价物余额	296,751,781.15
现金及现金等价物净增加额（减少“-”）	46,366,441.73

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

本公司的母公司情况（续）：

母公司名称	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
沈阳中兴商业集团有限公司	51,961.00	33.86	33.86	沈阳中兴商业集团有限公司

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
519,610,000.00	--	--	519,610,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	全资子公司	有限公司	沈阳市和平区	蔡卫东	广告服务	15 万元	100.00	100.00	11780206-6
抚顺中兴时代广场商业有限公司	全资子公司	有限责任公司	抚顺市新抚区	胡凯峰	商品销售	500 万元	100.00	100.00	79147725-1

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	24349027-8
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	11778449-4

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司企业年金基金	企业年金基金	--
---------------------------	--------	----

4、关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	沈阳五金股份有限公司	370,933.58	22,256.01	401,762.00	24,105.72
其他应收款	欧亚集团沈阳联营有限公司	71,133.58	4,268.01	101,962.00	6,117.72

(2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	沈阳中兴商业集团有限公司	1,450,720.00	1,450,720.00

(3) 支付关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 9 人，上期关键管理人员 8 人，支付薪酬情况见下表：

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	本期发生额		上期发生额	
		金额(万元)	占同类交易金额的比例%	金额(万元)	占同类交易金额的比例%
刘芝旭	董事会考核	70.00	0.42%	70.00	0.41%
李文鹤	董事会考核	49.00	0.30%	49.00	0.28%
梁大栓	董事会考核	49.00	0.30%	49.00	0.28%
高仲	董事会考核	49.00	0.30%	49.00	0.28%
赵俊玲	董事会考核	49.00	0.30%	49.00	0.28%
潘德权	董事会考核	49.00	0.30%	49.00	0.28%
朱会君	董事会考核	49.00	0.30%	35.00	0.20%
屈大勇	董事会考核	49.00	0.30%	--	--
姜莉	董事会考核	35.00	0.21%	15.20	0.09%
合计		448.00	2.68%	365.20	2.11%

七、或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、承诺事项

本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司就地下一层经营用房与业主签订了 10 年期限（2008 年至 2017 年）的经营租赁合同，约定每年支付租金总额 735 万元。

除以上事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、2011 年 3 月 20 日，本公司第四届董事会第七次会议通过 2010 年度利润分配预案，拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 279,006,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税），预计共分配股利 27,900,600 元。

2、除上述事项外，截至 2011 年 3 月 20 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1、本公司原外方股东 Central Prosperity Shopwell Capital Limited、中国新纪元有限公司分别持有本公司股份 7,337.7411 万股和 1,389.00 万股，分别占总股本的 26.30%和 4.98%。2010 年两股东经二级市场多次减持，截至 2010 年 12 月 31 日，已不再持有本公司股份，故本公司不再具有外商投资企业资格。相应公司章程及工商变更手续目前正在办理中。

2、除上述事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

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

种 类	期 末 数			
	金 额	比 例%	坏账准备	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				
其中：其他组合	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00
合 计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	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				
其中：其他组合	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00
合 计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00

其中：期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
21 笔货款	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00	论证预计收回可能性极小

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款总额的 比例%
尤利卡供销有限公司	非关联方	907,785.57	5 年以上	42.53
沈阳交电国宝有限公司	非关联方	380,688.78	5 年以上	17.84
锦州汇鑫电子有限公司	非关联方	278,010.00	5 年以上	13.03
红日家电有限公司	非关联方	125,185.00	5 年以上	5.86
岫岩供销商场	非关联方	99,411.00	5 年以上	4.66
合 计		1,791,080.35		83.92

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,425,989.98	49.12	8,425,989.98	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：其他组合	7,867,584.51	45.87	472,055.07	6.00
组合小计	7,867,584.51	45.87	472,055.07	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	860,240.00	5.01	860,240.00	100.00
合 计	17,153,814.49	100.00	9,758,285.05	56.89

其他应收款按种类披露 (续)

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,618,520.48	69.90	11,618,520.48	100.00

按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：其他组合	4,153,578.03	24.99	249,214.68	6.00
组合小计	4,153,578.03	24.99	249,214.68	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	850,000.00	5.11	850,000.00	100.00
合计	16,622,098.51	100.00	12,717,735.16	76.51

A、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例%	坏账准备
其他组合	7,867,584.51	6.00	472,055.07

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
应收所得税返还款	4,146,176.64	4,146,176.64	100.00	论证预计收回可能性极小
联片取暖办公室取暖集资款	4,279,813.34	4,279,813.34	100.00	
合计	8,425,989.98	8,425,989.98		

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
5 笔往来款	860,240.00	860,240.00	100.00	论证款项收回可能性极小。

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
沈阳妇女儿童用品公司	借款	1,484,272.00	对方已注销	否
沈阳市老龙口酒厂	货款	1,708,258.50	对方已破产	否
中艺分公司发票押金	押金	60.00	公司已注销	否
合计		3,192,590.50		

(3) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

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%
------	--------	----	----	--------------

应收所得税返还款	非关联方	4,146,176.64	5年以上	24.17
联片取暖办公室	非关联方	4,279,813.34	5年以上	24.95
大厦门店总出纳备用金	非关联方	2,000,000.00	1年以内	11.66
工程部备用金	非关联方	1,475,967.09	1年以内	8.61
连锁超市大东店备用金	非关联方	620,000.00	4年以内	3.61
合 计		12,521,957.07		73.00

(5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例%
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	71,133.58	0.41
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	370,933.58	2.16
合 计		442,067.16	2.57

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	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	本期现金红利
对子公司投资											
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	成本法	163,200.00	163,200.00	--	163,200.00	100.00	100.00		--	--	--
抚顺中兴时代广场商业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	--	5,000,000.00	100.00	100.00		--	--	--
		5,163,200.00	5,163,200.00	--	5,163,200.00	--	--		--	--	--
对合营企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
对联营企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
对其他企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
合计		5,163,200.00	5,163,200.00	--	5,163,200.00				--	--	--

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,099,763,896.11	2,322,249,710.84
其他业务收入	42,657,369.91	44,221,333.40
营业成本	1,735,752,235.08	1,929,709,604.68

(2) 主营业务

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品	2,099,763,896.11	1,735,752,235.08	2,322,249,710.84	1,929,709,604.68
提供劳务	--	--	--	--
合 计	2,099,763,896.11	1,735,752,235.08	2,322,249,710.84	1,929,709,604.68

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	60,125,729.49	87,848,219.92
加：资产减值准备	233,140.39	-299,281.50
固定资产折旧、投资性房地产折旧	33,104,062.94	26,508,395.19
无形资产摊销	8,178,011.69	8,024,211.24
长期待摊费用摊销	1,880,502.06	2,097,065.12
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)	890,232.03	1,135,938.18
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	8,124,450.58	7,794,183.59
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-333,523.67	-2,110,028.54
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)	-5,434,076.29	17,086,416.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-9,784,957.09	32,402,277.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	156,341,710.88	72,799,836.45
其他	10,000,000.00	-10,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	263,325,283.01	243,287,233.00
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	303,885,894.92	269,235,635.59
减：现金的期初余额	269,235,635.59	300,679,837.82
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	34,650,259.33	-31,444,202.23

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-890,232.03	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	--	
政府补助	1,358,841.60	见附注五、37
对非金融企业收取的资金占用费	--	
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	575,000.00	
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	--	
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,447,817.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
非经常性损益总额	8,491,427.51	
减:非经常性损益的所得税影响数	2,122,856.88	
非经常性损益净额	6,368,570.63	
减:归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	--	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	6,368,570.63	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.73	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.09	0.22	0.22

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	66,406,775.74
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,368,570.63
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	60,038,205.11
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	961,320,702.37
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	--
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	19,530,420.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	5
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	--
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	--
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,008,197,058.11
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2 = E0 + P1/2 + Ei * Mi / M0 - Ej * Mj / M0 + Ek * Mk / M0$	986,386,415.24
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	6.73%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y2=P2/E2	6.09%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额为人民币 343,118,222.88 元，较期初余额增加 11.86%，主要是

由于本期经营性现金净流量增加所致。

(2) 预付账款期末余额为人民币 9,700,374.60 元,较期初余额增加 58.39%,主要是由于预付客户款期末时点金额增加所致。

(3) 其他应收款期末余额为人民币 9,576,414.09 元,较期初余额增加 41.28%,主要是由于本期收银岗备用金增加所致。

(4) 固定资产期末余额为人民币 1,082,960,059.48 元,较期初余额增加 92.63%,主要是由于本期三期项目暂估转固所致。

(5) 在建工程期末余额为人民币 0.00 元,较期初余额减少 100.00%,是由于本期三期项目暂估转固所致。

(6) 长期待摊费用期末余额为人民币 1,350,134.10 元,较期初余额减少 57.18%,主要是由于本期正常摊销所致。

(7) 短期借款期末余额为人民币 60,000,000.00 元,较期初余额增加 100.00%,主要是由于本期新增借款所致。

(8) 应付票据期末余额为人民币 0.00 元,较期初余额减少 100.00%,主要是由于上期银行承兑汇票本期到期承兑所致。

(9) 应付账款期末余额为人民币 420,852,360.84 元,较期初余额增加 71.53%,主要是由于三期项目暂估工程款所致。

(10) 预收账款期末余额为人民币 240,232,873.06 元,较期初余额增加 86.89%,主要是由于诚信卡销售额增加所致。

(11) 应交税费期末余额为人民币 37,515,584.99 元,较期初余额增加 93.40%,主要是由于应付增值税增加所致。

(12) 应付股利期末余额为人民币 0.00 元,较期初余额减少 100.00%,主要是由于本期支付了前期所欠股利所致。

(13) 其他流动负债期末余额为人民币 463,652.50 元,较上期增加 479.57%,主要是由于其他非流动负债之三期停车场项目用地扶持款在下一年转入利润表的金额增加所致。

(14) 预计负债期末余额为人民币 0.00 元,较期初余额减少 100.00%,是由于上期预计的对商户的停业补偿金本期支付所致。

(15) 其他非流动负债期末余额为人民币 14,243,605.90 元,较期初余额增加 2,125.56%,主要是由于本期收到了沈阳市和平区招商局对本公司三期停车场项目用地扶持款所致。

(16) 营业收入本期为人民币 2,443,741,340.42 元,较上期减少 7.49%,主要是由于本

期三季度停业装修导致销售收入下降所致。

(17) 营业成本本期为人民币 1,991,711,523.88 元,较上期减少 7.97%,主要是由于本期三季度停业装修导致销售收入下降所致。

(18) 营业税金及附加本期为人民币 13,632,490.26 元,较上期增加 11.94%,主要是由于本期本公司新增城建税和教育费附加所致。

(19) 销售费用本期为人民币 65,600,896.50 元,较上期增加 11.20%,主要是由于本期重装开业,业务宣传费、广告费增加所致。

(20) 管理费用本期为人民币 284,953,030.63 元,较上期增加 6.90%,主要是由于本期三期项目暂估转固增加的累计折旧所致。

(21) 资产减值损失本期为人民币 188,905.84 元,较上期增加 157.02%,主要是由于两期资产减值准备发生变动所致。

(22) 营业外收入本期为人民币 12,017,609.78 元,较上期增加 1,171.44%,主要是由于本期收到合作单位违约赔偿款和清理挂账应付款项所致。

(23) 营业外支出本期为人民币 3,526,182.27 元,较上期减少 58.28%,主要是由于上期确认了预计负债 710 万元,而本期无同业务所致。

(24) 所得税费用本期为人民币 20,768,974.49 元,较上期减少 35.77%,主要是由于本期利润总额下降和本期享受了环境保护专用设备、节能节水专用设备所得税优惠所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第四届董事会第七次会议于 2011 年 3 月 20 日批准。

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2011 年 3 月 20 日

第十一节 备查文件

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

以上文件均完整的备置于本公司所在地。

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一一年三月二十日