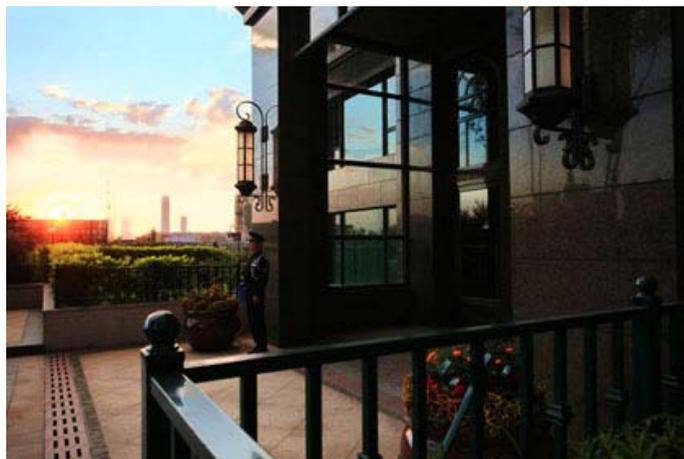


二〇一二年年度报告

沈阳银基发展股份有限公司

ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd

沈阳银河丽湾实景图



沈阳银河丽湾开启幸福生活序幕



第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人刘成文、主管会计工作负责人郭社乐及会计机构负责人(会计主管人员)董晓霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。



目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	15
第六节 股份变动及股东情况.....	16
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	19
第八节 公司治理	22
第九节 内部控制	25
第十节 财务报告	27
第十一节 备查文件目录	99



释 义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
公司、本公司或银基发展	指	沈阳银基发展股份有限公司
银基集团	指	沈阳银基集团有限责任公司
海城三岩	指	海城三岩矿业有限公司
三岩镁金	指	海城三岩镁金科技有限公司
丽港稀土	指	连云港市丽港稀土实业有限公司
皇城酒店	指	沈阳皇城商务酒店有限公司
沈阳华迅	指	沈阳华迅房地产开发有限公司
中铭国际	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
深圳鹏城	指	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
国富浩华	指	国富浩华会计师事务所
股东大会	指	沈阳银基发展股份有限公司股东大会
元	指	人民币元
报告期	指	2012年1月1日-2012年12月31日

重大风险提示

《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。



第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	银基发展	股票代码	000511
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沈阳银基发展股份有限公司		
公司的中文简称	银基发展		
公司的外文名称(如有)	ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写(如有)	INGIN		
公司的法定代表人	刘成文		
注册地址	沈阳市沈河区青年大街 109 号		
注册地址的邮政编码	110014		
办公地址	沈阳市沈河区青年大街 109 号		
办公地址的邮政编码	110014		
公司网址	www.iigdl.com		
电子信箱	yjzq@ingin.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙家庆	戴子凡
联系地址	沈阳市沈河区青年大街 109 号	沈阳市沈河区青年大街 109 号
电话	024-22903598	024-22903598
传真	024-22921377	024-22921377
电子信箱	yjzq@ingin.com.cn	yjzq@ingin.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 06 月 20 日	沈阳市风雨坛街 144 号	11770212	210103520206108	24349020
报告期末注册	2012 年 05 月 23 日	沈阳市沈河区青年大街 109 号	210100000021782	210103243490200	24349020



公司上市以来主营业务的变化情况	1993年5月公司上市时主营业务为：废旧物资、稀有金属等回收、金属材料、汽车及配件、日用杂品、百货、建筑材料等批发、零售；废旧金属加工。1998年12月主营业务变更为：城市基础设施投资；旅游服务、餐饮服务、住宿、房地产开发、装饰装修等。
历次控股股东的变更情况	1993年5月公司上市时控股股东为沈阳资产经营有限公司。1998年11月公司控股股东变更为沈阳银基集团有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	国富浩华会计师事务所
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼
签字会计师姓名	刘仁芝、曾繁志

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用



第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	666,658,989.66	470,177,328.65	41.79%	427,895,084.25
归属于上市公司股东的净利润(元)	42,458,336.19	32,962,037.79	28.81%	30,847,243.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	39,433,971.62	25,822,196.32	52.71%	31,720,769.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	234,511,879.17	-60,819,717.13	-485.59%	-70,462,475.73
基本每股收益(元/股)	0.04	0.03	33.33%	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.03	33.33%	0.03
净资产收益率(%)	2.65%	2.11%	0.54%	2.02%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	3,847,890,762.00	3,501,384,040.84	9.9%	3,688,763,840.37
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	1,620,869,796.50	1,578,411,460.31	2.69%	3,688,763,840.37

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-9,347.81	-64,879.20	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	77,939.29	578,225.73	1,042,617.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,203,494.39	-1,923,214.87	-2,517,306.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,416,080.06	7,326,649.54	0.00
所得税影响额	1,256,812.58	-1,223,060.27	-13,461.63
合计	3,024,364.57	7,139,841.47	-873,525.28

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用 不适用



第四节 董事会报告

一、概述

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。

2012年，国家对房地产行业的政策调控持续进行，政府保护刚性购房需求的态度明确，投资性需求显著下降，价格上涨得到有效遏制，调控取得明显成效。2012年下半年，在保证国内经济稳增长的形势下，房地产市场的成交量随着实体经济的缓慢复苏呈回暖趋势，刚需的中小户型普通住宅销售好于大户型产品，一二线城市回暖快于三四线城市，行业集中度进一步提高。本公司作为高端房地产开发项目占比较大且规模较小的开发企业，受行业政策调控的影响程度要更大一些。

报告期内，公司密切关注宏观政策和市场动态，根据董事会和股东大会制定的经营方针，继续抓好核心项目沈阳银河丽湾上品和上海银河丽湾项目开发，实施精品、品牌的经营策略，全年销售收入比上年有所增长。同时，公司积极稳妥地实施经营业务调整和优化，取得了一定进展。

二、主营业务分析

1、概述

单位：万元

项目	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	大幅度变动情况及原因
营业收入	66665.90	47017.73	41.79%	主要系上海银河丽湾销售所致
营业成本	52078.20	31170.25	67.08%	主要系上海银河丽湾销售所致
营业费用	1629.49	1156.75	40.87%	主要系销售增加所致
经营活动产生的现金流量净额	23451.19	-6081.97	-485.59%	主要系公司销售商品收到的现金增加所致

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司实现主营业务收入 66,665.9 万元，比上年同期增长 41.8%；实现净利润 4,232.4 万元，比上年增长 28.4%。报告期内，公司主营业务收入和利润主要来自于沈阳银河丽湾项目和上海银河丽湾项目。上海银河丽湾项目在经过两年多的开发建设，2012 年开始实现销售，使公司主营业务收入比上年略有增长。

沈阳银河丽湾定位于中高端非普通住宅项目，在市场低迷的不利形势下，市场销售受到一定的影响。公司从配套园区环境、控制经营成本等方面入手，强化项目管理，提升产品品质，积极筹备新组团开发，适应市场需求，报告期内沈阳银河丽湾项目实现销售 13,691 万元。沈阳银基置业有限公司开发的国电东北电力定向开发写字楼项目，积极按计划推进，在施工质量创优的基础上，2012 年底前完成了国电合同约定的工作内容，已达到精装修进场所具备的各项条件，报告期内，该项目确认收入 19,164 万元。

报告期内，上海银河丽湾项目根据市场导向调整建设重点和节奏，项目一期工程经过两年多的投资建设，所有楼盘均已达到预售条件并全部取得预售许可证。虽然市场低迷、价格回落，但公司依据市场需求，从 2012 年 5 月份陆续推出部分楼盘进行预售，截止报告期末，上海项目签约销售合同额约 5 亿元，实现销售收入 32,108 万元。

公司积极盘活存量资产，报告期内将连续亏损多年的沈阳皇城商务酒店有限公司的 100% 股权全部出售，本次股权处置



实现收益 541.61 万元。

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 1.22 亿元，在继续蝉联“金枕头”奖，“东北最受欢迎商务酒店”称号及商旅杂志“最受欢迎商务酒店”之后，又获得由业界权威 TRIPADVISOR 颁发的“2012 年卓越奖”。

报告期内，根据公司积极寻找新的发展机遇，稳健地实施经营业务转型，为未来持续发展做好战略布局的发展规划，公司积极拓展新项目，开辟新的产业利润增长点，实现企业收入多元化。2012 年 7 月，公司与海城三岩矿业有限公司就菱镁矿开发签订了战略合作协议；2012 年 11 月，公司与连云港市丽港稀土实业有限公司(简称“丽港稀土”)签署了增资协议，公司通过增资丽港稀土进入稀土冶炼分离行业，并致力于将丽港稀土发展成为一家集稀土分离、深加工应用、再回收为一体的较为完整产业链的稀土行业领先企业之一。报告期内,丽港稀土完成营业收入 3.3 亿元,实现净利润 1984 万元。

2、收入

报告期本公司开发产品主要为沈阳银河丽湾二期和上海银河丽湾项目。公司上海银河丽湾项目从本报告期开始，部分转入开发产品。

单位：元

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产	开发产品	909,959,544.1	232,843,185.39	290.8%

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	261,364,881.44
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	39.21%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	国电东北电力有限公司	191,655,881.44	28.75%
2	辽宁德志投资管理顾问有限责任公司	43,409,000.00	6.51%
3	个人	11,000,000.00	1.65%
4	个人	9,300,000.00	1.4%
5	沈阳家乐福商业有限公司	6,000,000.00	0.9%
合计	—	261,364,881.44	39.21%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减 (%)
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产	513,820,544.18	99.25%	307,461,365.18	99.62%	67.12%
餐饮服务			1,166,775.52	0.38%	-100%
策划服务	3,887,137.68	0.75%			



产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产	沈阳银河丽湾	248,540,290.66	47.72%	257,790,205.57	82.7%	-3.59%
房地产	上海银河丽湾	268,143,020.55	51.48%			
餐饮酒店	皇城酒店			1,166,775.52	3.68%	

4、费用

单位：万元

项目	本报告期	上年同期	同比增减(%)	大幅度变动情况及原因
销售费用	1629.49	1156.76	40.87%	主要系销售增加所致
管理费用	2077.19	3097.91	-32.95%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司减少折旧所致
财务费用	236.41	134.49	75.79%	主要系利息收入减少所致
所得税	7.89	1823.89	-99.57%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司所致

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	848,583,964.23	529,674,324.17	60.21%
经营活动现金流出小计	614,072,085.06	590,494,041.30	3.99%
经营活动产生的现金流量净额	234,511,879.17	-60,819,717.13	485.59%
投资活动现金流入小计	58,714,943.94	37,773,572.50	55.44%
投资活动现金流出小计	179,053,727.60	28,154,611.65	535.97%
投资活动产生的现金流量净额	-120,338,783.66	9,618,960.85	-1,351.06%
筹资活动现金流入小计	1,136,410,722.49	171,667,993.56	561.98%
筹资活动现金流出小计	1,114,727,562.49	349,382,950.25	219.06%
筹资活动产生的现金流量净额	21,683,160.00	-177,714,956.69	-112.2%
现金及现金等价物净增加额	135,856,255.51	-228,915,712.97	-159.35%

报告期，公司经营活动产生的现金流量净额为23451 万元，去年同期为-6082 万元，同比增加主要原因是公司销售商品收到的现金增加所致；公司投资活动产生的现金流量净额为-12034 万元，去年同期为962 万元，同比增加的主要原因是公司投资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2168万元，去年同期为 -17771万元，同比增加的原因是借款收到现金和偿还债务支付的现金差额不大。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	656,362,587.73	513,820,544.18	21.72%	45.04%	67.12%	-10.34%
策划服务	4,290,401.93	3,887,137.68	9.4%			



分产品						
房地产	656,362,587.73	513,820,544.18	21.72%	45.04%	67.12%	-10.34%
策划服务	4,290,401.93	3,887,137.68	9.4%			
分地区						
沈阳	339,571,341.73	249,564,661.31	26.51%	-26.84%	-19.14%	-7%
上海	321,081,647.93	268,143,020.55	16.49%			16.49%

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	207,502,406.43	5.39%	71,667,904.20	2.05%	3.34%	主要系流动资金周转借款增加所致
应收账款	53,814,159.52	1.4%	11,543,819.63	0.33%	1.07%	主要系销售增加所致
存货	3,095,495,717.40	80.45%	3,007,633,354.37	85.9%	-5.45%	主要系工程增加所致
投资性房地产	58,573,708.87	1.52%	61,648,019.56	1.76%	-0.24%	
长期股权投资	261,933,919.73	6.81%	96,516,911.41	2.76%	4.05%	主要系对连云港市丽港稀土实业有限公司的投资
固定资产	32,614,143.53	0.85%	145,261,775.89	4.15%	-3.3%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司所致
在建工程	86,072,520.60	2.24%	83,238,079.00	2.38%	-0.14%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	60,000,000.00	1.56%	25,000,000.00	0.71%	0.85%	系短期银行贷款增加所致
长期借款	150,000,000.00	3.9%	207,661,264.48	5.93%	-2.03%	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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）	677,977.98	77,939.29	-183,110.39				755,917.27
金融资产小计	677,977.98	77,939.29	-183,110.39				755,917.27
上述合计	677,977.98	77,939.29	-183,110.39				755,917.27
金融负债	0.00						0.00



五、核心竞争力分析

公司作为主营土地整理、房地产开发、酒店投资经营等业务的上市公司，从事房地产业务近二十年，形成了自身的经营优势：1、通过成功实施的国土资源部试点项目“沈阳浑北土地整理项目”，为公司积累了土地整理和城市基础设施投资项目运作的经验和优势；2、公司从重组上市以来，运作规范，拥有资本市场进行产业资源整合条件，将为公司实施经营业务的调整和优化创造良好条件。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
170,000,000.00	10,000,000.00	1,600%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
连云港市丽港稀土实业有限公司	冶炼加工生产	40%

(2) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期末持股数量（股）	期末账面值（元）	报告期损益（元）
基金	000041	华夏全球	939,027.66	939,028	939,028	755,917.27	-183,110.39
合计			939,027.66	939,028	939,028	755,917.27	-183,110.39

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本（元）	总资产（元）	净资产（元）	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润（元）
沈阳银基置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、房地产销售	170,000,000	2,507,183,890.51	722,249,232.37	334,555,415.44	57,847,239.68	56,674,713.30
银基发展（上海）投资控股有限公司	子公司	房地产	房地产开发经营（属于南桥新城房地产开发项目），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	50,000,000	1,870,678,416.68	808,036,292.22	321,081,647.93	9,265,176.72	8,114,340.09
沈阳银基国际商务投资有限公司	子公司	实业投资	实业投资、投资管理顾问、投资信息咨询；酒店管理、物业管理服务；公寓、写字间出租、出售。	50,000,000	413,184,250.12	173,819,541.52	130,800,648.98	9,662,859.28	1,475,123.44
连云港市丽港稀土实业有限公司	参股公司	生产销售	稀土产品、稀土金属、磁性材料、稀土氧化物系列生产、销售（以上项目国家禁止的除外）、经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需要的原	50,000,000	455,808,296.58	238,179,906.34	330,512,436.75	26,403,132.79	19,836,341.96



报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
沈阳银基皇城商务有限公司	盘活低效资产，回笼资金，强化公司主营业务的发展	出售股权	为公司带来 541.61 万元收益

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
沈阳银河丽湾	258,214	21,374	180,123.97	69.76%	当年收入 14290 万元
沈阳国电项目	44,874.71	7,830	26,188.24	72.28%	当年收入 19166 万元
上海银河丽湾	400,000	162,519	185,171	46.29%	当年收入 31679 万元
合计	703,088.71	191,723	391,483.21	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					

七、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

公司目前主营业务属房地产开发行业。房地产市场发展趋势的主要影响因素包括宏观经济环境、宏观调控政策、货币环境及市场供求等。展望2013年国内房地产市场：①宏观环境：经济形势好于2012年，政策调控坚持从紧取向。宏观经济方面，“稳增长”政策效果已显现，政府换届效应释放，经济企稳向好，货币环境稳健取向不变，新增货币供应量和贷款有所增长，为企业投资发展带来利好。但房地产行业的价格和投机走向仍将是新一届政府关注点，因此，政策调控依然坚持从紧取向。②市场趋势：在经济环境基本面向好的背景下预计2013年整体市场将好于2012年。价格方面，货币环境稳定和成交向好支持房价走稳，但全国去存量压力仍大，整体上行空间有限。

(2) 公司面临的市场竞争格局和发展机遇

经过十几年的发展，国内房地产业已进入专业化、标准化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，龙头企业继续跑赢大市，小企业将面临转型和被收购并命运，行业集中度进一步提高。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，全国乃至国际大型品牌房企云集沈阳，大型、超大型住宅社区和城市综合体不断涌现，已经成为沈阳市重要的支柱产业。公司作为辽沈地方的龙头企业之一，在众多央企和国内国际大型房企竞争的市场中处于劣势。公司将踩准市场和政策节奏，重点定位于中高端产品，精心建设，精细管理，以合理价格提供适销产品。上海银河丽湾项目地处一线城市的副中心区域，随着上海及周边长三角区域房地产市场的温和复苏，将有利于以改善性需求定位的上海银河丽湾项目销售回收。

2、公司发展规划及新年度的经营计划

2013年，将是公司稳步发展并实施经营业务逐步转型的关键之年。国内经济“稳增长”的政策调控目标以及十八大提出由“城市化”向“新型城镇化”转变的发展思路，确立了房地产行业仍是未来拉动国内经济增长的重要产业。面对房地产行业宏观环境、政策调控、市场供求的变化，公司将在以下方面把握市场机会，采取积极的经营策略，公司经营理念是：抗风险、稳发展、盘资产、增流量、调结构、增效益。即树立风险意识，保持稳健发展步伐；提升经营效率，多渠道盘活资产，保持现金流运行良好；在做好现有项目的同时，积极拓展新的业务领域，逐步优化公司产业结构，拓展资源类领域的投资，保证



公司未来持续健康发展。

- (1) 项目管理：完善项目内控管理，提高精细化管理水平，严格控制成本，同时，积极跟随市场的变化，做好项目投资、质量、进度、销售等环节的有效衔接，提高资产的经营效率。
- (2) 市场销售：全力抓好销售工作，根据市场变化制定合理灵活的销售策略，加大高端产品的去化力度，加快资金回笼，同时，多渠道盘活存量资产，实现销售的多元化，提高资产周转效率。
- (3) 综合管理：建立完善企业内部控制管理体系，使管理规范化、流程化、有效化，防范企业的经营风险。
- (4) 财务管理：继续多渠道筹措资金，不断优化公司的现金流量和财务状况，保证公司资金安全、高效运转，并满足拓展新项目的融资需要。
- (5) 产业拓展：加快公司经营业务的转型，在运作好现有房地产项目的前提下，通过投资合作、并购等方式加快向资源类、实业类产业领域拓展，以实现企业收入多元化。

3、资金需求及使用计划

目前公司两大重点项目沈阳银河丽湾和上海银河丽湾项目均处于投资建设期，因项目定位高端产品，受行业调控影响较大，市场销售进度迟缓，造成公司资金压力较大。同时，考虑到公司拓展新项目投资需求，预计2013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，以满足现有项目运作的需要，并保证拓展新项目的投资进度。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

(1) 公司面临的主要问题及风险

一是，政策风险。持续多年的主要以控制价格和抑制投资需求为导向的房地产调控政策导致市场自身调节功能降低，随着宏观经济的回暖，一旦房价快速上涨，可能招致更严厉政策调控；二是，行业与市场风险。房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险；三是，经营风险。公司的主要项目集中于房地产业且主要定位中高档产品，存在行业、产品结构等经营风险；四是，财务风险。由于限贷、限购、限售及预售、按揭等标准的提高，使市场交易量的下降，加大项目的销售回款压力，从而增加项目财务成本，并且国家对房地产行业的宏观调控已使房地产企业资本市场融资暂停多年，这些因素加大了公司财务风险。

(2) 公司将采取的相应对策

一是，动态把握宏观经济形势及市场变化趋势，顺应政策导向和市场变化，加速适销产品开发，积极促销盘活存量，提高资产周转率，以规避宏观环境和市场变化带来的风险。二是，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经营能力，利用自身形成的区域深耕细作优势，有针对性的开发区域市场，以应对激烈的市场竞争。三是，积极稳妥地调整和优化产业结构，整合资产，逐步加大公司在矿产资源、实业等领域的投资，实现收入多元化，规避行业和经营风险。四是，充分利用公司在金融机构形成的良好资信，积极寻求融资创新业务，多渠道筹措资金，不断改善公司的现金流量和财务状况，满足开发和业务拓展的需要，并保证公司资金使用安全、高效，防范财务风险。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本期公司以货币资金方式投资设立了海城三岩镁金科技有限公司；公司全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司以货币资金方式投资设立了上海银基发展房地产开发有限公司、上海银兴市场营销策划有限公司、上海银基发展建设工程有限公司、上海银贤信息科技有限公司；同时全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司对其参股子公司马鞍山银太房地产开发有限公司进行增资，持股比例由30%增加至80%，将其纳入合并范围。

本期公司全资子公司沈阳银基置业有限公司将其全资子公司沈阳皇城商务酒店有限公司100%股权转让给沈阳华迅房地产开发有限公司，转让价款6000万元，本期不再纳入合并范围。与上年相比本年新增合并单位6家，与上年相比本年减少合并单位1家。



九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证券交易所和中国证监会辽宁监管局的有关规定，公司于2012年7月24日召开董事会第八届九次会议，董事会结合公司实际情况，对现有《公司章程》部分条款做出修改，公司全体独立董事就利润分配政策修改的合理性发表了独立意见，并于2012年8月10日经公司2012年第一次临时股东大会审议通过。

公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策，对利润分配方案进行了明确规定，利润分配的决策程序和机制、利润分配信息披露机制合理完备，独立董事在上述制度的制定过程中积极履行职责，充分重视投资者特别是中小投资者的合理要求和意见，更好的维护投资者特别是中小投资者的利益。公司将严格执行上述相关制度和规定。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近三年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

（1）公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：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。公司2012年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

（2）公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：根据深圳鹏城会计师事务所审计报告，公司2011年度实现净利润32,962,037.79元，加上年初未分配利润233,579,982.75元，2011年度可供股东分配的利润266,542,020.54元。公司2011年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

（3）公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：根据国富浩华会计师事务所审计报告，公司2012年度实现归属于母公司所有者的净利润42,458,336.19元，加上年初未分配利润266,542,020.54元，2012年度可供股东分配的利润309,000,356.73元。公司2012年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：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（%）
2012年		42,458,336.19	
2011年		32,962,037.79	
2010年		30,847,243.81	

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司沈阳银河丽湾项目二期和上海银河丽湾项目后续均处于投资建设期，后续投资资金需求量较大，为保证公司项目正常建设及业务转型拓展新项目的资金需求，公司董事会拟定2012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投入资金。



第五节 重要事项

一、资产交易事项

1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售产生的损益(万元)	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
华迅地产	皇城酒店	2012/6/25	6,000	0	541.61	12.77%	以净资产评估值为依据,双方协商定价	否				2012/6/27	《公司全资子公司出售资产公告》(详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

出售资产情况概述: 2012年6月25日,经董事会第八届八次会议审议,公司全资子公司沈阳银基置业有限公司将其持有的沈阳皇城商务酒店有限公司100%股权转让给沈阳华迅房地产开发有限公司,以净资产评估值为依据,双方协商确定合同总金额为6000万元。上述出售资产事项不影响公司业务连续性和管理层的稳定性。截止2012年12月31日,沈阳华迅已经支付全部股权转让款。

二、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
沈阳银基国际商务投资有限公司	联营公司	应付关联方债务	餐费及往来款	否	4	98.63	102.63
沈阳绿城银基物业服务服务有限公司	同一方重大影响	应付关联方债务	往来款	否	325.76	0	325.76
沈阳银基集团有限责任公司	母公司	应付关联方债务	流动资金周转借款	否	0	15,798.62	15,798.62
沈阳银基投资管理有限公司	关联自然人控制	应付关联方债务	流动资金周转借款	否	0	11,000	11,000
连云港同捷贸易有限公司	同一方重大影响	应付关联方债务	流动资金周转借款	否	0	15,000	15,000
刘博巍	高级管理人员	应付关联方债务		否	0	9.5	9.5

三、重大合同及其履行情况

1、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同涉及资产的账面价值(万元)	合同涉及资产的评估价值(万元)	评估机构名称	评估基准日	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
银基发展	丽港稀土	4,912.98	41,000.59	中铭国际	2012/8/31	以净资产评估值为定价依据,经双方协商确定	20,000	否		已经执行



四、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	国富浩华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	48
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘仁芝、曾繁志

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明：经深圳鹏城书面通知，深圳鹏城被国富浩华吸收合并。合并后，深圳鹏城全部从业人员进入国富浩华，深圳鹏城将按照法定程序进行清算、注销法人主体。为保持公司审计工作的稳定性、连续性，经董事会第八届十四次会议审议，并经公司2013年第一次临时股东大会批准，同意聘请国富浩华为本公司2012年度审计机构，审计费用48万元人民币。

五、其他重大事项的说明

事项	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于“09银基债”跟踪信用评级结果的公告	2012年6月27日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
公司关于与海城三岩签署战略合作框架协议的公告	2012年7月18日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
关于成立全资子公司三岩镁金公告	2012年8月23日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
股东股权质押的公告	2012年8月25日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
三岩镁金投资建设菱镁矿浮选项目的公告	2012年8月31日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
关于与丽港稀土签署合作意向书的公告	2012年9月26日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
关于“09银基债”票面利率调整及投资者回售实施办法的公告	2012年10月16日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
关于签订《资产置换意向书》的提示性公告	2012年10月23日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
2009年公司债券2012年付息公告	2012年10月31日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
关于“09银基债”回售结果公告	2012年11月6日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)

说明：经公司董事会2011年11月24日公告，政府拟征用本公司全资子公司沈阳银基置业有限公司拥有的部分土地以及地上附着物，银基置业与沈河区国有土地房屋征收管理办公室签署了《征收土地意向书》。被征用地块占地面积约15万平方米（最终以正式协议确定的面积为准），此地块每平方米征收补偿不低于10,000元人民币（最终土地补偿总价格以双方签署正式协议确定的价格为准）。此项目目前无实质性进展。



第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	9,654	0%						9,654	0%
5、高管股份	9,654	0%						9,654	0%
二、无限售条件股份	1,154,822,357	100%						1,154,822,357	100%
1、人民币普通股	1,154,822,357	100%						1,154,822,357	100%
三、股份总数	1,154,832,011	100%						1,154,832,011	100%

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
公司债	2009/11/6	8%	550,000,000	2009/11/20	550,000,000	2015/11/16

前三年历次证券发行情况的说明

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%。本期公司债券发行时票面利率为8%,2012年11月16日起发行人选择上调票面利率50个基点至8.5%,债券期限为3+3年,上市日期为2009年11月20日。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期股东总数		153,287	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		141,910			
持股5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
沈阳银基集团有限责任公司	境内非国有法人	22.08%	254,959,267	1,178,000		254,959,267	质押	254,860,000
华润深国投信托有限公司-福麟1号信托	境内非国有法人	1.43%	16,550,300					
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	境内非国有法人	1.31%	15,114,601					
辽宁国发股份有限公司	国有法人	0.49%	5,601,960				冻结	1,000,000
王桂华	境内自然人	0.45%	5,168,062					
张丽丽	境内自然人	0.35%	4,043,664					



东方证券股份有限公司 客户信用交易担	境内非国有法人	0.33%	3,774,225				
蔺青	境内自然人	0.32%	3,700,000				
海通证券股份有限公司 客户信用交易担	境内非国有法人	0.29%	3,403,555				
俞大鹏	境内自然人	0.27%	3,076,800				
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
沈阳银基集团有限责任公司	254,959,267	人民币普通股	254,959,267				
华润深国投信托有限公司-福麟 1 号信托计划	16,550,300	人民币普通股	16,550,300				
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	15,114,601	人民币普通股	15,114,601				
辽宁国发股份有限公司	5,601,960	人民币普通股	5,601,960				
王桂华	5,168,062	人民币普通股	5,168,062				
张丽丽	4,043,664	人民币普通股	4,043,664				
东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,774,225	人民币普通股	3,774,225				
蔺青	3,700,000	人民币普通股	3,700,000				
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,403,555	人民币普通股	3,403,555				
俞大鹏	3,076,800	人民币普通股	3,076,800				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

2、公司控股股东情况

法人

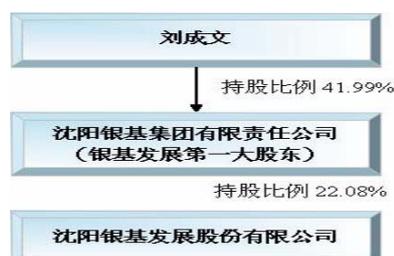
控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
沈阳银基集团有限责任公司	刘成文	1996/11/18	24349005	11470 万元	实业投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	银基集团为一投资控股公司，持有银基发展 20.8% 股权，没有其他经营业务，截止 2012 年 12 月 31 日，总资产 91200 万元，总负债 45106 万元，净资产 46094 万元。				

3、公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
刘成文	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	沈阳银基集团有限责任公司董事长，沈阳银基发展股份有限公司董事长。	

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图





第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)
刘成文	董事长	现任	男	58	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
沈志奇	董事	现任	男	63	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
刘博巍	总经理;董事	现任	男	32	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
齐法滋	独立董事	现任	男	63	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
郭永清	独立董事	现任	男	39	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
谭永红	监事	现任	女	52	2012年03月04日	2014年03月11日	0	0	0	0
王蓓	监事	现任	女	43	2012年03月04日	2014年03月11日	0	0	0	0
李海英	监事	现任	女	36	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
王利群	副总经理	现任	女	54	2011年03月11日	2014年03月11日	12,872	0	0	12,872
郭社乐	财务总监; 副总经理	现任	男	46	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
林平	副总经理	现任	男	46	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
孙家庆	董事会秘书	现任	男	48	2011年03月11日	2014年03月11日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	12,872	0	0	12,872

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

沈志奇：曾任沈阳银基发展股份有限公司董事长、副总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事，兼任子公司沈阳银基置业有限公司、沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司董事长。

刘成文：曾任沈阳银基发展股份有限公司董事、总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事长，沈阳银基集团有限责任公司董事长。

刘博巍：现任沈阳银基发展股份有限公司董事、总经理，子公司银基发展（上海）投资控股有限公司、银基恒信（北京）投资控股有限公司董事长、总经理，沈阳银基集团有限责任公司董事。

齐法滋：曾任沈阳市政府办公厅副主任，沈阳市政府副秘书长，沈阳市乡镇企业局局长，沈阳市政府金融办主任，沈阳市政府巡视员；现任沈阳市信用担保协会名誉会长，中国汽车零部件工业公司高级顾问。

郭永清：现任上海国家会计学院会计学教授、行政财务部主任、党委委员等职；兼任中国会计学会理事。



谭永红：曾任沈阳银基发展股份有限公司监事会主席、人力资源总监，现任公司子公司沈阳银基置业有限公司市场总监。

王蓓：曾任沈阳天力投资置业有限公司办公室主任、总经理助理，沈阳翔凤房地产集团行政总监、董事长助理，现任公司子公司沈阳银基置业有限公司行政总监。

李海英：曾任沈阳银基国际商务投资有限公司行政主管，沈阳银基发展股份有限公司办公室副主任，现任沈阳银基发展股份有限公司投资部经理。

王利群：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，子公司沈阳银基信息技术服务有限公司董事长，沈阳绿城银基物业有限公司董事。

郭社乐：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。

林平：曾任沈阳银基集团股份有限公司副总经理，沈阳银基发展股份有限公司董事、总经理，现任子公司银基发展（上海）投资控股有限公司董事、副总经理。

孙家庆：曾任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，子公司银基发展（上海）投资控股有限公司董事、副总经理。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘成文	银基集团	董事长	2005/12/15		否
刘博巍	银基集团	董事	2005/12/15		否

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司薪酬与考核委员会提出薪酬计划，经董事会审议通过后，提交股东大会审批。经 2011 年 3 月 11 日公司董事会第七届十八次会议以及 2011 年 4 月 2 日公司 2010 年度股东大会审议通过，独立董事津贴标准为每人每年 5 万元（含税）。2012 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。公司现有董事监事高级管理人员共 12 人，全部在公司领取薪酬，公司 2012 年度薪酬数额按照相关规定按月进行支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
刘成文	董事长	男	58	现任	405,200.00		405,200.00
沈志奇	董事	男	63	现任	360,000.00		360,000.00
刘博巍	总经理;董事	男	32	现任	300,000.00		300,000.00
齐法滋	独立董事	男	63	现任	50,000.00		50,000.00
郭永清	独立董事	男	39	现任	50,000.00		50,000.00
谭永红	监事会主席	女	52	现任	300,000.00		300,000.00
王蓓	监事	女	43	现任	86,400.00		86,400.00
李海英	监事	女	36	现任	48,000.00		48,000.00
王利群	副总经理	女	54	现任	300,000.00		300,000.00



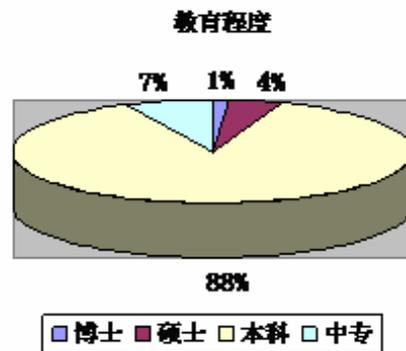
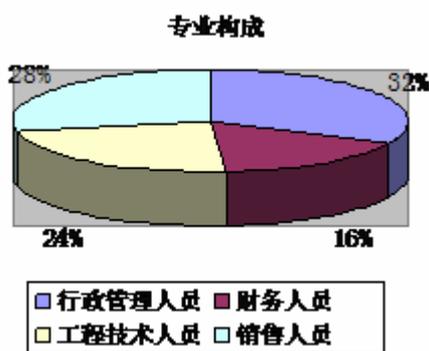
郭社乐	财务总监; 副总经理	男	46	现任	300,000.00		300,000.00
林平	副总经理	男	46	现任	240,000.00		240,000.00
孙家庆	董事会秘书	男	48	现任	240,000.00		240,000.00
周巾	监事会主席	女	41	离任	8,600.00		8,600.00
余学军	监事	男	40	离任	8,600.00		8,600.00
合计	--	--	--	--	2,696,800.00	0.00	2,696,800.00

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周巾	监事会主席	离职	2012年03月04日	工作原因辞去职务
余学军	监事	离职	2012年03月04日	工作原因辞去职务

五、公司员工情况

截止本报告期2012年末，公司拥有员工68人，其中行政管理人员19人，财务人员12人，工程、技术人员17人，销售人员20人。从教育程度看，具有博士学历的1人，硕士学历的3人，大专以上学历的59人，中专、高中学历的5人。公司现有退休人员1人，已纳入社会统筹保险，不需要公司承担费用。





第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司一贯严格按照《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》等法律法规及规范性文件的要求，不断增强公司治理意识，完善公司治理结构，建立健全现代企业制度，规范公司运作。

报告期内，按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证券交易所和中国证监会辽宁监管局的有关规定，修订了《公司章程》，制订了《利润分配管理制度》。截至报告期末，公司已建立了较为完善的法人治理结构，公司法人治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性法规要求不存在原则性差异。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，根据五部委关于《企业内部控制基本规范》及其相关配套指引的要求，为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司管理水平和风险控制能力，促进公司战略目标的实现和持续、健康、稳定发展，按照辽宁证监局辽证监上市字【2012】5号文件的相关要求，2012年，公司结合自身的实际情况，统筹规范，系统梳理公司已有的内部控制制度并加以完善，着力规范业务流程，明确岗位职责，强化制约，落实责任追究，形成健全有效的内部控制规范体系，确保企业可持续发展。为了加强对非公开信息的监管，维护信息披露的公平原则，公司已按照有关法律法规及《信息披露管制制度》的要求制定了《内幕信息知情人登记制度》和《外部信息报送使用和管理制度》。报告期内公司严格执行，未有被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况，也未有内幕信息知情人在敏感期买卖公司股票及其衍生品种的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011年度股东大会	2013/3/28	《2011年年度报告及摘要》、《公司董事会2011年度工作报告》、《公司监事会2011年度工作报告》、《关于公司2011年度财务决算报告》、《关于公司2011年度利润分配预案》、《关于公司续聘会计师事务所议案》、《关于公司2012年度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2012年度日常关联交易的议案》、《关于调整公司监事的议案》。	上述议案全部审议通过	2012/3/29	《2011年年度股东大会决议公告》（公告编号：2012-007）于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012年第一次临时股东大会	2012/8/10	《关于修改《公司章程》的议案》	上述议案全部审议通过	2012/8/11	《2012年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-019）于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）



三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
齐法滋	11	7	4	0	0	否
郭永清	11	7	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议被采纳的说明

报告期内，公司二名独立董事严格按照《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，恪尽职守、勤勉尽责，认真独立履行职责，全部出席公司历次董事会和股东大会，会前主动了解并获取作出决策所需要的资料，会上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出合理化建议。独立董事分别担任董事会下设的各专业委员会的主任委员，根据其专业知识和能力，积极参与公司的经营运作，对报告期内公司的内部控制、高级管理人员的聘任、关联交易及会计师事务所的聘任等事项进行审核并出具了独立董事意见，为董事会科学、客观地决策及公司的良性发展起到了积极的作用，切实维护了公司的整体利益，保障了广大中、小股东的合法权益不受侵害。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）董事会下设的审计委员会的履职情况

公司第八届董事会审计委员会由2名独立董事和董事长组成，其中主任委员由从事专业会计工作的独立董事担任。报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司董事会审计委员会工作细则的规定，本着勤勉尽责的原则，在年度财务报告编制和审计过程中认真履行了以下工作职责：

（1）公司审计委员认真审阅了公司编制的2012年度审计工作计划及相关资料，并与年审会计师事务所协商确定公司2012年度财务审计工作的时间安排；

（2）公司年审注册会计师进场后，审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，并督促其在约定时间内提交审计报告。

（3）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会审阅了公司2012年度财务会计报表，并形成书面审议意见，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。

（4）公司年审会计师事务所完成并出具了标准无保留意见的公司2012年度审计报告，审计委员会再次审阅了该审计报告，并召开了会议，对年审会计师事务所国富浩华从事本年度公司的审计工作进行了总结，一致同意将其审计的公司2012年年度财务会计报表提交公司董事会审议，并提请董事会2013年继续聘任该会计师事务所为公司的财务审计机构。

（二）董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况



公司第八届董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成，其中2名为独立董事，主任委员由独立董事担任。报告期内，薪酬与考核委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关法律、法规和公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，对2012年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核，认为公司董事、监事和高级管理人员认真履行了相应的职责，公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合市场行业标准和公司有关薪酬政策和考核标准，年度报告披露的公司董事、监事及高级管理人员的报酬情况真实、准确。公司目前尚未实施股权激励计划。

（三）董事会下设的提名委员会的履职情况

公司第八届董事会提名委员会成员由3名董事组成，其中2名为独立董事，主任委员由独立董事担任。报告期内，提名委员会根据公司《董事会提名委员会实施细则》的有关规定，认真履行职责，对董事长的人选进行审查并上报董事会审议通过。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

七、同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司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，将公司年度经营目标分解落实，明确责任，量化考核，经营班子成员各自分管工作，公司根据当年经营业绩、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，通过综合考评确定公司管理人员薪酬。目前公司高级管理人员的激励主要为薪酬激励，公司未来还将尝试其它激励手段，实行多层次的综合激励体制，以有效调动管理人员的积极性，吸引和稳定优秀管理人才和技术、业务骨干。



第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引相关规定，按照中国证监会 2012 年内部控制监管工作部署和辽宁证监局辽证监上市字【2012】5 号文件的相关要求，为全面做好公司内部控制建设、自我评价和审计工作，2012 年，公司结合实际，统筹规范，系统梳理公司已有的内部控制制度并加以完善，着力规范业务流程，明确岗位职责，强化制约，落实责任追究，形成健全有效的内部控制规范体系，确保企业可持续发展。2012 年 3 月 28 日经公司董事会第八届六次会议审议通过了《沈阳银基发展股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。公司内控规范实施工作本着全面推动、分步实施、整改及时、确保收效的工作原则，截止 2012 年 12 月 31 日，内控规范实施方案严格而有计划地组织实施，内部控制规范工作分阶段具体实施情况如下：1、2012 年 4 月，公司召开内部控制体系建设启动大会，全面启动内部控制体系的建设，成立了内部控制建设专项领导小组，由董事长任组长，财务总监任副组长，公司其他高级管理人员、全资子公司及控股公司主要负责人担任组员；领导小组下设办公室，负责内部控制体系建设工作的具体事务。同时，组织各公司、各部门经理、业务骨干、财务部全体员工等相关人员参加内部控制培训会，推广和宣传了内部控制建设的理念，使广大员工充分认识到内控实施的重要性、必要性、专业性和长期性，提高了员工对内控实施的认识，增强了员工对内控实施工作的主动性。并聘请了外部专业咨询机构，指导和协助公司建立健全内部控制体系。2、按照内控基本规范的要求，在对公司 2011 年度合并会计报表分析的基础上，通过对各业务实体及重要流程的分析，确定公司内部控制建设范围。由内控办公室牵头负责组织公司部门进行现有制度梳理，绘制工作流程图和岗位流程描述。3、根据确定的业务流程范围，编制相关访谈计划及访谈提纲，通过相关部门的访谈结果，记录及评估其控制现状，编制控制矩阵。在编制控制矩阵的同时，针对每个控制点，选取样本进行穿行测试，评估现有控制的有效性。公司内控办公室通过穿行测试验证各业务流程的现有控制措施的实际执行情况，并根据穿行测试结果，评估关键业务流程现有控制措施的设计有效性，总结存在的缺陷。公司内控小组结合本公司内部执行情况，组织实施自我评价工作，同时编制内部控制评价工作底稿，详细记录了公司执行内控评价工作的内容。4、基于公司内控缺陷及整改落实情况，公司内控小组对上一阶段未整改完毕的内控缺陷进行复核，抽取相应的样本，评估整改后的控制措施有效性。经过对公司各项整改工作效果的全面检查，确定公司已经完成所有内控建议及提升管理建议的整改工作，完成内部控制体系设计及执行有效性的自我评价工作。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会认为：公司现行的内部控制制度是依据《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、法规的规定，结合公司生产经营实际情况和发展的实际需要而制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。公司现行内部控制体系的建立，严格遵循国家有关法律法规，保证了公司经营合法合规；通过加强对经营环节的有效控制，防范了公司经营风险和道德风险；促进公司经营活动的有序开展，提高了经营效率和效果，保证公司发展战略顺利实现；防止并及时发现、纠正各种错误和舞弊行为，保证公司各项资产的安全和完整；保证公司会计资料的真实性、合法性和完整性，提高了企业财务报告的信息质量。内部控制活动是一项长期而持续的工作，公司将根据所处行业、经营现状和发展方向对其不断调整、完善，进一步提升公司内控规范水平，促进公司健康快速发展。



三、建立财务报告内部控制的依据

根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制规范》及配套指引等国家有关法律、法规规定，结合本公司的实际情况，公司制定《财务管理制度》、《内部审计制度》、《财务报告编制管理制度》、《控股子公司管理办法》等制度，建立了财务报告内控体系，加强公司财务报告的编制、对外提供和分析利用全过程的管理，确保财务报告合法合规、真实完整和有效性。其次，公司设置了独立的会计机构，明确了公司财务人员的岗位职责，形成了一个规范、完备的财务管理体系，保证了财务核算工作的顺利进行。本年度内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013年03月02日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《银基发展：2012年度内部控制自我评价报告》，详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司严格执行已建立的《公司独立董事年报工作制度》、《公司年报报告制度》、《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司对外部单位报送信息管理制度》、《公司年报披露重大差错责任追究制度》、《公司董事会审计委员会年报工作制度》，报告期内执行情况良好，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。



第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013年02月28日
审计机构名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	国浩审字[2013]819A0001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2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，银基发展公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了银基发展公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



二〇一三年二月二十八日

中国注册会计师

刘仁芝

中国注册会计师

曾繁志



二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	207,502,406.43	71,667,904.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	755,917.27	677,977.98
应收票据	500,000.00	
应收账款	53,814,159.52	11,543,819.63
预付款项	22,897,800.16	2,494,057.80
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	19,705,372.17	10,654,903.54
买入返售金融资产		
存货	3,095,495,717.40	3,007,633,354.37
一年内到期的非流动资产	295,838.00	
其他流动资产		
流动资产合计	3,400,967,210.95	3,104,672,017.52
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	6,000,000.00	6,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	261,933,919.73	96,516,911.41
投资性房地产	58,573,708.87	61,648,019.56
固定资产	32,614,143.53	145,261,775.89
在建工程	86,072,520.60	83,238,079.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	23,580.32	3,083,298.81
开发支出		
商誉		



长期待摊费用	85,339.75	618,570.32
递延所得税资产	1,620,338.25	345,368.33
其他非流动资产		
非流动资产合计	446,923,551.05	396,712,023.32
资产总计	3,847,890,762.00	3,501,384,040.84
流动负债:		
短期借款	60,000,000.00	25,000,000.00
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	0.00	0.00
应付票据		
应付账款	198,883,638.05	153,437,974.01
预收款项	294,747,342.00	137,710,149.44
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,188,425.03	690,509.02
应交税费	10,626,076.20	29,856,080.65
应付利息	7,480,030.46	8,809,177.73
应付股利	407,991.52	407,991.52
其他应付款	614,492,118.81	20,156,632.76
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	333,302,468.19	796,700,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,521,128,090.26	1,172,768,515.13
非流动负债:		
长期借款	150,000,000.00	207,661,264.48
应付债券	544,481,134.25	542,542,800.92
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	694,481,134.25	750,204,065.40
负债合计	2,215,609,224.51	1,922,972,580.53
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
资本公积	32,471,014.60	32,471,014.60
减:库存股		
专项储备		



盈余公积	124,566,414.17	124,566,414.17
一般风险准备		
未分配利润	309,000,356.73	266,542,020.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,620,869,796.50	1,578,411,460.31
少数股东权益	11,411,740.99	
所有者权益（或股东权益）合计	1,632,281,537.49	1,578,411,460.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,847,890,762.00	3,501,384,040.84

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

2、母公司资产负债表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,904,231.07	34,439,421.43
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,108,809.12	4,529,367.89
预付款项	572,891.16	572,891.16
应收利息		5,335,000.00
应收股利		
其他应收款	839,494,149.04	116,557,297.01
存货	18,146,469.76	22,285,595.94
一年内到期的非流动资产		550,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	864,226,550.15	733,719,573.43
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,452,239,660.00	1,533,827,772.31
投资性房地产		
固定资产	4,758,452.68	2,816,746.38
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		



长期待摊费用		
递延所得税资产	1,444,479.98	253,081.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,458,442,592.66	1,536,897,600.04
资产总计	2,322,669,142.81	2,270,617,173.47
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	50,000.00	
预收款项	11,143,645.00	5,287,815.00
应付职工薪酬	143,369.48	105,920.42
应交税费	-6,790,460.89	-7,386,011.76
应付利息	6,722,222.22	6,722,222.22
应付股利	407,991.52	407,991.52
其他应付款	216,585,608.76	157,427,435.57
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	228,262,376.09	162,565,372.97
非流动负债:		
长期借款		
应付债券	544,481,134.25	542,542,800.92
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	544,481,134.25	542,542,800.92
负债合计	772,743,510.34	705,108,173.89
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
资本公积	32,471,014.60	32,471,014.60
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	124,566,414.17	124,566,414.17
一般风险准备		
未分配利润	238,056,192.70	253,639,559.81
外币报表折算差额		
所有者权益(或股东权益)合计	1,549,925,632.47	1,565,508,999.58
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,322,669,142.81	2,270,617,173.47

法定代表人: 刘成文

主管会计工作负责人: 郭社乐

会计机构负责人: 董晓霞



3、合并利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	666,658,989.66	470,177,328.65
其中：营业收入	666,658,989.66	470,177,328.65
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	626,949,702.49	422,911,119.23
其中：营业成本	520,781,992.55	311,702,451.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	64,113,612.84	65,296,500.40
销售费用	16,294,930.57	11,567,500.51
管理费用	20,771,916.65	30,979,099.50
财务费用	2,364,070.45	1,344,852.31
资产减值损失	2,623,179.43	2,020,715.12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	77,939.29	-164,329.83
投资收益（损失以“-”号填列）	3,827,967.75	6,087,128.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,588,112.31	-1,982,077.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,615,194.21	53,189,007.62
加：营业外收入	18,398.97	116,804.00
减：营业外支出	1,231,241.17	2,104,898.07
其中：非流动资产处置损失	9,347.81	64,879.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,402,352.01	51,200,913.55
减：所得税费用	78,861.08	18,238,875.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,323,490.93	32,962,037.79
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	42,458,336.19	32,962,037.79
少数股东损益	-134,845.26	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.04	0.03
（二）稀释每股收益	0.04	0.03
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	42,323,490.93	32,962,037.79



归属于母公司所有者的综合收益总额	42,458,336.19	32,962,037.79
归属于少数股东的综合收益总额	-134,845.26	

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

4、母公司利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	11,021,926.29	93,465,069.21
减：营业成本	4,139,126.18	57,799,990.16
营业税金及附加	7,217,227.87	34,238,292.06
销售费用	2,866,629.37	5,799,527.84
管理费用	7,061,806.07	8,001,542.20
财务费用	2,697,440.01	264,615.07
资产减值损失	2,210,954.96	504,512.31
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）	-1,588,112.31	-1,976,956.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,588,112.31	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-16,759,370.48	-15,120,366.87
加：营业外收入		38,775.00
减：营业外支出	15,395.26	1,556,882.22
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-16,774,765.74	-16,638,474.09
减：所得税费用	-1,191,398.63	-126,128.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-15,583,367.11	-16,512,346.01
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-15,583,367.11	-16,512,346.01

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

5、合并现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	779,048,277.56	516,155,138.52
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		



向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	69,535,686.67	13,519,185.65
经营活动现金流入小计	848,583,964.23	529,674,324.17
购买商品、接受劳务支付的现金	435,176,647.26	425,366,801.46
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	15,979,838.01	12,679,388.20
支付的各项税费	87,925,223.78	72,581,634.99
支付其他与经营活动有关的现金	74,990,376.01	79,866,216.65
经营活动现金流出小计	614,072,085.06	590,494,041.30
经营活动产生的现金流量净额	234,511,879.17	-60,819,717.13
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		20,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		742,555.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58,614,829.66	17,031,016.94
收到其他与投资活动有关的现金	100,114.28	
投资活动现金流入小计	58,714,943.94	37,773,572.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,053,727.60	19,154,611.65
投资支付的现金	170,000,000.00	9,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	179,053,727.60	28,154,611.65
投资活动产生的现金流量净额	-120,338,783.66	9,618,960.85
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	4,550,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,550,000.00	
取得借款收到的现金	1,131,860,722.49	171,667,993.56
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,136,410,722.49	171,667,993.56



偿还债务支付的现金	1,012,270,000.00	225,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,261,624.42	109,147,523.13
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	195,938.07	15,235,427.12
筹资活动现金流出小计	1,114,727,562.49	349,382,950.25
筹资活动产生的现金流量净额	21,683,160.00	-177,714,956.69
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	135,856,255.51	-228,915,712.97
加：期初现金及现金等价物余额	71,646,150.92	300,561,863.89
六、期末现金及现金等价物余额	207,502,406.43	71,646,150.92

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

6、母公司现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,599,072.29	18,191,635.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	262,866,917.28	244,489,034.33
经营活动现金流入小计	281,465,989.57	262,680,669.33
购买商品、接受劳务支付的现金		8,186,135.28
支付给职工以及为职工支付的现金	717,272.49	2,326,115.53
支付的各项税费	6,794,654.20	49,277,894.32
支付其他与经营活动有关的现金	640,425,340.40	171,124,314.29
经营活动现金流出小计	647,937,267.09	230,914,459.42
经营活动产生的现金流量净额	-366,471,277.52	31,766,209.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	550,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	49,957,840.44	47,329,986.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	599,957,840.44	47,329,986.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,352.00
投资支付的现金	220,000,000.00	4,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	220,000,000.00	4,522,352.00
投资活动产生的现金流量净额	379,957,840.44	42,807,634.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		



取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,000,000.00	44,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	44,000,000.00	44,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-44,000,000.00	-44,000,000.00
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	-30,513,437.08	30,573,843.91
加：期初现金及现金等价物余额	34,417,668.15	3,843,824.24
六、期末现金及现金等价物余额	3,904,231.07	34,417,668.15

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

7、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

本期金额

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			124,566,414.17		266,542,020.54			1,578,411,460.31
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			124,566,414.17		266,542,020.54			1,578,411,460.31
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							42,458,336.19	11,411,740.99		53,870,077.18
（一）净利润							42,458,336.19	-134,845.26		42,323,490.93
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							42,458,336.19	-134,845.26		42,323,490.93
（三）所有者投入和减少资本								4,550,000.00		4,550,000.00
1. 所有者投入资本								4,550,000.00		4,550,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										



3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他								6,996,586.25	6,996,586.25
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			124,566,414.17		309,000,356.73	11,411,740.99	1,632,281,537.49

上年金额

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			124,566,414.17		233,579,982.75		1,545,449,422.52	
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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			124,566,414.17		233,579,982.75		1,545,449,422.52	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							32,962,037.79		32,962,037.79	
（一）净利润							32,962,037.79		32,962,037.79	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							32,962,037.79		32,962,037.79	
（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										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			124,566,414.17		266,542,020.54		1,578,411,460.31	

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞



8、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

本期金额

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			124,566,414.17		253,639,559.81	1,565,508,999.58
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			124,566,414.17		253,639,559.81	1,565,508,999.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-15,583,367.11	-15,583,367.11
（一）净利润							-15,583,367.11	-15,583,367.11
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-15,583,367.11	-15,583,367.11
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60			124,566,414.17		238,056,192.70	1,549,925,632.47

上年金额

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			124,566,414.17		270,151,905.82	1,582,021,345.59
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			124,566,414.17		270,151,905.82	1,582,021,345.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-16,512,346.01	-16,512,346.01
（一）净利润							-16,512,346.01	-16,512,346.01



(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-16,512,346.01	-16,512,346.01
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60				124,566,414.17	253,639,559.81	1,565,508,999.58

法定代表人：刘成文

主管会计工作负责人：郭社乐

会计机构负责人：董晓霞

三、公司基本情况

1、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（现更名为沈阳银基集团有限责任公司）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。

本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：刘成文。注册资本为人民币1,154,832,011.00元。

本公司母公司为沈阳银基集团有限责任公司。

2、本公司主要从事房地产开发及酒店业务。

经营范围：旅游服务、餐饮服务、住宿、房地产开发、装修装饰、建筑工程设计施工限分公司持证经营。



3、本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。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表的编制符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年自1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司采用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) 同一控制下企业合并

本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。通过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必要调整外，本公司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。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当递减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司对非同一控制下的企业合并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被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司以购买日确定的合并成本作为非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资的初始投资成本，本公司对通过非同一控制下的吸收合并取得的各项可辨认资产、负债以其在购买日的公允价值确计量。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；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，经复核后计入合并当期损益。



6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础，将本公司及全部子公司纳入财务报表的合并范围。

本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，本公司自申报财务报表的最早期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入合并范围。在本报告期内因处置而减少的子公司，本公司自处置日起不再将该子公司纳入合并范围。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的个别财务报表为基础，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。编制合并财务报表时，对与本公司会计政策和会计期间不一致的子公司财务报表按本公司的统一要求进行必要的调整；对合并范围内各公司之间的内部交易或事项以及内部债权债务均进行抵销；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的股东权益项下单独列示；若子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。该即期近似汇率指交易发生日当月初的汇率。

(2) 外币财务报表的折算

在资产负债表日，对于外币货币性项目，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财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按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账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

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) 金融资产和金融负债的确认和终止确认

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：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 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。

(1) 金融工具的分类

本公司的金融资产和金融负债于初始确认时分为以下五类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产或金融负债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或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产或金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。交易性金融资产，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指本公司基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

此类金融资产或金融负债采用公允价值进行后续计量。除作为有效的套期工具外，此类金融资产或金融负债所有已实现和未实现损益均计入当期损益。

②持有至到期投资

持有至到期投资，是指本公司购入的到期日固定、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固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

本公司对持有至到期投资在持有期间采用实际利率法、按照摊余成本计量。持有至到期投资发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失，均应当计入当期损益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项，是指本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

应收款项按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额，在持有期间采用实际利率法，按摊余成本计量。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

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，以及除上述三类金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，其折、溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

⑤其他金融负债

其他金融负债，是指没有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。

本公司对其他负债采用摊余成本或成本计量。其他金融负债在摊销、终止确认时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

①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或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、但放弃了对该金融资产控制的，终止对该金融资产的确认。

②金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：



A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、终止确认部分的账面价值；

B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

⑤对于采用继续涉入方式的金融资产转移，本公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

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：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

①持有至到期投资

根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收款项减值损失计量方法处理。

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(如债务人的信用评级已提高等)，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当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。

②可供出售金融资产

有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于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，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备



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	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(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**

本公司将存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用



权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露；

公共设施配套费的核算：发生时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算；

开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本计入开发产品成本；

开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

出租开发产品：比照同类固定资产的折旧方法摊销；期末对于以出售为目的但暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

（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

产成品、商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该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。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。若以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：五五摊销法

包装物

摊销方法：五五摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以本公司在被合并方于合并日按本公司会计政策调整后的账面净资产中所享有的份额作为初始投资成本。②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资通过非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为初始投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为该项投资的初始投资成本。③其他方式取得的长期股权投资以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但



未发放的现金股利或利润)作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本,但合同或协议约定的价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

本公司对子公司的投资,以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算。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。按权益法核算长期股权投资时:① 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。② 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。在确认应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵消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(但未实现内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。③ 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,但合同或协议约定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,本公司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。④ 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,相应冲减长期股权投资的账面价值。⑤ 对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积。持股比例减少后被投资单位仍然是本公司的联营企业或合营企业时,本公司应当继续采用权益法核算剩余投资,并按处置投资的比例将以前在其他综合收益(资本公积)中确认的利得或损失结转至当期损益。持股比例增加后被投资单位仍然是本公司的联营企业或合营企业时,本公司应当按照新的持股比例对投资继续采用权益法进行核算。在新增投资日,新增投资成本与按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额按照前述原则处理;该项长期股权投资取得新增投资时的原账面价值与按增资后持股比例扣除新增持股比例后的持股比例计算应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额,应当调整长期股权投资账面价值和资本公积。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 共同控制的判断依据共同控制,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。② 重大影响的判断依据重大影响,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从而不形成重大影响外,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,能够形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资,本公司按照附注四、25所述方法计提减值准备。对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,本公司按照附注四、9(6)的方法计提资产减值准备。



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。

本公司对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。

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四、25。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。融资租赁方式租入的固定资产，能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。

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。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（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外）。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	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30-40	5	1.9-3.2
机器设备	5-15	5	6.3-19
运输工具	5-10	5	9.5-19
其它设备	5	5	19

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注四、25。

(5) 其他说明

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并



按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注四、25。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(3) 暂停资本化期间

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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

本公司按季度计算借款费用资本化金额。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法



本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销：

项目	预计使用寿命	依据
软件类无形资产	5年	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，期末进行减值测试。本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(4) 无形资产减值准备的计提

本公司无形资产的减值准备计提方法见附注四、25

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- (1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- (2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- (3) 融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

因未决诉讼、产品质量保证、亏损合同、油气资产弃置义务等形成的现实义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

满足预计负债确认条件的油气资产弃置义务确认为预计负债，同时计入相关油气资产的原价，金额等于根据当地条件及相关要求作出的预计未来支出的现值。

不符合预计负债确认条件的，在废弃时发生的拆卸、搬移、场地清理等支出在实际发生时作为清理费用计入当期损益。



20、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①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。
- ②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。

(3) 确认提供劳务收入的依据

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

- ①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

②固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

- ③确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

④资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

21、政府补助

(1) 类型

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。(1) 政府补助的确认与计量政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。政府补助为货币性资产的，按照收到的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产适用寿命内平均分配，计入当期损益。



按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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) 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；(3) 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。

23、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

① 本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁会计处理

① 融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

② 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。



24、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是本公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

25、资产减值

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

金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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

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。

(5) 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

26、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。



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、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

29、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

30、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
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	自用房产按房产原值的 90%，出租房产按出租收入	自用房产 1.2%，出租房产 12%
地方教育费附加	应纳营业税额	2%
教育费附加	应纳营业税额	3%

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%。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	3000000	房产经纪与代理、投资咨询、企业营销策划	3,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳银河丽湾物资经营有限公司	全资子公司	沈阳	服务业	1000000	机械电子设备等销售，商务代理服务	1,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳银基房地产项目管理有限公司	全资子公司	沈阳	服务业	3500000	房地产项目管理，房地产开发，营销策划等	3,500,000.00		100%	100%	是			
沈阳银基信息技术服务有限公司	全资子公司	沈阳	服务业	1000000	信息技术咨询服务	1,000,000.00		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	5,0000000	房地产开发经营，实业投资、资产管理、建筑工程设计施工等	50,000,000.00		100%	100%	是			
银基恒信(北京)投资控股有限公司	全资子公司	北京	国内贸易、代理业	1,0000000	投资，资产管理；房地产开发；施工总承包等	10,000,000.00		100%	100%	是			



上海银基发展房地产开发有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	5000000	房地产开发, 实业投资, 资产管理, 创业投资, 建筑装饰等	5,000,000.00		100%	100%	是			
上海银兴市场营销策划有限公司	子公司	上海	市场营销策划	5000000	市场营销策划, 公关活动策划, 设计、制作各类广告等	4,950,000.00		99%	99%	是	20,347.85		
上海银基发展建设工程有限公司	全资子公司	上海	房屋建设工程施工	6000000	房屋建设工程施工	6,000,000.00		100%	100%	是			
上海银贤信息科技有限公司	子公司	上海	服务业	1,0000000	计算机信息技术、网络科技领域内的技术开发、技术服务等	5,500,000.00		55%	55%	是	4,410,596.74		
马鞍山银太房地产开发有限公司	子公司	马鞍山	房地产开发经营	3,5000000	房地产开发经营、房地产销售代理	28,000,000.00		80%	80%	是	6,980,796.40		
海城三岩镁金科技有限公司	全资子公司	海城	生产销售	5,0000000	生产销售: 金属镁、镁合金、菱镁矿石、浮选, 对外投资等	50,000,000.00		100%	100%	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

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	期末实际投资额	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年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	17,0000000	房地产开发、商品房销售	170,000,000.00		100%	100%	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

无

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本报告期内本公司已将全部子公司纳入合并财务报表合并范围。

本期公司以货币资金方式投资设立了海城三岩镁金科技有限公司；公司全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司以货币资金方式投资设立了上海银基发展房地产开发有限公司、上海银兴市场营销策划有限公司、上海银基发展建设工程有限公司、上海银贤信息科技有限公司；同时全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司对其参股子公司马鞍山银太房地产开发有限公司进行增资，持股比例由30%增加至80%，将其纳入合并范围。

本期公司全资子公司沈阳银基置业有限公司将其全资子公司沈阳皇城商务酒店有限公司100%股权转让给沈阳华迅房地产开发有限公司，转让价款6000万元，本期不再纳入合并范围。与上年相比本年（期）新增合并单位6家，与上年相比本年（期）减少合并单位1家。

**3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体**

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
上海银基发展房地产开发有限公司	4,994,669.96	-5,330.04
上海银兴市场营销策划有限公司	2,034,785.37	-2,965,214.63
上海银基发展建设工程有限公司	5,998,070.58	-1,929.42
上海银贤信息科技有限公司	9,801,326.09	-198,673.91
马鞍山银太房地产开发有限公司	34,903,982.01	-78,949.22
海城三岩镁金科技有限公司	50,127,320.16	127,320.16

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
沈阳皇城商务酒店有限公司	54,583,919.94	

4、报告期内发生的同一控制下企业合并

无

5、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
马鞍山银太房地产开发有限公司		

非同一控制下企业合并的其他说明：已完成工商变更登记并支付全部价款

6、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
沈阳皇城商务酒店有限公司	2012年01月01日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额确认为投资收益

7、报告期内发生的反向购买

无

8、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并				
无				
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
无				



七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	582,441.48	--	--	678,665.29
人民币	--	--	582,441.48	--	--	678,665.29
银行存款：	--	--	206,919,732.14	--	--	70,989,007.08
人民币	--	--	206,919,732.14	--	--	70,989,007.08
其他货币资金：	--	--	232.81	--	--	231.83
人民币	--	--	232.81	--	--	231.83
合计	--	--	207,502,406.43	--	--	71,667,904.20

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：其他货币资金系公司在银河证券沈阳青年大街营业部开具的华夏全球精选基金保证金账户的资金余额。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	755,917.27	677,977.98
合计	755,917.27	677,977.98

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
无		

(3) 交易性金融资产说明

交易性金融资产系华夏全球精选基金，期末余额较期初增加77,939.29元，系期末基金单位净值增加所致。

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	500,000.00	
商业承兑汇票		
合计	500,000.00	



(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
无				

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

期末公司无已质押的应收票据。

期末公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
帐龄组合	56,515,165.39	100%	2,701,005.87	4.78%	12,922,373.90	100%	1,378,554.27	10.67%
组合小计	56,515,165.39	100%	2,701,005.87	4.78%	12,922,373.90	100%	1,378,554.27	10.67%
合计	56,515,165.39	--	2,701,005.87	--	12,922,373.90	--	1,378,554.27	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	47,611,752.14	84.25%	260,621.76	6,905,568.70	53.44%	34,527.85
1 至 2 年	6,027,947.25	10.67%	15,153.46	3,141,492.20	24.31%	31,414.92
2 至 3 年	153.00	0%	7.65	500,100.00	3.87%	25,005.00
3 年以上	53,639,852.39	94.92%	275,782.87	10,547,160.90	81.62%	90,947.77
3 至 4 年	500,100.00	0.88%	50,010.00			
4 至 5 年				2,175,213.00	16.83%	1,087,606.50
5 年以上	2,375,213.00	4.2%	2,375,213.00	200,000.00	1.55%	200,000.00
合计	56,515,165.39	--	2,701,005.87	12,922,373.90	--	1,378,554.27



组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
辽宁德志投资管理顾问有限责任公司	非关联方	23,409,000.00	1 年以内	41.42%
个人	非关联方	4,300,000.00	1 年以内	7.61%
个人	非关联方	2,260,000.00	1 年以内	4%
沈阳市房产局	非关联方	2,175,213.00	5 年以上	3.85%
个人	非关联方	2,064,927.00	1 年以内	3.65%
合计	--	34,209,140.00	--	60.53%

(6) 应收关联方账款情况

无

(7) 终止确认的应收款项情况

无

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露



单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
帐龄组合	23,302,608.90	100%	3,597,236.73	15.44%	13,092,887.03	100%	2,437,983.49	18.62%
组合小计	23,302,608.90	100%	3,597,236.73	15.44%	13,092,887.03	100%	2,437,983.49	18.62%
合计	23,302,608.90	--	3,597,236.73	--	13,092,887.03	--	2,437,983.49	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

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						
其中：						
1 年以内小计	10,859,208.58	46.6%	54,296.05	4,781,956.33	36.52%	23,909.78
1 至 2 年	4,285,379.62	18.39%	42,853.79	2,101,562.74	16.05%	21,015.63
2 至 3 年	1,948,652.74	8.36%	97,432.64	2,717,574.32	20.76%	135,878.72
3 年以上	17,093,240.94	73.35%	194,582.48	9,601,093.39	73.33%	180,804.13
3 至 4 年	2,717,574.32	11.66%	271,757.43	721,793.64	5.51%	72,179.36
4 至 5 年	721,793.64	3.1%	360,896.82	1,170,000.00	8.94%	585,000.00
5 年以上	2,770,000.00	11.89%	2,770,000.00	1,600,000.00	12.22%	1,600,000.00
合计	23,302,608.90	--	3,597,236.73	13,092,887.03	--	2,437,983.49

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

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

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
无				

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账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
无				



(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无					

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
上海昱良商务咨询有限公司	4,500,000.00	业务咨询费性质的暂借款	19.31%
沈阳市科技局	3,255,000.00	往来款	13.97%
沈阳市沈河区城市建设局	1,800,000.00	公司垫付的五里河公园修路款	7.72%
沈阳市工程质量监督站沈阳市浑南新区分站	1,170,000.00	工程质量保证金	5.02%
上海电力有限公司	1,088,380.64	代总包单位上海仲盛建筑工程有限公司和中建四局第六分局工程有限公司支付的电费	4.67%
合计	11,813,380.64	--	50.69%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
上海昱良商务咨询有限公司	非关联方	4,500,000.00	1 年以内	19.31%
沈阳市科技局	非关联方	3,255,000.00	1-2 年及 5 年以上	13.97%
沈阳市沈河区城市建设局	非关联方	1,800,000.00	3-4 年	7.72%
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	5 年以上	5.02%
上海电力有限公司	非关联方	1,088,380.64	1 年以内	4.67%
合计	--	11,813,380.64	--	50.69%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
无			



(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
无		

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
无	
负债：	
无	

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	20,432,909.00	89.24%	2,494,057.80	100%
1至2年	2,464,891.16	10.76%		
合计	22,897,800.16	--	2,494,057.80	--

预付款项账龄的说明：欧亚汽车(上海)有限公司的预付购车款，未及时结算的原因系车未到货。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
大医精诚（北京）医院管理有限公司	非关联方	5,000,000.00		预付设备款
沈阳丰汇科贸有限公司	非关联方	3,700,000.00		预付设备款
北京丰临广告有限公司	非关联方	3,019,300.00		预付广告费
上海华硕绿化有限公司	非关联方	2,990,000.00		预付工程款
欧亚汽车(上海)有限公司	非关联方	2,522,000.00		预付购车款
合计	--	17,231,300.00	--	--

预付款项主要单位的说明

- ①大医精诚（北京）医院管理有限公司款项系按合同约定预付的设备款；
- ②沈阳丰汇科贸有限公司款项系按合同约定预付的设备款；
- ③北京丰临广告有限公司款项系按合同约定预付的广告费；
- ④上海华硕绿化有限公司款项系按合同约定预付的工程款；
- ⑤欧亚汽车(上海)有限公司款项系预付的购车款。

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



单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(4) 预付款项的说明

预付款项主要系预付的设备款、工程款和广告费。

7、存货

(1) 存货分类

单位：元

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
低值易耗品	119,989.92		119,989.92	119,989.92		119,989.92
开发成本	2,167,389,703.54		2,167,389,703.54	2,752,504,573.04		2,752,504,573.04
开发产品	927,986,023.94		927,986,023.94	255,008,791.41		255,008,791.41
合计	3,095,495,717.40		3,095,495,717.40	3,007,633,354.37		3,007,633,354.37

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
低值易耗品					
开发成本					
开发产品					

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
低值易耗品	可变现净值低于成本		
开发成本	可变现净值低于成本		
开发产品	可变现净值低于成本		

存货的说明

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锦州银行沈阳分行取得的1.5亿元贷款作抵押担保，截止2012年12月31日贷款余额为1.5亿元，抵押的具体情况见附注七、27。

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，抵押的具体情况见附注七、28。

存货期末余额含有借款费用资本化金额431,637,074.90元。

**(4) 开发成本**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额	期末跌价准备
沈阳银河丽湾	2008.03	2013.12	2,200,000,000.00	1,044,900,609.88	973,924,923.82	
上海银河丽湾	2009.12	2015.03	3,300,000,000.00	1,093,737,883.72	1,778,579,649.22	
马鞍山项目	2012.12	2015.02	350,000,000.00	28,751,209.94	-	
合计				2,167,389,703.54	2,752,504,573.04	

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
沈阳银河丽湾	2009-至今	232,843,185.39	269,892,472.19	104,728,241.50	398,007,416.08	-
上海银河丽湾	2012.5	-	776,208,010.89	264,255,882.87	511,952,128.02	-
经纬公建	2006.12	2,616,940.97	-	-	2,616,940.97	-
东方威尼斯	2002-2009	16,197,974.03	-	4,139,126.18	12,058,847.85	-
其他市内项目	1998-2001	3,350,691.02	-	-	3,350,691.02	-
合计		255,008,791.41	1,046,100,483.08	373,123,250.55	927,986,023.94	-

8、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额
经营租入固定资产改良支出	295,838.00	-
合计	295,838.00	-

一年内到期的非流动资产说明：租入固定资产改良支出系银基发展（上海）投资控股有限公司租赁办公室的装修费，租赁期限为三年。

9、持有至到期投资**(1) 持有至到期投资情况**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
祥恩一期股权投资基金（上海）合伙企业	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	6,000,000.00	6,000,000.00

持有至到期投资的说明：祥恩一期股权投资基金（上海）合伙企业成立日为2011年9月27日，该合伙企业期限为成立之日起五年，出资额为12,000.00万元，银基发展公司全资子公司银基发展（上海）投资控股有限公司出资承诺总额为3000万元，2011年出资的600万元系该基金成立的首期出资。

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例（%）
无		

10、对合营企业投资和联营企业投资



单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
沈阳银基国际商务投资有限公司	47.75%	47.75%	413,184,250.12	239,364,708.60	173,819,541.52	130,800,648.98	1,475,123.44
连云港市丽港稀土实业有限公司	40%	40%	455,808,296.58	217,628,390.24	238,179,906.34	330,512,436.75	19,836,341.96

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	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
沈阳银基国际商务投资有限公司	权益法	109,671,053.00	93,522,032.04	-2,224,560.48	91,297,471.56	47.75%	47.75%				
连云港市丽港稀土实业有限公司	权益法	170,000,000.00		170,636,448.17	170,636,448.17	40%	40%				
马鞍山银太房地产开发有限公司	权益法	3,000,000.00	2,994,879.37	-2,994,879.37		80%	80%				
合计	--	282,671,053.00	96,516,911.41	165,417,008.32	261,933,919.73	--	--	--			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
无		

长期股权投资的说明：沈阳银基国际商务投资有限公司长期投资增加数系按权益法确认的投资收益，减少数系股权投资差额的摊销。

本公司于2012年9月26日公告，与丽港稀土签订了《合作意向书》，公司拟通过投资与丽港稀土合作进入稀土产业，随后公司对丽港稀土开展尽职调查和合作洽商。为充分发挥本公司所拥有的投融资能力与丽港稀土多年形成的产业经营优势，致力于将丽港稀土发展成为一家集稀土冶炼分离、应用、再回收为一体的较为完整产业链的稀土行业领先企业之一，2012年11月23日，本公司与丽港稀土股东李普沛、李斌、狄建廷（以下统称“目标公司原股东”）正式签署《增资合同》，本次公司向丽港稀土投资暨增资2亿元人民币，主要用于丽港稀土投资的稀土固体废渣回收再利用生产线技术改造项目及增加丽港稀土的流动资金。本次增资以丽港稀土净资产的评估值41,000.59万元为基础，经协商最终确定以3亿元作为丽港稀土的基准价值进行增资，即公司向丽港稀土增资2亿元，拥有丽港稀土40%股权，其中：2000万元计入注册资本，18000万元计入资本公积金。丽港稀土原股东不参与本次增资，增资后丽港稀土的股权结构为：沈阳银基发展股份有限公司持有40%股权，李普沛持有24%股权，李斌持有23.4%股权，狄建廷持有12.6%股权（李普沛和李斌为父子关系，合计持有丽港稀土47.4%股权，



为丽港稀土实际控制人)。截止本期末，公司已向丽港稀土增资1.7亿元，拥有丽港稀土40%股权，其中：2000万元计入注册资本，15000万元计入资本公积金。

12、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

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	64,722,330.25			64,722,330.25
1.房屋、建筑物	64,722,330.25			64,722,330.25
二、累计折旧和累计摊销合计	3,074,310.69	3,074,310.69		6,148,621.38
1.房屋、建筑物	3,074,310.69	3,074,310.69		6,148,621.38
三、投资性房地产账面净值合计	61,648,019.56	-3,074,310.69		58,573,708.87
1.房屋、建筑物	61,648,019.56	-3,074,310.69		58,573,708.87
五、投资性房地产账面价值合计	61,648,019.56	-3,074,310.69		58,573,708.87
1.房屋、建筑物	61,648,019.56	-3,074,310.69		58,573,708.87

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	3,074,310.69

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
无							

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间：2011年将完工的家乐福超市作为投资性房地产出租给沈阳家乐福商业有限公司。家乐福超市作为丽湾上品的配套商业的一部分，公司计划在2013年统一对其办理产权证书，预计办结时间2013年底前。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

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：	245,384,724.40	10,278,961.00	210,773,675.26	44,890,010.14
其中：房屋及建筑物	175,999,919.43		156,303,075.03	19,696,844.40
机器设备	36,704,554.37	44,180.00	35,381,864.37	1,366,870.00
运输工具	16,061,372.71	9,096,094.00	4,616,376.81	20,541,089.90
电子设备	2,204,351.00	1,138,687.00	206,432.16	3,136,605.84
其他设备	14,414,526.89		14,265,926.89	148,600.00



--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	100,122,948.51	11,607.73	4,781,349.46	92,640,039.09	12,275,866.61
其中：房屋及建筑物	47,284,939.02		1,056,968.72	45,289,417.28	3,052,490.46
机器设备	34,137,951.04		44,748.45	33,001,824.00	1,180,875.49
运输工具	3,913,349.22		3,143,476.62	77,717.44	6,979,108.40
电子设备	411,158.24	11,607.73	532,297.17	5,153.48	949,909.66
其他设备	14,375,550.99		3,858.50	14,265,926.89	113,482.60
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	145,261,775.89		--		32,614,143.53
其中：房屋及建筑物	128,714,980.41		--		16,644,353.94
机器设备	2,566,603.33		--		185,994.51
运输工具	12,148,023.49		--		13,561,981.50
电子设备	1,793,192.76		--		2,186,696.18
其他设备	38,975.90		--		35,117.40
电子设备			--		
其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	145,261,775.89		--		32,614,143.53
其中：房屋及建筑物	128,714,980.41		--		16,644,353.94
机器设备	2,566,603.33		--		185,994.51
运输工具	12,148,023.49		--		13,561,981.50
电子设备	1,793,192.76		--		2,186,696.18
其他设备	38,975.90		--		35,117.40

本期折旧额 4,781,349.46 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
无					

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
无			

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
无	

(5) 期末持有待售的固定资产情况



单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
无				

(6) 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
无		

固定资产说明：本期减少固定资产主要系随子公司沈阳皇城商务酒店有限公司的出售而相应转出的固定资产。

14、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京东城区办公室装修费	1,305,157.60		1,305,157.60			
北京·银基会所	84,767,363.00		84,767,363.00	83,238,079.00		83,238,079.00
合计	86,072,520.60		86,072,520.60	83,238,079.00		83,238,079.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
北京·银基会所	120,000,000.00	83,238,079.00	1,529,284.00			70.64%	70.64%				自筹	84,767,363.00
合计	120,000,000.00	83,238,079.00	1,529,284.00			--	--			--	--	84,767,363.00

在建工程项目变动情况的说明：2010年底购入的银基北京会所项目装修尚未结束，相关产权证正在办理。

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注

(5) 在建工程的说明

银基发展（上海）投资控股有限公司购入的北京市朝阳区关东店南街2号旺座中心西北侧西楼—北京·银基会所项目处于装修改造中。

**15、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

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	3,785,123.44	23,980.00	3,785,123.44	23,980.00
应用软件		23,980.00		23,980.00
皇城酒店土地	3,785,123.44		3,785,123.44	0.00
二、累计摊销合计	701,824.63	399.68	701,824.63	399.68
应用软件		399.68		399.68
皇城酒店土地	701,824.63		701,824.63	
三、无形资产账面净值合计	3,083,298.81	23,580.32	3,083,298.81	23,580.32
应用软件		-399.68		23,580.32
皇城酒店土地	3,083,298.81		3,083,298.81	0.00
应用软件				
皇城酒店土地				
无形资产账面价值合计	3,083,298.81	23,580.32	3,083,298.81	23,580.32
应用软件		23,580.32		23,580.32
皇城酒店土地	3,083,298.81		3,083,298.81	

本期摊销额 399.68 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
无					

无形资产说明：本期减少系随子公司沈阳皇城商务酒店有限公司的出售而相应转出的皇城酒店土地。

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公室装修费		116,780.73	31,440.98		85,339.75	
经营租入固定资产改良支出	618,570.32		322,732.32	295,838.00		转入一年内到期的非流动资产
合计	618,570.32	116,780.73	354,173.30	295,838.00	85,339.75	--

长期待摊费用的说明：办公室装修费系马鞍山银太房地产开发有限公司租赁办公室的装修费，租赁期限为 2.5 年。

17、递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债



单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,574,560.65	280,105.91
公允价值变动	45,777.60	65,262.42
小计	1,620,338.25	345,368.33
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
无		

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
无			

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
坏帐准备	6,298,242.60	
交易性金融资产	183,110.39	
小计	6,481,352.99	

18、资产减值准备明细

单位：元

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	3,816,537.76	2,623,936.66	142,231.82		6,298,242.60
合计	3,816,537.76	2,623,936.66	142,231.82		6,298,242.60

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
信用借款	60,000,000.00	25,000,000.00
合计	60,000,000.00	25,000,000.00

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

沈阳银基集团有限责任公司2012年12月委托东亚银行（中国）有限公司沈阳分行贷款给沈阳银基置业有限公司，本期取得贷款6000万元，贷款期限为一年，年利率为10.1%（此利率为沈阳银基集团有限责任公司专项筹集资金利率），期末余额为6000



万元。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
无					

20、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	182,545,671.84	127,115,832.95
1至2年	12,876,285.68	15,944,479.81
2至3年	2,597,814.53	1,495,877.71
3年以上	863,866.00	8,881,783.54
合计	198,883,638.05	153,437,974.01

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
无		

(3) 账龄超过一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工程款。

21、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	240,855,603.00	111,866,076.44
1至2年	40,034,850.00	18,165,535.00
2至3年	9,601,495.00	3,904,364.00
3年以上	4,255,394.00	3,774,174.00
合计	294,747,342.00	137,710,149.44

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项



单位：元

单位名称	期末数	期初数
无		

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

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。

(4) 预售房产收款情况

单位：元

项目	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
沈阳银河丽湾	144,457,286.00	82,191,208.00	2013.12	31%
上海银河丽湾	73,096,996.00	-	2015.03	11%
合计	217,554,282.00	82,191,208.00	-	-

22、应付职工薪酬

单位：元

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	478,293.10	10,902,204.35	10,610,173.68	770,323.77
二、职工福利费		373,139.44	373,139.44	
三、社会保险费	110,848.19	2,121,898.88	1,968,922.97	263,824.10
1、基本医疗保险费	11,503.45	205,521.05	212,265.54	4,758.96
2、补充医疗保险				
3、基本养老保险费	80,161.61	1,840,325.25	1,679,059.39	241,427.47
4、年金缴费				
5、失业保险费	22,454.74	15,553.13	14,067.33	23,940.54
6、工伤保险费	-3,271.61	37,459.45	40,490.71	-6,302.87
7、生育保险费		23,040.00	23,040.00	
四、住房公积金	101,367.73	714,006.79	666,318.79	149,055.73
六、其他		58,331.18	53,109.75	5,221.43
合计	690,509.02	14,169,580.64	13,671,664.63	1,188,425.03

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 5,221.43 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	23,879.79	2,753.44
营业税	19,907,966.65	19,289,203.26
企业所得税	-4,776,258.47	8,754,545.62
个人所得税	155,196.74	12,693.63



城市维护建设税	1,419,661.60	1,350,376.25
土地使用税	23,432.98	22,569.74
房产税	-9,124,339.97	-9,350,706.26
土地增值税	2,005,005.89	8,875,961.40
教育费附加	844,212.04	898,644.37
地方教育附加	136,427.06	39.20
印花税		
其他	10,891.89	
合计	10,626,076.20	29,856,080.65

应交税费说明：土地增值税的情况见附注十一、或有事项的说明；房产税的情况见附注九、35 的说明

24、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
企业债券利息	6,722,222.22	6,722,222.22
短期借款应付利息	101,000.00	391,666.67
长期借款利息	623,474.91	1,695,288.84
其他	33,333.33	
合计	7,480,030.46	8,809,177.73

应付利息说明：应付利息期末余额主要系计提 2012 年 12 月 21 日至 2012 年 12 月 31 日期间银行贷款借款利息以及 2012 年 11 月 6 日至 2012 年 12 月 31 日的公司债券利息。

其他系应付沈阳耀福投资有限公司流动资金周转借款的利息。

25、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
普通股股东	407,991.52	407,991.52	股东未领取
合计	407,991.52	407,991.52	--

应付股利的说明

26、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	594,409,998.33	15,173,885.97
1 至 2 年	15,173,885.97	2,956,182.28
2 至 3 年	2,881,670.00	1,973,567.77
3 年以上	2,026,564.51	52,996.74
合计	614,492,118.81	20,156,632.76

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

截至2012年12月31日，其他应付款中欠付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项见附注八、6。

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的其他应付款主要系应付的关联方沈阳银基物业有限公司的往来款3,257,583.00 元。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

- ①沈阳银基集团有限责任公司款项157,986,202.18元，系流动资金周转借款，无利息；
- ②连云港同捷贸易有限公司款项150,000,000.00元，系流动资金周转借款，无利息；
- ③南通光华建筑工程有限公司款项150,000,000.00元，系流动资金周转借款，无利息；
- ④沈阳银基投资管理有限公司款项110,000,000.00元，系流动资金周转借款，无利息；
- ⑤沈阳耀福投资有限公司款项30,000,000.00元，系流动资金周转借款，借款期限6个月，年利率10%。

27、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	333,302,468.19	796,700,000.00
合计	333,302,468.19	796,700,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	333,302,468.19	366,700,000.00
保证借款		430,000,000.00
合计	333,302,468.19	796,700,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行上海奉贤支行抵押借款	2012年11月12日	2013年10月28日		5.04%		333,302,468.19		166,700,000.00
华夏银行沈阳中山广场支行的抵押及保证借款	2009年12月30日	2012年12月30日	人民币	5.85%				300,000,000.00
华夏银行沈	2009年02月25日	2012年02月25日	人民币	6.44%				130,000,000.00



阳中山广场支行的抵押及保证借款								
锦州银行沈阳分行的抵押借款	2009年10月29日	2012年10月29日	人民币	5.27%				200,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	333,302,468.19	--	796,700,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
无						

资产负债表日后已偿还的金额 7500 元。

一年内到期的长期借款说明：资产负债表日后已偿还的金额 7500 万元。

银行贷款的年利率均为签订合同时的利率，实际执行的利率随银行基准的利率的上调而调整。

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。

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

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	期末余额
无									

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
无						

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	150,000,000.00	207,661,264.48
合计	150,000,000.00	207,661,264.48

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

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额



锦州银行沈阳分行	2012年09月25日	2014年03月24日	人民币	7.995%		150,000,000.00		
工商银行上海奉贤支行	2011年12月31日	2013年10月28日	人民币	5.040%				207,661,264.48
合计	--	--	--	--	--	150,000,000.00	--	207,661,264.48

长期借款说明：银行贷款的年利率均为签订合同时的利率，实际执行的利率随银行基准利率的上调而调整。

锦州银行沈阳分行的贷款以沈阳银基置业有限公司沈阳市沈水路586号（1-11层）在建工程及沈阳国用2010第0198号、沈阳国用2010第0199号土地作为抵押担保。

29、应付债券

单位：元

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	期末余额
09 银基债	100.00	2009年11月06日	6年	550,000,000.00	6,722,222.22	44,000,000.00	44,000,000.00	6,722,222.22	544,481,134.25

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；

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，至本期末共摊销6,111,134.25元，期末余额为5,518,865.75元。

30、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,154,832,011.00						1,154,832,011.00

股本变动情况说明：本期内无股本变动，期末有限售条件股份为公司高管持股。

31、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	32,471,014.60			32,471,014.60
合计	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



32、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	124,566,414.17			124,566,414.17
合计	124,566,414.17			124,566,414.17

盈余公积说明：本期盈余公积无增减变化。

33、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	266,542,020.54	--
调整后年初未分配利润	266,542,020.54	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	42,458,336.19	--
期末未分配利润	309,000,356.73	--

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	660,652,989.66	464,177,328.65
其他业务收入	6,006,000.00	6,000,000.00
营业成本	520,781,992.55	311,702,451.39

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

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	656,362,587.73	513,820,544.18	452,528,393.77	307,461,365.18
餐饮服务			11,648,934.88	1,166,775.52
策划服务	4,290,401.93	3,887,137.68		
合计	660,652,989.66	517,707,681.86	464,177,328.65	308,628,140.70

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	656,362,587.73	513,820,544.18	464,177,328.65	308,628,140.70
策划服务	4,290,401.93	3,887,137.68		
合计	660,652,989.66	517,707,681.86	464,177,328.65	308,628,140.70



(4) 主营业务 (分地区)

单位: 元

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	339,571,341.73	249,564,661.31	464,177,328.65	308,628,140.70
上海	321,081,647.93	268,143,020.55		
合计	660,652,989.66	517,707,681.86	464,177,328.65	308,628,140.70

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
国电东北电力有限公司	191,655,881.44	28.75%
辽宁德志投资管理顾问有限责任公司	43,409,000.00	6.51%
个人	11,000,000.00	1.65%
个人	9,300,000.00	1.4%
沈阳家乐福商业有限公司	6,000,000.00	0.9%
合计	261,364,881.44	39.21%

营业收入的说明: 其他业务收入及其他业务成本系投资性房地产的租金收入及累计折旧。

35、合同项目收入

单位: 元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利 (亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
	国电东北电力有限公司		611,050,000.00	324,342,585.78	117,324,354.22
	小计	611,050,000.00	324,342,585.78	117,324,354.22	441,666,940.00
成本加成合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利 (亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
	无				

合同项目的说明: 2011年7月20日公司与国电东北电力有限公司签订甲A级综合办公楼买卖合同, 合同总价为6.11亿元, 预算总成本为4.48亿元, 本期累计已发生成本324,342,585.78元, 确认收入441,666,940.00元。

36、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	33,310,195.96	23,732,771.50	见附注五、1
城市维护建设税	1,382,627.11	1,661,417.51	见附注五、1
教育费附加	1,671,945.41	1,169,351.63	见附注五、1
土地增值税	27,544,176.07	48,102,313.88	见附注五、1
房产税		-9,369,354.12	见附注五、1
其他	204,668.29		



合计	64,113,612.84	65,296,500.40	--
----	---------------	---------------	----

营业税金及附加的说明：

- ①本期营业税金及附加其他项下系河道费159,682.74元，文化建设费44,985.55元；
- ②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。”上期房产税系根据上述规定应退的地王国际花园、东方威尼斯花园项目转让车位已缴纳的房产税；
- ③土地增值税较上期减少42.74%，系上期交纳地王国际花园、东方威尼斯花园项目的土地增值税所致。

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费	11,949,458.33	3,293,805.06
职工薪酬	2,513,738.51	2,671,913.38
物料消耗	625,801.10	150,365.71
办公费	524,371.51	306,502.98
租赁费	387,223.00	
水电费	184,005.06	86,719.00
维修及保养费	11,080.00	677,573.50
能源费		3,513,420.97
采暖费		308,244.00
清洁费用		281,830.94
其他	99,253.06	277,124.97
合计	16,294,930.57	11,567,500.51

销售费用说明：本期减少能源费、采暖费、清洁费用系处置全资子公司沈阳皇城商务酒店有限公司所致。

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,998,610.26	3,965,624.86
租赁费	3,452,040.47	5,131,412.60
税费	2,989,734.75	5,253,823.83
折旧	2,317,453.54	9,098,859.53
中介费	2,051,987.00	1,757,010.00
办公及招待费	2,026,036.40	2,386,202.88
水电及物业费	895,436.15	649,053.00
差旅费	739,453.79	1,458,757.64
交通费	161,832.03	41,755.16
财产保险费	50,086.51	15,875.00
长期待摊费用摊销	55,440.98	322,732.32
维修及保养	9,796.90	654,138.88



会议费	2,800.00	36,000.00
无形资产摊销	399.68	135,527.60
其他	20,808.19	72,326.20
合计	20,771,916.65	30,979,099.50

39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,938,422.23	1,938,333.33
减：利息收入	1,239,576.92	3,525,959.37
手续费	1,665,225.14	2,932,478.35
合计	2,364,070.45	1,344,852.31

说明：报告期利息支出减利息收入加手续费构成财务费用。

40、公允价值变动收益

单位：元

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	77,939.29	-164,329.83
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	77,939.29	-164,329.83
合计	77,939.29	-164,329.83

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所致。

41、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,588,112.31	-1,982,077.07
处置长期股权投资产生的投资收益	5,416,080.06	7,326,649.54
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		742,555.56
合计	3,827,967.75	6,087,128.03

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

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的原因
无			

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元



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的原因
连云港市丽港稀土实业有限公司	636,448.17		
沈阳银基国际商务投资有限公司	-2,224,560.48	-1,976,956.44	
马鞍山银太房地产开发有限公司		-5,120.63	
合计	-1,588,112.31	-1,982,077.07	--

投资收益的说明：本期处置子公司沈阳皇城商务酒店有限公司产生投资收益 5,416,080.06 元。

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,623,179.43	2,020,715.12
合计	2,623,179.43	2,020,715.12

43、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

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	17,388.97	72,529.00	
其中：固定资产处置利得	17,388.97	72,529.00	
其他	1,010.00	44,275.00	
合计	18,398.97	116,804.00	

44、营业外支出

单位：元

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	9,347.81	64,879.20	
其中：固定资产处置损失	9,347.81	64,879.20	
对外捐赠	175,000.00	512,500.00	
罚款支出	745,076.10	82,266.49	
赔款支出	300,804.00	942,028.00	
滞纳金	1,013.26	503,224.38	
合计	1,231,241.17	2,104,898.07	

45、所得税费用

单位：元

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	1,353,831.01	18,111,108.46
递延所得税调整	-1,274,969.93	127,767.30
合计	78,861.08	18,238,875.76



46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	42,458,336.19	32,962,037.79
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	3,024,364.57	7,139,841.47
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	39,433,971.62	25,822,196.32
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		
年初股份总数	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	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	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	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：可转换公司债券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	$Y1=P1/S$	0.04	0.03
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	$Y2=P2/S$	0.03	0.02
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.04	0.03
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	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.03	0.02

47、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	68,273,346.47
利息收入	1,239,576.92
其他	22,763.28
合计	69,535,686.67

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回与沈阳皇城商务酒店有限公司、沈阳市沈河区城市建设局



的往来款。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	48,759,516.80
销售费	16,421,393.33
房租及物业费	3,056,826.47
审计等中介费	1,909,587.00
赔偿及罚款	1,045,880.10
办公费	1,032,892.15
业务招待费	984,654.87
差旅费	918,863.02
水电费	193,975.66
捐款	175,000.00
银行手续费	165,897.70
维修及保养费	95,684.81
通讯费	58,075.70
滞纳金	1,013.26
其他	171,115.14
合计	74,990,376.01

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
马鞍山银太房地产开发有限公司货币资金	100,114.28
合计	100,114.28

收到的其他与投资活动有关的现金说明：收到的其他与投资活动有关的现金系增资马鞍山银太房地产开发有限公司时，马鞍山银太房地产开发有限公司持有的货币资金。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
无	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
无	



(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行贷款的资金监管费	195,938.07
合计	195,938.07

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

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	42,323,490.93	32,962,037.79
加：资产减值准备	2,623,179.43	2,020,715.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,855,660.15	13,684,761.46
无形资产摊销	399.68	135,527.60
长期待摊费用摊销	354,173.30	322,732.32
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）	-8,041.16	-72,529.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		64,879.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-77,939.29	164,329.83
财务费用（收益以“-”号填列）		542,978.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,827,967.75	-6,087,128.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,274,969.92	127,767.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,421,198.98	39,433,714.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	331,195,013.37	17,577,955.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-141,229,920.59	-161,697,459.38
经营活动产生的现金流量净额	234,511,879.17	-60,819,717.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	207,502,406.43	71,646,150.92
减：现金的期初余额	71,646,150.92	300,561,863.89
现金及现金等价物净增加额	135,856,255.51	-228,915,712.97

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	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	25,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	25,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	100,114.28	



3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,899,885.72	
4. 取得子公司的净资产	34,982,931.23	
流动资产	53,193,702.03	
非流动资产	317,859.00	
流动负债	18,528,629.80	
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	60,000,000.00	17,031,016.94
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	60,000,000.00	17,031,016.94
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,385,170.34	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58,614,829.66	17,031,016.94
4. 处置子公司的净资产	54,583,919.94	9,704,367.40
流动资产	4,165,779.67	3,918,517.93
非流动资产	116,538,314.34	8,223,375.33
流动负债	66,120,174.07	2,437,525.86

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	207,502,406.43	71,646,150.92
其中: 库存现金	582,441.48	678,665.29
可随时用于支付的银行存款	206,919,732.14	70,967,253.80
可随时用于支付的其他货币资金	232.81	231.83
三、期末现金及现金等价物余额	207,502,406.43	71,646,150.92

(4) 货币资金与现金和现金等价物的关系

列示于现金流量表的现金及现金等价物	本期金额	上期金额
期末货币资金	207,502,406.43	71,667,904.20
减: 使用受到限制的存款	-	21,753.28
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	207,502,406.43	71,646,150.92
减: 年初现金及现金等价物余额	71,646,150.92	300,561,863.89
现金及现金等价物净增加/(减少) 额	135,856,255.51	-228,915,712.97

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位: 元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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
沈阳银基集团有限责任公司	母公司	有限责任	沈阳	刘成文	实业投资	114700000	22.08%	22.08%	刘成文	243490059



本企业的母公司情况的说明：沈阳银基集团有限责任公司对公司的持股比例本期由 21.98%变为 22.08%。

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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	控股子公司	有限公司	沈阳	沈志奇	房地产	170000000	100%	100%	720906142
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	控股子公司	有限公司	沈阳	沈志奇	销售代理	3000000	100%	100%	683302250
沈阳银河丽湾物资经营有限公司	控股子公司	有限公司	沈阳	刘成义	服务业	1000000	100%	100%	57349778X
沈阳银基信息技术服务有限公司	控股子公司	有限公司	沈阳	王利群	服务业	1000000	100%	100%	569449160
沈阳银基房地产项目管理有限公司	控股子公司	有限公司	沈阳	刘成文	服务业	3500000	100%	100%	583856360
银基发展（上海）投资控股有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘博巍	房地产	50000000	100%	100%	684015202
银基恒信（北京）投资控股有限公司	控股子公司	有限公司	北京	刘博巍	国内贸易、代理业	10000000	100%	100%	580860997
上海银基发展房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘博巍	房地产开发	5000000	100%	100%	596466708
上海银兴市场营销策划有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘博巍	市场营销策划	5000000	99%	99%	598103003
上海银基发展建设工程有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘博巍	房屋建设工程施工	6000000	100%	100%	055083878
上海银贤信息科技有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘博巍	服务业	10000000	55%	55%	051234149
马鞍山银太房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	马鞍山	刘博巍	房地产开发经营	35000000	80%	80%	578533591
海城三岩镁金科技有限公司	控股子公司	有限公司	海城	王利群	生产销售	50000000	100%	100%	051773177

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									



二、联营企业									
沈阳银基国际商务投资有限公司	有限公司	沈阳	万革	实业投资	50000000	47.75%	47.75%		75077980X
连云港市丽港稀土实业有限公司	有限公司	连云港	李普沛	稀土产品生产	50000000	40%	40%		139180499

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
沈阳银基东方威尼斯物业管理有限公司	同一母公司	662502405
沈阳银基物资供应有限公司	同一母公司	242651893
沈阳银基投资管理有限公司	关联自然人控制	573452821
沈阳银基园林工程有限公司	重大影响	56942940X
沈阳绿城银基物业服务服务有限公司	重大影响	243387326
连云港同捷贸易有限公司	重大影响	688308061
刘博巍	高级管理人员	--

本企业的其他关联方情况的说明：沈阳银基物业有限公司本期已更名为沈阳绿城银基物业服务服务有限公司。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
沈阳银基园林工程有限公司	工程费	市场价	904,653.00	0.26%		
沈阳银基东方威尼斯物业管理有限公司	物业费	市场价	705,860.30	0.21%		
沈阳绿城银基物业服务服务有限公司	物业费	市场价	21,292.00	0.01%	820,800.00	0.14%
沈阳银基国际商务投资有限公司凯宾斯基酒店	餐费	市场价	478,006.70	34%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
无						

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表



单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
无						

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
无						

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

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	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
无						

公司承租情况表

单位：元

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	本报告期确认的租赁费
沈阳银基国际商务投资有限公司	沈阳银基发展股份有限公司	房屋建筑物	2010年08月01日	2012年07月31日	市场价	2,886,419.67

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。

(4) 关联担保情况

单位：元

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
无					

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
沈阳银基集团有限责任公司	60,000,000.00	2012年12月25日	2013年12月24日	见附注七、19说明
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	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(%)
无							

**(7) 其他关联交易**

无

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
无					

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	沈阳银基东方威尼斯物业管理有限公司	645,347.90	
应付账款	沈阳银基园林工程有限公司	419,118.30	
应付账款	沈阳绿城银基物业服务服务有限公司		30,700.00
其他应付款	沈阳银基国际商务投资有限公司	1,026,349.17	40,000.00
其他应付款	沈阳绿城银基物业服务服务有限公司	3,257,583.00	3,257,600.00
其他应付款	沈阳银基集团有限责任公司	157,986,202.18	
其他应付款	沈阳银基投资管理有限公司	110,000,000.00	
其他应付款	连云港同捷贸易有限公司	150,000,000.00	
其他应付款	刘博巍	95,000.00	

九、或有事项**1、说明**

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。

十、其他重要事项**1、以公允价值计量的资产和负债**

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	677,977.98	77,939.29	-183,110.39		755,917.27
金融资产小计	677,977.98	77,939.29	-183,110.39		755,917.27
上述合计	677,977.98	77,939.29	-183,110.39		755,917.27
金融负债	0.00				0.00



2、其他

2011年11月公司全资子公司沈阳银基置业有限公司与沈阳市沈河区国有土地房屋征收管理办公室签署了《征收土地意向书》，本次被征收地块位于沈阳市浑北天坛地区五里河项目富民桥西侧，东至富民桥，西至、北至、南至用地界线，占地面积约15万平方米。

参照沈阳市土地级别基准地价，土地征收补偿费标准等因素，此地块每平方米征收补偿不低于10,000元人民币（最终土地补偿总价格以双方签署正式协议确定的价格为准）。

另外，由于此次拟被征收地块，其中包含占地面积10万平方米的地块为本公司“09银基债”抵押物，公司承诺：在本地块被征用前，公司将按法定程序及时变更抵押物，继续履行抵押担保的承诺。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
1年以内	1,260,000.00	27.73%	6,300.00		948,963.40	19.81%	4,744.82	
1至2年	408,963.40	9%	4,089.63		3,141,469.00	65.58%	31,414.69	
2至3年	153.00	0%	7.65		500,100.00	10.44%	25,005.00	
3至4年	500,100.00	11%	50,010.00					
5年以上	2,375,213.00	52.27%	2,375,213.00		200,000.00	4.17%	200,000.00	
组合小计	4,544,429.40	100%	2,435,620.28		4,790,532.40	100%	261,164.51	
合计	4,544,429.40	--	2,435,620.28	--	4,790,532.40	--	261,164.51	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	1,260,000.00	27.73%	6,300.00	948,963.40	19.81%	4,744.82
1至2年	408,963.40	9%	4,089.63	3,141,469.00	65.58%	31,414.69



2至3年	153.00	0%	7.65	500,100.00	10.44%	25,005.00
3年以上	1,669,116.40	36.73%	10,397.28	4,590,532.40	95.83%	61,164.51
3至4年	500,100.00	11%	50,010.00			
5年以上	2,375,213.00	52.27%	2,375,213.00	200,000.00	4.17%	200,000.00
合计	4,544,429.40	--	2,435,620.28	4,790,532.40	--	261,164.51

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
无				

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

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
无				

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无					

(4) 本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
沈阳市房产局	非关联方	2,175,213.00	5年以上	47.87%
个人	非关联方	860,000.00	1年以内	18.92%



个人	非关联方	500,000.00	3-4 年	11%
个人	非关联方	408,963.40	1-2 年	9%
个人	非关联方	400,000.00	1 年以内	8.8%
合计	--	4,344,176.40	--	95.59%

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
无			

(8) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	834,191,357.81	98.97%			112,890,626.00	96.23%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
1 年以内	988,129.00	11.43%	4,940.65		655,775.88	14.84%	3,278.88	
1 至 2 年	2,294,905.88	26.55%	22,949.06		70,262.36	1.6%	702.63	
2 至 3 年	70,262.36	0.81%	3,513.12		1,800,000.00	40.74%	90,000.00	
3 至 4 年	1,800,000.00	20.82%	180,000.00		721,793.64	16.34%	72,179.36	
4 至 5 年	721,793.64	8.35%	360,896.82		1,170,000.00	26.48%	585,000.00	
5 年以上	2,770,000.00	32.04%	2,770,000.00					
组合小计	8,645,090.88	100%	3,342,299.65	38.66%	4,417,831.88	100%	751,160.87	17%
合计	842,836,448.69	--	3,342,299.65	--	117,308,457.88	--	751,160.87	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用



单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	988,129.00	11.43%	4,940.65	655,775.88	14.84%	3,278.88
1至2年	2,294,905.88	26.55%	22,949.06	70,262.36	1.6%	702.63
2至3年	70,262.36	0.81%	3,513.12	1,800,000.00	40.74%	90,000.00
3年以上	3,353,297.24	38.79%	31,402.83	1,891,793.64	42.82%	657,179.36
3至4年	1,800,000.00	20.82%	180,000.00	721,793.64	16.34%	72,179.36
4至5年	721,793.64	8.35%	360,896.82	1,170,000.00	26.48%	585,000.00
5年以上	2,770,000.00	32.04%	2,770,000.00			
合计	8,645,090.88	--	3,342,299.65	4,417,831.88	--	751,160.87

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

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

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
无				

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账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
无				

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无					

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

**(5) 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往来款为833,191,357.81元；
②应收沈阳市科技局和沈阳市沈河区城市建设局款项性质见附注九、5、(5)。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
沈阳银基置业有限公司	关联方	432,250,289.50	1年以内	51.29%
银基发展(上海)投资控股有限公司	关联方	305,420,028.96	1年以内	36.24%
沈阳银基威尼斯房产销售有限公司	关联方	95,521,039.35	1-2年	11.33%
沈阳市科技局	非关联方	3,255,000.00	1-2年及5年以上	0.39%
沈阳市沈河区城市建设局	非关联方	1,800,000.00	3-4年	0.21%
合计	--	838,246,357.81	--	99.46%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳银基置业有限公司	关联方	432,250,289.50	51.29%
银基发展(上海)投资控股有限公司	关联方	305,420,028.96	36.24%
沈阳银基威尼斯房产销售有限公司	关联方	95,521,039.35	11.33%
合计	--	833,191,357.81	98.86%

(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排**3、长期股权投资**

单位：元

被投资单位	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
沈阳银基置业有限公司	成本法	652,805,740.27	652,805,740.27		652,805,740.27	100%	100%				
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	-300,000,000.00	480,000,000.00	100%	100%				
沈阳银基东方威尼斯房产销售有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%				
沈阳银基信息技术服务有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
沈阳银基房地产项目管理有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	100%	100%				
海城三岩镁金科技有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				



沈阳银基国际商务投资有限公司	权益法	109,671,053.00	93,522,032.04	-2,224,560.48	91,297,471.56	47.75%	47.75%				
连云港市丽港稀土实业有限公司	权益法	170,000,000.00		170,636,448.17	170,636,448.17	40%	40%				
合计	--	1,769,976,793.27	1,533,827,772.31	-81,588,112.31	1,452,239,660.00	--	--	--			

长期股权投资的说明：

- ①对联营公司的投资见附注七、10 的说明；
②本期公司直接投资设立全资子公司海城三岩镁金科技有限公司。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	11,021,926.29	93,465,069.21
合计	11,021,926.29	93,465,069.21
营业成本	4,139,126.18	57,799,990.16

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

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	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16
合计	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16
合计	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

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	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16
合计	11,021,926.29	4,139,126.18	93,465,069.21	57,799,990.16



(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
个人	1,730,446.00	15.7%
个人	1,183,544.00	10.74%
个人	1,016,310.00	9.22%
个人	949,200.00	8.61%
个人	949,200.00	8.61%
合计	5,828,700.00	52.88%

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

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,588,112.31	-1,976,956.44
合计	-1,588,112.31	-1,976,956.44

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

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的原因
连云港丽港稀土实业有限公司	636,448.17		
沈阳银基国际商务投资有限公司	-2,224,560.48	-1,976,956.44	
合计	-1,588,112.31	-1,976,956.44	--

投资收益的说明：对联营公司沈阳银基国际商务投资有限公司的投资收益说明见附注九、11 说明。

6、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-15,583,367.11	-16,512,346.01
加：资产减值准备	2,210,954.96	504,512.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	397,587.63	86,733.99
财务费用（收益以“—”号填列）		542,978.60
投资损失（收益以“—”号填列）	1,588,112.31	1,976,956.44
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,191,398.63	-126,128.08
存货的减少（增加以“—”号填列）	4,139,126.18	70,830,119.21



经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-421,390,002.05	333,210,614.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	63,357,709.19	-358,747,230.62
经营活动产生的现金流量净额	-366,471,277.52	31,766,209.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,904,231.07	34,417,668.15
减：现金的期初余额	34,417,668.15	3,843,824.24
现金及现金等价物净增加额	-30,513,437.08	30,573,843.91

（2）现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	3,904,231.07	34,417,668.15
其中：库存现金	25,223.78	25,854.92
可随时用于支付的银行存款	3,879,007.29	34,391,813.23
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,904,231.07	34,417,668.15

（3）货币资金与现金和现金等价物的关系

列示于现金流量表的现金及现金等价物	本期金额	上期金额
期末货币资金	3,904,231.07	34,439,421.43
减：使用受到限制的存款	-	21,753.28
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	3,904,231.07	34,417,668.15
减：年初现金及现金等价物余额	34,417,668.15	3,843,824.24
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-30,513,437.08	30,573,843.91

现金流量表补充资料说明：上期期末现金及现金等价物余额不含被银行冻结的盛京银行沈河支行账户的存款 21,753.28 元，该存款本期已解除冻结。

十二、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	2.65%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.47%	0.03	0.03

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末数与期初数 变动金额	期末数与期初数 变动比例	说明
货币资金	135,834,502.23	189.53%	主要系流动资金周转借款增加所致
应收帐款	42,270,339.89	366.17%	主要系销售增加所致
预付款项	20,403,742.36	818.09%	主要系预付的设备款、工程款增加所致
其他应收款	9,050,468.63	84.94%	主要系与上海昱良商务咨询有限公司的业务咨询费
存货	87,862,363.03	2.92%	主要系开发产品增加所致
一年内到期的非流动资产	295,838.00	-	系一年内到期的长期待摊费用增加所致
长期股权投资	165,417,008.32	171.39%	主要系对连云港市丽港稀土实业有限公司的投资
固定资产	-112,647,632.36	-77.55%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司所致
无形资产	-3,059,718.49	-99.24%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司所致
长期待摊费用	-533,230.57	-86.20%	系一年内到期的非流动资产增加所致
递延所得税资产	1,274,969.92	369.16%	系坏账准备增加所致
短期借款	35,000,000.00	140.00%	系短期银行贷款增加所致
预收款项	157,037,192.56	114.03%	系预收房款增加所致
应付职工薪酬	497,916.01	72.11%	主要系应付工资增加所致
其他应付款	594,335,486.05	2948.59%	主要系流动资金周转借款增加所致
一年内到期的非流动负债	-463,397,531.81	-58.16%	系一年内到期的长期借款减少所致
少数股东权益	11,411,740.99	-	系取得子公司所致
营业收入	196,481,661.01	41.79%	主要系上海银河丽湾销售所致
营业成本	209,079,541.16	67.08%	主要系上海银河丽湾销售所致
销售费用	4,727,430.06	40.87%	主要系销售增加所致
管理费用	-10,207,182.85	-32.95%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司减少折旧所致
公允价值变动收益	242,269.12	-147.43%	系华夏全球精选本期基金净值较上期基金净值变动增加所致
投资收益	-2,259,160.28	-37.11%	系上期处置银基窗业公司所致
营业外收入	-98,405.03	-84.25%	主要系本期处置固定资产取得的收入减少所致
营业外支出	-873,656.90	-41.51%	主要系捐赠、赔偿支出减少所致
所得税费用	-18,160,014.68	-99.57%	主要系处置沈阳皇城商务酒店有限公司所致



第十一节 备查文件目录

- 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：刘成文

2013年2月28日