

二〇〇八年度报告

沈阳银基发展股份有限公司

ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd



东方威尼斯·御景东方

登临浑河之心 尽览稀世豪景



民桥的水路卓越优势
领踞浑河北岸独拥富

生活与自然水岸完美结合



*图片均为实景



Eastern Venice

• Scenic East



划时代的醉美水岸生活

创启千年浑河上游水岸臻品



CONTENTS



银基·东方威尼斯

目 录

1	公司基本情况简介	2
2	会计数据和业务数据摘要	3
3	股本变动及股东情况	5
4	董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
5	公司治理结构	13
6	股东大会情况简介	16
7	董事会报告	17
8	监事会报告	27
9	重要事项	28
10	财务报告	33
11	备查文件	81



重要提示

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

公司董事长沈志奇先生、财务总监马桂侠女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况简介

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



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

会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要利润指标（单位：元）

项 目	数 据
营业利润	178,023,438.01
利润总额	176,117,340.42
归属于上市公司股东的净利润	129,114,287.07
归属于上市公司股东的扣除非经营性损益后的净利润	130,920,360.43
经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85

**注：扣除的非经常性损益项目和金额**

项 目	金 额
非流动性资产处置损益	-10,181.03
交易行金融资产公允价值变动损益	-344,623.15
其他营业外收入和支出净额	-1,895,916.56
非经常性损益相应的所得税	444,647.38
合 计	-1,806,073.36

2、公司近三年主要会计数据及财务指标（单位：元）

	2008 年	2007 年	本年比上年增减	2006 年
营业收入	649,399,203.57	973,951,601.79	-33.32%	863,668,144.84
利润总额	176,117,340.42	219,319,961.81	-19.70%	123,941,900.96
归属于上市公司股东的净利润	129,114,287.07	141,682,728.45	-8.87%	79,648,557.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	130,920,360.43	137,799,817.50	-4.99%	79,875,357.48
基本每股收益	0.11	0.12	-8.33%	0.24
稀释每股收益	0.11	0.12	-8.33%	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.11	0.12	-8.33%	0.24
全面摊薄净资产收益率	9.23%	10.93%	-1.70%	6.70%
加权平均净资产收益率	9.61%	11.45%	-1.84%	6.94%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	9.36%	10.63%	-1.27%	6.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	9.74%	11.16%	-1.42%	6.96%



经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85	571,415,958.61	-147.16%	302,260,937.52
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.23	0.94	-124.47%	0.90
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减	2006 年末
总资产	2,095,050,400.63	2,160,722,714.65	-3.04%	2,542,588,433.47
所有者权益(或股东权益)	1,398,427,472.63	1,296,664,470.01	7.85%	1,188,748,759.46
归属于上市公司股东的每股净资产	1.21	2.13	-43.19%	3.52

股本变动及股东情况

1、股份变动情况表（单位：股）

股份类别	本次变动前	比例 (%)	本次变动增减 (+ -)				本次变动后	比例 (%)	
			发行新股	送股	公积金转股	其他			小计
一、有限售条件股份	95,529,875	15.72		38,213,450	47,766,812	-57,737,850	28,242,412	123,772,287	10.72
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	95,529,875	15.72		38,213,450	47,766,812	-57,737,850	28,242,412	123,772,287	10.72
其中：									
境内非国有法人持股	95,517,250	15.72		38,206,900	47,758,625	-57,741,600	28,223,925	123,741,175	10.72
境内自然人持股	12,625	0.00		6,550	8,187	3,750	18,487	31,112	0.00
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									



二、无限售条件股份	512,276,447	84.28		204,909,079	256,136,348	57,737,850	518,783,277	1,031,059,724	89.28
1、人民币普通股	512,276,447	84.28		204,909,079	256,136,348	57,737,850	518,783,277	1,031,059,724	89.28
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	607,806,322	100.00		243,122,529	303,903,160		547,025,689	1,154,832,011	100

- ◆ 根据公司 2008 年 3 月 15 日召开的 2007 年度股东大会审议通过公司 2007 年度分红派息方案，公司以 2008 年 4 月 25 日为股权登记日，以公司截止 2007 年 12 月 31 日的总股本 607,806,322 股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股红股，派 0.45 元人民币现金；同时，按照每 10 股转增 5 股的比例进行资本公积金转增股本。分红派息后，总股本增至 1,154,832,011 股。
- ◆ 公司于 2006 年 6 月 5 日召开的 2006 年第二次临时股东大会暨 A 股市场相关股东会议表决通过股权分置改革方案，股权分置改革方案实施日为 2006 年 6 月 15 日。公司于 2008 年 6 月 13 日刊登《限售股份上市流通的提示性公告》，本次有限售条件流通股可上市流通数量为 57,741,600 股，可上市流通日为 2008 年 6 月 16 日。

限售股份变动情况表，列示如下：

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
沈阳银基企业有限公司	95,517,250	57,741,600	85,965,525	123,741,175	股改	2008年6月
王利群	6,775		6,097	12,872	高管限售	
白羽	5,850		5,265	11,115	高管限售	
马桂侠		2,375	9,500	7,125	高管限售	
合计	95,529,875	57,743,975	85,986,387	123,772,287		



2、股东情况

(1) 股东数量和持股情况

股东总数		206,470			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
沈阳银基企业有限公司	境内非国有法人	20.34%	234,922,283	123,741,175	104,500,000
辽宁国发股份有限公司	境内非国有法人	0.49%	5,601,960	0	0
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.42%	4,800,643	0	0
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.32%	3,729,352	0	0
全国社保基金零零六组合	境内非国有法人	0.26%	3,024,573	0	0
全国社保基金零零七组合	境内非国有法人	0.24%	2,760,080	0	0
赵艳光	境内自然人	0.19%	2,206,000	0	0
杨燕丽	境内自然人	0.13%	1,460,264	0	0
常文光	境内自然人	0.11%	1,255,520	0	0
吴琪	境内自然人	0.09%	1,089,295	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
沈阳银基企业有限公司	111,181,108		人民币普通股		
辽宁国发股份有限公司	5,601,960		人民币普通股		
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	4,800,643		人民币普通股		
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	3,729,352		人民币普通股		
全国社保基金零零六组合	3,024,573		人民币普通股		
全国社保基金零零七组合	2,760,080		人民币普通股		
赵艳光	2,206,000		人民币普通股		



杨燕丽	1,460,264	人民币普通股
常文光	1,255,520	人民币普通股
吴琪	1,089,295	人民币普通股

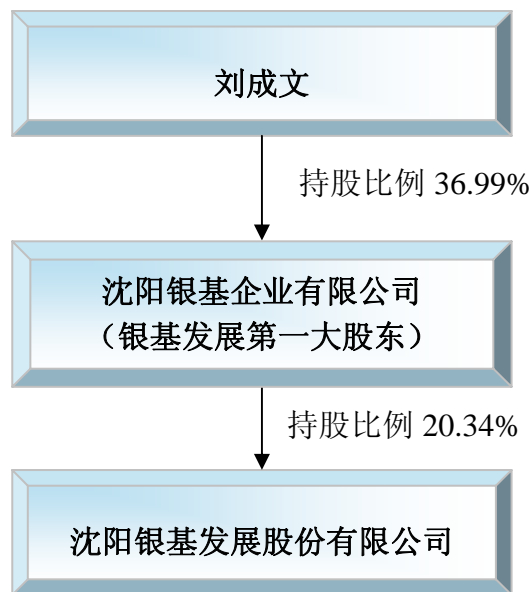
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>在前十名无限售条件的流通股股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系，公司未知其它无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>	
------------------	---	--

(2) 公司控股股东及实际控制人情况

本公司第一大股东为沈阳银基企业有限公司（简称：银基企业）。银基企业成立于 1996 年，注册资本 5735 万元，法定代表人刘成文，经营范围：实业投资。

截止报告期末，银基企业第一大股东为刘成文先生。刘成文，男，1955 年生人，中国国籍。曾任沈阳银基发展股份有限公司董事长、总经理，现任沈阳银基企业有限公司董事长、总经理。刘成文先生持有银基企业 36.99% 股份。

◆ 图例：公司与实际控制人之间的产权和控制关系。





董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、基本情况及报酬情况

姓名	性别	年龄	职务	任期起止	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取
沈志奇	男	59	董事长	2008/3 — 2011/3	0	0		41.30	否
林平	男	42	董事	2008/3 — 2011/3	0	0		41.30	否
刘博巍	男	28	董事	2008/3 — 2011/3	0	0		41.30	否
万寿义	男	54	独立董事	2008/3 — 2011/3	0	0		5.00	否
尹良培	男	66	独立董事	2008/8 — 2011/3	0	0		5.00	否
周巾	女	37	监事	2008/3 — 2011/3	0	0		5.20	否
白羽	男	31	职代监事	2008/3 — 2011/3	7,800	14,820	利润分配	2.60	否
李海英	女	32	监事	2008/3 — 2011/3	0	0		2.10	否
张林	男	38	总经理	2008/3 — 2011/3	0	0		41.30	否
王利群	女	50	副总经理	2008/3 — 2011/3	9,033	12,872	利润分配	36.80	否
郭社乐	男	42	副总经理	2008/3 — 2011/3	0	0		36.80	否



万革	男	40	副总经理	2008/3 — 2011/3				34.80	否
孙家庆	男	44	董事会秘书	2008/3 — 2011/3	0	0		22.60	否
马桂侠	女	44	财务总监	2008/3 — 2011/3	0	9,500	增持	27.30	否
合计	-	-	-	-	16,833	37,192		343.40	-

2、主要工作经历

◆ 董事：

沈志奇：1950年生人，大专学历，高级经济师。曾任沈阳银基发展股份有限公司董事、副总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事长，兼任子公司吉林银基房地产开发有限责任公司董事长，子公司沈阳银基置业有限公司董事长，子公司沈阳银基窗业有限公司董事长。

林平：1967年生人，中专学历，工程师。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总经理，现任子公司沈阳银基置业有限公司总经理，沈阳银基发展股份有限公司董事。

刘博巍：1981年生人，硕士。现任沈阳银基企业有限公司董事，沈阳银基发展股份有限公司董事。

万寿义：独立董事，1955年生人，管理学博士，博士生导师，注册会计师。曾任东北财经大学会计学院教师、会计学院企业会计教研室主任。现任东北财经大学会计学院副院长。

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

◆ 监事：

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

白羽：1978年生人，本科学历。曾任沈阳假日集团有限公司董事长助理，沈阳银基集团



股份有限公司董事长秘书，沈阳艾特置业有限公司销售经理，现任沈阳银基发展股份有限公司开发主管。

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

◆ **其它高级管理人员：**

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

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

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

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

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

马桂侠：1965年生人，研究生学历，高级会计师。曾任沈阳银基发展股份有限公司财务部部长，现任沈阳银基置业有限公司财务总监，沈阳银基发展股份有限公司财务总监。

◆ **董事、监事在股东单位任职情况：**

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

3、报告期内董事、监事、高级管理人员的聘任及离任情况

◆ 2008年2月14日召开的公司董事会第六届三十二次会议，审议通过了《关于董事会换届选举的议案》：经公司大股东推荐和董事会提名委员会提名，现推荐沈志奇先生、林平先生、刘博巍先生、尹良培先生、万寿义先生等5人为公司第七届董事会董事候选人，其中尹良培



先生、万寿义先生为公司独立董事候选人。

◆ 2008年3月15日召开的公司2007年度股东大会，审议批准了《关于董事会换届选举的议案》，选举沈志奇先生、林平先生、刘博巍先生、尹良培先生、万寿义先生为公司第七届董事会董事。

◆ 2008年3月15日召开的公司董事会第七届一次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》：会议一致推选沈志奇先生为公司董事长；审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》：经董事长提名，会议审议通过聘任张林先生为公司总经理；审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》：根据总经理张林先生提名，会议审议通过聘任郭社乐先生、王利群女士、万革先生为公司副总经理；聘任马桂侠女士为公司财务总监；聘任刘博巍先生为公司上海分公司总经理；聘任林平先生为公司全资子公司沈阳银基置业有限公司总经理；经董事长沈志奇先生提名，聘任孙家庆先生为公司董事会秘书。

◆ 2008年3月15日召开的公司董事会第七届一次会议，会议一致推选雷鸣先生为公司第七届监事会主席。

◆ 2008年6月16日召开的公司监事会第七届三次会议，审议通过了《关于调整公司监事的议案》：同意雷鸣先生辞去公司监事职务的申请，推荐李海英女士为公司第六届监事会监事候选人；审议通过了《关于推选周巾女士为公司第七届监事会主席的议案》。

◆ 2008年7月2日召开的公司2008年度第二次临时股东大会，审议批准了《关于调整公司监事的议案》：选举李海英女士为公司第七届监事会监事。

4、年度报酬情况

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

(2) 董事、监事和高级管理人员报酬确定依据：公司董事会薪酬与考核委员会根据公司薪酬管理制度及年度绩效考核情况，确定本年度在公司受薪的高级管理人员的报酬标准，在公司兼职的董事、监事薪酬按其任职岗位确定。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过，每人年度津贴5万元。



5、员工情况

截止本报告期 2007 年末，公司拥有员工 71 人，其中行政管理人员 18 人，财务人员 13 人，工程、技术人员 18 人，销售人员 22 人。从教育程度看，具有研究生以上学历的 7 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。

公司治理结构

一、 公司治理现状

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]第 28 号）、辽宁证监局《关于进一步做好“加强上市公司治理专项活动”有关事项的通知》（辽证监上市字[2007]35 号）及深圳证券交易所《关于加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》等文件的要求和部署，我公司从 2007 年 5 月至 2007 年 10 月，开展了公司包括自查、接受公众投资者评议、整改提高以及接受辽宁证监局检查评议几个阶段的治理专项活动。通过此次活动，公司针对治理中存在的一些需改进薄弱环节，在内控制度、董事会专门委员会发挥作用、投资者网络信息平台建设管理等方面制定了整改计划，并已积极采取了相应措施加以改进和完善。

1、为保证公司内控制度进一步完善。我们已按照中国证监会、深交所有关法律及规范性文件的最新要求，修订了《信息披露管理办法》、《总经理工作细则》、《重大事项内部报告制度》和《内部控制制度》，上述制度及办法已在公司 2007 年 8 月 2 日召开的第六届二十九次董事会会议上审议通过，并刊登在深交所网站上。

2、为充分发挥董事会专门委员会的作用，公司采取了如下措施：①进一步细化和明确了董事会专门委员会的职能定位，增强了充分发挥他们信息服务、决策建议和监督职能的责任感；②注重发挥独立董事的作用，有计划安排他们对公司财务、人力资源、审计等方面的管理进行研究，充分发挥外部专家资源优势，使董事会的决策更加科学、高效；③借鉴其它公司的好经验，进一步明确和优化专门委员会的运作程序，从运作机制上保证专门委员会作用的发挥。



3、进一步推动公司投资者关系管理工作。公司网络对外信息平台的建设和管理是公司投资者关系管理中的薄弱环节，公司正在丰富和完善公司的网站功能，建立网络、电话、邮件等多方位的沟通渠道，营造一个良好的外部运行环境，保证投资者关系的健康、融洽发展。为进一步把保护投资者的合法权益落在实处，我们将通过积极努力，开辟多渠道、多途径，通过与投资人见面、业绩说明会或路演等方式，让更多的投资者了解公司的全面情况。

总之，通过治理专项活动，公司运作更为规范，相关制度更为完善。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作，董事会认为公司治理的实际状况与中国证监会等有关文件的要求不存在明显差异。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司二名独立董事均能够独立履行职责，在工作中严格按照有关法律、法规的规定，认真履行职责，按时出席公司的董事会和股东大会，参与公司重大决策，对重大事项发表独立意见，切实维护公司和中小股东利益。

1、独立董事出席董事会的情况：

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

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

三、公司独立运作情况

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上始终做到严格分开。

1、业务方面：公司在业务方面具有独立、完整的业务体系及自主经营能力，自主开展业务经营活动，完全独立于控股股东。

2、人员方面：公司建立了独立的劳动人事制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、



人事及工资管理等方面完全独立。

3、资产方面：公司拥有独立完整的资产，拥有独立生产、采购和销售系统，公司对所拥有的资产，具有完全的控制权和支配权。公司与控股股东之间产权关系明确和清晰。

4、机构方面：公司建立和完善了法人治理结构，各机构均独立于控股股东，公司设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构体系，机构设置程序和机构职能独立。控股股东的职能部门与公司的职能部门各自独立运作，不存在上下级关系；公司董事会、监事会及其它内部机构均独立运作。

5、财务方面：公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司独立开设银行帐户，依法独立纳税；公司财务决策独立，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

（一）内部控制自我评价报告

详见公司 2009 年 2 月 10 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《沈阳银基发展股份有限公司内部控制自我评价报告》。

（二）评价意见

1、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

（1）公司按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定及国家其他相关法律法规，结合公司的所处行业、经营方式、资产结构及自身特点，建立健全了相应的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常开展和风险控制，保护了公司资产的安全和完整。

（2）公司已建立较完善的内部组织结构，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）报告期内，公司不存在违反深交所《上市公司内部控制指引》及公司《内部控制制度》的情形发生。



综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

6、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。公司各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。报告期内，公司充分发挥董事会专门委员会的作用，进一步明确和优化专门委员会的运作程序，从运作机制上保证专门委员会作用的发挥。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，加强对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露等重点活动的控制，加强对经营各环节的控制，有效地防范经营风险。

综上所述，我们认为公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

五、公司对高级管理人员的考评及激励机制

公司已建立了高级管理人员的绩效评价机制。公司股东大会和董事会审议通过的年度投资计划、年度工作计划及其他工作计划授权经营管理班子负责实施，董事会对经理层下达了经营目标，在期中、年终检查计划完成情况，对高管人员的业绩进行综合考核评定，并根据考评结果实施奖惩，使公司董事、监事及高级管理人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。

股东大会情况简介

公司报告期内共召开三次股东大会。

- 1、公司于2008年3月15日召开2007年度股东大会，此次股东大会决议公告刊登于2008年3月18日的《中国证券报》和《证券时报》。
- 2、公司于2008年7月2日召开2008年第一次临时股东大会，此次股东大会决议公告刊登于2008年7月3日的《中国证券报》和《证券时报》。
- 3、公司于2008年12月22日召开2008年第二次临时股东大会，此次股东大会决议公告刊登于2008年12月23日的《中国证券报》和《证券时报》。



董 事 会 报 告

一、管理层讨论与分析

(一) 公司报告期内经营情况的回顾

1、公司报告期内总体经营状况

公司主营业务范围是土地整理，房地产开发，酒店投资经营等。

报告期内，公司全体员工根据董事会和股东大会制定的经营方针，克服宏观经济下滑、房地产市场销量锐减、价格下降的不利影响，全面实施提升规模实力、经营能力及管理水平发展战略，重点抓好抓实核心资产浑北五里河项目开发的各项工作，取得了预期的经济效益。尽管经营业绩较历史上最好的 2007 年度有所下降，但公司资产和财务状况良好，为公司适应新形势挑战和大发展奠定了良好的基础。

报告期内，公司实现主营业务收入 64,939.92 万元，比上年下降 33.3%；实现营业利润 17,802.34 万元，比上年下降 17.6%；实现净利润 12,911.43 万元，比上年下降 8.9%。报告期内，公司的主营业务收入和利润主要来自于五里河·东方威尼斯和地王国际花园项目。由于地王国际花园项目进入尾盘，销售收入与上年同比下降，使公司 2008 年度的经营业绩与上年同比有一定幅度下降。

报告期内，公司紧紧围绕核心资产五里河项目的全方位启动这一中心工作。一是加大五里河东方威尼斯项目一期的销售力度，将存量房销售做为经营工作的重点，通过定向推介、团购等多种方式进行促销，取得良好效果，报告期内五里河东方威尼斯项目实现销售收入 48,791 万元；二是完善项目售后配套服务，提升物业管理水平，精心打造精品水景社区品牌，将五里河大社区、全功能、大优势的蓝图呈现给消费者，通过扩大银基品牌知名度促进存量销售；三是，通过多方努力，富民桥东五里河项目二期的开发配套手续及时得以落实，保证了项目于 2008 年 4 月按期开工建设。

报告期内，地王国际花园项目继续加大尾盘清理力度，实现销售收入 13,191 万元；辽源房地产项目报告期内实现销售收入 513 万元；皇城酒店公寓盘活存量 824 万元；公司投资参股的沈阳凯宾斯基饭店，经过几年的运营现已成为沈阳最知名的酒店之一，2008 年酒店已实



现盈利；皇城商务酒店报告期内实现主营业务收入 1621 万元。此外，根据公司外向拓展的发展战略，报告期内公司成立了天津银基滨海投资发展有限公司，现正积极寻找合适的投资项目。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 营业收入、营业利润按行业构成情况：

单位：万元

行业	营业收入	营业成本	营业利润率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	营业利润率比上年增减
房地产	63,319.36	44,172.81	30.24%	-33.98%	-39.33%	6.15%
餐饮酒店	1,620.56	2,722.90	-68.02%	9.00%	-8.79%	32.76%

(2) 公司营业收入、营业利润按地区构成情况：

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减
沈阳	62,806.00	-31.21%
吉林	513.36	-88.85%

(3) 占公司营业收入 10% 以上的产品构成情况：

单位：万元

产品名称	营业收入	所占比例	营业利润	所占比例
房地产	63,319.36	97.50%	18,939.15	106.39%

(4) 主要供货商、客户情况：

报告期内，公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 32.81%，前五名客户销售额总计占公司销售总额的比例为 16.15%。

3、报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		同比增减 (%)
	期末数	占总资产的比重 (%)	期末数	占总资产的比重 (%)	
应收帐款	30,402,931.96	1.45	35,024,653.54	1.62	-0.17



存货	1,588,529,043.64	75.82	1,555,125,788.88	71.97	3.85
投资性房地产			3,350,691.02	0.16	-0.16
长期股权投资	168,177,887.58	8.03	180,251,915.55	8.34	-0.31
固定资产	146,606,008.51	7.00	155,753,218.49	7.21	-0.21
短期借款	370,000,000.00	17.66			17.66
长期借款	75,000,000.00	3.58	185,000,000.00	8.56	-4.98

变动原因说明：投资性房地产同比减少是因为该房产不再出租调回开发产品所致；短期借款同比增加是因为公司本期向银行新增借款所致。

4、报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	增减 (%)
销售费用	26,029,786.16	36,865,611.09	-29.39
管理费用	30,465,148.02	47,919,492.14	-36.42
财务费用	-169,510.64	2,706,190.25	-106.26
所得税	47,003,053.35	77,637,233.36	-39.46

变动原因说明：销售费用同比减少主要系本期广告费减少所致；管理费用同比减少主要系本期办公费用减少所致；财务费用同比减少是报告期内子公司吉林银基房地产开发有限责任公司贷款利息支出减少所致；所得税同比减少是自 2008 年 1 月 1 日起执行《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税税率由 33%变为 25%所致。

5、报告期公司现金流量构成情况的说明

报告期，公司经营活动产生的现金流量净额为-26,948 万元，去年同期为 57,142 万元，同比减少主要原因是销售收入减少；公司投资活动产生的现金流量净额为-6 万元，去年同期为 800 万元，同比减少的主要原因报告期公司处置固定资产收回的现金减少；公司筹资活动产生的现金流量净额为 24,372 万元，去年同期为-55,889 万元，同比增加是因为报告期公司



向银行新增借款所致。

报告期公司经营产生的现金流量净额与报告期净利润存在差异，主要是因为报告期公司经营经营性应付项目大幅减少所致。

6、主要控股公司的经营情况及业绩

公司全资子公司沈阳银基置业有限公司，主营业务：房地产开发、商品房销售。注册资本 17,000 万元人民币，总资产 125,728 万元。目前主要资产集中在位于沈阳市五里河公园内富民桥两侧 30 万平方米土地的房地产开发项目，其中正在开发的有富民桥东侧东方威尼斯二期项目。该公司全资拥有沈阳皇城商务酒店有限公司和沈阳银基窗业有限公司两家子公司。报告期内实现营业收入 1,621 万元，实现净利润-143 万元。

公司全资子公司吉林省银基房地产开发有限责任公司，主营业务：房地产开发、商品房销售、物业管理。注册资本：1,000 万元，总资产 3,123 万元，主要业务是在吉林省辽源市投资开发银河园项目，报告期内实现主营业务收入 513 万元，实现净利润-131 万元。

（二）公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展趋势及面临竞争

（1）所处行业发展趋势

公司主营业务属房地产开发行业。国内房地产市场经历了近十年的大牛市，现已成为国民经济的支柱产业之一。在此期间，国家出台了一系列土地、财政、税收、信贷、货币等宏观调控政策，引导市场发展，目的在于支持自住性需求、引导改善性需求、抑制投资性需求、遏制投机性需求。从 2007 年下半年开始，受国家在土地、信贷、税收、货币等紧缩调控政策累积效应、全球金融危机、实体经济衰退、居民收入预期下降等多种不利因素的影响，房地产市场的预期发生了转变，导致供求关系发生逆转，表现为价格下降，销量锐减。从 2008 年下半年开始，国家及地方政府对房地产行业调控政策从抑制转向鼓励和刺激，陆续出台了多种综合性刺激政策，下调交易税费、存贷款和准备金利率及住房贷款利率，提高按揭比例和额度，减免开发商用地成本等等，这些政策的实施减轻了开发商压力和购房人的负担，降低了消费门槛，增加了需求，短期内有利于减缓市场下行的压力。

针对行业未来的发展趋势，我们认为，从短期看，受金融危机和经济衰退、房价下降预



期形成、购买力不足、有效需求降低、以及居民未来收入预期下降等不利因素影响，市场仍将维持于“交易量萎缩、房价向下调整”的低迷状态中。从中长期看，推动我国房地产市场发展的主要“内因”即扩大内需、城市化、工业化、人口红利、消费升级等因素远未改变，市场未来发展潜力巨大，因此，中国房地产中长期发展前景依然乐观。

(2) 公司面临的市场竞争格局和发展机遇

目前，房地产行业在市场低迷、短期政策刺激及市场竞争更趋激烈的共同作用下，将通过重组洗牌提高其行业的集中度，加速进入行业规模化、专业化和品牌化等综合实力竞争阶段。拥有多元融资渠道、良好市场应变能力、综合开发设计能力以及稳健资本和成本控制能力的品牌房地产企业将在竞争中显露优势，强者恒强。

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。沈阳市实施了新的空间发展战略，在原有城市布局调整的基础上，对原有的发展空间进行整合，重新规划出西部—沈西工业走廊、南部—大浑南地区、北部—沈北新区和东部—棋盘山旅游度假区四大发展空间。这四大发展空间形成了沈阳市全方位大发展、快发展的新格局，成为沈阳未来五十年的经济发展龙头区域。沈阳市委市政府出台多项配套政策，吸引国内外企业向这里聚集，形成开发建设的新热潮。随着国家出台的系列经济刺激计划逐步实施，沈阳将迎来历史性的发展机遇，必将为房地产行业带来新的发展契机。近年来，沈阳房地产市场保持了健康、平稳和可持续发展的态势，即使在 2008 年受到全国大气候的一些负面影响，沈阳仍被公认为全国最好的房地产市场之一。作为当地房地产开发龙头企业之一，本公司将充分发挥自身综合优势，抓住机遇，实施低成本扩张，保证公司的健康、稳定、持续发展。

2、公司发展规划及新年度的经营计划

2009 年公司面对严峻的市场形势和复杂多变的外部环境，公司总的指导思想是：认清形势，调整结构，开拓创新。公司要及时准确地把握宏观环境和市场形势变化，做出科学决策，加速存量资产销售，调整和优化产品和投资结构，在市场低迷时寻找新的发展机遇。2009 年要重点做好以下工作：

浑北五里河项目：要将五里河项目的营销当成全企业的核心经营工作。一是，加强经营



团队力量，有针对性的开展市场营销活动，利用团购、展会促销等多种方式加大一期四组团的销售力度，实现资金快速回笼；二是，完善五里河东方威尼斯项目的售后服务和园区生活设施的建设，将大社区、全功能、公园水景等独特优势呈现给消费者，不断提高物业管理水平，提升五里河东方威尼斯社区的热度和人气，以此促进存量销售；三是，要以市场需求为导向，认真细致做好东方威尼斯二期项目的市场营销策划，保证项目顺利销售；四是，在不影响工程进度的情况下，尽可能降低二期项目的成本投入，努力提高项目利润率。

地王国际花园项目：坚决完成收尾和清盘，实现存量资产变现，同时继续狠抓物业管理、设施维护等的售后服务，提升银基品牌的影响力。

在做好公司现有重点项目的同时，2009年公司还要抓机遇、扩规模、求发展。一是，积极向沈阳以外地区拓展业务，在全国范围内选择经济发展较快、市场环境好，同时适合本公司发展的地区和城市进行房地产投资，优化开发产品结构，适应市场需求的变化，降低风险；二是，把握机遇，适时投资新产业，拓展更大的发展空间，规避产业单一的风险，使上市公司向投资控股型转变。

3、资金需求及使用计划

随着公司浑北五里河东方威尼斯项目的全面启动，预计2009年公司的资金需求较大，公司将开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目运作的需要。主要资金来源方式有：公司自有资金、银行贷款和资本市场融资。

4、公司面临风险及采取的对策和措施

面临主要风险和问题：一是，政策风险。国家在土地供应与规划、税收、信贷、货币等诸多方面的宏观调控政策都将对房地产市场产生重大影响。在国际经济金融危机蔓延和国内经济下滑的背景下，国内宏观调控政策出台不确定性增加，有可能对房地产行业产生重要影响；二是，市场风险。房地产属资金密集型行业，行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，现房存量增大，竞争日益激烈。目前整个房地产行业需求不确定加剧了市场风险；三是，经营管理风险，主要体现在公司的主要项目都集中在房地产且主要为中高档产品，存在行业、投资结构和地域等经营风险；四是，财务风险。面对持续紧缩房地产信贷的政策影响，五里河东方威尼斯项目的后续开发将产生大量的融资需求，



公司需要多渠道来融资，以满足开发和业务拓展的需要。

为此，公司将采取相应措施：一是，公司要及时掌握国际经济金融局势和国内宏观经济的变化，依据政策导向，结合市场变化，不断调整结构，开发适销对路的产品，在做精做优现有项目的基础上，实施规模扩容、优化结构的经营策略，在项目规模、开发周期等方面合理布局，抓机遇实施并购扩张，适当增加资金周转快的普通住宅项目的比重，以规避宏观环境和市场变化的风险；二是，针对激烈的市场竞争，公司必须深化提高自身经营能力，提升管理和市场营销水平，要在发挥品牌优势、提高队伍素质、提高创新能力、规划设计、产品综合配套服务等方面狠下功夫，提升公司的核心竞争力；三是，逐步实施经营业务的调整和转型，审慎地向与房地产相关的发展前景看好的项目投资，最大限度地降低在房地产单一行业的经营风险；四是，多渠道筹措资金，不断改善公司的现金流量和财务状况，同时，加大项目销售和资产盘活力度，提高资金的周转和使用效率，并保证资金运行安全顺畅，防范财务风险。

二、公司报告期内投资情况

1、募集资金投资情况

报告期内未募集资金，也无报告期之前募集资金的使用延续到报告期。

2、其它投资情况

2002年6月18日，公司通过竞拍取得的地王国际花园项目，总投资为12亿元，经过四年多的开发建设，目前该项目共计二期开发建设已经结束，目前已进入清盘销售阶段。

五里河东方威尼斯项目一期四组团是2006年8月新开工建设的项目，2007年4月开始销售预计今年销售基本完成。

三、董事会日常工作情况

1、报告期内公司共召开十次董事会议

◆ 2008年2月14日董事会召开第六届三十二次会议。会议审议通过了《2007年年度报告及摘要》、《公司董事会2007年度工作报告》、《关于公司2007年度财务决算报告》、《关于公司2007年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所议案》、《关于2008年度日常关联交易的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于董事会换届选举的议案》、《关于



公司高级经理变动的议案》、《关于对公司 2007 年期初资产负债表进行调整的议案》、《公司审计委员会年报工作规程》、《关于公司 2008 年申请银行授信计划的议案》、《关于召开公司 2007 年度股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2007 年 2 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》。

- ◆ 2008 年 3 月 15 日董事会召开第七届一次会议。会议审议通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于选举新一届薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会委员的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2008 年 3 月 18 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008 年 4 月 12 日董事会召开第七届二次会议。会议审议通过《2008 年第一季度报告》。
- ◆ 2008 年 4 月 13 日董事会召开 2008 年第一次临时会议。会议审议通过了《关于投资成立天津银基滨海投资发展有限公司的议案》。
- ◆ 2008 年 6 月 16 日董事会召开第七届三次会议。会议审议通过了《关于召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2008 年 6 月 17 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008 年 7 月 15 日董事会召开第七届四次会议。会议审议通过了《2008 年半年度报告全文及摘要》、《关于实施公司限制性股票激励计划（草案）的议案》、《关于制定公司限制性股票激励计划激励对象考核办法的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2008 年 7 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008 年 10 月 15 日董事会召开第七届五次会议。会议审议通过《2008 年第三季度报告》。
- ◆ 2008 年 11 月 5 日董事会召开 2008 年第二次临时会议。会议审议通过了《关于投资成立上海博丰银基实业发展有限公司的议案》、《关于为全资子公司沈阳银基置业有限公司提供担保的议案》、《关于调整会计科目的议案》。
- ◆ 2008 年 12 月 5 日董事会召开第七届六次会议。会议审议通过《关于发行公司债券的议案》、《关于召开公司 2008 年第二次临时股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2008 年 12 月 6 日的《中国证券报》和《证券时报》。



◇ 2008年12月25日董事会召开2008年第三次临时会议。会议审议通过了《关于对沈阳银基置业有限公司进行增资的议案》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开三次股东大会。

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

报告期，公司实施了2007年度分红派息和资本公积金转增股本方案。根据本公司2007年度股东大会决议，公司2007年度分红派息和资本公积金转增股本方案为：以公司现有总股本607,806,322股为基数，向全体股东每10股送4股红股，派0.45元人民币现金；以公司现有总股本607,806,322股为基数，按照每10股转增5股的比例进行资本公积金转增股本。本次分红派息和资本公积金转增股本股权登记日为：2008年4月25日，除权除息日为2007年4月28日。本次实施后，公司的股份总数由607,806,322股增至1,154,832,011股。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

公司审计委员会于2009年1月对深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司2008年度财务报告的审计安排进行了审核确认，并在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。在年审注册会计师审计过程中，审计委员会对审计工作进行了督促，并听取了公司2008年度审计工作的进展汇报。年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，并于2009年1月12日与年审注册会计师进行沟通，形成书面意见，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况。公司年度审计报告完成后，审计委员会于2009年2月7日召开了会议，向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘或改聘会计师事务所的决议，认为2008年度，公司聘请的深圳市鹏城会计师事务所有限公司在为公司提供审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司2008年年度受托的各项工作，因此，决定公司继续聘请深圳市鹏城会计师事务所有限公司作为本公司2009年度审计机构。



4、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

(1) 公司董事会下设的薪酬与考核委员会负责对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了考核，认为公司在 2008 年年度报告中披露的董事、监事和高管人员所得薪酬，均是依据董事会制定薪酬管理制度的有关规定为原则确定并实施的；独立董事的津贴是依据公司股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。

(2) 为完善公司治理结构，建立股东与经营管理层之间的利益共享、风险共担机制，实现人力资本参与分配，健全和完善公司薪酬激励体系，建立长期激励约束机制，公司董事会薪酬委员会提出了限制性股票激励计划。2008 年 7 月 15 日，公司董事会第七届四次会议审议通过了《关于实施公司限制性股票激励计划（草案）的议案》，该激励计划草案已上报中国证监会审核。

四、利润分配

1、本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据深圳鹏城会计师事务所审计报告，公司 2008 年度实现净利润 129,114,287.07 元，加上年初未分配利润 257,773,837.03 元，2008 年度可分配利润 386,888,124.10 元，2008 年度以前未分配利润转增股本 243,122,529.00 元，对股东分配利润 27,351,284.45 元，提取法定盈余公积金 19,473,689.40 元，2008 年度可供股东分配的利润为 96,940,621.25 元。

鉴于公司 2006 年度和 2007 年度均实施了高比例分红派息，同时，根据公司发展战略及 2009 年的投资计划，为满足项目再投入资金的需求，公司董事会拟定 2008 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重点项目的再投入资金。

2、现金分红政策执行情况

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

3、前三年现金分红情况

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
现金分红（万元）	2,735.13	3,376.70	
占净利润的比例（%）	19.30	42.39	



监事会报告

一、监事会会议情况：

公司监事会在报告期内共召开六次会议：

- ◆ 2008年2月14日监事会召开第六届八次会议。会议审议通过了《2007年度报告及摘要》、《公司监事会2007年度工作报告》、《关于公司2007年度财务决算报告》、《关于公司2007年度利润分配预案》、《关于监事会换届选举的议案》。此次会议的决议公告刊登于2008年2月16日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008年3月15日监事会召开第七届一次会议。会议一致推选雷鸣先生为公司第七届监事会主席。此次会议的决议公告刊登于2008年3月18日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008年4月15日监事会召开第七届二次会议。会议审议通过了《2008年第一季度报告》。
- ◆ 2008年6月16日监事会召开第七届三次会议。会议审议通过了《关于调整公司监事的议案》、《关于推选周巾女士为公司第七届监事会主席的议案》。此次会议的决议公告刊登于2008年6月17日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008年7月15日监事会召开第七届四次会议。会议审议通过了《2008年半年度报告全文及摘要》、《关于实施A股限制性股票激励计划（草案）的议案》。此次会议的决议公告刊登于2008年7月16日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ◆ 2008年10月15日监事会召开第七届五次会议。会议审议通过了《2008年第三季度报告》。

二、监事会对有关事项发表的独立意见：

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会通过列席股东大会和各次董事会会议，对董事会、股东大会的召开、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司运作、内部规章制度执行情况以及公司董事、高级管理人员履职的情况进行了监督，认为：公司董事会能够按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规进行规范运作，能够严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法，各项内部控制制度建立健全；公司董事及经理等高级管理人员的工作是卓有成效的，没有违



反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东权益的行为。

2、检查公司财务的情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司深圳鹏城会计师事务所对公司 2008 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，该财务报告真实、准确、客观地反映公司的财务状况和经营成果，是客观公正的。

3、公司本年度发生的关联交易定价政策合理，体现了公允的市场化原则，交易公平，无损害上市公司及股东利益的情况。

重 要 事 项

一、公司重大诉讼、仲裁事项：

- 1、本报告期内公司无重大诉讼、仲裁事宜。
- 2、已公布诉讼、仲裁事项在本报告期内的进展情况：

2003 年 11 月 20 日，沈阳市中级人民法院对原“辽物资”所欠债务处理一案进行再审。2007 年 4 月 28 日，沈阳市中级人民法院下达了[2003]沈民再字第 37 号《民事判决书》，驳回沈阳市物资回收总公司对原“辽物资”所欠债务处理一案进行再审的诉求，维持该院（1999）沈经初字第 258 号民事调解书。随后，沈阳市物资回收总公司又上诉至辽宁省高级人民法院，2008 年 3 月 31 日，辽宁省高级人民法院下达了[2007]辽审民再终字第 27 号《民事判决书》，驳回沈阳市物资回收总公司诉讼请求，该判决为终审判决。

二、报告期内公司未发生破产重整相关事宜。

三、公司其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
1	契约开放式股票型基金	000041	华夏全球精选	939,027.66	939,028.00	493,928.55	100.00	-344,623.15



期末持有的其他证券投资	-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益	-	-	-	-	0.00
合计	939,027.66	-	493,928.55	100.00	-344,623.15

2、报告期内公司没有持有其他上市公司的股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业的股权等投资情况。

3、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

我们依据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监会[2003]56号）的要求，在公司董事会提供资料的基础上，就控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保事项向公司的相关人员进行了调查和核实，现发表相关说明及独立意见：

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

4、公司无持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况。

四、公司无收购及出售资产事项。

五、公司股权激励计划在本报告期的具体实施情况。

2008 年 7 月 15 日，公司董事会第七届四次会议审议通过了《关于实施公司限制性股票激励计划（草案）的议案》，公司将股票激励有关材料正式报送中国证监会申请备案。

六、公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元

关联方	交易价格	市场参考价	交易金额	占同类交易金额的比例	交易内容	结算方式
沈阳银基商贸发展有限公司	/	/	312.20	0.93%	水暖件、电缆、洁具等	转帐支票
沈阳银基物业有限公司	/	/	521.67	1.44%	物业服务	转帐支票
合计	/	/	833.87	2.37%		



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

公司与沈阳银基物业有限公司的关联交易为物业管理费。

2、与关联方存在债权、债务往来事项

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
辽源银基物业有限公司	0.00	0.00	32.01	0.00
沈阳世纪物业投资经营有限公司	0.00	9,323.79	3,000.00	0.00
沈阳银基国际商务投资有限公司	4,174.74	0.00	0.00	23.27
沈阳银基物业有限公司	0.00	0.00	96.71	121.00
沈阳银基新世纪置业有限公司	4,824.81	0.00	0.00	0.00
合计	8,999.55	9,323.79	3,128.72	144.27

注：2006 年公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司进行资产置换，并形成公司应收世纪物业置换差额款 12,323.79 万元，上述价差作为公司置换给沈阳世纪物业投资经营有限公司土地达到开工建设条件的保证，在开发项目达到合同约定的开发条件之日起三十日内，世纪物业向公司支付此次资产置换所形成的差额款。现由于该项目的规划方案正在委托设计中，需上报市规委会审定后方可执行。经双方沟通，世纪物业已于 2008 年 12 月 31 日前向本公司支付部分置换差额款 3,000.00 万元，余款 9,323.79 万元待项目手续全部完成后一次性支付本公司。

3、担保事项

报告期内，沈阳银基国际商务投资有限公司为本公司 7500 万元银行借款提供担保。

七、报告期内公司重大合同及其履行情况



- 1、报告期内，公司没有对外担保。
- 2、公司未发生报告期内或报告期继续委托他人进行现金资产管理事项。
- 3、其他重大合同

- ◆ 2008年4月13日，董事会2008年第一次临时会议审议通过了《关于投资成立天津银基滨海投资发展有限公司的议案》。根据战略发展需要，扩大公司经营规模，公司投资成立天津银基滨海投资发展有限公司（简称：天津银基），注册资本10000万元，成立后的天津银基为公司的全资子公司。
- ◆ 2008年11月5日，董事会2008年第二次临时会议审议通过了《关于投资成立上海博丰银基实业发展有限公司的议案》。根据公司战略发展需要，扩大公司经营规模，公司投资成立上海博丰银基实业发展有限公司（简称：上海博丰），注册资本3000万元，成立后的上海博丰为公司的全资子公司。
- ◆ 2008年12月25日，董事会2008年第三次临时会议通过了《关于对沈阳银基置业有限公司进行增资的议案》。根据公司经营需要，以五里河项目产生的部分配套费、契税等合计45,873,422.83元，向全资子公司沈阳银基置业有限公司（简称：银基置业）进行增资，全部计入银基置业资本公积金。

八、报告期内公司或持股5%以上股东承诺事项。

1、原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

公司已于2006年6月15日实施了股权分置改革方案。提起动议的非流通股股东沈阳银基企业有限公司特别承诺：自股权分置改革方案实施之日起三十六个月内，其通过深圳证券交易所挂牌交易的减持价格不低于7.00元（相当于本次股权分置改革公告前一个交易日收盘价的150%）。当公司派发红股、转增股本、增资扩股、配股、派息等使公司股份或股东权益发生变化时，对上述减持价格进行除权除息处理。如有违反承诺的卖出交易，卖出资金归上市公司所有。

公司股权分置改革实施后的十二个月内，原非流通股股东所持股份未上市交易或转让。

2、报告期内公司或持股5%以上股东无其他承诺事项。

九、公司续聘会计师事务所情况。

经公司2007年度股东大会审议通过，续聘深圳鹏城会计师事务所有限公司为本公司2008年度审计机构。审计报酬为48万元，聘期一年。至本次年报披露时，该所已为公司提供了8



年的审计服务。

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

十一、公司接待调研及采访情况

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008年02月28日	公司证券部	实地调研	SMC中国基金执行董事任东	公司项目及房地产市场情况
2008年03月28日	公司证券部	实地调研	渤海证券研究所研究员徐鹏	公司项目及未来发展战略
2008年04月24日	公司证券部	实地调研	中信证券股票销售交易部邓文静	公司经营及项目情况
2008年04月24日	公司证券部	实地调研	东方基金研究部副经理郑军恒	公司经营及项目情况
2008年04月24日	公司证券部	实地调研	神威药业证券投资专员陈艳敏	公司经营及项目情况
2008年07月08日	公司证券部	实地调研	法国政府投资部投资总监杜安娜	公司经营及项目情况
2008年10月11日	公司证券部	实地调研	个人投资者陈辉	公司经营及项目情况
2008年10月26日	公司证券部	实地调研	个人投资者程永坤	公司经营及项目情况
2008年11月10日	公司证券部	实地调研	德意志银行亚洲区资源行业研究主管柯启升	公司项目及未来发展战略

报告期内公司未发生由于特定对象的调研或采访而发生不公平信息披露问题。

十二、报告期内其它重大事项

- ◆ 2008年12月5日，公司第七届六次会议董事会议审议通过《关于发行公司债券的议案》。此议案已经2008年12月22日召开2008年第二次临时股东大会审议批准通过。



财务报告

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

电话: 0755-83732888
传真: 0755-82237549

审计报告

深鹏所股审字[2009]004 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 2008 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2008 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



三、 审计意见

我们认为，银基发展公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了银基发展公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

2009 年 2 月 8 日

中国注册会计师

刘仁芝

中国注册会计师

辛自华



一、财务报表（附后）

二、财务报表附注

金额单位：元

（一）企业的基本情况

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

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

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

5、财务报告的批准报出者为公司第七届七次董事会，财务报告批准报出日为 2009 年 2 月 7 日。

（二）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三）遵循企业会计准则的声明

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



(四) 本公司的主要会计政策、会计估计

1、会计制度

执行企业会计准则。

2、会计期间

以1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、计量基础

会计核算以权责发生制为计量基础，资产（除另有说明外）以历史成本为计量原则。

5、外币业务核算方法

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

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

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

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

（3）以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

6、外币财务报表的折算方法

企业对境外经营的财务报表进行折算，遵循下列规定：

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

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期（近似）汇率折算。

按照上述（1）、（2）折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。



7、现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

8、金融资产的核算方法

金融资产分类

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产四类。

金融资产的计量

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

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

(1) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；

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

金融资产公允价值的确定

a. 存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

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

金融资产减值

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

a. 发行方或债务人发生严重财务困难；



- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- h. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

金融资产减值损失的计量

- a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；
- b. 持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；
- c. 应收款项减值损失的计量：本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于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发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；如有客观证据表明其没有发生减值的，不确认减值损失，不计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后没有客观证据表明其是否发生了减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

<u>账 龄</u>	<u>计提比例</u>
1 年以内	0.5%
1-2 年	1%
2-3 年	5%
3-4 年	10%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

- d. 可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降



属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

9、存货分类及核算方法

存货的分类

本公司存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括开发产品、开发成本、原材料、低值易耗品等。

存货的计价

存货盘存制度采用永续盘存法。存货的取得按实际成本核算，发出采用加权平均法核算；低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算。

存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并记入当期损益。

10、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价

A. 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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



资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

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

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

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

b. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

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

(2) 收益确认方法

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



采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

11、投资性房地产

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

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

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

12、固定资产计价及其折旧方法

本公司固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

固定资产采用直线法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值（按原价的 5%计算）确定其分类折旧率如下：

项 目	折旧年限	年折旧率%
-----	------	-------



房屋建筑物	30-40	1.9-3.2
机器设备	5-15	6.3-19
运输设备	5-10	9.5-19
其它设备	5	19

13、在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本计量，其中包括直接建造及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

14、无形资产

无形资产按照实际成本进行初始计量。无形资产于取得时分析判断其使用寿命，使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。具体摊销年限如下：

类 别	摊销年限
土地	使用期

15、其他资产核算方法

其他资产按实际发生额计价。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

16、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产减值准备的计提

(1) 期末，本公司对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产的账面价值进行检查，有迹象表明上述资产发生减值的，先估计其可收回金额。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。资产可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为损失，记入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 当有迹象表明一项资产发生减值的，本公司一般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。在认定资产组时，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。同时，考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。但认定的资产组不得大于公司所确定的报告分部。

17、借款费用



(1) 因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化，若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用；其他辅助费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化期间

1/ 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

- a、资产支出已经发生；
- b、借款费用已经发生；
- c、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2/ 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

3/ 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

(3) 借款费用资本化金额

在应予资本化的每一会计期间，专门借款利息的资本化金额以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

18、收入实现的确认原则

商品销售

本公司对已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，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控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量的商品销售确认收入。



让渡资产使用权

本公司对相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量的让渡资产使用权确认收入。

19、政府补助

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

20、所得税的会计处理方法

本公司所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

2/ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

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

3/ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

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



1/ 商誉的初始确认;

2/ 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:

a. 该项交易不是企业合并;

b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

3/ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异, 同时满足下列条件的:

a. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间;

b. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益, 但不包括下列情况产生的所得税:

a. 企业合并;

b. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

21、合并财务报表的编制方法

合并财务报表原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

编制方法

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后编制。合并时抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响, 并计算少数股东权益后, 由母公司合并编制。

(五) 税项

税 种	计税依据	税 率
营业税	营业额	5%-10%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
教育费附加	应纳营业税额	4%
房产税	房产原值的 90%	1.2%
土地增值税 (注 1)	转让房地产的增值额	超率累进税率



企业所得税（注 2）

应纳税所得额

25%

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

注 2、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）本公司合并范围及合并范围的确定

1、本公司合并范围的确定依据

对持有被投资单位有表决权资本总额 50% 以上，或虽不超过 50% 但具有实际控制权的长期投资单位合并其会计报表。

2、本公司的合并范围

公司名称	持股比例			表决权比例%	合并报表范围
	直接%	间接%	小计%		
吉林银基房地产开发有限责任公司	100		100	1000	包括
沈阳银基置业有限公司	100		100	100	包括
沈阳银基窗业有限公司		100	100	100	包括
沈阳皇城商务酒店有限公司		100	100	100	包括
天津银基滨海投资发展有限公司 (注)	100		100	100	

注：天津银基滨海投资发展有限公司系本公司本期新投资成立的全资子公司。

3、联营公司的有关情况

单位：元

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
沈阳银基国际商务投资有限公司	沈阳	沈志奇	50,000,000	184,671,053.00	47.75%	实业投资、投资管理顾问等

**(七) 合并财务报表主要项目注释**

1、货币资金

单位：元

项 目	2008-12-31			2007-12-31	
	币种	原币	折合人民币	原币	折合人民币
现 金	RMB		321,657.24		198,426.99
	USD			200.00	1,450.36
小 计			321,657.24		199,877.35
银行存款	RMB		14,531,489.49		70,474,135.75
其他货币资金	RMB		30,000,000.00		
合 计			44,853,146.73		70,674,013.10

注 1：期末余额较期初减少 25,820,866.37 元，下降 37%，主要系本公司付款增加所致。

注 2：其他货币资金系本公司投入拟设立上海博丰银基实业发展有限公司验资专户的注册资金，该注册资金已经会计师事务所验证，但截止资产负债表日工商、税务注册手续尚未完成。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	2008-12-31 公允价值	2007-12-31 公允价值
华夏全球精选基金	493,928.55	838,551.70

注 1：期末余额较期初减少 344,623.15 元，下降 41%，主要系期末基金净值下跌所致。

3、应收帐款

(1) 应收帐款风险分析

单位：元

帐 龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额



单项金额重大的应收账款	22,878,742.00	72.89%	201,200.77	22,677,541.23
其他单项金额不重大的应收账款	8,509,497.13	27.11%	784,106.40	7,725,390.73
合 计	31,388,239.13	100.00%	985,307.17	30,402,931.96

单位：元

帐 龄	2007-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的应收账款	31,158,222.82	83.73%	1,936,212.48	29,222,010.34
其他单项金额不重大的应收账款	6,054,519.78	16.27%	251,876.58	5,802,643.20
合 计	37,212,742.60	100.00%	2,188,089.06	35,024,653.54

注 1：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。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(2) 应收帐款帐龄分析：

单位：元

帐 龄	2008-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	11,515,893.60	36.69%	57,567.25	11,458,326.35
1—2 年	18,234,413.15	58.09%	182,344.13	18,052,069.02
2—3 年	10,543.90	0.03%	527.20	10,016.70
3—4 年	980,577.66	3.12%	98,057.77	882,519.89
4—5 年	-	-	-	-



5 年以上	646,810.82	2.07%	646,810.82	
合 计	31,388,239.13	100.00%	985,307.17	30,402,931.96

帐 龄	2007-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	30,158,461.42	81.05%	150,792.30	30,007,669.12
1—2 年	1,854,428.70	4.98%	90,661.64	1,763,767.06
2—3 年	641,488.86	1.72%	32,074.44	609,414.42
3—4 年	911,552.80	2.45%	91,155.27	820,397.53
4—5 年	3,646,810.82	9.80%	1,823,405.41	1,823,405.41
合 计	37,212,742.60	100.00%	2,188,089.06	35,024,653.54

(3) 2008 年 12 月 31 日无计提特别坏账准备金的应收账款。

(4) 2008 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

单位：元

单位名称	所欠余额	欠款时间	欠款内容
张国强	14,139,969.00	2007 年	房款
沈阳聚银电器技术服务有限公司	5,517,330.00	2007 年	房款
沈阳市房产局	3,221,443.00	2007 年	房款
赵丽君	841,317.00	2003 年	房款
刘芳	830,227.00	2007 年	房款
合计	24,550,286.00		

注 1：期末本账户欠款前五名金额合计占应收账款余额比例为 78%。

注 2：应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、预付帐款

(1) 帐龄分析



单位：元

帐龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,188,985.46	46.20%	4,622,809.83	76.90%
1—2年	-	-	1,388,550.00	23.10%
2—3年	1,384,800.00	53.80%	-	-
合计	2,573,785.46	100.00%	6,011,359.83	100.00%

注1：期末余额较期初减少 3,437,574.37 元，下降 57%，主要系工程结算减少预付款所致。

注2：期末本账户欠款前五名金额合计 2,350,510.78 元，占预付账款余额比例为 91%。

注3：预付账款中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

注4：账龄超过 1 年的预付账款，主要原因系预付煤气集资款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款风险分析：

单位：元

帐龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的其他应收款	99,590,870.00	95.22%	140,200.00	99,450,670.00
其他单项金额不重大的其他 应收款	4,997,461.33	4.78%	161,955.01	4,835,506.32
合计	104,588,331.33	100.00%	302,155.01	104,286,176.32

单位：元

帐龄	2007-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的其他应收款	131,172,320.00	89.85%	68,839.50	131,103,480.50



单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	320,147.49	0.22%	320,147.49	
其他单项金额不重大的其他应收款	14,495,956.43	9.93%	888,794.28	13,607,162.15
合计	145,988,423.92	100.00%	1,277,781.27	144,710,642.65

注 1：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。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(2) 其他应收款账龄分析：

单位：元

帐 龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
1 年以内	5,806,069.89	5.55%	15,365.35	5,790,704.54
1—2 年	1,178,773.05	1.13%	11,706.05	1,167,067.00
2—3 年	96,485,434.44	92.25%	162,378.22	96,323,056.22
3—4 年	1,117,053.95	1.07%	111,705.39	1,005,348.56
4—5 年	-	-	-	-
5 年以上	1,000.00	0.00%	1,000.00	
合 计	104,588,331.33	100.00%	302,155.01	104,286,176.32

单位：元

帐 龄	2007-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
1 年以内	788,709.04	0.54%	355,490.48	433,218.56



1—2 年	137,573,104.71	94.24%	38,258.68	137,534,846.03
2—3 年	6,525,390.17	4.47%	373,510.11	6,151,880.06
3—4 年	100,220.00	0.07%	10,022.00	90,198.00
4—5 年	1,001,000.00	0.69%	500,500.00	500,500.00
合 计	145,988,423.92	100.00%	1,277,781.27	144,710,642.65

(3) 2008 年 12 月 31 日无计提特别坏账准备金的其他应收款。

(4) 2008 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

单位：元

单位名称	所欠余额	欠款时间	欠款内容
沈阳世纪物业投资经营有限公司	93,237,870.00	2006 年	见附注十四、2
沈阳市劳动和社会保障局	2,733,000.00	2008 年	往来款
沈阳市科技局	2,600,000.00	2006 年	往来款
工程质量保证金	1,020,000.00	2007 年	质量保证金
沈阳新昌盛幕墙工程有限公司	600,000.00	2007 年	往来款
合计	100,190,870.00		

注 1：期末余额较期初减少 41,400,092.59 元，下降 28%，主要系收到沈阳世纪物业投资经营有限公司的还款。

注 2：期末本账户欠款前五名金额合计占应收账款余额比例为 96%。

注 3：其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6、存货及存货跌价准备

(1) 存货变动情况列示如下：

项目名称	2007-12-31	本期增加额	本期减少额	2008-12-31
原材料	4,123,296.07	6,710,099.66	6,724,276.02	4,109,119.71
低值易耗品	179,570.97	-	-	179,570.97



开发成本	935,994,773.00	336,570,367.42	163,288,437.75	1,109,276,702.67
开发产品	614,828,148.84	202,607,763.40	342,472,261.95	474,963,650.29
合计	1,555,125,788.88	545,888,230.48	512,484,975.72	1,588,529,043.64
减：存货跌价准备	-			-
存货净额	1,555,125,788.88			1,588,529,043.64

(2) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2008-12-31	2007-12-31
东方威尼斯一期	2002.08	2008.06	1,500,000,000.00	30,627,822.05	166,425,813.70
地王项目	2002.08	2007.12			9,904,788.20
银基置业浑北项目	2008.03	2009.12	1,500,000,000.00	1,078,648,880.62	759,664,171.10
合计			3,000,000,000.00	1,109,276,702.67	935,994,773.00

(3) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
经纬公建	2006.12	58,085,361.73	-	9,453,128.38	48,632,233.35
东方威尼斯	2002-2007	422,477,437.18	199,257,072.38	273,866,831.33	347,867,678.23
地王	2003-2007	99,874,968.66	-	53,238,373.91	46,636,594.75
吉林银基	2004.12	32,973,444.59	-	4,496,991.65	28,476,452.94
市内其他项目	1998-2001	1,416,936.68	3,350,691.02	1,416,936.68	3,350,691.02
合计		614,828,148.84	202,607,763.40	342,472,261.95	474,963,650.29

7、长期股权投资

长期投资列示如下：



单位：元

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
按成本法核算	400,000.00	-	400,000.00	-
按权益法核算	180,251,915.55	-	12,074,027.97	168,177,887.58
合计	180,651,915.55	-	12,474,027.97	168,177,887.58
减：减值准备(注)	400,000.00	-	400,000.00	-
长期股权投资净额	180,251,915.55	-	12,074,027.97	168,177,887.58

长期股权投资

单位：元

被投资单位	投资比例	初始投资额	2007-12-31	本期权益调整	本期减少	2008-12-31
沈阳银基国际商务投资有限公司	47.75%	184,671,053.00	180,251,915.55	-2,074,027.97	10,000,000.00	168,177,887.58
辽源物业有限公司(注)	80%	400,000.00	400,000.00		400,000.00	
小计		185,071,053.00	180,651,915.55	-2,074,027.97	10,400,000.00	168,177,887.58

注：辽源银基物业有限公司已经完成工商注销手续。

8、投资性房地产

企业采用成本模式进行后续计量的：

单位：元

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
原价：				
房屋、建筑物	3,430,469.38	-	3,430,469.38	-
累计折旧和累计摊销：				
房屋、建筑物	79,778.36		79,778.36	-
投资性房地产账面价值：				



房屋、建筑物	3,350,691.02	-	3,350,691.02	-
--------	--------------	---	--------------	---

注：期末余额较期初减少 3,350,691.02 元，是因为不再出租调回开发产品。

9、固定资产及累计折旧

单位：元

	项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
原 值	房屋及建筑物	164,794,740.41	648,330.68	-	165,443,071.09
	机器设备	47,061,091.65	41,275.00	212,820.51	46,889,546.14
	运输工具	613,898.00	-	-	613,898.00
	其他设备	19,502,793.29	34,500.00	-	19,537,293.29
	合 计	231,972,523.35	724,105.68	212,820.51	232,483,808.52
累 计 折 旧	房屋及建筑物	32,024,443.30	4,523,361.66	-	36,547,804.96
	机器设备	36,884,063.17	2,268,197.50	202,179.48	38,950,081.19
	运输设备	432,334.80	106,543.64	-	538,878.44
	其他设备	6,878,463.59	2,962,571.83	-	9,841,035.42
	合 计	76,219,304.86	9,860,674.63	202,179.48	85,877,800.01
净 值		155,753,218.49			146,606,008.51
固定资产减值准备		-			-
固定资产净额		155,753,218.49			146,606,008.51

10、无形资产

单位：元

类别	原值	取得方式	累计摊销金额	2007-12-31	本期增加	本期摊销	2008-12-31	剩余摊销期
土地	3,785,123.44	购买	417,940.51	3,461,810.97	-	94,628.04	3,367,182.93	35年7个月
土地	5,725,939.34	购买	398,770.72	5,449,867.30	-	122,698.68	5,327,168.62	43年5个月
合计	9,511,062.78		816,711.23	8,911,678.27	-	217,326.72	8,694,351.55	



11、递延所得税资产

单位：元

项 目	2008-12-31	2007-12-31
预提费用形成的可抵扣暂时性差异	-	70,201.62
坏帐准备形成的可抵扣暂时性差异	321,865.55	-
公允价值变动形成的可抵扣暂时性差异	111,274.78	-
合 计	433,140.33	70,201.62

12、资产减值准备

单位：元

项目	2007-12-31	本期计提数	本期转回数	本期转销数	2008-12-31
一、坏账准备	3,465,870.33	50,498.19	1,908,758.85	320,147.49	1,287,462.18
二、长期投资减值准备	400,000.00	-	-	400,000.00	-
合 计	3,865,870.33	50,498.19	1,908,758.85	720,147.49	1,287,462.18

注：辽源银基物业有限公司已经完成工商注销手续，本期转销已计提的坏帐准备及长期投资减值准备。

13、所有权受到限制的资产

单位：元

所有权受到限制的资产类别	2007-12-31	本期增加额	本期减少额	2008-12-31
用于贷款抵押的资产	224,618,320.86	-	224,618,320.86	-
其中：存货	224,618,320.86	-	224,618,320.86	-
东方威尼斯项目	224,618,320.86	-	224,618,320.86	-

14、短期借款

单位：元

借款类别	2008-12-31	2007-12-31
银行借款：	-	-



信用	100,000,000.00	-
质押	270,000,000.00	-
合计	370,000,000.00	-

注 1: 期末余额较期初增加 370,000,000.00 元, 主要系本公司向银行新增借款所致。

15、应付帐款

单位: 元

账龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	53,441,396.05	40.10%	108,770,942.20	52.75%
1—2 年	67,756,044.37	50.84%	57,607,738.69	27.94%
2—3 年	11,575,470.98	8.69%	30,819,395.57	14.95%
3 年以上	488,992.44	0.37%	8,990,680.33	4.36%
合计	133,261,903.84	100.00%	206,188,756.79	100.00%

注 1: 期末余额较期初减少 72,926,852.95 元, 下降 35%, 主要系支付工程款所致。

注 2: 应付账款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

16、预收帐款

(1) 预收款项按帐龄列示

单位: 元

帐龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	27,758,563.84	92.33%	267,405,196.10	91.98%
1—2 年	1,010,752.86	3.36%	19,145,798.32	6.59%
2—3 年	1,139,654.65	3.79%	4,049,177.50	1.39%
3 年以上	155,659.50	0.52%	118,442.74	0.04%
合计	30,064,630.85	100.00%	290,718,614.66	100.00%



(2) 预收帐款主要项目

单位：元

项目名称	2008-12-31	2007-12-31
地 王	511,959.71	16,634,226.67
东方威尼斯	28,019,580.97	264,610,499.57
皇城酒店公寓	-	7,840,599.00
其 他	1,533,090.17	1,633,289.42
合 计	30,064,630.85	290,718,614.66

注 1：期末余额较期初减少 260,653,983.81 元，下降 90%，主要系房屋销售额减少所致。

注 2：预收账款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

17、应付职工薪酬

单位：元

项目	2007-1-1	2007-12-31	本期增加额	本期支付额	2008-12-31
一	工资奖金、津贴和补贴	9,600,000.00	7,542,040.06	17,142,040.06	-
二	职工福利费	-	236,278.54	236,278.54	-
三	社会保险费	21,754.19	765,723.99	780,891.08	6,587.10
	其中：1. 医疗保险费	230.00	219,264.67	218,344.67	1,150.00
	2. 基本养老保险费	-715.85	483,560.10	497,764.55	-14,920.30
	3. 工伤保险	-	7,732.03	7,732.03	-
	4. 失业保险	22,240.04	55,167.19	57,049.83	20,357.40
四	住房公积金	108,858.24	356,834.19	415,908.90	49,783.53
五	工会经费和职工教育经费	609,438.87	675.70	46,930.96	563,183.61
	合 计	10,340,051.30	8,901,552.48	18,622,049.54	619,554.24

注：期末余额较期初减少 9,720,497.06 元，下降 94%，主要系因公司支付薪酬所致。



18、应交税费

单位：元

项 目	2008-12-31	2007-12-31
营 业 税	6,111,043.62	-4,408,879.87
增 值 税	764.93	764.93
城市维护建设税	427,773.09	-308,621.55
企业所得税	43,321,602.62	45,702,145.70
个人所得税	53,727.39	58,186.79
土地使用税	48,470.91	104,381.82
房 产 税	1,228,513.23	-1,064,920.73
土地增值税	15,771,365.80	-2,661,083.13
教育费附加	224,093.85	-170,632.30
其 他	18,627.65	5,965.20
合 计	67,205,983.09	37,257,306.86

注 1：期末余额较期初增加 29,948,676.23 元，上升 80%，主要系本期土地增值税增加所致。

19、应付股利

单位：元

投资者	2008-12-31	2007-12-31
股东	424,371.52	640,131.52

注：期末余额较期初减少 215,760.00 元，下降 34%，主要系支付股东股利所致。

20、其他应付款

单位：元

帐 龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,069,440.32	48.19%	47,537,094.47	35.50%
1—2 年	4,736,132.29	25.16%	58,345,755.86	43.57%
2—3 年	1,293,707.41	6.87%	2,095,354.01	1.56%



3年以上	3,721,035.44	19.78%	25,935,179.17	19.37%
合计	18,820,315.46	10.00%	133,913,383.51	100.00%

注 1: 期末余额较期初减少 115,093,068.05 元, 下降 86%, 主要系支付往来款所致。

注 2: 其他应付款中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

21、长期借款

单位: 元

贷款单位	2008-12-31			2007-12-31
	折人民币	期限	年利率	金额
抵押借款:				
东亚银行厦门分行	75,000,000.00	1-7年	7.038%	85,000,000.00
中信银行沈阳皇姑支行	-			100,000,000.00
合计	75,000,000.00			185,000,000.00

注 1: 期末余额较期初减少 110,000,000 元, 下降 59%, 主要系本年偿还银行借款所致。

22、股本

股份类别	2007-12-31	本次变动增减(+ -)					2008-12-31
		配股	送股	公积金转增股本	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-				
3、其他内资持股	95,529,875.00		38,213,450.00	47,766,812.00	-57,737,850.00	28,242,412.00	123,772,287.00
有限售条件股份合计	95,529,875.00		38,213,450.00	47,766,812.00	-57,737,850.00	28,242,412.00	123,772,287.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	512,276,447.00		204,909,079.00	256,136,348.00	57,737,850.00	518,783,277.00	1,031,059,724.00
无限售条件股份合计	512,276,447.00		204,909,079.00	256,136,348.00	57,737,850.00	518,783,277.00	1,031,059,724.00
三、股份总数	607,806,322.00		243,122,529.00	303,903,160.00	-	547,025,689.00	1,154,832,011.00



注 1：本期增加数系根据 2007 年度股东大会决议以 2007 年 12 月 31 日公司总股本 607,806,322 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，每 10 股派发现金股利 0.45 元（含税）；同时按照每 10 股转增 5 股的比例进行资本公积金转增股本。

注 2：已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司以深鹏所验字[2008] 83 号《验资报告》验证。

23、资本公积

单位：元

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
股本溢价	336,374,174.60	-	303,903,160.00	32,471,014.60

注 1：本期减少数原因详见附注（七）、22。

24、盈余公积

单位：元

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
法定盈余公积	94,710,136.38	19,473,689.40	-	114,183,825.78

注 1：本期增加数系当年提取的法定盈余公积金 19,473,689.40 元。

25、未分配利润

单位：元

项 目	2008-12-31	2007-12-31
母公司股东未分配利润期初余额	257,773,837.03	333,960,913.88
加：归属于母公司股东的净利润	129,114,287.07	141,682,728.45
减：提取法定盈余公积	19,473,689.40	15,267,698.10
应付普通股股利	27,351,284.45	33,767,017.90
转作股本的利润	243,122,529.00	168,835,089.30
母公司股东未分配利润期末余额	96,940,621.25	257,773,837.03



26、营业收入及营业成本

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	649,399,203.57	973,951,601.79
其中：主营业务收入	649,399,203.57	973,951,601.79
营业成本	349,157,796.39	602,470,363.29
其中：主营业务成本	349,157,796.39	602,470,363.29
营业毛利	300,241,407.18	371,481,238.50

主营业务收入、主营业务成本明细

单位：元

类别	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
销售房地产	633,193,615.24	959,084,033.22	346,310,717.23	599,971,258.01	286,882,898.01	359,112,775.21
餐饮服务	16,205,588.33	14,867,568.57	2,847,079.16	2,499,105.28	13,358,509.17	12,368,463.29
小计	649,399,203.57	973,951,601.79	349,157,796.39	602,470,363.29	300,241,407.18	371,481,238.50
相互抵消	-	-	-	-	-	-
合计	649,399,203.57	973,951,601.79	349,157,796.39	602,470,363.29	300,241,407.18	371,481,238.50

注 1：公司前五名客户销售的收入总额为 104,874,111.00 元，占公司全部销售收入的比例为 16%。

27、主营业务税金及附加

单位：元

类 别	2008 年度	2007 年度
营业税	32,469,962.48	48,782,486.40
城建税	2,272,897.41	3,414,774.00
教育费附加	1,230,277.41	1,928,279.68



土地增值税	21,607,873.19	9,147,293.97
房产税	7,751,144.68	252,720.00
合 计	65,332,155.17	63,525,554.05

28、销售费用

单位：元

类 别	2008 年度	2007 年度
销售费用	26,029,786.16	36,865,611.09

注：本期销售费用比上期减少 10,835,824.93 元，下降 29%，主要系本期广告费减少所致。

29、管理费用

单位：元

类 别	2008 年度	2007 年度
管理费用	30,465,148.02	47,919,492.14

注：本期管理费用比上期减少 17,454,344.12 元，下降 36%，主要系本期办公费用减少所致。

30、财务费用

单位：元

类 别	2008 年度	2007 年度
利息支出		3,013,336.64
减：利息收入	344,316.07	594,447.92
金融机构手续费	174,805.43	287,301.53
合 计	-169,510.64	2,706,190.25

注 1：本期财务费用比上期减少 2,875,700.89 元，下降 106%，主要系子公司吉林银基房地产开发有限责任公司贷款利息支出减少所致。



31、资产减值损失

单位：元

类别	2008 年度	2007 年度
坏账损失	-1,858,260.66	1,284,192.61

注：本期资产减值损失比上期减少 3,142,453.27 元，主要系本期冲回坏账损失所致。

32、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产公允价值变动	-344,623.15	-100,475.96

注：本期公允价值变动收益系购买的华夏全球精选基金的公允价值变动所致。

33、投资收益

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度
对联营公司投资收益	-2,074,027.97	-3,043,183.92
其他	-	-14,063.66
合计	-2,074,027.97	-3,057,247.58

注：本期投资收益比上期增加 983,219.61 元，上升了 32%，主要系对联营公司投资收益增加所致。

34、营业外收入

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度
处理固定资产收入	-	7,441,567.11
罚款收入	60,849.00	39,500.00
其他	27.00	36,576.34



合 计	60,876.00	7,517,643.45
-----	-----------	--------------

注：本期营业外收入比上期减少 7,456,767.45 元，下降 99%，主要本期没有处置固定资产收入所致。

35、营业外支出

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
处置固定资产净损失	10,181.03	1,671,832.47
罚款支出	80,000.00	430,217.99
捐赠支出	210,000.00	384,700.00
赔偿支出	1,157,866.40	1,733,406.00
滞纳金	508,926.16	-
合 计	1,966,973.59	4,220,156.46

注：本期营业外支出比上期减少 2,253,182.87 元，下降 53%，主要因处置固定资产净损失减少所致。

36、所得税

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
利润总额	176,117,340.42	219,319,961.81
按适用税率计算应交所得税	47,365,992.06	77,707,434.98
递延所得税的影响	-362,938.71	70,201.62
所得税费用	47,003,053.35	77,637,233.36

注：本期所得税减少 30,634,180.01 元，下降 39%，主要系自 2008 年 1 月 1 日起执行《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率 25%。



37、收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

内容	2008 年度	2007 年度
往来款	53,577,845.01	170,150,561.49

注：本期收到的其他与经营活动有关的现金比上期减少 116,572,716.48 元，下降 69%，主要系收到往来款减少所致。

38、支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
往来款	143,278,981.29	53,507,477.28
销售费	11,614,844.52	20,502,952.08
中介机构费用	1,678,340.00	6,205,581.91
业务招待费	1,768,555.92	3,558,395.90
燃料费用	3,635,540.30	3,351,795.00
电费	202,566.40	1,790,233.66
差旅费	1,311,276.23	1,009,170.48
办公费	963,539.57	3,866,329.22
保险费	63,456.00	1,039,859.10
上市费	871,073.00	1,929,538.78
客户赔偿	1,232,366.40	1,733,406.00
物业费	3,909,985.71	2,991,757.00
修理费	1,458,182.94	716,554.20
售后服务费	0.00	38,370.00
其他	5,629,133.86	24,606,080.92
合 计	177,617,842.14	126,847,501.53

注：本期支付的其他与经营活动有关的现金比上期增加 50,770,340.61 元，上升 40%，主要系支付的往来款增加所致。



39、现金及现金等价物的期末余额

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
现金	44,853,146.73	70,674,013.10
现金等价物	-	-
现金及现金等价物	44,853,146.73	70,674,013.10

(八) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收帐款

(1) 应收帐款风险分析

单位：元

类 别	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的应收账款	19,657,299.00	76.07%	168,986.34	19,488,312.66
其他单项金额不重大的应收账款	6,182,760.80	23.93%	121,017.72	6,061,743.08
合 计	25,840,059.80	100.00%	290,004.06	25,550,055.74

单位：元

类 别	2007-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的应收账款	24,388,709.00	88.08%	121,943.55	24,266,765.45
其他单项金额不重大的应收账款	3,301,456.49	11.92%	175,641.80	3,125,814.69
合 计	27,690,165.49	100.00%	297,585.35	27,392,580.14

注 1：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。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。



(2) 应收账款账龄分析:

单位: 元

帐龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
1年以内	10,793,165.00	41.77%	53,965.83	10,739,199.17
1—2年	14,596,125.00	56.49%	145,961.25	14,450,163.75
3—4年	400,769.80	1.55%	40,076.98	360,692.82
5年以上	50,000.00	0.19%	50,000.00	-
合计	25,840,059.80	100.00%	290,004.06	25,550,055.74

单位: 元

帐龄	2007-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
1年以内	25,276,678.89	91.29%	126,383.39	25,150,295.50
1—2年	1,802,933.80	6.51%	90,146.69	1,712,787.11
3—4年	560,552.80	2.02%	56,055.27	504,497.53
4—5年	50,000.00	0.18%	25,000.00	25,000.00
合计	27,690,165.49	100.00%	297,585.35	27,392,580.14

(3) 2008年12月31日无计提特别坏账准备金的应收账款。

(4) 2008年12月31日前五名欠款单位情况如下:

单位: 元

单位名称	所欠余额	欠款时间	欠款内容
张国强	14,139,969.00	2007年	房款
刘文楠、赵路、姚彤-姚彤	5,517,330.00	2008年	房款
沈阳市行政审批服务中心管理办公室	841,317.00	2007年	房款



沈阳国际工程咨询中心	830,227.00	2007年	房款
张国华	816,243.00	2007年	房款
合 计	22,145,086.00		

注：期末本账户欠款前五名金额合计占应收账款余额比例为 86%。

2、其他应收款

(1) 其他应收款风险分析：

单位：元

帐 龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的其他应收款	570,071,722.98	98.22%	10,200.00	570,061,522.98
其他单项金额不重大的其他应收款	10,357,543.38	1.78%	53,780.55	10,303,762.83
合 计	580,429,266.36	100.00%	63,980.55	580,365,285.81

单位：元

帐 龄	2007-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
单项金额重大的其他应收款	584,047,409.80	97.01%	32,267.25	584,015,142.55
其他单项金额不重大的其他应收款	18,016,701.06	2.99%	831,012.71	17,185,688.35
合 计	602,064,110.86	100.00%	863,279.96	601,200,830.90

注 1：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。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(2) 其他应收款账龄分析：



单位：元

帐龄	2008-12-31			
	金额	比例	坏帐准备	净额
1年以内	482,327,163.16	83.10%	15,112.67	482,312,050.49
1—2年	4,192,832.65	0.72%	11,706.05	4,181,126.60
2—3年	93,855,434.44	16.17%	30,878.22	93,824,556.22
3—4年	52,836.11	0.01%	5,283.61	47,552.50
5年以上	1,000.00	0.00%	1,000.00	-
合计	580,429,266.36	100.00%	63,980.55	580,365,285.81

单位：元

帐龄	2007-12-31			
	金额	比例(%)	坏帐准备	净额
1年以内	456,520,401.59	75.83%	32,313.33	456,488,088.26
1—2年	134,603,302.71	22.36%	11,958.68	134,591,344.03
2—3年	9,939,406.56	1.65%	318,507.95	9,620,898.61
4—5年	1,001,000.00	0.17%	500,500.00	500,500.00
合计	602,064,110.86	100.00%	863,279.96	601,200,830.90

(3) 2008年12月31日无计提特别坏账准备金的其他应收款。

(4) 2008年12月31日前五名欠款单位情况如下：

单位：元

单位名称	所欠余额	欠款时间	欠款内容
沈阳银基置业有限公司	463,806,987.62	2008年	往来款
沈阳世纪物业投资经营有限公司	93,237,870.00	2006年	附注十四、2
吉林银基房地产开发有限责任公司	15,053,468.00	2008年	往来款
沈阳皇城商务酒店有限公司	3,014,059.60	2008年	往来款
工程质量保证金	1,020,000.00	2007年	往来款



合 计	576, 132, 385. 22		
-----	-------------------	--	--

注：期末本账户欠款前五名金额合计占应收账款余额比例为 99%。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资列示如下：

单位：元

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
成本法核算	616, 932, 317. 44	145, 873, 422. 83	-	762, 805, 740. 27
吉林银基房地产开发有限 公司	10, 000, 000. 00	-	-	10, 000, 000. 00
沈阳银基置业有限公司	606, 932, 317. 44	45, 873, 422. 83	-	652, 805, 740. 27
天津银基滨海投资发展有 限公司	-	100, 000, 000. 00	-	100, 000, 000. 00
权益法核算	180, 251, 915. 55	-	12, 074, 027. 97	168, 177, 887. 58
沈阳银基国际商务投资有 限公司	180, 251, 915. 55	-	12, 074, 027. 97	168, 177, 887. 58
减：减值准备	-	-	-	-
长期股权投资净额	797, 184, 232. 99	145, 873, 422. 83	12, 074, 027. 97	930, 983, 627. 85

(2) 长期股权投资明细：

单位：元

被投资公司 名称	股权 比例	初始 投资额	2007-12-31	本期 权益调整	现金 红利	本期增加	本期减少	2008-12-31
沈阳银基国际商务投资 有限公司	47. 75%	184, 671, 053. 00	180, 251, 915. 55	-2, 074, 027. 97	-		10, 000, 000. 00	168, 177, 887. 58
吉林银基房 地产开发有 限责任公司	100. 00%	10, 000, 000. 00	10, 000, 000. 00		-			10, 000, 000. 00



沈阳银基置业有限公司	100.00%	652,805,740.27	606,932,317.44		-	45,873,422.83		652,805,740.27
天津银基滨海投资发展有限公司	100.00%	100,000,000.00			-	100,000,000.00		100,000,000.00
合计		947,476,793.27	797,184,232.99	-2,074,027.97	-	145,873,422.83	10,000,000.00	930,983,627.85

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本列示如下：

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	628,059,970.24	913,044,700.76
其中：主营业务收入	628,059,970.24	913,044,700.76
营业成本	341,813,725.58	563,720,650.35
其中：主营业务成本	341,813,725.58	563,720,650.35
营业毛利	286,246,244.66	349,324,050.41

(2) 主营业务收入、主营业务成本明细

单位：元

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
销售房地产	628,059,970.24	913,044,700.76	341,813,725.58	563,720,650.35	286,246,244.66	349,324,050.41

注：公司前五名客户销售的收入总额为 104,874,111.00 元，占公司全部销售收入的比例为 17%。

5、投资收益

单位：元

类 别	2008 年度	2007 年度
对联营公司投资收益	-2,074,027.97	-3,043,183.92



(九) 购买子公司情况

本公司在报告期内没有需披露的购买子公司情况

(十) 出售子公司情况

本公司在报告期内没有需披露的出售子公司情况

(十一) 关联方关系及交易

(一) 关联方概况

(1) 存在控制关系的本公司股东

单位：元

企业名称	注册地址	注册资本	拥有本公司股份比例	表决权比例	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人	组织机构代码
沈阳银基企业有限公司	沈阳	5735 万	20.34%	20.34%	实业投资	母公司	有限公司	刘成文	243490059

(2) 存在控制关系股东所持本公司股份及其变化

单位：元

企业名称	2007-12-31	比例	本年增加（减少）	2008-12-31	比例
沈阳银基企业股份有限公司	123,643,307.00	20.34%	111,278,976.00	234,922,283.00	20.34%

注：本期增加数系本年公司以原股本 607,806,322 股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股红股，同时用资本公积每 10 股转增 5 股所致。

(3) 不存在控制关系但有交易往来的关联方

企业名称	与本公司的关系
沈阳世纪物业投资经营有限公司（简称“世纪物业”）	关联自然人控制
沈阳银基商贸发展有限公司（简称“银基商贸”）	同一母公司



沈阳银基国际商务投资有限公司（简称“商务投资”）	联营企业
沈阳银基物业有限公司（简称“银基物业”）	同一母公司
沈阳银基新世纪置业有限公司（简称“新世纪置业”）（注）	关联自然人控制

注：沈阳银基新世纪置业有限公司是沈阳新世纪物产投资有限公司变更后的公司名称。

（二）关联方交易事项

1、采购货物及其他费用

本公司本期及上年向关联方采购货物及代理费用有关明细资料如下：

单位：元

关联方名称	2008 年度		2007 年度	
	金额	占年度购货比例	金额	占年度购货比例
沈阳银基商贸发展有限公司	3,122,019.30	0.93%	6,564,715.33	1.71%
沈阳银基物业有限公司	2,889,079.18	0.86%	3,561,362.37	0.93%

以上交易价格按市场价格结算。

本公司本期及上年向关联方支付费用的有关明细资料如下：

单位：元

关联方名称	2008 年度		2007 年度	
	金额	占年度购货比例	金额	占年度购货比例
沈阳银基国际商务投资有限公司	602,230.56	1.98%	606,953.21	1.27%
沈阳银基物业有限公司	2,327,603.81	8.94%	3,859,722.28	8.05%

以上交易价格按市场价格结算。

2、担保事项

截至 2008 年 12 月 31 日止，关联方为本公司银行借款提供担保事项如下：

单位：元

关联方名称	金额	期限	担保方式
沈阳银基国际商务投资有限公司	75,000,000.00	1-7 年	保证并抵押



沈阳银基企业有限公司	270,000,000.00	1年	保证并质押
------------	----------------	----	-------

(三) 关联方应收应付款项余额

单位：元

关联方名称	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例
预付帐款：				
沈阳银基商贸发展有限公司	28,583.10	0.09%		-
其他应收款：				
辽源银基物业有限公司		-	320,147.49	0.22%
沈阳世纪物业投资经营有限公司	93,237,870.00	89.15%	123,237,870.00	85.16%
应付帐款：				
沈阳银基商贸发展有限公司		-	1,592,219.75	0.77%
沈阳银基物业有限公司	507,937.31	0.38%	1,641,633.50	0.80%
其他应付款：				
沈阳银基国际商务投资有限公司	232,651.14	1.24%	41,980,008.14	31.35%
沈阳银基新世纪置业有限公司		-	48,248,107.61	36.03%
沈阳银基物业有限公司	1,209,999.00	6.43%	242,940.84	0.18%

(十二) 承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

(十三) 或有事项

本公司无需披露的或有事项。

(十四) 其它重大事项

1、关于浑北建设用土地项目的进展情况

2006年4月26日沈阳市人民政府办公厅下发了市长办公会议纪要第67号，明确本公司



土地整理项目遗留问题必须在全市城建总体规划和修编后的浑河城市段防洪规划框架下实施，并责成市规划和国土资源局尽快拿出银基开发地块的规划设计意见，报市规委会审批。截止到 2008 年底，五里河项目二期手续完备，已全部达到开发条件，该项目已于 2008 年 3 月开发建设，剩余部分的相关法律手续按照政府的要求正在办理当中。

2、2006 年公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司（简称“世纪物业”）进行资产置换，公司与世纪物业于 2006 年 10 月 23 日签订《股权置换协议》，本公司将持有的全资子公司沈阳新世纪物产投资有限公司 100% 股权与世纪物业持有的沈阳瑞海投资管理有限公司 39.71% 的股权进行资产置换，并形成公司应收世纪物业置换差额款 12,323.79 万元。双方约定在新世纪物产拥有的开发项目全部达到开发条件之日起 30 日内，向本公司支付此次资产置换所形成的差额款。现由于该项目的规划方案正在委托设计中，需上报市规委会审定后方可执行。经双方沟通，世纪物业已于 2008 年 12 月 31 日前向本公司支付部分置换差额款 3,000.00 万元，余款 9,323.79 万元待项目手续全部完成后一次性支付本公司。

（十五）资产负债表日后事项

本公司投资成立的子公司上海博丰银基实业发展有限公司已于 2009 年 1 月 7 日取得企业法人营业执照。

（十六）补充资料

1、现金流量表补充资料

合并现金流量表补充资料

项 目	2008 年度	2007 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	129,114,287.07	141,682,728.45
加：资产减值准备	-1,858,260.66	1,284,192.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,860,674.63	9,902,422.57
无形资产摊销	217,326.72	280,207.72
长期待摊费用摊销	-	172,708.00



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）	10,181.03	-5,208,934.64
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	344,623.15	100,475.96
财务费用（收益以“-”号填列）	-	2,706,190.25
投资损失（收益以“-”号填列）	2,074,027.97	3,057,247.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-362,938.71	-70,201.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	35,402,378.79	238,137,392.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-123,571,638.67	230,560,620.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-320,710,029.17	-51,189,091.22
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85	571,415,958.61
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	44,853,146.73	70,674,013.10
减：现金的期初余额	70,674,013.10	50,149,802.51
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-25,820,866.37	20,524,210.59

母公司现金流量表补充资料：

项 目	2008 年度	2007 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	141,444,608.98	152,676,980.95



加：资产减值准备	-806,880.70	-310,212.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	258,399.19	106,217.86
无形资产摊销	-	42,021.00
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	560,800.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	1,699,213.89
投资损失（收益以“-”号填列）	2,074,027.97	3,043,183.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-18,294.53	-70,201.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	294,574,201.39	204,678,201.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,876,061.99	64,973,071.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-433,167,340.90	-165,165,423.22
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-27,517,340.59	262,233,853.98
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	30,797,606.86	14,626,886.97
减：现金的期初余额	14,626,886.97	8,281,774.67
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	16,170,719.89	6,345,112.30



2、非经常性损益项目明细表

明细项目	2008 年度	2007 年度
(一) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-10,181.03	5,208,934.64
(二) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
(三) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	-	-
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	-	-
(五) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	-	-
(六) 非货币性资产交换损益；	-	-
(七) 委托他人投资或管理资产的损益；	-	-
(八) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	-	-
(九) 债务重组损益；	-	-
(十) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	-	-
(十一) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	-	-
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	-	-
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	-	-
(十四) 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；	-344,623.15	-100,475.96



(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;	-	-
(十六) 对外委托贷款取得的损益;	-	-
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;	-	-
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;	-	-
(十九) 受托经营取得的托管费收入;	-	-
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	-1,895,916.56	-1,911,447.65
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-	-
合计	-2,250,720.74	3,197,011.03
减:非经常性损益相应的所得税	-444,647.38	-685,899.92
减:少数股东享有部分	-	-
非经常性损益影响的净利润	-1,806,073.36	3,882,910.95
报表净利润	129,114,287.07	141,682,728.45
减:少数股东损益	-	-
归属于母公司股东的净利润	129,114,287.07	141,682,728.45
非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例	-1.40%	2.74%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	130,920,360.43	137,799,817.50

3、净资产收益率和每股收益

期间	财务指标	净资产收益率		每股收益(人民币元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2008 年度	归属于公司普通股股东的净利润	9.23%	9.61%	0.11	0.11
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.36%	9.74%	0.11	0.11
2007 年度	归属于公司普通股股东的净利润	10.93%	11.45%	0.12	0.12
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.63%	11.16%	0.12	0.12



备查文件

- 1、载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

沈阳银基发展股份有限公司

董事长：沈志奇

二零零九年二月十日



附表 1: 资产负债表

编制单位: 沈阳银基发展股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位: (人民币) 元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	44,853,146.73	30,797,606.86	70,674,013.10	14,626,886.97
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	493,928.55		838,551.70	
应收票据				
应收账款	30,402,931.96	25,550,055.74	35,024,653.54	27,392,580.14
预付款项	2,573,785.46	2,388,260.96	6,011,359.83	1,462,313.28
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	104,286,176.32	580,365,285.81	144,710,642.65	601,200,830.90
买入返售金融资产				
存货	1,588,529,043.64	477,235,009.32	1,555,125,788.88	758,305,296.07
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,771,139,012.66	1,116,336,218.69	1,812,385,009.70	1,402,987,907.36
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	168,177,887.58	930,983,627.85	180,251,915.55	797,184,232.99
投资性房地产			3,350,691.02	3,350,691.02
固定资产	146,606,008.51	4,008,021.51	155,753,218.49	4,231,920.70
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	8,694,351.55		8,911,678.27	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	433,140.33	88,496.15	70,201.62	70,201.62
其他非流动资产				
非流动资产合计	323,911,387.97	935,080,145.51	348,337,704.95	804,837,046.33
资产总计	2,095,050,400.63	2,051,416,364.20	2,160,722,714.65	2,207,824,953.69
流动负债:				
短期借款	370,000,000.00	270,000,000.00		
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	133,261,903.84	118,353,635.64	206,188,756.79	189,745,483.71
预收款项	30,064,630.85	28,531,540.68	290,718,614.66	289,085,325.24
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	619,554.24	44,862.93	10,340,051.30	9,756,789.25
应交税费	67,205,983.09	66,754,450.43	37,257,306.86	36,560,466.21
应付利息	1,226,169.00			
应付股利	424,371.52	424,371.52	640,131.52	640,131.52
其他应付款	18,820,315.46	14,112,041.35	133,913,383.51	132,934,620.64
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	621,622,928.00	498,220,902.55	679,058,244.64	658,722,816.57
非流动负债:				
长期借款	75,000,000.00	75,000,000.00	185,000,000.00	185,000,000.00
应付债券				
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	75,000,000.00	75,000,000.00	185,000,000.00	185,000,000.00
负债合计	696,622,928.00	573,220,902.55	864,058,244.64	843,722,816.57
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	607,806,322.00	607,806,322.00
资本公积	32,471,014.60	32,471,014.60	336,374,174.60	336,374,174.60
减：库存股				
盈余公积	114,183,825.78	114,183,825.78	94,710,136.38	100,039,364.88
一般风险准备				
未分配利润	96,940,621.25	176,708,610.27	257,773,837.03	319,882,275.64
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,398,427,472.63	1,478,195,461.65	1,296,664,470.01	1,364,102,137.12
少数股东权益				
所有者权益合计	1,398,427,472.63	1,478,195,461.65	1,296,664,470.01	1,364,102,137.12
负债和所有者权益总计	2,095,050,400.63	2,051,416,364.20	2,160,722,714.65	2,207,824,953.69

法定代表人：沈志奇

财务负责人：马桂侠

表 2 利润表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	649,399,203.57	628,059,970.24	973,951,601.79	913,044,700.76
其中：营业收入	649,399,203.57	628,059,970.24	973,951,601.79	913,044,700.76
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	468,957,114.44	435,271,219.20	754,771,403.43	678,801,451.17
其中：营业成本	349,157,796.39	341,813,725.58	602,470,363.29	563,720,650.35
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	65,332,155.17	64,150,390.84	63,525,554.05	60,073,994.78
销售费用	26,029,786.16	14,692,737.52	36,865,611.09	27,207,127.46
管理费用	30,465,148.02	15,439,097.53	47,919,492.14	26,410,676.72
财务费用	-169,510.64	-17,851.57	2,706,190.25	1,699,213.89
资产减值损失	-1,858,260.66	-806,880.70	1,284,192.61	-310,212.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-344,623.15		-100,475.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,074,027.97	-2,074,027.97	-3,057,247.58	-3,043,183.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	178,023,438.01	190,714,723.07	216,022,474.82	231,200,065.67
加：营业外收入	60,876.00	28,876.00	7,517,643.45	39,621.39
减：营业外支出	1,966,973.59	1,951,292.56	4,220,156.46	2,119,861.45
其中：非流动资产处置损失	10,181.03		1,671,832.47	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	176,117,340.42	188,792,306.51	219,319,961.81	229,119,825.61
减：所得税费用	47,003,053.35	47,347,697.53	77,637,233.36	76,442,844.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,114,287.07	141,444,608.98	141,682,728.45	152,676,980.95
归属于母公司所有者的净利润	129,114,287.07	141,444,608.98	141,682,728.45	152,676,980.95
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.11	0.12	0.12	0.13
（二）稀释每股收益	0.11	0.12	0.12	0.13

法定代表人：沈志奇

财务负责人：马桂侠

表 3 现金流量表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	395,268,547.62	371,262,614.77	1,080,381,353.79	1,039,147,353.14



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	53,577,845.01	164,340,953.16	170,150,561.49	168,706,877.97
经营活动现金流入小计	448,846,392.63	535,603,567.93	1,250,531,915.28	1,207,854,231.11
购买商品、接受劳务支付的现金	392,733,255.34	106,622,511.31	378,638,024.07	363,431,129.39
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	18,622,049.54	16,835,180.86	13,459,804.03	11,274,239.72
支付的各项税费	129,352,613.46	125,485,780.32	160,170,627.04	149,154,006.27
支付其他与经营活动有关的现金	177,617,842.14	314,177,436.03	126,847,501.53	421,761,001.75
经营活动现金流出小计	718,325,760.48	563,120,908.52	679,115,956.67	945,620,377.13
经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85	-27,517,340.59	571,415,958.61	262,233,853.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	7,500,000.00			
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	460.00		9,011,090.20	
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	7,500,460.00		9,011,090.20	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,519.00	34,500.00	58,455.30	21,110.00



投资支付的现金	7,500,000.00	100,000,000.00	953,091.32	
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	7,564,519.00	100,034,500.00	1,011,546.62	21,110.00
投资活动产生的现金流量净额	-64,059.00	-100,034,500.00	7,999,543.58	-21,110.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	440,000,000.00	340,000,000.00	520,000,000.00	490,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	440,000,000.00	340,000,000.00	520,000,000.00	490,000,000.00
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	170,000,000.00	1,017,017,197.00	694,517,197.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,277,439.52	26,277,439.52	61,874,094.60	51,350,434.68
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				
筹资活动现金流出小计	196,277,439.52	196,277,439.52	1,078,891,291.60	745,867,631.68
筹资活动产生的现金流量净额	243,722,560.48	143,722,560.48	-558,891,291.60	-255,867,631.68
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	-25,820,866.37	16,170,719.89	20,524,210.59	6,345,112.30
加：期初现金及现金等价物余额	70,674,013.10	14,626,886.97	50,149,802.51	8,281,774.67
六、期末现金及现金等价物余额	44,853,146.73	30,797,606.86	70,674,013.10	14,626,886.97

法定代表人：沈志奇

财务负责人：马桂侠

表 4：所有者权益变动表

编制单位：沈阳银基发展股份有限公司

208 年度

单位：（人民币）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	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	607,806,322.00	336,374,174.60		94,710,136.38		257,773,837.03		1,296,664,470.01	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	607,806,322.00	336,374,174.60		94,710,136.38		257,773,837.03		1,296,664,470.01	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	547,025,689.00	-303,903,160.00		19,473,689.40		-160,833,215.78		101,763,002.62	
（一）净利润						129,114,287.07		129,114,287.07	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						129,114,287.07		129,114,287.07	
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				19,473,689.40		-46,824,973.85		-27,351,284.45	
1. 提取盈余公积				19,473,689.40		-19,473,689.40			

2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-27,351,284.45			-27,351,284.45
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	547,025,689.00	-303,903,160.00				-243,122,529.00			
1. 资本公积转增资本（或股本）	303,903,160.00	-303,903,160.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	243,122,529.00					-243,122,529.00			
四、本期期末余额	1,154,832,011.00	32,471,014.60		114,183,825.78		96,940,621.25			1,398,427,472.63

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 （或股本）	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	337,670,179.00	437,675,228.30		79,442,438.28		333,960,913.88			1,188,748,759.46	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	337,670,179.00	437,675,228.30		79,442,438.28		333,960,913.88			1,188,748,759.46	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	270,136,143.00	-101,301,053.70		15,267,698.10		-76,187,076.85			107,915,710.55	
（一）净利润						141,682,728.45			141,682,728.45	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失										
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额										
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响										

4. 其他								
上述（一）和（二）小计						141,682,728.45		141,682,728.45
（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				15,267,698.10		-49,034,716.00		-33,767,017.90
1. 提取盈余公积				15,267,698.10		-15,267,698.10		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-33,767,017.90		-33,767,017.90
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	270,136,143.00	-101,301,053.70				-168,835,089.30		
1. 资本公积转增资本（或股本）	101,301,053.70	-101,301,053.70						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	168,835,089.30					-168,835,089.30		
四、本期期末余额	607,806,322.00	336,374,174.60		94,710,136.38		257,773,837.03		1,296,664,470.01

法定代表人：沈志奇

财务负责人：马桂侠