

二〇〇五年度报告

沈阳银基发展股份有限公司

ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd





银基发展 鼎诚巨献
EASTERN VENICE

* 以上图片均为实景

东方威尼斯

——五里河公园里



住在北岸。住在东方威尼斯
水岸生活特区；上流

阶层同盟

INGENIOUS

ROYAL 地王国际花园

INTERNATIONAL



30 万平方米心灵养生地
三大国际水准主题会所
大都市国际水景名宅
低密度生态人居规划
江南般的美景韵致

城市中心全能生活领袖



CONTENTS



五里河公园里赛龙舟活动

目 录

1	公司基本情况简介	1
2	会计数据和业务数据摘要	2
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	8
5	公司治理结构	12
6	股东大会情况简介	13
7	董事会报告	14
8	监事会报告	23
9	重要事项	24
10	财务报告	31
11	备查文件	73



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、总经理郑若轻先生、财务总监张林先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况简介

- | | |
|-------------|--|
| 1、公司法定中文名称： | 沈阳银基发展股份有限公司 |
| 公司法定英文名称： | ShenYang Ingenious Development Co.,Ltd |
| 英文名称缩写： | INGIN |
| 2、公司法定代表人： | 沈志奇 |
| 3、公司董事会秘书： | 孙家庆 |
| 证券事务代表： | 戴子凡 |
| 联系地址： | 沈阳市和平区十一纬路 82 号 110003 |
| 联系电话： | 024-22878933 |
| 传 真： | 024-22874123 |
| 电子信箱： | yjzq@ingin.com.cn |
| 4、公司注册地址： | 沈阳市沈河区青年大街 109 号 110014 |
| 办公地址： | 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、公司股票上市地：深圳证券交易所
- 公司股票简称：银基发展
- 公司股票代码：000511
- 7、公司首次注册或变更注册登记日期、1999 年 4 月 27 日变更公司名称
- 地点：2004 年 6 月 7 日变更注册地
- 企业法人营业执照注册号：2101001104618（1-1）
- 税务登记号码：210103243490200
- 公司聘请的会计师事务所名称：深圳鹏城会计师事务所
- 办公地址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼

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
利润总额	72,223,036.31
净利润	45,745,465.34
扣除非经营性损益后的净利润	62,183,157.89
主营业务利润	130,770,628.38
其他业务利润	1,265,287.78
营业利润	18,465,150.06



投资收益	-13,141,176.31
补贴收入	
营业外收支净额	-3,296,516.24
经营活动产生的现金流量净额	-53,742,553.24
现金及现金等价物净增加额	-184,443,454.02

注：扣除的非经常性损益项目和金额

项 目	金 额
营业外收支净额	-3,296,516.24
投资收益	-13,141,176.31
合计	-16,437,692.55

2、公司近三年主要会计数据及财务指标（单位：元）

项 目	2005 年度	2004 年度		2003 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	604,156,475.82	819,486,267.13	734,356,400.42	291,529,407.57	367,740,695.85
净利润	45,745,465.34	84,783,132.12	72,333,447.10	15,857,591.09	27,261,730.59
总资产	2,929,183,229.52	2,352,539,978.30	2,357,912,152.33	2,317,110,091.80	2,262,900,114.21
股东权益（不含少数股东权益）	1,169,741,826.23	1,124,018,997.94	1,122,973,452.42	1,041,930,865.82	1,053,335,005.32
每股收益（摊薄）	0.17	0.31	0.27	0.06	0.10
每股收益（加权）	0.17	0.31	0.27	0.06	0.10
每股净资产	4.34	4.17	4.16	3.86	3.904



调整后的每股净资产	4.07	4.13	4.16	3.80	3.839
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.20	0.57	0.57	-0.268	-0.268
净资产收益率 (%) (摊薄)	3.91	7.54	6.44	1.52	2.59
净资产收益率 (%) (加权)	3.99	7.83	6.44	1.54	2.63

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编号细则（第九号）》要求计算的利润数据如下：

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	11.18	11.40	0.48	0.48
营业利润	7.58	7.70	0.33	0.33
净利润	3.91	3.99	0.17	0.17
扣除非经常性损益后的净利润	5.32	5.42	0.23	0.23

3、公司报告期内股东权益变动情况

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益
期初数	269,821,425.60	537,517,301.62	74,119,766.23	37,059,883.11	242,560,504.49	1,124,018,997.94
本期增加			7,237,669.05	2,412,556.35	45,745,465.34	45,745,465.34
本期减少		22,637.05			7,237,669.05	22,637.05
期末数	269,821,425.60	537,494,664.57	81,357,435.28	39,472,439.46	281,068,300.78	1,169,741,826.23

变动原因：1、资本公积减少是商务中心房产销售退回所致。



2、盈余公积和法定公益金增加是根据公司章程分别按税后利润 10%和 5%提取形成。

3、未分配利润增加是公司报告期利润增加所致。

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、未上市流通股份									
1、发起人股份	69,948,648	25.92						69,948,648	25.92
其中：国家持有股份									
境内法人持有股份	69,948,648	25.92						69,948,648	25.92
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份	1,404,000	0.53						1,404,000	0.53
3、内部职工股									
4、优先股或其他	19,919,424	7.38						19,919,424	7.38
二、已上市流通股份									
1、人民币普通股	178,549,353	66.17						178,549,353	66.17
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	269,821,425	100						269,821,425	100



✧ 优先股及其他：公司于 1994 年实施配股，向全体股东 10 配 2.587 股，经过 1995 年度和 2000 年度公司利润分配，到目前为止 A1 权证转配股为 19,919,424 股。

2、股东情况

(1) 股东数量和持股情况

单位：股

股东总数	46296				
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	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
沈阳银基集团股份有限公司	其他	25.92	69,948,648	69,948,648	69,000,000
沈阳银顺隆投资有限公司	其他	3.45	9,318,840	9,318,840	
招商证券股份有限公司	其他	1.87	5,033,925		
中国工商银行-申万巴黎盛利精选投资基金	其他	1.51	4,065,694		
沈阳新思科自动化有限公司	其他	1.33	3,602,019	3,602,019	
沈阳泰金科技实业有限公司	其他	0.69	1,866,735	1,866,735	
辽宁国发股份有限公司	其他	0.61	1,638,000	1,638,000	
沈阳三和盛物资贸易有限公司	其他	0.58	1,560,780	1,560,780	1,440,000
沈阳信丰网络发展有限公司	其他	0.36	972,000	972,000	
吴喜讯	其他	0.25	680,569		
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量			股份种类	
招商证券股份有限公司	5,033,925			人民币普通股	
中国工商银行-申万巴黎盛利精选投资基金	4,065,694			人民币普通股	



吴喜讯	680,569	人民币普通股
广州风神汽车产业基地开发有限公司	583,211	人民币普通股
邵惠英	442,375	人民币普通股
巩毅	431,950	人民币普通股
杨木顺	398,300	人民币普通股
李福斌	350,099	人民币普通股
胡玲	327,499	人民币普通股
姚峰	324,800	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	因公司实际控制人在报告期内发生变化，沈阳银顺隆投资有限公司系关联自然人控制的法人，与公司及公司控股股东沈阳银基集团股份有限公司存在关联关系。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。	

(2) 截至2005年12月31日，公司前十名股东中，未上市流通股份数额为88,907,022股，已上市流通股份数额为9,780,188股。

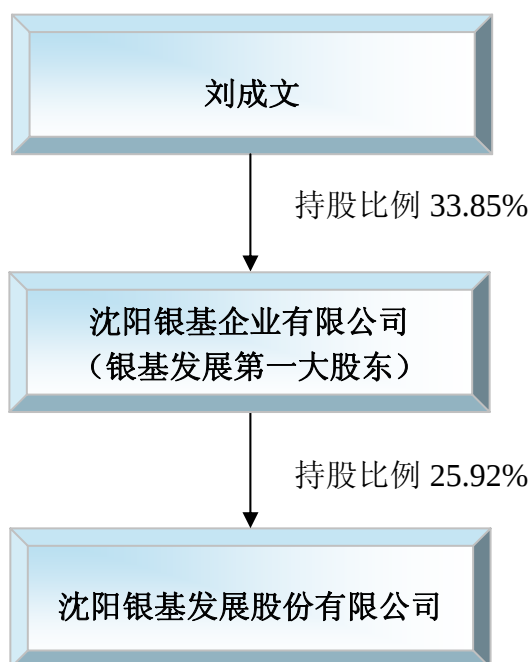
(3) 本公司第一大股东为沈阳银基集团股份有限公司，现更名为沈阳银基企业有限公司（简称：银基企业）。银基企业成立于1996年，注册资本5735万元，法定代表人刘成文。主要经营机械电子设备、五金交电、金属材料、建筑材料、汽车配件、纺织品、百货批发、零售；技术开发、技术贸易；线路管道和设备安装，装修设计；（旅游服务、住宿、粮油经营、餐饮娱乐限分支机构按行业归口审批后经营）。

银基企业实际控制人在报告期内发生变化，详见2006年1月21日《中国证券报》、《证券时报》的《沈阳银基发展股份有限公司股东持股变动报告书》《沈阳银基发展股份有限公司收购报告书》。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，沈阳银基集团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 33.85%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	本年度增 减股数	年末持 股数	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	56	董事长	2005/3—2008/3	0	0	0	14.16	否
林 平	男	39	副董事长	2005/3—2008/3	0	0	0	14.16	否
郑若轻	男	38	董事	2005/3—2008/3	0	0	0	14.16	否
			总经理						
王利群	女	47	董事	2005/3—2008/3	3636	0	3636	12.78	否
			副总经理						
赫国胜	男	50	独立董事	2005/3—2008/3	0	0	0	5	否



万寿义	男	51	独立董事	2005/3—2008/3	0	0	0	3.75	否
尹良培	男	63	独立董事	2005/8—2008/3	0	0	0	2.08	否
周 巾	女	34	监事会主席	2005/3—2008/3	0	0	0	3.6	否
王剑迅	男	44	监事	2005/3—2008/3				3.6	否
白 羽	男	28	职代监事	2005/3—2008/3				3	否
郭社乐	男	39	副总经理	2005/3—2008/3				12.78	否
孙家庆	男	41	副总经理	2005/3—2008/3	0	0	0	8.38	否
董事会秘书									
张 林	男	35	副总经理	2005/3—2008/3	0	0	0	10.46	否
财务总监									
王惠生	男	34	副总经理	2005/3—2008/3	0	0	0	11.66	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	119.57	-

✧ 董事、监事在股东单位任职情况:

姓名	任职单位	职务	任期
沈志奇	沈阳银基企业有限公司	董事	2002 年 10 月-2005 年 11 月
林 平	沈阳银基企业有限公司	董事	2004 年 7 月-至今
郑若轻	沈阳银基企业有限公司	董事	2004 年 7 月-至今
周 巾	沈阳银基企业有限公司	监事	2005 年 11 月-至今

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，子公司沈阳银基公园投资管理公司董事长，子公司沈阳瑞海投资有限公司董事长。

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，现任沈阳银基发展股份有限公司副董事长，兼任子公司辽宁新世纪物产投资有限公司董事长。

郑若轻：1968 年生人，研究生学历，建筑师。曾任沈阳银基发展股份有限公司副总经理，现任沈阳银基发展股份有限公司董事、总经理，兼任子公司辽宁银基东方威尼斯置业有限公司董事长。

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，现任沈阳银基发展股份有限公司董事、副总经理。

赫国胜：独立董事，1956 年生人，经济学博士，博士生导师。曾任辽宁大学国际经济学院院长，现任辽宁大学经济学院副院长。

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，沈阳市人大常委会委员、沈阳市人大法制委员会委员、沈阳市委市政府决策咨询委员会委员、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，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、监事会主席。

王剑迅，1962 年生人，本科学历，工程师。曾任沈阳电缆厂工程师，沈阳银基集团股份有限公司海南办事处经理，现任沈阳银基发展股份有限公司经营办主任。

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。



✧ 其它高级管理人员：

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。

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副总经理、董事会秘书。

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财务部部长，现任沈阳银基发展股份有限公司副总经理、财务总监。

王惠生：1972 年生人，硕士学位。曾任美国科特勒营销集团有限公司中国区业务经理，美国美狮有限公司亚洲区销售经理，现任沈阳银基发展股份有限公司副总经理。

3、报告期内董事、监事、高级管理人员的聘任及离任情况

✧ 2005 年 2 月 1 日召开的公司监事会第五届十三次会议，审议通过了经公司职工大会选举白羽先生为公司第六届监事会监事。

✧ 2005 年 3 月 12 日召开的公司 2004 年度股东大会，审议批准了《董事会换届的议案》和《监事会换届的议案》：选举沈志奇先生、林平先生、郑若轻先生、王利群女士、赫国胜先生、吴长福先生、万寿义先生为公司第六届董事会董事；选举周巾女士、王剑迅先生为公司第六届监事会监事。

✧ 2005 年 3 月 12 日召开的公司董事会第六届一次会议，选举沈志奇先生为公司董事长，林平先生为公司副董事长；同时，聘任郑若轻先生为公司总经理，聘任杨洪昌先生、郭社乐先生、王利群女士、王惠生先生为公司副总经理；聘任张林先生为公司财务总监；聘任孙家庆先生为公司董事会秘书。

✧ 2005 年 3 月 12 日召开的公司监事会第六届一次会议，选举周巾女士为公司监事会主席。

✧ 2005 年 6 月 3 日召开的公司董事会第六届四次会议，审议通过了杨洪昌先生申请辞去公司副总经理职务的议案，同时聘任张林先生为公司副总经理。



✧ 2005 年 7 月 18 日召开的公司董事会第六届五次会议，审议通过了吴长福先生申请辞去公司独立董事的议案，同时聘任孙家庆先生为公司副总经理。

✧ 2005 年 8 月 20 日召开的公司 2005 年第一次临时股东大会，审议批准了选举尹良培先生为公司第六届董事会独立董事。

5、员工情况

截止本报告期 2005 年末，公司拥有员工 106 人，其中行政管理人员 7 人，财务人员 19 人，工程、技术人员 21 人，销售人员 36 人，其他人员 23 人。从教育程度看，具有研究生以上学历的 12 人，大专以上学历的 88 人，中专、高中学历的 6 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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理结构》及其它相关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立和完善现代企业制度，规范企业运作，公司治理的实际状况与中国证监会有关文件要求不存在差异。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司三名独立董事在工作中严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《独立董事制度》等有关法律、法规的规定，诚信、勤勉地履行职责，高度关注公司的经营和财务状况。公司独立董事按时出席公司的董事会和股东大会，切实履行了独立董事职责。报告期内，经过公司 2005 年度第一次临时股东大会审议批准更换了一名独立董事。

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
赫国胜	12	12	0	0	
万寿义	11	11	0	0	



尹良培	4	3	0	1
-----	---	---	---	---

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 3 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：公司自主开展业务经营活动，具有完整的业务及自主经营能力，拥有独立的产、供、销系统。

2、人员方面：公司拥有独立的员工队伍，拥有完整的劳动、人事、工资管理体系，高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。

3、资产方面：公司资产完整、权属清晰，拥有独立采购和销售系统。

4、机构方面：公司设立了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体系，并建立了薪酬与公司绩效、个人业绩相联系的激励机制。公司薪酬与考核委员会对高管进行考核与评价，对高管人员的业绩及履行职责情况进行年度个人述职和民主评议，并根据考评结果实施奖惩。我们力求进一步探索，建立公正、透明的高管人员中长期激励机制。

股东大会情况简介

公司报告期内共召开二次股东大会。



1、公司于 2005 年 2 月 4 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登了召开 2004 年度股东大会的通知，公布了会议召开的时间、地点及议程等事项。会议于 2005 年 3 月 12 日上午在皇城酒店会议室召开。此次股东大会决议公告刊登于 2005 年 3 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、公司于 2005 年 7 月 20 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登了召开 2005 年度第一次临时股东大会的通知，公布了会议召开的时间、地点及议程等事项。会议于 2005 年 8 月 20 日上午在皇城酒店会议室召开。此次股东大会决议公告刊登于 2005 年 8 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，酒店经营等。

报告期内，国家继续加大宏观调控的力度，尤其是在 2005 年上半年，为了稳定住房价格、调整供给结构、遏制市场投机，在短期内连续出台了一系列硬性政策，对整个市场产生了较大的影响，交易量明显萎缩。同时，银行继续强化了紧缩的房地产信贷政策。上述政策的实施，对房地产开发企业的投资策略产生了重要影响。公司管理层认为，国家出台上述政策是有利于行业的长期健康和稳定发展的，尽管短期内会出现市场低靡的状况，但市场最终要由供求关系来决定，在未来很长的一段时间内，房地产行业仍将是发展前景看好的行业，但企业必须做好充分应对行业周期性变化和宏观调控的经常性准备。

2005 年，公司按照董事会和股东大会制定的经营方针，以市场为导向，在控制成本、拓展市场、提高工程质量和提升管理等方面狠下功夫，取得了较好的成效。

报告期内，公司实现主营业务收入 60,415.65 万元，比上年下降 26%；实现主营业



务利润 13077.06 万元，比上年下降 28.6%；实现净利润 4574.55 万元，比上年下降 46%。造成公司业绩同比下降的主要原因是：公司近两年的主营业务收入和利润主要来自于地王国际花园和五里河-东方威尼斯项目，而地王国际花园项目在 2004 年度已进入销售高峰期，使公司在 2004 年度的主营业务收入、项目开工面积、竣工面积等经营指标创历史最好水平。2005 年度，地王国际花园项目已从销售高峰期进入平稳期，在东方威尼斯项目未开发新组团，其它项目进入尾盘的情况下，使公司 2005 年度的经营业绩与上年同比有一定幅度的下降。此外，公司对 2003 年度、2004 年度会计差错更正使公司 2004 年度销售收入增加 8,513 万元，造成公司 2005 年度经营业绩同比基数提高。

报告期内，公司重点项目的开发和销售进展平稳。地王国际花园项目一期住宅的销售已基本完成，实现销售收入 4.08 亿元，二期公寓及写字楼已在预售；五里河-东方威尼斯项目进一步完善已开发组团项目的配套设施和景观建设，并通过提升物业管理水平，精心打造精品水景社区品牌，销售平稳，报告期内实现销售收入 1.57 亿元。上述两个重点项目已树立了良好的市场品牌并继续成为公司 2005 年度的主要利润来源。辽源房地产项目通过加强工程质量、进度和提升物业管理水平，有效拓展市场销售，也取得了较好效果，该项目报告期内实现销售收入 1657 万元。

报告期内，公司通过直接投资和委托经营等方式加大了存量资产盘活力度。同时，公司为规避业务单一集中房地产行业的风险，实现持续、稳定、健康发展的目标，决定依据客观环境的变化，逐步实施经营业务的调整和转型的战略。皇城酒店公寓项目通过功能和结构调整，资产逐步得到盘活，报告期内实现销售收入 5679 万元；为盘活存量，并扩大沈阳凯宾斯基饭店的经营规模，实现资产的保值增值，报告期内公司将沈阳银基国际商务中心剩余 4.44 万平方米房产全部以追加投资方式投入沈阳银基国际商务投资有限公司用于沈阳凯宾斯基饭店经营，经过一年多的运营，该饭店目前已成为市场知名品牌，其经营呈现稳步增长的态势；皇城商务酒店尽管受酒店结构及经营规模的影响，在报告期内仍实现主营业务收入 1700 万元，亏损额在逐渐降低。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务收入、主营业务利润按行业构成情况：



单位:元

行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入 比上年增减(%)	主营业务成本 比上年增减(%)	主营业务利润 比上年增减(%)
房地产	588,453,720.69	421,348,960.76	28.40	-27.01	-26.73	-27.71
物业	22,017,703.74	18,143,267.15	17.60	45.07	39.38	79.34

(2) 公司主营业务收入、主营业务利润按地区构成情况:

单位:元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
沈阳	571,999,698.00	-27.70
吉林	16,454,022.69	9.3

(3) 占公司主营业务收入 10% 以上的产品构成情况:

单位:元

产品名称	主营业务收入	所占比例%	主营业务利润	所占比例%
房地产	588,453,720.69	97.40	128,745,626.70	98.45

(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 5.47%,前五名客户销售额总计占公司销售总额的比例为 5.18%。

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	2005 年 12 月 31 日		2004 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	100,628,281.66	3.44	107,228,733.47	4.56	-1.12
存货	1,975,496,556.21	67.44	1,614,109,661.61	68.61	-1.17
长期股权投资	345,269,755.06	11.79	49,174,748.29	2.09	9.7
固定资产	135,638,556.08	4.63	5,970,287.52	0.25	4.38
在建工程	111,370	0.004			0.004



短期借款	740,000,000	25.26	380,000,000	16.15	9.11
长期借款	290,000,000	9.90	280,000,000	11.90	-2.00

变动原因说明：长期股权投资同比增加是因为公司增加对沈阳瑞海投资管理有限公司、沈阳国际商务投资有限公司投资所致；固定资产同比增加是因为公司收购沈阳皇城商务酒店有限公司股权后将其纳入合并报表范围所致；短期借款同比增加是因为公司收购沈阳瑞海投资管理有限公司、沈阳皇城商务酒店有限公司股权所致。

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	2005 年度	2004 年度	增减（%）
营业费用	18,465,150.06	18,345,718.10	0.65
管理费用	24,381,668.57	22,053,851.56	10.56
财务费用	528,368.67	2,711,935.10	-80.52
所得税	25,879,865.21	46,266,029.01	-44.06

变动原因说明：财务费用同比减少是因为存款利息收入增加，经营占用贷款利息减少所致；所得税同比减少是因为本年公司收入、利润减少所致。

5、报告期公司现金流量构成情况的说明

报告期，公司经营活动产生的现金流量净额为-5,374 万元，去年同期为 15,494 万元，同比减少主要是因为销售商品收到现金减少所致；公司投资活动产生的现金流量净额为-19,424 万元，去年同期为-2,953 万元，同比减少主要是因为投资新世纪物产公司和增资瑞海公司所致；公司筹资活动产生的现金流量净额为 6,354 万元，去年同期为-10,449 万元，同比增加是因为增加银行借款所致。

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，主要是因为公司预交税金所致。

6、主要控股公司的经营情况及业绩

本公司控股子公司辽宁银基房地产开发有限公司，主营业务：房地产开发及开发的商品房销售、室内外装饰装修，建筑材料、装饰材料销售。注册资本：4,000 万元，总资产 10,127 万元。其主要业务为开发五里河东方威尼斯项目，报告期内实现净利润



285,860 元。

本公司控股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 10,854 万元，主要业务是在吉林省辽源市投资开发银河园项目，报告期内实现净利润-43.8 万元。

本公司控股子公司沈阳银基物业有限公司，主营业务：房产物业管理，房屋租赁，信息咨询，日用百货零售；房产经纪与代理；机动车停车服务、供暖服务。注册资本：600 万元，总资产 1,887 万元。现该公司管理的项目有银基发展中心、银兴大厦、辽宁省出版大厦、明哲大厦等写字楼和地王国际花园、五里河-东方威尼斯、经纬家园、银兴苑等住宅服务项目。报告期内实现净利润 192 万元。

本公司控股子公司沈阳银基公园投资管理有限公司，主营业务：公园建设投资及经营管理。注册资本：1,000 万元，总资产 788 万元。目前主要负责五里河公园的经营、管理和维护工作，由于五里河公园投资尚未与政府决算和签订委托经营合同，故公园目前仍处于简单的维护状态。报告期内实现净利润-82.78 万元。

本公司控股子公司沈阳新世纪物产有限公司，主营业务：房地产投资，策划与管理；商业、酒店管理策划与管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产经纪与代理服务、商业信息咨询；房地产建筑设计咨询等。注册资本：5,000 万元，总资产 6,437 万元。报告期内实现净利润-15,934 元。

本公司控股子公司沈阳瑞海投资管理有限公司，主营业务：房地产开发、商品房销售。注册资本 15,000 万元人民币，总资产 57,779.8 万元。目前主要资产集中在位于沈阳五里河公园内富民桥两侧的 22 万平方米房地产开发项目。报告期内实现净利润-1.9 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

在新的一年里，国家对房地产行业的宏观调控政策仍将持续，即土地、资金、税收等关键政策仍将对市场的短期趋势产生重要影响，但市场最终是由供求关系决定的，在未来很长的一段时间内，房地产行业仍将是发展前景看好的产业。目前沈阳市房地产市场供求基本稳定，价格稳中有升的局面还将持续，但市场已进入专业化、规模化、品牌



化等综合实力竞争阶段。面对激烈的市场竞争，公司将以地王国际花园、东方威尼斯项目形成的品牌优势为基础，继续拓展业务，扩大影响，迅速提高自身的综合实力，在专业化、规模化、品牌化上下功夫，增强公司抗风险的能力，实现公司的稳健发展。

2、公司发展规划及新年度的经营计划

2006 年，在落实国家振兴东北老工业基地各项政策和沈阳“十一五”规划实施的大好形势下，沈阳将进入新一轮的发展时期。公司将抓住机遇，坚持企业和股东利益最大化的原则，以抓好经营提高效益为重心，以强化绩效管理为手段，以增强企业的核心竞争力为目标，确保全年经营目标和各项工作任务地完成。重点做好以下几方面工作：

地王国际花园项目：做好项目一期的收尾，并狠抓二期工程的进度、质量、成本、销售回款等环节，确保计划目标的完成，扩大银基品牌的影响力。

五里河项目：要积极推进项目全面启动的各项准备工作，调整规划布局，进一步完善交通网络和基础设施配套。发掘自然资源，塑造一流环境，提升社区价值，精雕细刻，打造品牌，并为该项目区内后续大规模开发创造有利条件。

市内公建项目：继续以盘活为目标，要通过调整使用功能，增加配置，增加周边环境改造等方式，突出功能品种创新，如推出酒店公寓和产权式酒店等品种，促进销售，全面盘活存量。

3、资金需求及使用计划

随着公司转型战略的逐步实施，公司将不再继续直接从事房地产项目的开发，而要逐步转向对具有发展潜质和易于规避风险行业的投资。公司将在过渡期内协助各项目公司开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目开发的需要，并逐步实现房地产项目资产与银行负债一并投入子公司的方式，改善公司的资产负债结构，降低单一产业的经营风险，保证公司资产负债结构的优良化。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

经营中出现的主要问题：一是，面对银行紧缩房地产信贷的政策影响，公司的负债结构需要改善，以适应政策变化；二是，五里河东方威尼斯项目尚未全面启动。随着地王国际花园项目的逐步完成，公司要集中精力，积极与政府沟通协调，促进项目的早日全面启动；三是，主要项目都为房地产且集中在沈阳地区，存在投资结构和地域风险。



为此，公司将采取相应措施：一是，强化项目销售和资产盘活力度，提高资金的周转和使用效率，多渠道筹措资金，并适当增加长期负债比重，全面改善公司的现金流量和财务状况；二是，在今后的项目决策上，从开发周期、规模、产品种类和地区分布等方面对拟开发项目进行优化配置，以规避经营风险；三是，公司将依据客观环境的变化，实施经营业务的逐步调整和转型战略，适时向与房地产相关的发展前景好的项目投资，最大限度地降低房地产业务的政策及经营风险。

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，公司通过竞拍以 3.7 亿元标的额成功取得沈阳建工学院西院地块使用权。因其位置优越，环境优美，被沈阳地产界誉为“地王”。地王国际花园项目规划占地面积 7.8 公顷，主要用于开发高档住宅、酒店式公寓和公建楼宇，总投资为 12 亿元。该项目采用滚动投资、滚动开发方式运作，至报告期末，项目一期高档住宅已全部完工，现正进行二期投资开发。

东方威尼斯项目进展顺利，已开发部分全面竣工并销售。

三、董事会关于公司作出重大会计差错更正的讨论与分析

报告期内，财政部驻辽宁省财政监察专员办事处对公司 2004 年度会计信息质量进行了检查，随后，以财驻辽监[2005]69 号文件《财政部辽宁专员办关于检查沈阳银基发展股份有限公司 2004 年会计信息质量检查结论和处理决定的通知》（以下简称《通知》），要求公司根据《会计法》、《企业会计准则》的相关规定，按《通知》中检查结论和处理决定，对相关问题进行整改。此次会计差错更正的事项为公司 2003 年和 2004 年度部分收入和成本费用存在差错，即本公司将应在 2004 年度确认的部分主营业务收入提前至 2003 年度确认，需调减 2003 年度主营业务收入 7621 万元，并增加 2004 年度主营业务收入 8513 万元。

公司董事会认为，此次会计差错的更正不会对公司经营产生影响。上述会计差错主要系本公司在对会计政策中关于收入确认的原则与方法的理解上存在差异，公司主观上



不存在提前和推迟确认收入的行为。

公司接受财政部驻辽宁省财政监察专员办事处作出的处理决定，在报告期内已完成整改工作，委托深圳鹏城会计师事务所对调整后的 2003 年、2004 年度的会计报表进行审计，深圳鹏城会计师事务所对调整后的公司 2003 年度、2004 年度会计报表出具了标准无保留意见的审计报告（详见 2005 年 12 月 17 日《中国证券报》和《证券时报》）。

四、董事会日常工作情况

1、报告期内公司共召开十二次董事会议

- ✧ 2005 年 2 月 1 日董事会召开第五届二十四次会议。会议审议通过了《2004 年度报告及摘要》、《公司董事会 2004 年度工作报告》、《关于公司 2004 年度财务决算报告》、《关于公司 2004 年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《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 2005 年申请银行授信计划的议案》、《关于公司 2005 年度日常关联交易报告》、《关于召开公司 2004 年度股东大会的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 2 月 4 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 3 月 12 日董事会召开第六届一次会议。会议审议通过了选举沈志奇先生为公司董事长，林平先生为公司副董事长；同时，聘任郑若轻先生为公司总经理，聘任杨洪昌先生、郭社乐先生、王利群女士、王惠生先生为公司副总经理；聘任张林先生为公司财务总监；聘任孙家庆先生为公司董事会秘书。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 3 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 3 月 28 日董事会召开第六届二次会议。会议审议通过了《关于收购沈阳世纪物业投资经营有限公司所持沈阳瑞海投资管理有限公司部分股权的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 3 月 30 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 4 月 12 日董事会召开第六届三次会议。会议审议通过了《2005 年第一季度报告》、《关于收购沈阳瑞海投资管理有限公司部分股权的议案》。
- ✧ 2005 年 6 月 3 日董事会召开第六届四次会议。会议审议通过《关于公司实施战略调整的议案》、《关于公司对沈阳瑞海投资管理有限公司进行增资的议案》、《关于共同投资成立沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》、《关于公司高级经理变动的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 6 月 18 日的《中国证券报》和《证券



时报》。

- ✧ 2005 年 7 月 18 日董事会召开第六届五次会议。会议审议通过《2005 年半年度报告及摘要》、《关于公司回购社会公众股份的议案》、《关于调整公司独立董事的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 7 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 8 月 1 日董事会召开第六届六次会议。会议审议通过《关于公司对沈阳新世纪物产投资有限公司进行增资的议案》。
- ✧ 2005 年 8 月 18 日董事会召开第六届七次会议。会议审议通过《关于公司将持有的辽宁银基东方威尼斯置业有限公司 70%股份全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》、《关于公司将持有的沈阳银基物业管理有限公司 83.33%股份全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》、《关于公司将持有的吉林省银基房地产开发有限责任公司 70%股份全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》。
- ✧ 2005 年 9 月 17 日董事会召开第六届八次会议。会议审议通过《关于委托沈阳新世纪物产投资有限公司经营管理部分资产及项目的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 9 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 10 月 14 日董事会召开第六届九次会议。会议审议通过《2005 年第三季度报告》。
- ✧ 2005 年 10 月 19 日董事会召开第六届十次会议。会议审议通过《关于向沈阳银基国际商务投资有限公司追加投资的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 10 月 25 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 12 月 13 日董事会召开第六届十一次会议。会议审议通过《关于按财政部辽宁专员办的财驻辽监[2005]68 号文件要求进行会计差错更正的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 12 月 17 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开二次股东大会。

董事会根据《公司法》、《公司章程》以及有关法规的要求，认真贯彻和执行了公司 2004 年度股东大会审议通过的各项决议。



2005 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司回购社会公众股份的议案》，根据股东大会的授权，公司董事会依法定程序于 2005 年 12 月向中国证监会上报了《公司回购社会公众股份申请材料》，目前，此项工作正在中国证监会中审核之中。

五、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 2005 年度实现净利润 45,745,465.34 元，加上年初未分配利润 242,560,504.49 元，2005 年度可分配利润 288,305,969.83 元，提取法定盈余公积金 4,825,112.70 元，提取法定公益金 2,412,556.35 元，2005 年度可供股东分配的利润为 281,068,300.78 元。

根据公司发展战略及 2006 年的投资计划，公司的重点项目地王国际花园项目二期开发和五里河. 东方威尼斯项目仍处于集中投入期，为满足项目再投入资金的需求，保证公司长期、稳定发展，公司董事会拟定 2005 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上述重点项目的再投入资金。

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二次会议：

- ✧ 2005 年 2 月 1 日监事会召开第五届十三次会议。会议审议通过了《2004 年度报告及摘要》、《2004 年度监事会工作报告》、《2004 年度财务决算报告》、《2004 年度利润分配预案》、《关于监事会换届的议案》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 2 月 4 日的《中国证券报》和《证券时报》。
- ✧ 2005 年 3 月 12 日监事会召开第六届一次会议。会议审议通过了《关于推选周巾女士为公司第六届监事会主席》。此次会议的决议公告刊登于 2005 年 3 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》。

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，公司监事会认真履行职责，充分发挥监督职能，严格遵循国家有关法律、法规，通过列席股东大会和各次董事会会议、对公司运作、内部规章制度执行情况的检查以及对公司董事、高级管理人员履职情况的监督，认为：公司董事会为公司的长远发展，为股东的利益，做到了诚信勤勉，尽职尽责，其决策程序符合《公司法》、《公司章程》的规定；公司的股东大会、董事会的召开、程序及结果，均符合《公司法》、《公司章程》等有关规定。公司内部控制制度比较完善，能保证实现规范高效运作；公司董事、经理等高级管理人员没有违反法律、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

监事会认为，公司有健全的财务制度，财务管理规范，内控制度比较完善，帐目清楚，财务资料均能真实、准确、客观地反映公司的财务状况。深圳鹏城会计师事务所对公司 2005 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。公司监事会认为，审计报告是客观公正的，能够真实反映公司的财务状况和经营成果。

3、公司收购、出售资产交易价格合理，程序合法，遵循了“公平、公开、公正”的交易原则，未发现内幕交易及损害公司股东权益或造成公司资产流失的现象。

4、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，符合公平、合理的原则，未发现损害上市公司及股东利益的行为。

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，目前仍在审理之中。



根据 1998 年 8 月 1 日重组各方签订的《资产置换协议书》、《债务处理协议》，上述债务应以从原辽物资置换出的，并已在本公司办理抵押的等值实物资产抵偿。现本公司目前正通过法律程序要求对抵押的实物资产变现，以偿还上述已发生的债务，公司对上述抵押的实物房产价值评估后可以抵偿上述所涉及债务。

二、公司收购及出售资产事项

1、2005 年 3 月 21 日，公司董事会第六届二次会议审议通过了《关于收购沈阳世纪物业投资经营有限公司所持沈阳瑞海投资管理有限公司部分股权的议案》。沈阳瑞海投资管理有限公司（下称：瑞海公司）成立于 1998 年 5 月 5 日，注册资本 15,000 万元人民币，沈阳世纪物业投资经营有限公司持有其 89.2% 股权。瑞海公司主要资产是位于沈阳五里河公园内富民桥两侧的 22 万平方米优质房地产开发土地，该地块主要为商业用地，与本公司在同一区域内的建设用地相比，上述土地使用权具有明显的区位优势，附加值高，升值潜力大。为了加速公司浑北东方威尼斯项目的配套及功能完善，整合浑北土地资源，本公司受让世纪物业持有的瑞海公司 50% 股权。根据辽宁中天资产评估有限责任公司出具的中天评报字[2005]013 号资产评估报告及深圳鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所股审字[2005]340 号审计报告，本次收购瑞海公司 50% 股权的转让总价款最终确定为 18,000 万元人民币（为其评估价格 50.25%、帐面价值 242.13%）。本公司以直接付款和承担债务两种方式向世纪物业支付的股权转让价款，其中本公司以自有资金直接付款 7,500 万元，其余 10,500 万元以承担世纪物业债务的方式支付。股权转让后，银基发展与世纪物业持有瑞海公司的权益比例分别为 50% 和 39.2%。

2005 年 4 月 12 日，公司董事会第六届三次会议审议通过了《关于收购沈阳瑞海投资管理有限公司部分股权的议案》。公司受让陈鹏持有的瑞海公司 5% 股份即 750 万股，股权转让价款为 1,800 万元。股权转让后，公司持有瑞海公司 55% 股权。

收购瑞海公司股权有利于统盘整合浑北土地资源，对浑北土地资源统一布局、统一开发，充分挖掘项目的优势潜力，通过开发规模、功能配套的最佳组合，加速实现浑北东方威尼斯项目的价值最大化；有利于降低交易成本；保证本公司可以通过瑞海公司的建设项目开发获得稳定的投资收益。



公司收购沈阳瑞海投资管理有限公司的工商变更手续已完成，该公司本期纳入合并报表范围。

2、2005 年 8 月 18 日，公司董事会第六届七次会议审议通过了《关于转让公司持有的辽宁银基东方威尼斯置业有限公司全部 70%股份的议案》、《关于公司将持有的沈阳银基物业管理有限公司 83.33%股份全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》、《关于公司将持有的吉林省银基房地产开发有限责任公司 70%股份全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》。公司将持有辽宁银基 70%股份即 2,800 万股全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司，根据深圳鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所审字[2005]939 号审计报告，股份交易价格为其帐面价值即 29,233,163.65 元；公司将持有银基物业 83.33%股份即 500 万股全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司，根据深圳鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所审字[2005]942 号审计报告，股份交易价格为其帐面价值即 5,353,553.82 元；公司将持有吉林银基 70%股份即 700 万股全部转让给沈阳新世纪物产投资有限公司，根据深圳鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所审字[2005]940 号审计报告，股份交易价格为其帐面价值即 6,197,732.07 元。上述股权转让已于 2005 年底完成工商变更，公司将从 2006 年 1 月 1 日起调整合并报表范围。

三、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
沈阳银基商贸有限公司	/	/	10,295,894.30	0.37%	洁具、门、风机盘管、散热器、配电柜等	转帐支票

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市场价格为基础，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。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。公司与关联方签订采购合同，旨在保证公司的正常生产经营，以达



到节省时间、费用，实现双赢或多赢的效果，同时更利于公司作为发包方有效督促承包方保障工程质量。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。

2、与关联方存在债权、债务往来事项

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
沈阳银基企业有限公司	0.00	0.00	2.51	23.09
沈阳银基商贸发展有限公司	-175.57	30.00	0.00	0.00
沈阳银基窗业有限公司	114.19	312.13	0.00	0.00
沈阳空间智能技术有限公司	0.00	0.00	442.48	0.00
沈阳银基国际商务投资有限公司	1,420.00	0.00	-1,114.42	322.20
沈阳皇城商务酒店有限公司	-3,557.90	0.00	0.00	0.00
沈阳艾特置业有限公司	0.00	206.85	0.00	0.00
沈阳世纪物业投资经营有限公司	0.00	0.00	0.00	115.63
合计	-2,199.28	548.98	-669.43	460.92

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额-61.38 万元，余额 342.13 万元。公司与关联方的资金往来均为公司日常经营性资金往来，不存在大股东及其附属企业非经营性占用公司资金的情形。

3、担保事项

报告期内，公司控股股东沈阳银基企业有限公司为本公司 25,000 万元银行借款提供担保。

四、报告期内公司重大合同及其履行情况

1、其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2005 年 9 月 17 日，公司董事会第六届八次会议审议通过了《关于委托沈阳新世纪物产投资有限公司经营管理部分资产及项目的议案》。沈阳新世纪物产投资有限公司（下



称：世纪物产）注册资本 5000 万元，本公司持有世纪物产 52%的股权，世纪物产为本公司控股子公司。本公司将开发建设的地王国际花园、五里河东方威尼斯项目尾盘（包括在建工程）及部分市内零星资产委托给世纪物产开发经营。根据辽宁中天资产评估有限责任公司出具的中天评报字[2005]035 号《资产评估报告书》，本次委托资产及项目截止 2005 年 7 月 31 日的资产账面总值为 1,084,915,799.09 元，净值合计为 255,272,354.38 元。其中：①本公司市内项目零星资产，资产净值合计 121,226,860.44 元。②本公司五里河东方威尼斯项目尾盘资产净值为 55,067,673.01 元。③本公司地王国际花园项目尾盘资产净值为 78,977,820.92 元。本公司委托世纪物产对上述项目尾盘的全部销售及上述项目尾盘的后期开发建设。根据辽宁中天资产评估有限责任公司出具的中天评报字[2005]036 号《资产评估报告书》，上述委托资产及项目的总包利润总额为 23,856 万元。世纪物产在保证实现上述总包利润额的前提下，对受托资产及项目售价的提高和成本的降低，可视为世纪物产的盈余，反之则视为世纪物产的亏损。委托期限为 2005 年 9 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日。

本次公司将现有地产业务通过委托方式委托给本公司的下属控股子公司开发经营管理，有利于整合公司资源，提高资产和项目的运作效率，降低经营风险，实现公司平稳转型。

2、报告期内，公司未向控股子公司以外的企业提供担保。公司为控股子公司吉林银基房地产开发有限责任公司 2,000 万元展期贷款提供担保，沈阳瑞海投资管理有限公司 29,000 万元贷款提供担保。公司为控股子公司担保总额占公司净资产的 26.5%。

3、报告期内公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

① 2005 年 6 月 3 日，公司董事会第六届四次会议审议通过了《关于对沈阳瑞海投资管理有限公司进行增资的议案》。为了加速浑北东方威尼斯项目的配套及功能完善，支持控股子公司瑞海公司的项目投资开发。根据辽宁中天资产评估有限责任公司出具的中天评报字[2005]013 号资产评估报告及深圳鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所股审字[2005]340 号审计报告，瑞海公司截止 2004 年 12 月 31 日的净资产账面价值为 14,868.02 万元，评估值为 71,642.25 万元。公司以现金方式按 2.4 元/股价格对瑞海公



司进行增资，即向瑞海公司增加投资总额为 4800 万元，折合 2000 万股。其中 2000 万元计入注册资本，其余 2800 万元计入资本公积。本次增资完成后，瑞海公司注册资本将增加到为 17000 万元，银基发展持有瑞海公司 60.29%的股权，世纪物业持有瑞海公司 39.71%的股权。

② 2005 年 6 月 3 日，公司董事会第六届四次会议审议通过了《关于共同投资成立沈阳新世纪物产投资有限公司的议案》。为整合现有资产和业务，将主营业务做优做强，加快公司向投资控股型转变。公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司（下称“世纪物业”）共同投资成立沈阳新世纪物产投资有限公司（下称“新世纪物产”）。新世纪物产的注册资本为 4560 万元人民币，其中世纪物业投入 2400 万元现金，持股比例为 52.63%，为新世纪物产的第一大股东；公司投入 2160 万元现金，持股比例为 47.37%，为新世纪物产的第二大股东。

③ 2005 年 8 月 1 日，公司董事会第六届六次会议审议通过了《关于公司对沈阳新世纪物产投资有限公司进行增资的议案》。为实施公司经营业务逐步调整和转型战略，使沈阳新世纪物产投资有限公司（下称“新世纪物产”）成为公司房地产业务的核心控股子公司。经研究，公司决定以现金方式对新世纪物产进行增资，公司增加投资 440 万元，折 440 万股，全部计入新世纪物产注册资本。本次增资完成后，新世纪物产注册资本将增加至 5000 万元，公司持有新世纪物产 52%的股权，世纪物业持有新世纪物产 48%股权，公司为其第一大股东。

④ 2005 年 10 月 19 日，公司董事会第六届十次会议审议通过了《关于向沈阳银基国际商务投资有限公司追加投资的议案》。为规避单一房地产开发业务的政策及经营风险，实现公司持续、稳定、健康发展的目标，盘活存量资产，适应公司业务转型，通过增资扩大沈阳凯宾斯基饭店经营规模，实现资产的保值增值并改善商务投资公司资产及负债结构。公司决定以沈阳银基国际商务中心剩余 4.44 万平方米房产全部以追加投资方式投入商务投资公司用于沈阳凯宾斯基饭店运营；同时，沈阳世纪物业投资经营有限公司（以下简称：世纪物业）本次将其拥有的对商务投资公司的债权转为对其追加投资。根据辽宁中天资产评估有限责任公司出具的中天评报字[2005]第 043 号《资产评估报告》本次公司追加投资的资产净值为 4,759.02 万元。世纪物业本次将其拥有的对商务投资的



3,556.06 万元债权转为对其投资。公司和世纪物业本次对商务投资的追加投资全部计入其资本公积金，注册资本保持不变。增资后，公司持有商务投资 47.75%的股份，世纪物业持有商务投资 52.25%的股份。（详见 2005 年 10 月 25 日的《中国证券报》和《证券时报》）

五、报告期内公司或持股 5%以上股东承诺事项。

1、股改事项：本公司及控股股东沈阳银基企业有限公司态度明确：坚决贯彻落实国家出台的股改政策，积极创造条件完成公司的股改工作。预计公司将于 2006 年 4 月启动股权分置改革程序。

2、报告期内公司或持股 5%以上股东无其他承诺事项。

六、公司续聘会计师事务所情况。

经公司 2004 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 2005 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五年的审计服务。

七、报告期内，不存在公司、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。

八、报告期内其它重大事项

1、2003 年 4 月 13 日，公司第五届九次董事会议审议通过了《关于对沈阳银基置业装饰工程有限公司进行清算的议案》。目前沈阳银基置业装饰工程有限公司的工商注销手续完成。

2、2004 年 8 月 7 日，公司召开第五届董事会二十二次会议，审议通过了《关于对北京银基房地产开发有限责任公司清算注销的议案》。目前北京银基房地产开发有限责任公司工商注销手续完成。

3、2005 年 6 月 7 日，公司董事会发布迁址公告，公司办公地址变更为沈阳市和平区十一纬路 82 号，邮政编码：110003，注册地址不变。

4、2005 年 9 月 8 日，公司控股子公司沈阳新世纪物产投资有限公司与沈阳皇城置业有限公司签署《股权转让协议书》，受让皇城置业持有沈阳皇城酒店商务有限公司 50%股权，股权转让价款为 3300 万元。报告期末皇城酒店纳入公司合并报表范围。



财务报告

深圳市鹏城会计师事务所有限公司
中国深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼

电话: 0755-82207928
传真: 0755-82237549

审计报告

深鹏新股审字[2006]001 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)2005 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表以及 2005 年度公司及合并的利润表和公司及合并的现金流量表。这些会计报表的编制是银基发展管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定,在所有重大方面公允反映了银基发展 2005 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2005 年度公司及合并的经营成果和公司及合并的现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司



中国注册会计师



中国注册会计师





一、会计报表（附后）

二、合并会计报表附注

金额单位：元

（一）公司简介

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。

1996年和1997年本公司连续两年出现亏损，根据深圳证券交易所《股票上市规则》的有关规定，深圳证券交易所于1998年4月对本公司股票做出了“ST特别处理”。

1998年6月3日，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，根据中国证监会证监上字[1998]26号文件的有关规定，经沈阳银基集团股份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、沈阳银基置业有限公司（现已更名为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。

1999年4月27日，经1998年度股东大会审议通过，本公司更名为沈阳银基发展股份有限公司，并办理了变更登记手续，公司的注册资本为12,988万元。

2000年8月18日，经中国证监会证监公司字[2000]122号文批准，本公司以每股13.60元发行了5,000万股人民币普通股股票，注册资本变更为17,988万元。

2001年4月8日，公司召开了2000年度股东大会，审议通过了2000年度利润分配方案。公司决定以2000年末总股本179,880,950股为基数，实施向全体股东按每10股转增5股，并派现金1元（含税）的方案，转增股本总数为89,940,475股，转增股本后公司总股本增至269,821,425股，并经华伦会计师事务所以华会股验字（2001）第01006号《验资报告》验证。2001年7月4日，公司变更了营业执照，注册资本变更为



26,982 万元。

公司现注册地为沈阳市沈河区青年大街 109 号；法定代表人为沈志奇；注册号：2101001104618（1-1）；经营范围：城市基础设施投资；（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）。

（二）公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度：执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度：会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币：以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：会计核算以权责发生制为基础，各项资产按取得时的实际成本计价。其后，各项资产如果发生减值，则按有关规定计提相应的减值准备。

5、外币业务核算方法：对年度内发生的非本位币经济业务，按业务发生当日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价（“市场汇价”）折合为人民币记账。期末货币性项目中的非记账本位币余额按期末中国人民银行公布的市场汇价进行调整。由此产生的折算差额除筹建期间及固定资产购建期间有关借款发生的汇兑差额资本化外，作为汇兑损益计入当年度财务费用。

6、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。

7、坏账核算方法

坏账确认标准

- （1）债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项。
- （2）债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

对坏账核算采用备抵法。本公司于期末按照应收款项余额（包括应收账款和其他应收款），分账龄按比例提取一般性坏账准备。



对账龄为一年以内的提取比例为 0.5%，一至两年的为 1%，二至三年的为 5%，三至四年的为 10%，四至五年的为 50%，五年以上的为 100%。

对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提特别坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

8、存货核算方法：

(1) 本公司的存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品、原材料、低值易耗品等。

(2) 土地开发成本的核算：本公司在土地开发过程中发生的各项支出均按实际成本计入“开发成本—土地开发成本”账户进行核算，并按成本核算对象和成本项目进行明细分类核算。

(3) 配套设施开发成本的核算：本公司发生的各项配套设施支出，在“开发成本—配套设施开发成本”账户进行核算，并按成本核算对象和成本项目进行明细分类核算。

(4) 房地产开发成本的核算：本公司以出包方式开发的房屋发生的各项支出均按实际成本计入“开发成本—房屋开发成本”，并按成本核算对象和成本项目进行明细分类核算。

(5) 房地产项目开发的借款利息的核算：在开发产品完工之前，计入开发成本。在开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

(6) 各项存货取得时按实际成本计价。其中：房地产开发产品、土地开发产品、配套设施开发产品发出时均按单项实际成本确定；一般存货按先进先出法计算；低值易耗品采用五五摊销法核算。

(7) 存货期末按个别项目账面成本高于市价的部分确定计提存货跌价准备。

9、短期投资核算方法：

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券、基金等。

短期投资在取得时以实际发生的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后的金额计价。

短期投资持有期间所收到的股利、利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减投资成本。处置短期投资时，将短期投资的账面价值与实际取得价款的



差额，作为当期投资损益。

短期投资期末按成本与市价孰低计量，对于市价低于成本的差额，提取短期投资减值准备。

10、长期投资核算方法：

长期股权投资

(1) 长期股权投资的计价

长期股权投资的初始投资成本，按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。

(2) 股权投资差额

采用权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。对借方差额按 10 年的期限平均摊销，贷方差额按 10 年的期限平均摊销，贷方差额计入“资本公积”。

(3) 收益确认方法

对占投资单位有表决权资本总额 20% 以下或虽占投资单位有表决权资本总额 20% (含 20%) 以上，但不具有重大影响的长期投资采用成本法核算；对占投资单位有表决权资本总额 20% (含 20%) 以上或虽占投资单位有表决权资本总额不足 20%，但具有重大影响的长期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。

长期债权投资

(1) 长期债权投资的计价



长期债权投资按取得时的实际成本计价。

(2) 长期债权投资溢折价的摊销

长期债权投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法。

(3) 长期债权投资收益确认方法

债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益，处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

长期投资减值准备

期末对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

11、固定资产和折旧方法：

固定资产指使用期限在一年以上的房屋、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，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用平均年限法计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的 5%）确定其折旧率如下：

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
通讯工具	5-10	9.5
其它设备	5	19



固定资产的后续支出

如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。

如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额。

(1) 固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额；增计后的金额超过该固定资产可收回金额的部分，直接计入当期营业外支出。

(2) 不能区分是固定资产修理还是固定资产改良，或固定资产修理和固定资产改良结合在一起，则按上述原则进行判断，其发生的后续支出，分别计入固定资产价值或计入当期费用。

(3) 固定资产装修费用，符合上述原则可予以资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目的余额减去相关折旧后的差额，一次全部计入当期营业外支出。

(4) 融资租赁方式租入的固定资产发生的固定资产后续支出，比照上述原则处理。发生的固定资产装修费用，符合上述原则可予以资本化的，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

(5) 经营租赁方式租入的固定资产发生的固定资产的改良支出，单设“经营租入固定资产改良”科目核算，并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

固定资产减值准备

期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

12、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，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，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，并停止利息资本化。



在建工程减值准备

期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、无形资产计价及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价，并按其预计受益年限平均摊销。具体摊销年限如下：

类 别	摊销年限
商 誉	10 年
软 件	使用期

无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况下，预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

14、其他资产核算方法

其他资产按实际发生额入账。

(1) 开办费：在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；

(2) 长期待摊费用：自受益日起分 10 年平均摊销；（有明确受益期的，按受益期平均摊销）。

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认条件



借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- 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。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

（2）资本化金额的确定

至当期止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- a. 为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- b. 为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

（3）暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则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。

（4）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，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

16、预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：



(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

17、收入确认的原则与方法

房地产等商品销售

(1) 公司已将房地产等商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；

(2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的房地产等商品实施控制；

(3) 与交易相关的经济利益能够流入企业；

(4) 与销售房地产等商品相关的收入和成本能够可靠地计量。

提供劳务(不包括长期合同)

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。

当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年损益类账户。

利息收入和使用费收入

在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入，按协议中约定的时间和计算方法确认使用费收入。

建造合同

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本



金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年度损益类账项。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当年度损益类账项。

18、所得税会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

19、合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则

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。

编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益。

根据财政部财会函字[1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》，投资企业确认的亏损分担额，一般以长期股权投资减记至零为限。其未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，可以在合并会计报表的“未分配利润”项目上增设“未确认的投资损失”项目；同时，在利润表的“少数股东损益”项目下增设“未确认的投资损失”项目。这两个项目反映母公司未确认子公司的投资亏损额。

（三）会计政策、会计估计变更及会计差错更正及影响或合并会计报表范围变化的影响

会计政策变更

本公司会计政策没有发生变更。

会计估计变更

本公司会计估计没有发生变更。

重大会计差错的更正及影响

本公司无重大会计差错更正。

合并会计报表范围变化的影响

1、本公司 2005 年度合并会计报表新增加沈阳瑞海投资管理有限公司



经本公司第六届二次董事会决议通过，本公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司于 2005 年 3 月 28 日在沈阳签署《股权转让协议》，公司受让世纪物业持有的沈阳瑞海投资管理有限公司 50% 股权，股权转让总价款 18,000 万元人民币；经本公司第六届三次董事会决议通过，2005 年 4 月 12 日与陈鹏签署《股权转让协议》，受让其持有的沈阳瑞海投资管理有限公司 5% 股权，股权转让价款 1,800 万元人民币。

截止 2005 年 6 月 8 日，本公司已支付股权款 9,950 万元，达到总价款 50% 以上。

沈阳瑞海投资管理有限公司已于 2005 年 5 月 26 日完成上述股权转让工商变更登记手续。

根据本公司第六届四次董事会决议，本公司出资 4,800 万元人民币对沈阳瑞海投资管理有限公司增资 2000 万股，增资后该公司注册资本为人民币 17,000 万元，本公司持股比例由 55% 增至 60.29%，报告期内已完成注资，并于 2005 年 8 月 15 日进行了工商变更登记。

上述股权收购日为 2005 年 6 月 8 日。本年度合并会计报表将沈阳瑞海投资管理有限公司 2005 年 12 月 31 日资产负债及 7-12 月损益情况纳入合并范围。

沈阳瑞海投资管理有限公司简易资产负债表及利润表如下：

	2005-12-31
流动资产	577,797,887.27
流动负债	381,241,143.41
所有者权益	196,556,743.86
	2005 年 7-12 月
利润总额	-18,999.03
净利润	-18,999.03

2、本公司 2005 年度合并会计报表新增加沈阳新世纪物产投资有限公司

本公司分别于 2005 年 5 月 25 日、8 月 8 日出资 2160 万元、440 万元，与沈阳世纪物业投资有限公司共同出资注册成立沈阳新世纪物产投资有限公司，沈阳新世纪物产投资有限公司注册资金 5000 万元，本公司出资 2600 万元占注册资本 52%，本期已将其纳入合并报表范围。



3、本公司 2005 年度合并会计报表新增加沈阳皇城商务酒店有限公司（简称皇城酒店）

本公司的控股子公司沈阳新世纪物产投资有限公司（简称新世纪物产公司）与沈阳皇城置业有限公司（简称皇城置业公司）于 2005 年 9 月 8 日在沈阳签署《股权转让协议书》，新世纪物产公司受让皇城置业公司持有皇城酒店 50%的股权，双方协商确认股权转让价款为人民币 3300 万元。于 2005 年 9 月 8 日经新世纪物产公司股东会决议同意。

新世纪物产公司与皇城置业公司于 2005 年 12 月 20 日《债权转股权协议书》约定将新世纪物产公司对皇城置业公司的应收款转作支付的股权受让款，至此双方不存在债权债务关系。

上述股权收购日为 2005 年 12 月 20 日。本年度合并会计报表将皇城酒店 2005 年 12 月 31 日资产负债纳入合并范围。

沈阳皇城酒店简易资产负债表及利润表如下：

单位：元

	2005-12-31
流动资产	18,648,868.72
长期投资	2,000,000.00
固定资产	130,585,020.02
无形资产	3,680,867.05
流动负债	118,862,757.68
所有者权益	36,051,998.11

4、沈阳银基置业装饰工程有限公司、北京银基房地产开发有限责任公司分别于 2005 年 4 月 5 日、2005 年 7 月 18 日进行了工商注销，注销后上述公司的债权债务已由沈阳银基发展股份有限公司承接。沈阳银基广告传媒有限公司 2005 年 12 月 29 日进行了工商注销，注销后的债权债务已由辽宁银基房地产开发有限公司承接。期末合并报表范围减少了上述三家公司。

（四）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*	转让房地产的增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	33%

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：依据国家税务总局《国家税务总局关于房地产开发企业所得税问题的通知》（国税发[2003]83 号）预售收入先按规定的利润率计算出预计营业利润额，并入当期应纳税所得额统一计算缴纳企业所得税，待开发产品完工时再进行结算调整。

（五）控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1、所控制的境内外所有子公司和合营企业情况及合并范围

企业名称	注册地	注册资本 (万元)	拥有股权%		投资额 (万元)	主营业务	是否 合并
			直接	间接			
辽宁银基房地产开发有限公司	沈阳	4,000	70		2,800	房地产开发及开发的商品房销售、室内外装修、建筑材料、装饰材料销售	是
吉林银基房地产开发有限责任公司	吉林	1,000	70	21	700	房地产开发、商品房销售、物业管理	是
辽源银基物业有限公司	吉林	50		72.8		房产物业管理、房屋租赁、信息咨询、园林养护工程、地暖安装施工、防水施工	是
沈阳银基公园投资管理公司	沈阳	1,000	80		800	公园投资建设及经营管理	是



沈阳银基物业管理 有限公司	沈阳	600	83.33	11.67	500	房产物业管理、房屋租赁、信息咨询、 日用百货零售、房产经纪、代理机动 车停车服务供暖.	是
沈阳银基广告传媒 有限公司（注 1）	沈阳	100		56		设计、制作、发布、代理国内外各类 广告	是
沈阳银基置业装饰 工程有限公司(注 1)	沈阳	1,000	99		990	建筑装饰工程设计及施工,物业管理 及中介服务	是
北京银基房地产开发 有限责任公司(注 1)	北京	2,000	80		1,600	房地产开发销售、自有房屋的物业管 理、销售建筑装饰材料	是
沈阳瑞海投资管理 有限公司(注 2)	沈阳	17,000	60.29		10,250	房地产开发、商品房销售	是
沈阳皇城商务酒店 有限公司(注 3)	沈阳	6,440	75	26	3,156	中西正餐；住宿；娱乐洗浴、美容、 美发、写字间出租、	是
沈阳新世纪物产投 资有限公司(注 4)	沈阳	5,000	52		2,600	房地产投资、房地产投资策划与管理 商业酒店管理等	是

本公司对上述控股子公司采用权益法核算，并已纳入合并会计报表范围，无应合并而未合并的子公司。

注 1：沈阳银基置业装饰工程有限公司、北京银基房地产开发有限责任公司分别于 2005 年 4 月 5 日、2005 年 7 月 18 日进行了工商注销，注销后上述公司的债权债务已由沈阳银基发展股份有限公司承接。沈阳银基广告传媒有限公司 2005 年 12 月 29 日进行了工商注销，注销后的债权债务已由辽宁银基房地产开发有限公司承接。

注 2：本公司对沈阳瑞海投资管理有限公司于 2005 年 6 月 8 日收购控股，详见附注（三）、1。

注 3：本公司对沈阳皇城商务酒店有限公司于 2005 年 12 月 20 日间接收购控股，详见附注（三）、3。

注 4：本公司分别于 2005 年 5 月 25 日、8 月 8 日出资 2160 万元、440 万元，与沈阳世纪物业投资有限公司共同出资注册成立沈阳新世纪物产投资有限公司，沈阳新世纪



物产投资有限公司注册资金 5000 万元，本公司出资 2600 万元占注册资本 52%。

2、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	陈鹏	50,000,000	209,671,053.06	47.75%	实业投资、投资管理顾问等

注：经本公司董事会第六届十次会议决议以沈阳银基国际商务中心部分资产与相关负债对沈阳银基国际商务投资有限公司（简称商务投资公司）追加投资。

（六）合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项 目	2005-12-31	2004-12-31
现 金	20,303,181.09	234,814.04
银行存款	132,095,504.06	336,668,419.71
其他货币资金	61,094.58	
合 计	152,459,779.73	336,903,233.75

注 1：期末余额较期初减少 184,443,454.02 元，下降 54.75%，主要系收购沈阳瑞海投资有限公司、沈阳皇城商务酒店有限公司股权所致。

有关货币资金质押情况见附注（十一）。

2、短期投资和短期投资跌价准备

单位：元

项 目	2005-12-31		2004-12-31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
基金投资	114,814.40			



资金信托			2,000,000.00	
合计	114,814.40		2,000,000.00	

注 1：期末余额较期初减少 1,885,185.60 元，下降 94.26%，系本期收回资金信托所致。

3、应收帐款

单位：元

帐 龄	2005-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	30,180,877.50	27.62%	150,904.38	30,029,973.12
1—2 年	11,702,369.05	10.95%	117,023.69	11,585,345.36
2—3 年	4,833,284.14	4.52%	241,664.21	4,591,619.93
3—4 年	60,212,867.50	56.34%	6,021,286.75	54,191,580.75
4—5 年	459,525.00	0.43%	229,762.50	229,762.50
5 年以上	147,484.30	0.14%	147,484.30	
合 计	107,536,407.49	100%	6,908,125.83	100,628,281.66

帐 龄	2004-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	39,823,569.09	35.72%	199,117.85	39,624,451.24
1—2 年	7,167,817.00	6.43%	71,678.16	7,096,138.84
2—3 年	57,139,842.00	51.24%	2,856,992.10	54,282,849.90
3—4 年	6,916,992.77	6.20%	691,699.28	6,225,293.49
4—5 年				
5 年以上	459,525.00	0.41%	459,525.00	
合 计	111,507,745.86	100%	4,279,012.39	107,228,733.47



注 1: 期末本账户欠款前五名金额合计 67, 274, 807. 51 元, 占应收账款余额比例为 62. 56 %。

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、其他应收款

单位: 元

帐 龄	2005-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	75, 378, 428. 89	76. 34%	376, 892. 14	75, 001, 536. 75
1—2 年	9, 558, 933. 30	9. 68%	95, 589. 33	9, 463, 343. 97
2—3 年	4, 987, 238. 11	5. 05%	249, 361. 90	4, 737, 876. 21
3—4 年	8, 006, 874. 17	8. 11%	800, 687. 42	7, 206, 186. 75
4—5 年	810, 805. 99	0. 12%	404, 903. 00	405, 902. 99
5 年以上		0. 00%		
合计	98, 742, 280. 46	100%	1, 927, 433. 79	96, 814, 846. 67

帐 龄	2004-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	77, 982, 200. 32	63. 46%	389, 911. 00	77, 592, 289. 32
1—2 年	33, 638, 124. 13	27. 37%	336, 381. 24	33, 301, 742. 89
2—3 年	8, 009, 593. 33	6. 52%	400, 479. 67	7, 609, 113. 66
3—4 年	2, 015, 238. 43	1. 64%	201, 523. 84	1, 813, 714. 59
4—5 年				
5 年以上	1, 241, 360. 00	1. 01%	1, 241, 360. 00	
合 计	122, 886, 516. 21	100%	2, 569, 655. 75	120, 316, 860. 46



注 1: 期末本账户欠款前五名金额合计 64,619,352.55 元, 占应收账款余额比例为 65.44%。

注 2: 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。

5、预付帐款

(1) 帐龄分析

单位: 元

帐 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
一年以内	54,210,285.11	66.47%	64,198,605.11	87.89%
1—2 年	26,797,635.72	32.86%	3,697,840.90	5.06%
2—3 年	547,500.00	0.67%	5,148,096.78	7.05%
合 计	81,555,420.83	100%	73,044,542.79	100%

注 1: 期末本账户欠款前五名金额合计 46,019,250.84 元, 占预付账款余额比例为 56.42 %。

注 2: 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 3: 账龄超过 1 年的预付账款, 主要原因系工程项目未决算、未结清所致。

6、存货及存货跌价准备

单位: 元

项 目	2005-12-31			2004-12-31		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
原 材 料	213,297.60		213,297.60			
低值易耗品	315,164.39		315,164.39	123,823.42		123,823.42
物业工程	1,040.00		1,040.00	158,788.47		158,788.47
物料用品	204,408.26		204,408.26			
周转材料						



出租开发产品	11,034,702.57		11,034,702.57	67,203,934.25		67,203,934.25
开发成本	1,320,386,784.33		1,320,386,784.33	792,430,457.86		792,430,457.86
开发产品	643,615,258.06	274,099.00	643,341,159.06	754,466,756.61	274,099.00	754,192,657.61
总 计	1,975,770,655.21	274,099.00	1,975,496,556.21	1,614,383,760.61	274,099.00	1,614,109,661.61

存货跌价准备

单位：元

项 目	2004-12-31	本期增加	本期转回	2005-12-31
其他住宅	274, 099. 00			274, 099. 00

其中有关土地及房屋开发项目的投资成本情况如下：

(1) 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	2005-12-31	2004-12-31
浑北项目	2000. 03	待定（注 1）	870, 000, 000. 00	377, 058, 044. 29	356, 220, 542. 85
瑞海浑北项目	2000. 03	待定（注 1）		570, 253, 083. 44	
东方威尼斯一期	2002. 08	2006. 10	1, 500, 000, 000. 00	63, 146, 019. 88	181, 513, 146. 31
地王项目 （未完工部分）	2002. 08	2006. 06	1, 200, 000, 000. 00	296, 635, 364. 01	245, 785, 177. 49
辽源二期项目	2005. 06	2006. 12	55, 000, 000. 00	13, 294, 272. 71	8, 911, 591. 21
合 计				1, 320, 386, 784. 33	792, 430, 457. 86

注 1、因政府未与本公司签订补充协议，详见附注（十三）。

(2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
商务中心	2001. 08	82, 754, 297. 38		82, 754, 297. 38	



经纬公建	2002. 06	137, 080, 965. 93		57, 635, 577. 57	79, 445, 388. 36
东方威尼斯	2002. 09	159, 636, 193. 48	132, 524, 568. 34		292, 160, 761. 82
地王	2003. 11	201, 866, 556. 47	176, 225, 632. 21	279, 888, 183. 97	98, 204, 004. 71
吉林银基	2004. 12	82, 579, 827. 39	1, 238, 312. 67	8, 259, 922. 66	75, 558, 217. 40
市内其他项目	1998-2001	90, 548, 915. 96	10, 413, 707. 81	2, 715, 738. 00	98, 246, 885. 77
合 计		754, 466, 756. 61	320, 402, 221. 03	431, 253, 719. 58	643, 615, 258. 06

(3) 出租开发产品

单位：元

项目名称	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
发展中心地下车库	3, 749, 582. 82		159, 556. 72	3, 590, 026. 10
大西路出租写字间	7, 603, 757. 10		159, 080. 63	7, 444, 676. 47
商务中心出租	55, 850, 594. 33		55, 850, 594. 33	
合计	67, 203, 934. 25		56, 169, 231. 68	11, 034, 702. 57

注 1：期末根据单项存货账面价值高于可变现净值的差额计提存货跌价准备 274, 099. 00 元。

注 2：报告期内存货抵押情况见附注（十一）。

7、长期投资

(1) 长期投资列示如下：

单位：元

项目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
长期股权投资	49, 174, 748. 29	319, 839, 513. 14	23, 744, 506. 37	345, 269, 755. 06

注：本期减少数系将沈阳皇城商务酒店有限公司纳入合并报表范围所致。

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资



单位：元

被投资单位	投资 期限	股权 比例	初始 投资额	2004-12-31	本期权益 调整	累计权益 调整	本期增 (减)	2005-12-31
权益法核算 单位：								
沈阳银基国际商务投资有限公司	10年	47.75%	150,962,130.56	27,558,654.28	-1,928,043.44	-3,752,889.16	121,578,630.56	147,209,241.40
沈阳皇城酒店商务有限公司	10年			21,616,094.01	-3,950,614.93	-13,890,520.92	-17,665,479.08	
小 计			150,962,130.56	49,174,748.29	-5,878,658.37	-17,643,410.08	103,913,151.48	147,209,241.40

采用权益法核算的被投资单位与公司会计政策不存在重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

b. 股权投资差额

单位：元

被投资单位	形成 原因	摊销 年限	初始金额	2004-12-31	本期 增(减)	本期 摊销	累计 摊销	2005-12-31
沈阳银基国际商务投资有限公司	收购	10年	58,708,922.50			978,482.04		57,730,440.46

c. 合并价差

单位：元

被投资单位	形成 原因	摊销 年限	初始金额	2004-12-31	本期 增(减)	本期 摊销	累计 摊销	2005-12-31
沈阳皇城商务酒店有限公司	收购	10年	14,974,000.95		14,974,000.95			14,974,000.95
沈阳瑞海投资有限公司		10年	127,484,484.61		127,484,484.61	2,128,412.36		125,356,072.25
合计			142,458,485.56		142,458,485.56	2,128,412.36		140,330,073.20



8、固定资产及折旧

单位：元

	项目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
原 值	房屋及建筑物	3,748,819.00	124,928,448.17		128,677,267.17
	机器设备	1,353,640.00	50,211,436.39	168,240.00	5,139,836.39
	电子设备	1,914,727.00	665,162.52	732,370.80	1,847,518.72
	运输工具	613,898.00	274,435.31		888,333.31
	其他设备	820,141.80	18,407,264.49		19,227,406.29
	合 计	8,451,225.80	194,486,746.88	900,610.80	202,037,361.88
累 计 折 旧	房屋及建筑物	398,722.87	28,478,802.80		28,877,525.67
	机器设备	547,023.91	34,787,530.08	4,814.60	35,329,739.39
	电子设备	925,089.84	357,143.49	287,500.00	994,733.33
	运输设备	66,554.28	262,849.44		329,403.72
	其他设备	543,547.38	323,856.31		867,403.69
	合 计	2,480,938.28	64,210,182.12	292,314.60	66,398,805.80
	净 值	5,970,287.52			135,638,556.08

注 1：期末余额较期初增加 129,668,268.56 元，上升 2171.89%，主要系收购沈阳皇城商务酒店有限公司股权后将其纳入合并报表范围所致。

注 2：有关固定资产抵押情况详见附注（十一）。

9、无形资产

单位：元

类别	取得方式	原始金额	2004-12-31	本期增加 (增加、转出)	本期摊销	2005-12-31	剩余摊销年限
商誉	购买	72,594,768.81	43,556,861.21		7,259,476.92	36,297,384.29	5 年
财务软件	购买	40,000.00	30,333.42		3,999.96	26,333.46	6 年 7 个月



财务软件	购买	31,500.00	25,987.50		3,150.00	22,837.50	7年3个月
软件	购买	44,700.00		38,740.00	8,940.00	29,800.00	3年4个月
土地	购买	4,731,402.00		3,745,695.09	94,628.04	3,651,067.05	39年
软件	购买	40,800.00	51,666.67	-20,000.00	10,160.04	21,506.63	3年3个月
合计			43,664,848.80	3,764,435.09	7,380,354.96	40,048,928.93	

注 1: 商誉是公司收购沈阳银基房屋开发有限公司购买成本超过可辨认资产和负债的公允价值的差额部分, 按 10 年分期摊销。

10、短期借款

单位: 元

借款类别	2005-12-31	2004-12-31
银行借款:		
其中: 抵押并担保	170,000,000.00	90,000,000.00
抵押	520,000,000.00	290,000,000.00
担保		
质押	50,000,000.00	
合 计	740,000,000.00	380,000,000.00

注 1: 期末余额较期初增加 360,000,000.00 元, 上升 95%, 主要系收购沈阳瑞海投资有限公司、沈阳皇城商务酒店有限公司股权所致。

注 2: 上述借款无逾期未还情况。

11、应付票据

单位: 元

票据类别	2005-12-31	2004-12-31
银行承兑汇票	200,000.00	



12、应付帐款

单位：元

账 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	158,857,581.30	84.24%	129,580,268.23	76.82%
1—2 年	10,133,914.67	5.37%	25,040,024.23	14.84%
2—3 年	19,540,273.37	10.36%	1,577,903.37	0.94%
3 年以上	44,048.00	0.02%	12,488,173.67	7.40%
合 计	188,575,817.34	100%	168,686,369.50	100%

注 1：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。

13、预收帐款

(1) 帐龄分析

单位：元

帐 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	235,001,201.02	62.57%	281,448,467.34	97.23%
1—2 年	140,551,592.80	37.43%	8,003,255.24	2.76%
2—3 年				
3 年以上			10,000.00	0.01%
合 计	375,552,793.82	100%	289,461,722.58	100%

(2) 预收帐款主要项目

单位：元

项目名称	2005-12-31	2004-12-31
地 王	278,537,528.44	207,424,367.41



东方威尼斯	45,020,026.94	68,133,678.24
吉林银河园	14,736,277.00	612,680.20
皇城酒店公寓	15,469,703.10	
市内其他项目	21,789,258.34	13,290,996.73
合 计	375,552,793.82	289,461,722.58

注 1：期末余额较期初增加 86,091,071.24 元，增长 29.74%，主要系预售开发产品所致。

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。

14、应交税金

单位：元

项 目	2005-12-31	2004-12-31
营 业 税	-10,167,546.43	-7,564,032.92
增 值 税	70,410.98	33,171.34
城市维护建设税	-709,051.43	-666,123.24
企业所得税	-3,448,652.82	19,770,941.90
个人所得税	34,596.70	-6,213.57
土地使用税	215,603.86	132,662.04
房 产 税	63,740.88	45,676.45
土地增值税	-4,702,104.66	-3,159,317.48
固定资产投资方向调节税	-	5,119,290.10
其 他	13,058.81	13,733.35
合 计	-18,629,944.11	13,719,787.97

注 1：期末余额较期初下降 32,349,732.08 元，为负值，主要系预缴税款所致。



15、其他应付款

单位：元

帐 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	43,316,254.37	82.03%	28,899,943.70	64.63%
1—2 年	8,833,870.67	16.73%	11,771,839.28	26.33%
2—3 年	64,274.00	0.12%	1,675,724.07	3.75%
3 年以上	592,051.72	1.12%	2,365,245.07	5.29%
合 计	52,806,450.76	100%	44,712,752.12	100%

注 1：其他应付款中持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款见附注(八)。

16、预提费用

单位：元

类 别	2005-12-31	2004-12-31
工程成本	13,459,399.24	31,057,139.15

注 1：期末余额较期初下降 17,597,739.91 元，降低 57%，主要系支付预提工程成本所致。

17、长期借款

单位：元

贷款单位	2005-12-31				2004-12-31	
	金额	期限	年利率	借款条件	金额	借款条件
沈阳市商业银行滨河支行					100,000,000.00	抵押
沈阳建设银行开发区支行					180,000,000.00	抵押
华夏银行沈阳中山支行	140,000,000.00	2 年	6.336%	抵押		
华夏银行沈阳中山支行	30,000,000.00	1.5 年	5.76%	抵押		
东亚银行厦门分行	100,000,000.00	1-7 年	7.038%	抵押		



中国银行辽源市分行	20,000,000.00	2 年	6.336%	抵押		
合 计	290,000,000.00				280,000,000.00	

18、股本

股份类别	2004-12-31	本次变动增减 (+ -)					2005-12-31
		配股	送股	公积金转增股本	增发	本期其他变动	
一、未上市流通股份							
1、发起人股份	69,948,648.60						69,948,648.60
其中：国家持有股份							
境内法人持有股份	69,948,648.60						69,948,648.60
外资法人持有股份							
其他							
2、募集法人股	1,404,000.00						1,404,000.00
3、内部职工股							
4、优先股或其他	19,919,424.00						19,919,424.00
未上市流通股合计	91,272,072.60						91,272,072.60
二、已上市流通股份							
1、人民币普通股	178,549,353.00						178,549,353.00
其中：高管持股	3,636.00						3,636.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已上市流通股份合计	178,549,353.00						178,549,353.00
三、股份总数	269,821,425.60						269,821,425.60

注：沈阳银基集团股份有限公司以持有的本公司境内法人股 5000 万股为本公司出
质担保。



19、资本公积

单位：元

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
股本溢价	536,068,862.73			536,068,862.73
其他资本公积	1,448,438.89		-22,637.05	1,425,801.84
股权投资准备				
合 计	537,517,301.62		-22,637.05	537,494,664.57

20、盈余公积

单位：元

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
法定盈余公积	37,059,883.12	4,825,112.70		41,884,995.82
公 益 金	37,059,883.11	2,412,556.35		39,472,439.46
合 计	74,119,766.23	7,237,669.05		81,357,435.28

注 1：盈余公积增加7,237,669.05元，系期末依据公司章程按税后利润 10%提取法定盈余公积、5%提取法定公益金。

21、未分配利润

单位：元

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
未分配利润	242,560,504.49	45,745,465.34	7,237,669.05	281,068,300.78

注 1：本年实现净利润 45,745,465.34 元，根据董事会利润分配预案，提取法定盈余公积 4,825,112.70 元，提取法定公益金 2,412,556.35 元，可供股东分配利润 281,068,300.78 元，本年不分配，不转增。



22、主营业务收入及成本

单位：元

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
销售房地产	588,453,720.69	806,179,440.31	421,348,960.76	575,024,486.76	167,104,759.93	231,154,953.55
物业管理费	22,017,703.74	15,177,146.39	18,143,267.15	13,016,846.58	3,874,436.59	2,160,299.81
公园	534,612.30	348,223.00	760,041.63	1,040,530.78	-225,429.33	-692,307.78
广告服务		50,600.00		252,573.36		-201,973.36
小计	611,006,036.73	821,755,409.70	440,252,269.54	589,334,437.48	170,753,767.19	232,420,972.22
相互抵消	6,849,560.91	2,269,142.57	6,446,214.38	6,393,893.60	403,346.53	-4,124,751.03
合计	604,156,475.82	819,486,267.13	433,806,055.16	582,940,543.88	170,350,420.66	236,545,723.25

注 1：公司前五名客户销售的收入总额为 31,281,998.72 元，占公司全部销售收入的比例为 5.18%。

23、主营业务税金及附加

单位：元

行 业	2005 年度	2004 年度
营业税	30,400,806.85	44,874,243.52
城建税	2,130,623.85	3,141,196.36
教育费附加	1,180,540.76	1,776,048.27
土地增值税	5,844,980.23	3,646,236.67
其 他	22,840.59	31,338.66
合 计	39,579,792.28	53,469,063.48

24、营业费用本期发生数为 18,465,150.06 元。

25、管理费用本期发生数为 24,381,668.57 元。



26、财务费用

单位：元

类 别	2005 年度	2004 年度
利息支出	1,954,947.49	3,397,305.15
减：利息收入	1,544,436.48	778,529.69
手 续 费	117,857.66	93,159.64
合 计	528,368.67	2,711,935.10

注 1：本期财务费用减少 2,183,566.43 元，下降 80.51%，主要系存款利息收入增加，经营占用贷款利息减少所致。

27、投资收益

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-8,357,846.86	-7,586,117.97
股权投资差额摊销额	-3,106,894.40	
转让股权收益	-1,842,246.84	
转让短期投资收益	165,811.79	76,793.83
合 计	-13,141,176.31	-7,509,324.14

注 1、本期投资收益减少 5,631,852.17 元，下降 74.99%，主要系被投资公司亏损所致。

28、营业外收入

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度
处理资产收入	39,061.00	7,110.00



其 他	29,495.00	
合 计	68,556.00	7,110.00

29、营业外支出

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度
罚款及滞纳金	3,365,072.24	800,994.13

30、所得税

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度
所得税	25,879,865.21	46,266,029.01

注 1：所得税本期发生数减少 20,386,163.80 元，下降 44.06%，主要系本年收入、利润减少所致。

31、收到的其他与经营活动有关的现金

本期收到的其他与经营活动有关的现金 165,970,558.94 元，主要系收到往来款。

32、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	427,057,123.34
审计费、律师费、咨询费	2,031,277.22
维修费、运费、保险费	1,131,795.82
差旅费、通讯费	951,632.18
办公费、水电费	5,163,478.57



业务费	2, 111, 247. 21
广告费、展位费	12, 999, 344. 95
其他	1, 114, 500. 15
合 计	452, 560, 399. 44

(七) 母公司会计报表主要项目注释

1、应收帐款

单位：元

帐 龄	2005-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	20, 614, 935. 80	22. 04%	103, 074. 68	20, 511, 861. 12
1—2 年	11, 107, 019. 05	11. 87%	111, 070. 19	10, 995, 948. 86
2—3 年	1, 152, 702. 75	1. 23%	57, 635. 14	1, 095, 067. 61
3—4 年	60, 212, 867. 50	64. 37%	6, 021, 286. 75	54, 191, 580. 75
4—5 年	459, 525. 00	0. 49%	229, 762. 5	229, 762. 50
5 年以上				
合 计	93, 547, 050. 10	100%	6, 522, 829. 26	87, 024, 220. 84

帐 龄	2004-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	37, 831, 951. 53	34. 58%	189, 159. 76	37, 642, 791. 77
1—2 年	7, 131, 537. 00	6. 52%	71, 315. 37	7, 060, 221. 63
2—3 年	57, 139, 842. 00	52. 23%	2, 856, 992. 10	54, 282, 849. 90
3—4 年	6, 846, 992. 77	6. 26%	684, 699. 27	6, 162, 293. 50
4—5 年				



5 年以上	459,525.00	0.41%	459,525.00	
合 计	109,409,848.30	100%	4,261,691.50	105,148,156.80

注 1：期末本账户欠款前五名金额合计 64,499,387.00 元，占应收账款余额比例为 68.95%。

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。

2、其他应收款

单位：元

帐 龄	2005-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	318,096,418.00	93.31%	326,558.99	317,769,859.01
1—2 年	8,996,702.60	2.64%	89,967.03	8,906,735.57
2—3 年	4,987,038.11	1.46%	249,351.90	4,737,686.21
3—4 年	8,001,974.59	2.35%	800,197.46	7,201,777.13
4—5 年	810,805.99	0.24%	404,903.00	405,902.99
5 年以上				
合 计	340,892,939.29	100%	1,870,978.38	339,021,960.91

帐 龄	2004-12-31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	净额
一年以内	242,229,068.27	81.32%	271,721.80	241,957,346.47
1—2 年	46,106,878.59	15.51%	329,868.79	45,777,009.80
2—3 年	7,981,476.75	2.69%	399,073.84	7,582,402.91
3—4 年	178,305.99	0.06%	17,830.60	160,475.39
4—5 年				



5 年以上	1, 241, 360. 00	0. 42%	1, 241, 360. 00	
合 计	297, 737, 089. 60	100%	2, 259, 855. 03	295, 477, 234. 57

注 1：期末本账户欠款前五名金额合计 291, 005, 537. 65 元，占其他应收款余额比例为 85. 37%。

注 2：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。

3、长期投资

(1) 长期投资列示如下：

单位：元

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
长期股权投资	146, 142, 615. 37	443, 329, 205. 82	49, 866, 744. 75	539, 605, 076. 44
减：减值准备				
长期股权投资净额	146, 142, 615. 37	443, 329, 205. 82	49, 866, 744. 75	539, 605, 076. 44
长期债权投资				
减：减值准备				
长期债权投资净额				
合 计	146, 142, 615. 37	443, 329, 205. 82	49, 866, 744. 75	539, 605, 076. 44

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

单位：元

被投资公司 名称	投资 期限	股权 比例	初始 投资额	2004-12-31	本期 权益调整	累计 权益调整	本期增减	2005-12-31
沈阳皇城商务酒店有限公司	10 年	49%	31, 556, 000. 00	21, 616, 094. 01	-3, 950, 614. 93	-13, 890, 520. 92		17, 665, 479. 08



沈阳银基置业装饰工程有限公司	10 年	99%	9,900,000.00	34,790,087.46	-765,494.71	-24,124,592.75	-34,024,592.75	
北京银基房地产开发有限公司	10 年	80%	16,000,000.00	15,860,649.00	-18,497.00	-157,848.00	-15,842,152.00	
辽宁银基房地产开发有限公司	10 年	70%	28,000,000.00	29,278,808.24	200,101.78	1,478,910.02		29,478,910.02
吉林省银基房地产开发有限责任公司	10 年	70%	7,000,000.00	6,543,696.96	-306,730.16	-763,033.20		6,236,966.80
沈阳银基物业管理有限公司	10 年	83.33%	5,158,565.93	3,940,397.33	1,599,831.63	381,663.03		5,540,228.96
沈阳银基公园投资管理有限公司	10 年	80%	8,000,000.00	6,554,228.09	-662,265.61	-2,108,037.52		5,891,962.48
沈阳银基国际商务投资有限公司	10 年	47.75%	150,962,130.56	27,558,654.28	-1,928,043.44	-3,752,889.16	121,578,630.56	147,209,241.40
沈阳新世纪物产投资有限公司	10 年	52%	26,000,000.00		-8,285.88	-8,285.88	26,000,000.00	25,991,714.12
沈阳瑞海投资管理有限公司	10 年	60.29%	118,515,515.39		-11,454.52	-11,454.52	118,515,515.39	118,504,060.87
合 计			134,998,065.93	146,142,615.37	-5,851,452.84	-42,956,088.90	216,227,401.20	356,518,563.73



b. 股权投资差额

单位：元

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2004-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计摊销	2005-12-31
沈阳瑞海投资有限公司		10 年	127,484,484.61		127,484,484.61	2,128,412.36	2,128,412.36	125,356,072.25
沈阳银基国际商务投资有限公司		10 年	58,708,922.50		58,708,922.50	978,482.04	978,482.04	57,730,440.46
合计			186,193,407.11		186,193,407.11	3,106,894.40	3,106,894.4	183,086,512.71

4、主营业务收入及成本

单位：元

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
销售房地产	571,881,389.00	791,795,112.31	406,466,357.82	562,054,236.82	165,415,031.18	229,740,875.49

注 1：公司前五名客户销售的收入总额为 31,281,998.00 元，占公司全部销售收入的比例为 5.47 %。

5、投资收益

单位：元

类 别	2005 年度	2004 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-5,085,958.13	-8,827,858.75
股权投资差额摊销额	-3,106,894.40	
转让股权收益	-931,305.50	
转让短期投资收益	165,810.79	76,793.83
合 计	-8,958,347.24	-8,751,064.92



(八) 关联方关系及其交易

(一) 关联方概况

1、与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注五列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

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	主营业务	与本公司 关系	经济 性质	法定 代表人
沈阳银基企业有限公司	沈阳市和平区十一纬路82号	57,350,000.00	25.92%	五金、化工、建材装饰、土木建筑等	母公司	有限责任	刘成文

注：沈阳银基集团股份有限公司更名为沈阳银基企业有限公司。

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位：元

企业名称	2004-12-31	本年减少	2005-12-31
沈阳银基企业股份有限公司	57,350,000.00		57,350,000.00

存在控制关系的关联方所持股份及其变化

单位：元

企业名称	2004-12-31	比例	本年增加 (减少)	2005-12-31	比例
沈阳银基企业有限公司	69,948,648.60	25.92%		69,948,648.60	25.92%

2、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
沈阳银基商贸发展有限公司	同一母公司



沈阳银基窗业有限公司	同一母公司
沈阳空间智能技术有限公司	同一母公司
沈阳银基国际商务投资有限公司	联营企业
沈阳世纪物业投资经营有限公司	关联自然人间接控制的法人
沈阳艾特置业有限公司	关联自然人控制的法人

(二) 关联方交易事项

1、采购货物

本公司本期及上年向关联方采购货物有关明细资料如下：

单位：元

关联方名称	2005 年度		2004 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	10,295,894.30	0.37%	4,464,313.03	0.69%

以上交易价格按市场价格结算。

2、担保事项

(1) 截至 2005 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
沈阳银基企业有限公司	150,000,000.00	2 年
沈阳银基企业有限公司	100,000,000.00	以银基发展境内法人股 5000 万股质押

(三) 关联方应收应付款项余额

单位：元

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
应收帐款：				
沈阳银基国际商务投资有限公司	428,180.00		0.43%	



沈阳艾特置业有限公司	13,863.30		0.01%	
预付帐款:				
沈阳银基商贸发展有限公司	3,385,387.40	6,223,070.95	4.15%	3.88%
其他应收款:				
沈阳皇城商务酒店有限公司		35,578,987.60		29.57%
沈阳银基商贸发展有限公司	300,000.00	2,055,687.14	0.31%	1.71%
沈阳银基国际商务投资有限公司		14,200,000.00		11.8%
沈阳空间智能技术有限公司		4,424,800.00		3.68%
沈阳艾特置业有限公司	2,068,455.36	-	2.14%	
沈阳世纪物业投资经营有限公司				
沈阳银基窗业有限公司	3,121,334.00	1,979,432.44	3.22%	1.65%
应付帐款:				
沈阳银基商贸发展有限公司	2,010,867.40	755,764.00	1.07%	0.45%
沈阳银基窗业有限公司	2,063,785.00	236,285.00	1.09%	0.14%
其他应付款:				
沈阳银基企业有限公司	230,869.50	205,736.80	0.44%	0.46%
沈阳世纪物业投资经营有限公司	1,156,283.88	-	2.19%	
沈阳银基国际商务投资有限公司	3,222,034.72	14,366,211.29	6.10%	32.13%

（九）或有事项

1、2002 年 10 月，四川省成都市中级人民法院下达裁定：原辽物资担保的四川省工商实业进出口公司、天使玻璃（沈阳）有限公司外贸代理合同纠纷执行一案中，原辽物资应承担的 90 万美元的还款义务，由本公司履行。经过有关各方协商，在法院的主持下，最终达成执行和解：由本公司支付 650 万元人民币结案。现本公司已按和解协议履行完义务，该案已终结。

2、2000 年 9 月，大连钢铁集团有限公司与原辽物资 1998 年 8 月 1 日（资产置换日）前发生的购销合同纠纷对本公司提起诉讼，诉讼标的额 1,041 万元。本案现已审理终结，2003 年 6 月 19 日省高院终审判定本公司给付大钢 785.3 万元及利息。



大连中级人民法院于 2003 年 9 月 16 日下达了 (2002) 大经上执字第 559 号执行通知书。2004 年 6 月 29 日, 本公司与大连钢铁集团有限公司达成《执行和解协议》, 本公司向大连钢铁集团有限公司支付 500 万元人民币后结案。

3、2003 年 9 月 16 日, 沈阳信达资产管理公司申请执行原“辽物资”所欠债务 134 余万元及利息, 公司已支付 140 万元结案。

4、2003 年 11 月 17 日, 沈阳市中级人民法院以 (1996) 沈法执字第 620 号民事 (执行) 裁定书的形式, 将原“辽物资”遗留的一项总额为 695 万元的担保债务判决由本公司承担。辽宁省高级人民法院于 2005 年 6 月 22 日作出 (2005) 辽执一监字第 105 号民事裁定书, 将沈阳市中级人民法院 (1996) 沈法执字第 620 号案件指定给沈阳铁路运输中级人民法院执行。沈阳铁路运输中级人民法院于 2005 年 8 月 2 日立案执行, 案号为 (2005) 沈铁中执指字第 6 号, 并以此案号下发民事 (执行) 裁定, 先后对本公司银行账户存款扣划 395 万元。本公司提出执行异议并向辽宁省高级人民法院提出复议后, 辽宁省高级人民法院于 2005 年 12 月 11 日作出 (2005) 辽执一监字第 121 号民事裁定书, 裁定撤销 (2005) 辽执一监字第 105 号民事裁定书, 将沈阳铁路运输中级人民法院执行的 (2005) 沈铁中执指字第 6 号案件, 指定给沈阳市中级人民法院执行。现本公司正积极协调。

上述 1—4 项所涉及债务系辽物资 1998 年资产置换前, 原辽物资发生的债务纠纷。根据 1998 年 8 月 1 日重组各方签订的《资产置换协议书》、《债务处理协议》, 上述债务应以从原辽物资置换出的, 并已在本公司办理抵押的等值实物资产抵偿。现本公司目前正通过法律程序要求对抵押的实物资产变现, 以偿还上述已发生的债务, 公司对上述抵押的实物房产价值评估后完全可以抵偿上述所涉及债务。

(十) 承诺事项

本公司没有需要披露的承诺事项。

(十一) 资产抵押情况

截至 2005 年 12 月 31 日止, 本公司的资产抵押情况如下:

单位: 元

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额
浑北土地 10 万平方米	133,846,153.85	140,000,000.00
浑北土地 22,110 万平方米	29,593,384.62	30,000,000.00



浑北土地 14 万平方米	184,940,000.00	160,000,000.00
浑北土地 170,611.3 万平方米	440,000,000.00	290,000,000.00
地王项目二期土地 9,907.8 平方米, 地王项目二期建筑面积 68,680 平方米	296,635,364.01	70,000,000.00
皇城酒店房产 20,374.91 平方米, 土 地 1207.02 平方米	100,190,684.10	100,000,000.00
辽宁银基公司定期存单质押	50,000,000.00	50,000,000.00

(十二) 资产负债表日后非调整事项

本公司没有需要披露的资产负债表日后非调整事项。

(十三) 其它重大事项

关于浑北项目进展情况的说明。

本公司 2000 年 4 月与沈阳市城乡建设委员会签订沈阳市浑北天坛地区土地综合开发整理委托开发合同, 接受委托对相关土地实施开发整理, 原协议中约定项目建成后的公用设施所有权归属于沈阳市建委, 相关建设支出的补偿办法以及五里河公园的经营管理权问题以补充协议的方式解决, 截止至目前沈阳市建委及相关政府部门尚未与本公司签属相关补充协议。

(十四) 资产减值准备明细表

单位: 元

项 目	2004-12-31	本期增加数	本期转回数	2005-12-31
一、坏账准备	6,848,668.14			8,835,559.62
其中: 应收账款	4,279,012.39	2,629,113.44		6,908,125.83
其他应收款	2,569,655.75		642,221.96	1,927,433.79
二、存货跌价准备	274,099.00			274,099.00
其中: 开发产品	274,099.00			274,099.00
合 计	7,122,767.14	2,629,113.44	642,221.96	9,109,658.62



(十五) 相关指标计算表

1、本公司 2005 年净资产收益率和每股收益有关指标如下：

单位：元

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	11.18%	11.40%	0.48	0.48
营业利润	7.58%	7.70%	0.33	0.33
净利润	3.91%	3.99%	0.17	0.17
扣除非经营性损益后的利润	5.32%	5.42%	0.23	0.23

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

二零零六年二月十一日



沈阳银基发展股份有限公司
资产负债表
2005 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产	附注	2005-12-31		2004-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	六、1	152,459,779.73	21,667,934.88	336,903,233.75	63,100,175.17
短期投资	六、2	114,814.40	-	2,000,000.00	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收帐款	六、3; 七、1	100,628,281.66	87,024,220.84	107,228,733.47	105,148,156.80
其他应收款	六、4; 七、2	96,814,846.67	339,021,960.91	120,316,860.46	295,477,234.57
预付帐款	六、5	81,555,420.83	65,104,614.83	73,044,542.79	72,231,991.79
应收补贴款		-	-	-	-
存货	六、6	1,975,496,556.21	1,318,928,191.96	1,614,109,661.61	1,523,543,497.91
待摊费用		1,044,919.95	-	127,061.61	-
其他流动资产		-	-	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
流动资产合计		2,408,114,619.45	1,831,746,923.42	2,253,730,093.69	2,059,501,056.24
长期投资:					
长期股权投资	六、7; 七、3	345,269,755.06	539,605,076.44	49,174,748.29	146,142,615.37
长期债权投资		-	-	-	-
长期投资合计		345,269,755.06	539,605,076.44	49,174,748.29	146,142,615.37
其中:合并价差		140,330,073.20		-	-
股权投资差额	六、7; 七、3	57,730,440.46	183,086,512.71	-	-
固定资产:					
固定资产原价	六、8	202,037,361.88	5,487,231.00	8,451,225.80	5,450,442.00
减:累计折旧		66,398,805.80	1,655,173.83	2,480,938.28	1,241,917.63
固定资产净值		135,638,556.08	3,832,057.17	5,970,287.52	4,208,524.37
减:固定资产减值准备				-	-
固定资产净额		135,638,556.08	3,832,057.17	5,970,287.52	4,208,524.37



工程物资		-	-	-	-
在建工程		111,370.00	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
固定资产合计		135,749,926.08	3,832,057.17	5,970,287.52	4,208,524.37
无形资产及其他资产:					
无形资产	六、9	40,048,928.93	36,346,555.25	43,664,848.80	43,613,182.13
长期待摊费用		-	-	-	-
其他长期资产		-	-	-	-
无形资产及其他资产合计		40,048,928.93	36,346,555.25	43,664,848.80	43,613,182.13
递延税项:					
递延税项借项		-	-	-	-
资产合计		2,929,183,229.52	2,411,530,612.28	2,352,539,978.30	2,253,465,378.11

沈阳银基发展股份有限公司
资产负债表(续)
2005 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

负债及所有者权益	附注	2005-12-31		2004-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	六、10	740,000,000.00	450,000,000.00	380,000,000.00	340,000,000.00
应付票据	六、11	200,000.00	200,000.00	-	-
应付帐款	六、12	188,575,817.34	158,802,836.20	168,686,369.50	155,746,437.70
预收帐款	六、13	375,552,793.82	356,796,944.18	289,461,722.58	285,534,523.49
应付工资		59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
应付福利费		1,832,391.16	883,462.58	1,641,129.05	1,003,928.56
应付股利		301,755.52	301,755.52	301,755.52	301,755.52
应交税金	六、14	-18,629,944.11	-20,927,979.70	13,719,787.97	13,040,954.41
其他应交款		-411,701.45	-461,530.24	-321,566.06	-326,622.39
其他应付款	六、15	52,806,450.76	9,081,359.72	44,712,752.12	25,941,386.86
预提费用	六、16	13,459,399.24	13,459,399.24	31,057,139.15	27,057,139.15
预计负债		-	-	-	-



其他流动负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债		-	-	-	-
流动负债合计		1,353,745,962.28	968,195,247.50	929,318,089.83	848,358,503.30
长期负债:					
长期借款	六、17	290,000,000.00	270,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
其他长期负债		505,629.61	-	591,631.61	-
长期负债合计		290,505,629.61	270,000,000.00	280,591,631.61	280,000,000.00
递延税项					
递延税项贷项		-	-	-	-
负债合计		1,644,251,591.89	1,238,195,247.50	1,209,909,721.44	1,128,358,503.30
少数股东权益:					
少数股东权益		115,189,811.40	-	18,611,258.92	-
股东权益:					
股本	六、18	269,821,425.60	269,821,425.60	269,821,425.60	269,821,425.60
资本公积	六、19	537,494,664.57	537,494,664.57	537,517,301.62	537,517,301.62
盈余公积	六、20	81,357,435.28	74,388,917.57	74,119,766.23	67,151,248.52
其中:法定公益金		39,472,439.46	35,988,180.60	37,067,644.41	33,575,624.25
未确认的投资损失		-	-	-	-
未分配利润	六、21	281,068,300.78	291,630,357.04	242,560,504.49	250,616,899.07
外币报表折算差额		-	-	-	-
股东权益合计		1,169,741,826.23	1,173,335,364.78	1,124,018,997.94	1,125,106,874.81
负债及所有者权益总计		2,929,183,229.52	2,411,530,612.28	2,352,539,978.30	2,253,465,378.11

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人: 沈志奇

财务负责人: 张林

沈阳银基发展股份有限公司
利润及利润分配表

2005 年 1-12 月

金额单位:人民币元

项 目	附注	2005 年 1-12 月		2004 年 1-12 月	
		合并	公司	合并	公司
一.主营业务收入	六、22; 七、4	604,156,475.82	571,881,389.00	819,486,267.13	791,795,112.31
减:主营业务成本	六、22; 七、4	433,806,055.16	406,466,357.82	582,940,543.88	562,054,236.82
主营业务税金及附加	六、23	39,579,792.28	37,433,075.96	53,469,063.48	51,923,663.14
二.主营业务利润		130,770,628.38	127,981,955.22	183,076,659.77	177,817,212.35
加:其他业务利润		1,265,287.78	-	-545,176.97	-
减:营业费用	六、24	18,465,150.06	19,567,358.84	18,345,718.10	19,048,762.56
管理费用	六、25	24,381,668.57	20,918,057.63	22,053,851.56	17,428,477.72
财务费用	六、26	528,368.67	1,622,205.83	2,711,935.10	2,296,596.44
三.营业利润		88,660,728.86	85,874,332.92	139,419,978.04	139,043,375.63
加:投资收益	六、27; 七、5	-13,141,176.31	-8,958,347.24	-7,509,324.14	-8,751,064.92
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	六、28	68,556.00	39,061.00	7,110.00	-
减:营业外支出	六、29	3,365,072.24	3,365,072.24	800,994.13	607,000.00
四.利润总额		72,223,036.31	73,589,974.44	131,116,769.77	129,685,310.71
减:所得税	六、30	25,879,865.21	25,338,847.42	46,266,029.01	45,648,068.99
少数股东损益		597,705.76	-	67,608.64	-
未确认投资损失		-	-	-	-
五.净利润		45,745,465.34	48,251,127.02	84,783,132.12	84,037,241.72
加:年初未分配利润		242,560,504.49	250,616,899.07	174,723,823.31	183,387,105.69
其他转入		-	-	-	-
六.可供分配的利润		288,305,969.83	298,868,026.09	259,506,955.43	267,424,347.41
减:提取法定盈余公积		4,825,112.70	4,825,112.70	8,473,225.47	8,403,724.17
提取法定公益金		2,412,556.35	2,412,556.35	8,473,225.47	8,403,724.17
七.可供股东分配的利润		281,068,300.78	291,630,357.04	242,560,504.49	250,616,899.07
减:应付优先股股利		-	-	-	-



提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-	-
八. 未分配利润	281,068,300.78	291,630,357.04	242,560,504.49	250,616,899.07
补充资料:				
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-	-	-
2、自然灾害发生的损失	-	-	-	-
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-	-	-
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	-	-	-	-
5、债务重组损失	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
(附注系会计报表的组成部分)				

企业负责人: 沈志奇

财务负责人: 张林

沈阳银基发展股份有限公司
现 金 流 量 表
2005 年 1-12 月

金额单位:人民币元

项 目	附注	2005 年 1-12 月	
		合并	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		671,966,662.43	617,161,492.62
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	六、31	165,970,558.94	215,992,303.84
现金流入小计		837,937,221.37	833,153,796.46
购买商品、接受劳务支付的现金		314,315,103.55	265,272,696.34
支付给职工以及为职工支付的现金		14,341,309.29	6,405,403.84
支付的各项税费		110,462,962.33	107,319,611.16
支付的其他与经营活动有关的现金	六、32	452,560,399.44	364,750,579.53
现金流出小计		891,679,774.61	743,748,290.87
经营活动产生的现金流量净额		-53,742,553.24	89,405,505.59
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		22,800,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		165,810.79	



处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-
购买或处置子公司收到的现金	2,190,783.71	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	25,156,594.50	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	125,268.00	36,789.00
投资所支付的现金	219,274,814.40	191,360,000.00
购买或处置子公司支付的现金	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	219,400,082.40	191,396,789.00
投资活动产生的现金流量净额	-194,243,487.90	-191,396,789.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	24,000,000.00	-
借款所收到的现金	625,000,000.00	605,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	649,000,000.00	605,000,000.00
偿还债务所支付的现金	545,000,000.00	505,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	40,457,412.88	39,440,956.88
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	585,457,412.88	544,440,956.88
筹资活动产生的现金流量净额	63,542,587.12	60,559,043.12
四、汇率变动对现金的影响额	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-184,443,454.02	-41,432,240.29

沈阳银基发展股份有限公司
现金流量表(续)
2005 年 1-12 月

金额单位:人民币元

项 目	附注	2005 年 1-12 月	
		合并	公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润		45,745,465.34	48,251,127.02



加:少数股东本期损益	597,705.76	-
未确认的投资损失	-	-
计提的资产减值准备	1,986,891.48	1,872,261.11
固定资产折旧	791,144.39	413,256.20
无形资产摊销	7,296,786.92	7,266,626.88
长期待摊费用摊销	-	-
待摊费用的减少(减:增加)	-1,079,253.66	-
预提费用的增加(减:减少)	-17,597,739.91	-13,597,739.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-	-
财务费用	528,368.67	1,622,205.83
投资损失(减:收益)	13,141,176.31	8,958,347.24
存货的减少(减:增加)	70,261,297.13	66,010,414.24
递延税款贷项(减:借项)	-	-
经营性应收项目的减少(减:增加)	21,591,587.56	-18,293,413.42
经营性应付项目的增加(减:减少)	-197,005,983.23	-13,097,579.60
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-53,742,553.24	89,405,505.59
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
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增加情况		
现金的期末余额	152,459,779.73	21,667,934.88
减:现金的期初余额	336,903,233.75	63,100,175.17
加:现金等价物的期末余额	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-184,443,454.02	-41,432,240.29

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人: 沈志奇

财务负责人: 张林

沈阳银基发展股份有限公司
分部报表（业务分部）
2005 年

金额单位:人民币元										
项 目	工程施工业务		房地产业务		其它业务		抵 销		合 计	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
一、营业收入合计	-	-	588,453,720.69	806,849,324.31	22,552,316.04	14,906,085.39	6,849,560.91	2,269,142.57	604,156,475.82	819,486,267.13
二、销售成本合计	-	-	421,348,960.76	575,024,486.76	18,903,308.78	14,309,950.72	6,446,214.38	6,393,893.60	433,806,055.16	582,940,543.88
三、期间费用合计	-	214,753.26	42,470,160.03	41,178,501.53	2,460,623.39	3,046,610.49	1,555,596.12	1,328,360.52	43,375,187.30	43,111,504.76
四、营业利润合计	-	-214,753.26	86,151,710.61	141,183,601.29	1,356,768.66	-2,294,760.39	-1,152,249.59	-745,890.40	88,660,728.86	139,419,978.04
五、资产总额	-	36,129,928.56	3,400,360,586.16	2,604,589,777.25	26,749,425.81	76,686,444.02	497,926,782.45	364,866,171.53	2,929,183,229.52	2,352,539,978.30
六、负债总额	-	988,426.06	1,911,268,329.40	1,408,340,759.86	12,556,354.05	62,601,008.96	279,573,091.56	262,020,473.44	1,644,251,591.89	1,209,909,721.44

企业负责人：沈志奇

财务负责人：张林