



沈阳银基发展股份有限公司

(沈阳市沈河区青年大街 109 号)

公开发行公司债券募集说明书

A 股股票代码： 000511

A 股股票简称： 银基发展



保荐机构（主承销商）：德邦证券有限责任公司

（上海市福山路 500 号城建国际中心 26 楼）

二零零九年十一月三日

发行人声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让并合法持有发行人本次发行公司债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对债券持有人会议规则及债券受托管理协议的约定。

重大事项提示

一、经鹏元资信评估有限公司评级，本公司的主体信用等级为 A+，本次公司债券信用等级为 AA，反映了银基发展对本期债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但由于本次公司债券期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等存在一定的不确定性，此外，房地产行业景气程度或购房人对未来房价波动的预期都可能给公司产品销售和生产经营产生一定影响，并可能对公司经营及债券持有人的利益造成一定的影响。

二、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本次公司债券在发行结束后拟在深圳证券交易所挂牌上市。由于公司债券目前处于试点阶段，可能会出现证券交易所公司债券交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，从而使公司债券缺乏相应的流动性。

四、2008 年度，公司合并口径经营活动产生的现金流量为 -26,947.94 万元，主要原因是由于本期销售商品收到的现金及收到的往来款减少所致。如房地产行业宏观环境、银行信贷政策持续发生重大不利变化，公司可能会发生资金周转困难，从而对债券本息偿付产生一定的不利影响。

五、截至本募集说明书签署日，本公司第一大股东沈阳银基企业有限公司持有的股份为 234,922,283 股，其中有 104,500,000 股用于质押银行贷款，占比 44.5%。该部分质押股权为银基发展于 2008 年 2 月 28 日获得的盛京银行一笔 5 亿元人民币的综合授信提供担保，期限至 2009 年 2 月 20 日。目前上述综合授信已到期，银基发展利用此项授信所贷款项也已按期偿还。目前银基企业可随时到中证深圳登记中心解除上述质押股权。

六、本期公司债券采用抵押担保形式，发行人其全资子公司将合法拥有的在本期债券存续期内未有开发计划的 100,000 平方米的国有土地使用权作为抵押资产进行抵押。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，可能会发生不可控制的风险如对抵押资产进行投资开发。根据发行人提供的《关于沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券抵押资产有关情况的说明》，目前公司对五里河项目的整体开发计划中，预计在未来六年内对该抵押资产的开发投资不会启动；为保障债券持有人的利益，公司承诺即使在本期债券存续期间内对该抵押资产进行投资开发，其所形成的开发产品所有权也属于抵押资产。

七、发行人债券评级为 AA；债券上市前，截止到 2009 年 6 月 30 日，母公司的资产负债率为 14.05%，合并报表的资产负债率为 31.27%，均不高于 70%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 11,681.52 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排见发行公告。

八、发行人 2009 年上半年营业收入为 24,426.95 万元，较上年同期的 50,417.83 万元下降 52%，归属于母公司所有者的净利润为 3,875.04 万元，比上年同期下降 64%。发行人净利润出现下降系由于发行人主营房地产业务的销售收入比上年同期大幅度减少。由于项目开发周期的影响，2007 年下半年和 2008 年上半年为公司东方威尼斯一期四组团的主销售期，故 2008 年上半年主营房地产业务的销售收入的基数较高；2009 年东方威尼斯一期四组团进入尾盘销售阶段，二期则刚进入预售期，因此导致发行人 2009 年上半年相对主营房地产业务的销售收入较低。随着 2009 年房地产行业的回暖及公司东方威尼斯二期下半年陆续投入销售，公司商品房销售增加，盈利状况预计将稳步回升。

目录

释 义	7
第一节 本次发行概况	9
一、 发行人简要情况	9
二、 公司债券发行批准情况	9
三、 公司债券发行核准情况	9
四、 本次公司债券发行的基本情况及发行条款	10
五、 本期公司债券上市安排	12
六、 本次发行的有关当事人	12
第二节 风险因素	16
一、 本期公司债券的投资风险	16
二、 与发行人相关的风险	16
第三节 发行人资信状况	20
一、 资信评级机构及其本期债券的信用评级情况	20
二、 信用评级报告主要事项	20
三、 近三年的资信情况	21
第四节 担保	23
一、 抵押人设定的抵押资产	23
二、 抵押担保的主债权及法律关系	24
三、 抵押担保范围和抵押权的效力	25
四、 抵押资产的追加	25
五、 抵押资产的登记、变更登记及注销登记	26
六、 抵押资产的占管	27
七、 抵押权的实现	27
八、 抵押人的声明与承诺	28
九、 合同生效条件	29

第五节	偿债计划及其他保障措施	30
一、	偿债计划	30
二、	偿债保障措施	30
三、	违约责任	32
第六节	债券持有人会议	33
一、	债券持有人行使权利的形式	33
二、	债券持有人会议规则的主要内容	33
三、	债券持有人会议决议的适用性	38
第七节	债券受托管理人	39
一、	受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	39
二、	债券受托管理协议的主要内容	39
第八节	发行人基本情况	45
一、	公司设立及发行上市的简要情况	45
二、	公司上市以来重大资产变化情况	46
三、	公司股本结构及前十名股东持股情况	48
四、	公司组织架构和权益投资情况	49
五、	控股股东和实际控制人	51
六、	董事、监事、高级管理人员的基本情况	53
七、	公司经营范围和主要业务	56
八、	房地产行业概况及公司在行业中的地位和竞争优势	57
九、	公司主营业务情况	64
第九节	财务会计信息	68
一、	最近三年及一期财务会计资料	68
二、	公司最近三年及一期的财务指标	79
三、	合并报表范围及变化情况	80
四、	管理层讨论与分析	82

五、	本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化	106
第十节	募集资金运用	107
一、	本次发行公司债券募集资金数额	107
二、	本期公司债券募集资金投向	107
三、	公司董事会和股东大会对本次募集资金运用的主要意见	107
四、	本期公司债券募集资金运用对财务状况的影响	107
第十一节	其他重要事项	108
一、	公司最近一期末对外担保情况	108
二、	公司未决诉讼或仲裁事项	108
第十二节	董事及有关中介机构声明	109
第十三节	备查文件	116

释 义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

中国、我国、国内	指	中华人民共和国
发行人、公司、本公司 银基发展	指	沈阳银基发展股份有限公司
公司债券、公司债	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券。
董事会	指	沈阳银基发展股份有限公司董事会
银基企业	指	本公司控股股东沈阳银基企业有限公司
银基置业浑北项目	指	东方威尼斯二期
公司章程	指	沈阳银基发展股份有限公司《公司章程》
本次发行	指	本公司本次发行不超过 5.5 亿元公司债券
主承销商、保荐人、德邦 证券	指	德邦证券有限责任公司
承销团	指	由德邦证券有限责任公司担任主承销商组成的本次发行的承销团
承销协议	指	本公司与主承销商签署的关于本次公司债券发行的承销协议
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
交易日	指	指深圳证券交易所的正常营业日
上市	指	本公司发行的公司债券获准在深圳证券交易所挂牌交易

持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有银基发展公司债的投资者
国有土地使用权抵押合同 / 《国有土地使用权抵押合同》	指	沈阳银基置业有限公司（抵押人）与德邦证券有限责任公司（代理沈阳银基发展股份有限公司2009年公司债券持有人抵押权益之抵押权人）之国有土地使用权抵押合同
抵押人	指	沈阳银基置业有限公司
抵押权人	指	德邦证券有限责任公司（代理沈阳银基发展股份有限公司2009年公司债券持有人抵押权益之抵押权人）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
试点办法	指	《公司债券发行试点办法》

第一节 本次发行概况

本次发行公司债券募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和保荐人（主承销商）外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中刊载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、 发行人简要情况

中文名称：沈阳银基发展股份有限公司

英文名称：SHENYANG INGENIOUS DEVELOPMENT CO.,LTD

公司住所：沈阳市沈河区青年大街 109 号

股票简称：银基发展

股票代码：000511

二、 公司债券发行批准情况

（一）2008 年 12 月 5 日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于发行公司债券的议案》，并提交公司 2008 年第二次临时股东大会审议。

（二）2008 年 12 月 22 日，公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。会议审议了公司债券的发行规模、向股东配售安排、债券期限、募集资金用途、决议的有效期、对董事会的其他授权等事项。

（三）2009 年 2 月 7 日，公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过《关于发行公司债券补充事项的议案》，对本次发行公司债的期限和担保事项予以确认。

三、 公司债券发行核准情况

2009 年 9 月 8 日，经中国证监会证监许可【2009】899 号文核准，本公司获准发行不超过 5.5 亿元公司债券，发行人将根据市场等情况确定各期债券的

发行时间、发行规模及发行条款。

四、本次公司债券发行的基本情况及发行条款

(一) 本期公司债券的名称

本期公司债券的名称为沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券。

(二) 本期公司债券的发行规模

本期公司债券的发行规模为不超过 5.5 亿元。

(三) 本期公司债券的票面金额

本期公司债券每一张票面金额为 100 元。

(四) 发行价格

本期公司债券按面值发行。

(五) 债券期限

本期公司债券的期限为 6 年。

(六) 债券利率或其确定方式

本期公司债券票面利率由发行人和保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定。

(七) 回售条款

本次公司债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

在本次公司债券存续期间回售申报日前 5 个交易日至回售申报日，发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布回售公告至少 3 次。行使回售权的债券持有人应在回售申报日通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则不再享有该次回售权。本次公司债券存续期间第 3 年付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。第 3 年付息日后的 3 个工作日内，发行人将公告本次回售结果。

(八) 利率上调选择权

发行人有权在本次公司债券存续期间第 3 年付息日上调本次公司债券后续期限的票面利率。

在本次公司债券存续期间回售申报日前 10 个交易日至回售申报日,若发行人选择上调利率,发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布上调利率公告。若发行人未行使利率上调权,则本次公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(九) 还本付息的期限和方法

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日,即 2009 年 11 月 6 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次,2010 年至 2015 年间每年的 11 月 6 日为上一计息年度的付息日(遇节假日顺延,下同)。本期公司债券到期日为 2015 年 11 月 6 日,到期支付本金及最后一期利息。公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前一交易日,到期本息的债权登记日为到期日前 6 个工作日。在公司债券付息的债权登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息,在公司债券到期本息的债权登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息及债券本金。本期公司债券的付息和本金兑付工作按照登记机构相关业务规则办理。

(十) 担保方式

本期债券采用国有土地使用权抵押担保的方式。

(十一) 信用级别及资信评级机构

经鹏元资信评估有限公司综合评定,公司的主体信用等级为 A+,本期公司债券信用等级为 AA。在本期公司债券存续期内,资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。

(十二) 债券受托管理人

本期公司债券的受托管理人为德邦证券有限责任公司。

（十三）发行对象

发行对象安排见“2009年沈阳银基发展股份有限公司公司债券发行公告”。

（十四）向公司股东配售的安排

本期公司债券不向公司股东优先配售。

（十五）发行方式

发行方式安排见“2009年沈阳银基发展股份有限公司公司债券发行公告”。

（十六）承销方式

本期公司债券由保荐人（主承销商）德邦证券有限责任公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

（十七）拟上市地

深圳证券交易所。

五、 本期公司债券上市安排

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向深交所申请公司债券上市，办理有关上市手续。

本期公司债券上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期： 2009年11月3日

预计发行日期： 2009年11月6日

网上申购期： 2009年11月6日

网下认购期： 2009年11月6日至2009年11月12日

预计上市日期： 2009年 月 日

六、 本次发行的有关当事人

（一）发行人

公司名称： 沈阳银基发展股份有限公司

法定代表人： 沈志奇

办公地址： 沈阳市沈河区青年大街109号

联系电话：024-22903598
传 真：024-22921377
经办人员：孙家庆、戴子凡

(二) 保荐机构（主承销商）

公司名称：德邦证券有限责任公司
法定代表人：方加春
办公地址：上海市浦东区福山路 500 号城建国际中心 26 楼
联系电话：021 - 68761616
传 真：021 - 68767880
项目主办：董朝晖、陈艳萍
经办人员：李红波、王斌选、钱燊

(三) 律师事务所

名 称：北京市天银律师事务所
负 责 人：朱玉栓
办公地址：北京市海淀区三里河路一号西苑饭店五号楼二层
联系电话：010-88381802
传 真：010-88381869
经办律师：朱玉栓、吴团结

(四) 会计师事务所

名 称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司
法定代表人：饶永
办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼
联系电话：0755-83732888
传 真：0755-82237546
经办注册会计师：刘仁芝、赵慰情

(五) 资信评级机构

公司名称：鹏元资信评估有限公司
法定代表人：刘思源
办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼
联系电话：0755-82872732
传 真：0755-82872885
签字评级人员：李琳、许韡劼

(六) 抵押担保人

公司名称：沈阳银基置业有限公司
法定代表人：沈志奇
办公地址：沈阳市沈河区文艺路 20-22 号
联系电话：024-31030567
传 真：024-31030560
经办人员：刘春兰

(七) 评估机构 1

公司名称：湖南湘资源资产评估有限公司
法定代表人：喻建杰
办公地址：长沙市天心区芙蓉中路二段 122 号凯旋大厦 5 楼
联系电话：0731-5178000
传 真：0731-5178000
签字评级人员：卿求应、唐靓

(八) 评估机构 2

公司名称：辽宁国地资产评估有限公司
法定代表人：陈良
办公地址：沈阳市皇姑区昆山东路 28 号国大酒店 12 层
联系电话：024-62230702
传 真：024-62570603

签字评级人员： 陈良、刘晓辉

(九) 债券受托管理人

公司名称： 德邦证券有限责任公司

法定代表人： 方加春

办公地址： 上海市浦东区福山路 500 号城建国际中心 26 楼

联系电话： 021 - 68761616

传 真： 021 - 68767880

联 系 人： 董朝晖、陈艳萍

(十) 申请上市的证券交易所

名 称： 深圳证券交易所

法定代表人： 宋丽萍

办公地址： 深圳市深南东路 5045 号

联系电话： 0755 - 82083333

传 真： 0755 - 82083667

(十一) 公司债券登记机构

公司名称： 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

法定代表人： 戴文华

办公地址： 广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

联系电话： 0755 - 25938000

传 真： 0755 - 25988122

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价本公司此次发售的公司债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、 本期公司债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期公司债券发行结束后将在深交所上市。由于公司债券发行目前处于试点阶段，可能会出现证券交易所公司债券二级市场交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，从而使公司债券缺乏流动性。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期偿付造成一定的影响。

（四）评级的风险

在本期债券的存续期内，发行人可能因为市场地位下降或经营不善及其他突发事件的发生等原因，导致本期债券的信用级别下降，从而使得本期债券在二级市场的价格下跌时给投资者利益带来损失。

（五）资信风险

发行人最近三年的资信情况良好，银行贷款的偿还率和利息支付率都在100%，但由于不可控制的因素，发行人的资信情况有可能下降，给本期债券的按期偿付造成影响。

二、 与发行人相关的风险

（一）政策风险

1、宏观调控风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、产业调控变化的风险

2007年3月，国务院《政府工作报告》首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式，强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展，并且提出房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。2007年8月7日，国务院发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），明确要解决低收入家庭住房困难，满足基本住房需要，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度。预计在政府加强对房地产调控的情况下，房地产市场将形成保障性住房体系和市场化住房体系并存的局面。新的调控方向将带来房地产业的变革，冲击房地产市场的竞争格局，从而为公司的生产经营带来一定的不确定性。

3、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况，例如2007年1月国家税务总局颁布的《关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将可能影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（二）财务风险

1、资金管理风险

银基发展所从事的土地整理、城市基础设施投资、酒店服务业可能会涉及到大量资金的投入、运用及管理。近年来公司投资规模加大，未来资本支出较大，对公司资金安排会形成一定压力，对资金管理也提出了更高要求。公司应根据经营需要不断调整和完善内控机制，以确保资金安全，否则，可能会给公司带来较大的风险。

2、筹资能力风险

房地产属于资金密集型行业，业务规模的扩大对公司的资金规模提出更高的要求。公司进行房地产项目开发所需要的资金，目前除了公司的自有资金（包括股本金、预售商品房的预收款）外，主要来源于银行借款。公司一直以来与盛京银行、东亚银行、中信银行等多家银行保持良好的合作伙伴关系，为公司的融资渠道畅通奠定了坚实基础。如国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，公司的筹资能力不能赶上公司的资金需求，则会对公司造成较大的影响。

（三）经营风险

1、项目建设风险

公司虽然对所投资项目均进行了认真的市场调查及严格的可行性论证，从而保障了投资项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模大，建设周期较长，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、建材市场变化、建筑工程的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

2、地域集中风险

发行人作为一家区域性的房地产公司，主要的地产项目集中在辽宁省沈阳市，因此，公司的盈利和发展受沈阳市整体经济发展速度和城市总体规划的影响较大，虽然沈阳市作为振兴东北老工业基地的重要城市，面临着难得的发展

机遇，未来将发挥中心城市的功能，形成辐射东北、服务全国的商品集散功能和现代化的高水平城市基础设施，在沈阳进行大规模城市建设和开发的大背景下，沈阳市经济发展进入快车道。但如果沈阳市出台地方性的调控政策或者总体规划发生变化，发行人的发展或会出现较大的不确定性。

3、产业风险

公司的主要项目集中在房地产行业，而国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产行业的经营风险增大、收益可能下降。

4、产品结构风险

公司的主要项目都集中在房地产中的中高档产品，尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。

（四）管理风险

公司经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。人才是公司业务迅速发展的保障，公司已经培养了一批经验丰富、能征善战的业务骨干，但在快速发展过程中，如果公司内部激励机制和约束机制不健全，将难以吸引人才和激发员工的积极性，这将会影响公司的发展。公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，但由于房地产属于资金密集型行业，房地产项目投资的金额较大，在公司业务拓展过程中，若新开发项目或新设子公司管理不善，也可能对公司整体造成较大的影响。

第三节 发行人资信状况

一、 资信评级机构及其本期债券的信用评级情况

公司聘请鹏元资信评估有限公司对本次发行的不超过 5.5 亿元公司债券进行资信评级。根据鹏元资信评估有限公司评估出具的《沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券信用评级报告评级报告》，本公司主体信用等级为 A+，本次公司债券的信用级别为 AA。

二、 信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

评定沈阳银基发展股份有限公司主体信用等级为 A+，本次公司债券的信用级别为 AA。该级别反映了银基发展对本期债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司后续项目的开发和偿债能力的提升受沈阳地区房地产市场景气度影响较大；

2、公司房地产开发项目地域和客户过于集中，相比全国性房地产公司更易受区域经济环境变化影响。

（三）跟踪评级的有关安排

1、跟踪评级的时间和内容

定期跟踪评级每年进行一次。鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与沈阳银基发展股份有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

2、跟踪评级程序

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对沈阳银基发展股份有限公司进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信评估有限公司将及时在本公司网站和深圳证券交易所网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送沈阳银基发展股份有限公司及相关部门。

三、近三年的资信情况

（一）公司获得主要借款银行的情况

公司资信状况优良，与国内主要银行保持着长期战略合作伙伴关系，截至2008年12月31日，公司获得银行贷款44,500万元。

（二）近三年与主要客户及供应商业务往来信用情况

本公司近三年来与主要客户进行业务往来时，没有违约情况发生，在各类客户中信誉较好。

近三年前五名客户销售情况：

	2008	2007	2006
占销售总额比例（%）	16.15	15.45	10.98

近三年前五名供应商采购情况：

	2008	2007	2006
占采购总额比例（%）	32.81	36.61	2.52

（三）短期融资券发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，公司未发行短期融资券。

（四）近三年债券发行及偿还情况

近三年公司未发行过公司债券或企业债券。

（五）本次发行后累计公司债券余额

本次发行后累计公司债券余额为不超过5.5亿元，占公司截止2008年12月31日合并财务报表口径归属母公司净资产的比例为不超过39.33%。

(六) 公司近三年有关财务指标

	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动比率	2.85	2.67	1.71
速动比率	0.29	0.38	0.30
资产负债率(合并口径)	33.25%	39.99%	53.25%
资产负债率(母公司口径)	27.94%	38.22%	44.70%
	2008年度	2007年度	2006年度
利息保障倍数	9.99	7.82	2.62
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：(1)除特别注明外，以上财务指标均按照合并口径计算；

(2)利息保障倍数 = (利润总额 + 利息费用) / 利息费用；

(3)贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；

(4)利息偿付率 = 实际利息 / 应付利息。

公司近三年的流动比率保持在 1.7 以上，具有较优的资产流动性，短期债务压力较小，能够较好地偿还债务。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司资产负债率仅为 33.25%，远低于行业平均水平。

第四节 担保

本期公司债券采用抵押担保形式，发行人其全资子公司将通过法律上的适当手续将合法拥有的部分国有土地使用权作为抵押物进行抵押，以保障本期公司债券的本息按照约定如期足额兑付，一旦债券发行人出现偿债困难，则变卖这部分抵押物以清偿债务。

本期公司债券抵押人为发行人的全资子公司沈阳银基置业有限公司，抵押权人为德邦证券（代理本期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）。抵押人与抵押权人己签订国有土地使用权抵押合同。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期公司债券的投资者，均视同自愿接受国有土地使用权抵押合同（包括其修改或补充）的约束。但在国有土地使用权抵押合同生效后，任何对合同的修改或变更除须经合同双方协商一致外，还须经债券持有人大会批准。

一、抵押人设定的抵押资产

发行人为本期公司债券设定的抵押资产为其全资子公司沈阳银基置业有限公司现时合法拥有的沈阳国用（2008）第 0255 号《国有土地使用权证》。具体情况如下：

（一）发行人设定的抵押资产清单列表如下：

估价基准日时的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	容积率	土地使用权年限/年	土地面积（m ² ）
沈阳银基置业有限公司	沈阳国用(2008)第 0255 号	沈阳市浑北天坛地区	居住用地	城镇住宅用地	2.7	42.8	100,000

根据北京市天银律师事务所出具的《关于沈阳银基发展股份有限公司发行公司债券的法律意见书》，北京市天银律师事务所认为发行人下属全资子公司沈

阳银基置业有限公司现时合法持有证号为沈阳国用(2008)第0255号的《国有土地使用权证》，上述国有土地使用权不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人拥有上述国有土地使用权合法、完整、有效，不存在担保或其它权利受到限制的情况；上述国有土地使用权的抵押届时应在土地管理部门办理抵押登记手续，发行人为本次发行的公司债券设置抵押担保行为合法、有效，不存在法律障碍。

(二) 抵押资产评估结论

为最大程度保障债券持有人的合法权益，发行人聘请湖南湘资源资产评估有限公司和辽宁国地资产评估有限公司分别对上述证号为沈阳国用(2008)第0255号的《国有土地使用权证》中的100,000平方米的国有土地使用权进行了评估，并分别出具湘资源评字【2009】第003号《资产评估报告书》和辽国地估字[2008]1061号《土地估价报告》。

湖南湘资源资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》中阐述：在评估时点2008年12月31日，对100,000平方米的国有土地使用权所表现的市场价值作出了公允反映，单位面积地价为13,976元/平方米，总地价为139,760万元。该评估价值为本期公司债券发行规模5.5亿元的2.54倍。

辽宁国地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》中阐述：截止2008年12月19日止，上述100,000平方米的国有土地使用权的总地价为140,050万元。该评估价值为本期公司债券发行规模5.5亿元的2.546倍。

根据《关于沈阳银基发展股份有限公司2009年公司债券抵押资产有关情况的说明》，发行人根据目前公司对五里河项目的整体开发计划，预计在未来六年内对该抵押资产的开发投资不会启动。为保障债券持有人的利益，公司承诺即使在本期债券存续期间内对该抵押资产进行投资开发，其所形成的开发产品所有权也属于抵押资产。

抵押人确认，抵押资产初始评估价值不作为抵押权人实现抵押权的估价依据，且不对抵押权人行使抵押权构成任何限制。

二、 抵押担保的主债权及法律关系

抵押担保的主债权为依照本募集说明书发行的，本金总额为人民币 5.5 亿元的本期公司债券。本募集说明书为主合同，国有土地使用权抵押合同为从合同。全体债券持有人为债权人及国有土地使用权抵押合同下抵押权益的受益人，抵押权人为全体债券持有人在国有土地使用权抵押合同下抵押权益的代理人。

国有土地使用权抵押合同所述的抵押权益，是指在债务人不按本募集说明书约定的期限支付本期公司债券的利息或兑付本期公司债券的本金时，全体债券持有人享有就国有土地使用权抵押合同项下的抵押资产优先受偿的权利。

三、 抵押担保范围和抵押权的效力

（一）抵押担保范围

1、抵押担保的范围包括：本期公司债券的本金人民币 5.5 亿元及募集说明书约定的本期公司债券利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、评估费、拍卖费、执行费、代理费等）。但实际抵押担保金额以不超过抵押资产的价值为限。

2、抵押权人除为行使或实现本合同项下的抵押权实际发生的合理费用可列入前款规定的实现债权的费用外，其对抵押人已经发生的（若有）或将来可能发生的任何其他债权、索赔权或请求权均不在抵押担保的范围之内。

（二）抵押权的效力

1、国有土地使用权抵押合同项下抵押权的效力及于抵押资产的从物、从权利、代位权、附属物。

2、债务人不按照本募集说明书约定的期限偿付本期公司债券的利息或本金，致使抵押资产被人民法院依法查封或冻结的，自查封或冻结之日起抵押权人有权收取该等抵押资产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。前述规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

四、 抵押资产的追加

（一）发行人应在本募集说明书约定的每个付息日期前 30 个工作日内聘请资产评估机构对抵押资产进行跟踪评估、出具相应的资产评估报告，并提交给

抵押权人。抵押权人动态监督、跟踪抵押资产的价值变动情况，定期或不定期出具报告并向债券持有人进行适当的信息披露。

(二) 根据前段所述跟踪资产评估报告，若抵押资产价值发生减少，并且本期公司债券的所有抵押资产的合计评估值下降到低于本期公司债券的未到期本息余额的 1.8 倍时，抵押权人有权要求债务人在 30 个工作日内追加提供适当及有效的土地或其他资产、签订相应的抵押担保法律文件及完成相应的资产抵押登记手续。追加后的抵押资产评估总值应不低于本期公司债券未到期本息余额的 1.8 倍。

(三) 若债务人未按前段约定追加抵押资产，抵押权人有权按本节“七、抵押权的实现”的规定处理。

五、 抵押资产的登记、变更登记及注销登记

(一) 抵押人应当自本期公司债券发行完成之日起 15 个工作日内与抵押权人办理及完成国有土地使用权抵押登记手续，抵押权自登记时设立。双方应按照抵押登记机构的要求及时提供相关登记资料及文件。上述抵押登记完成之前，发行本期公司债券的募集资金由主承销商监管；逾期超过 20 个工作日未完成上述抵押登记，抵押人应当按照发行面值并加上按照本期公司债券票面利率计算的利息返还债券持有人。

(二) 抵押登记机构就国有土地使用权抵押合同项下国有土地使用权抵押登记核发的他项权利证书或其他抵押登记证明文件的正本原件由抵押权人保管。抵押权人应当妥善保管抵押登记证明，若因保管不善导致抵押登记证明灭失或无法辨认的，抵押权人应当承担补办费用。

(三) 在本期公司债券到期之前，抵押权人因任何原因不再担任本期公司债券的受托管理人时，应在 5 个工作日内与继任债券受托管理人、抵押人共同到抵押登记机关办理抵押变更登记手续(或在办理注销抵押登记的同时重新办理抵押登记手续)。

(四) 在本期公司债券的本息得到全额偿付之日起 5 个工作日内，抵押权

人应会同抵押人共同到抵押登记机关办理抵押登记的注销手续。双方应按抵押登记机关的要求及时提供办理注销手续所需的所有文件及资料。

六、 抵押资产的占管

(一) 抵押资产由抵押人占管。抵押人应当维护抵押资产的安全与完好无损(按正常损耗除外),并接受抵押权人按照国有土地使用权抵押合同约定对抵押资产占管情况所进行的监督、检查。

(二) 抵押人不得采取赠与、出售、转让或任何其他方式改变抵押资产的所有权归属,但抵押人事先经债券持有人会议表决同意并已提供足额及有效的替代担保时除外。

(三) 抵押人发生变更后,其继受主体应当继续履行国有土地使用权抵押合同。

(四) 抵押资产发生损毁、灭失的,抵押人应当及时采取有效措施防止损失扩大,并通知抵押权人。抵押人怠于向造成抵押资产灭失或者毁损的责任人追究赔偿责任的,抵押权人可以代位求偿。

(五) 抵押担保存续期间若抵押资产发生毁损、灭失或者被拆迁、征收、征用等情形,债券持有人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保的本期公司债券的付息期限或本金兑付期限尚未届满的,抵押权人可以提存该等保险金、赔偿金或者补偿金;但抵押人经债券持有人会议同意已另行提供或补充提供足额及有效的偿债担保的,该等保险金、赔偿金或者补偿金应由抵押人自行支配及使用,如已提存则应归还抵押人。

七、 抵押权的实现

(一) 发生下列情形之一,抵押权人经债券持有人会议授权可以行使抵押权;

1、债务人逾期超过 30 日,未按募集说明书的约定支付本期公司债券的任何一期利息;

2、债务人逾期超过 30 日,未按募集说明书的约定兑付本期公司债券的本

金及最后一期利息不履行到期债务的；

3、本期公司债券所有抵押资产的合计评估值低于本期公司债券的未到期本息余额的 1.8 倍时，经抵押权人书面通知，债务人未按照抵押权人的通知及时追加足额及有效的抵押资产的；

4、债务人解散或者被宣告破产；

5、抵押人解散或者被宣告破产；

6、债务人发生对债券持有人权益有重大不利影响的其他事项的。

（二）抵押权人按照上述条款约定行使抵押权时，抵押权人可以就抵押人协议以拍卖或变卖抵押资产所得的价款优先偿还本期公司债券的到期利息或本金。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。拍卖或变卖抵押资产的价款，依下列顺序分配：

1、拍卖或变卖抵押资产的费用；

2、拍卖或变卖抵押资产应缴纳的税费；

3、尚未支付的本期公司债券本金及利息；

4、剩余金额交还抵押人。

上述第 3 款项直接付至本期公司债券的登记机构（适用于到期应付的本期公司债券利息及/或本金）或向沈阳市公证处提存（适用于未到期的本期公司债券利息及/或本金）。拍卖或变卖抵押资产所得价款按照上述分配顺序不足偿还本期公司债券到期应付本息的部分，由债务人负责继续清偿。

（三）抵押权人依国有土地使用权抵押合同处分抵押资产时，抵押人应当予以配合，不得设置任何障碍。

八、抵押人的声明与承诺

（一）抵押人系依法设立并有效存续的实体，具有完全的权力和授权在其营业执照规定的范围内开展业务和经营。

（二）抵押人是国有土地使用权抵押合同项下抵押资产的完全的、有效的、合法的所有者，抵押资产不存在所有权方面的争议，依法可以设定抵押权，不

会受到任何限制，不存在被查封、扣押、监管、拖欠税款、工程款等其他影响抵押权人实现抵押权的情形。

（三）其签署和履行国有土地使用权抵押合同不会违反在国有土地使用权抵押合同签署之时任何中国法律或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其自身的章程；不会违反其为缔约一方或对抵押资产有约束力的任何合约、承诺或其它文件。

（四）抵押人发生下列事项时，应当书面通知抵押权人：

1、经营机制发生变化，包括但不限于实行承包、租赁、联营、合并、分立、与外商合资合作等，或经营范围与注册资本变更、股权变动，抵押人应当至少提前 30 日通知抵押权人。

2、涉及重大经济纠纷，或抵押资产发生权属争议或被采取保全措施，或歇业、申请或被申请破产、被申请解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销，或住所、电话、法定代表人等发生变更，抵押人应当于上述事项发生之日起 5 个工作日内通知抵押权人。

（五）在抵押权受到或可能受到来自任何第三方的侵害时，抵押人应当及时通知并协助抵押权人避免抵押权遭受侵害。

（六）抵押人向抵押权人提供的所有文件、资料、报表和凭证是准确、真实、完整和有效的，并且以复印件形式提供的文件均与原件相符。

（七）严格履行其在国有土地使用权抵押合同项下的所有义务。

九、 合同生效条件

国有土地使用权抵押合同自抵押人、抵押权人、债务人三方签署盖章之日起成立，自抵押资产完成国有土地使用权抵押登记手续之日起生效。

第五节 偿债计划及其他保障措施

一、 偿债计划

(一) 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2010 年至 2015 年间每年的 11 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二) 本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2015 年 11 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、 偿债保障措施

(一) 偿债资金主要来源于发行人主营业务经营

发行人 2008 年、2007 年、2006 年的主营业务收入分别为 64,939.92 万元、97,395.16 万元、86,366.81 万元，净利润分别为 12,911.43 万元、14,168.27 万元、7,964.86 万元。发行人突出的主营业务盈利能力与稳定的现金流将为偿还债券本息提供保障。

(二) 设定抵押担保

本期公司债券采用抵押担保形式，抵押人与抵押权人已签订《国有土地使

《国有土地使用权抵押合同》,将合法拥有的 100,000 平方米的国有土地使用权作为抵押资产进行抵押,在债务人不按本募集说明书约定的期限支付本期公司债券的利息或兑付本期公司债券的本金时,全体债券持有人享有就《国有土地使用权抵押合同》项下的抵押资产优先受偿的权利。

《国有土地使用权抵押合同》项下抵押权的效力及于抵押资产的从物、从权利、代位权、附属物,如债务人不按照本募集说明书约定的期限偿付本期公司债券的利息或本金,致使抵押资产被人民法院依法查封或冻结的,自查封或冻结之日起抵押权人有权收取该等抵押资产的天然孳息或者法定孳息,以保障本期公司债券的本息如期足额偿付。

具体条款及措施请见本募集说明书“第四节担保”。

(三) 流动资产变现

长期以来,公司始终秉承稳健的财务政策,注重对流动性的管理,资产始终保持良好的流动性,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截止 2008 年 12 月 31 日公司流动资产总额为 177,113.90 万元,其中存货主要为在建开发住宅地产产品和已完工住宅地产产品,随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售,预计未来两三年内,这些项目将为公司主营业务收入、经营利润以及经营性现金流的持续稳定增长奠定基础,保证了公司的长远偿债能力。

(四) 制定债券持有人会议规则

公司已按照《试点办法》的要求制定了债券持有人会议规则,约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项,为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。详见本募集说明书第六节“债券持有人会议”。

(五) 聘请债券受托管理人

公司已按照《试点办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人,并订立债券受托管理协议。在债券存续期限内,由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，以便及时启动相应担保程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第七节“债券受托管理人”。

（六）其他保障措施

当公司不能按时支付利息、到期不能兑付本金以及发生其他违约情况时，公司将至少采取如下措施：

- 1、在未支付逾期的公司债券利息和本金前，不向股东支付已宣告但未派发的现金股利；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、适时处置公司非主营业务对外投资；
- 4、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

三、 违约责任

公司保证按照本次公司债券发行条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，若公司不能按时支付利息或债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按日万分之三利率向债券持有人支付罚息。

第六节 债券持有人会议

债券持有人认购、购买、继承、承继或以其他合法方式取得本期公司债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

一、 债券持有人行使权利的形式

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及抵押权，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

二、 债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的职权

本规则第五条规定债券持有人会议依据法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》及本规则的规定，从维护全体债券持有人的整体利益和最大利益的原则出发行使如下职权：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期公司债券本息、变更本期公司债券利率；
- 2、在发行人不能偿还本期公司债券本息时，决定委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，决定委托受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、应发行人提议或在本期公司债券的抵押资产发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换抵押资产或改变担保方式；
- 5、决定变更受托管理人；
- 6、决定是否同意发行人与受托管理人达成的《沈阳银基发展股份有限公司

2009 年公司债券受托管理协议》作出修订或补充；

7、决定是否同意受托管理人与发行人就本期公司债券相关的《国有土地使用权抵押合同》作出修订或补充；

8、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议召开的情形

本规则第七条规定，在本期公司债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1. 变更募集说明书的约定；
2. 债券发行人不能按期支付本期公司债券的本息；
3. 可变更受托管理人的情形发生；
4. 债券发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；
5. 抵押物发生重大变化及担保方式变更；
6. 债券发行人书面提议召开债券持有人会议；
7. 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的持有人书面提议召开债券持有人会议；
8. 发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

本规则第八条对债券持有人会议的召集规定如下：

1. 本规则第七条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券受托管理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；

2. 本规则第七条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议通知；

3. 发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方

式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则第九条对债券持有人会议的召集规定如下：

1. 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议；

2. 债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；

3. 单独代表 10%以上有表决权的本期公司债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本期公司债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；

4. 发行人根据本规则第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

（四）债券持有人会议的通知

1. 本规则规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期公司债券持有人及有关出席对象发出。

2. 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

3. 会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议同一指定报刊及互联网网站上公告。

4. 债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议

题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

5. 债券持有人会议拟审议事项由召集人根据本规则第四条和第七条规定决定。单独和/或合并代表 10%以上有决权的本期公司债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

6. 债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

7. 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

（五）债券持有人会议召开

1. 债券受托管理人委派授权代表出席债券持有人会议，并担任会议主持人。如果上述授权代表未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2. 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3. 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4. 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项进行的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5. 债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

6. 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期公司债券张数不计入出席本期公司债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

7. 债券持有人会议决议须经代表本期公司债券二分之一以上表决权的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议。

8. 债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期公司债券有关的决议如果导致变更发行人、公司债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《试点办法》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

- (1) 如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；
- (2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9. 债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10. 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11. 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期公司债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12. 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地中国证监会派出机构及本期公司债券交易场所报告。

三、 债券持有人会议决议的适用性

债券持有人进行表决时，以每一张本期公司债券为一表决权。债券持有人会议决议对全体本期公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

第七节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意债券受托管理协议（以下简称“本协议”）。

一、 受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称及基本情况

公司名称： 德邦证券股份有限公司
办公地址： 上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 26 层
法定代表人： 方加春
联系电话： 021 - 68761616
传真： 021 - 68767880
联系人： 董朝晖、陈艳萍

（二）受托管理协议签订情况

2009 年 2 月 23 日，本公司与德邦证券有限责任公司签订了《沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与发行人签订债券受托管理协议以及作为本次发行公司债券的保荐人（主承销商）之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、 债券受托管理协议的主要内容

（一）债券受托管理事项

依据协议，发行人确认同意聘请德邦证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人。德邦证券有限责任公司确认同意接受发行人的聘请担任本期债券的债券受托管理人，根据《试点办法》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押合同》的规定，行使债券受托管理人的权利，履行债券受托管理人的义务。

(二) 发行人的权利、职责和义务

1. 对兑付代理人付款的通知。发行人应按照本期债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。

2. 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的登记持有人名单。

3. 关联交易限制。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

4. 对债券持有人的通知。出现下列情形之一时，发行人应及时通知债券受托管理人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人、债券受托管理人及担保人：

- (1) 预计到期难以偿付利息或本金；
- (2) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (3) 发生重大亏损或者遭受超过净资产百分之十以上的重大损失；
- (4) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (5) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (7) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- (8) 担保本期公司债券的抵押资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生灭失、毁损或对全体债券持有人的抵押权益产生重大不利影响的其他情形；
- (9) 拟更换担保本期公司债券的抵押资产或担保方式；

- (10) 债券被暂停转让交易；
- (11) 中国证监会规定的其他情形。

(三) 受托管理人的权利、职责和义务

1. 文件。对于债券受托管理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债券受托管理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债券受托管理人应就该等合理依赖依法得到保护。

2. 违约通知。债券受托管理人或其代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

3. 违约处理。在违约事件发生时，债券受托管理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债券受托管理人或其代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债券受托管理人或其代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。

4. 监督担保事项。受托管理人应当持续关注发行人的经营情况、财务状况及担保本期公司债券的抵押资产的状况，在发现可能对全体债券持有人的利益产生重大不利影响的情形时，应及时向全体债券持有人披露相关信息，并根据《债券持有人会议规则》的规定及时召集和召开债券持有人会议，向债券持有人会议提出恰当、可行及合法的议案。

5. 募集资金使用监督。在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

6. 债券持有人会议的召集和会议决议落实。债券受托管理人应持续关注发行人和担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债券受托管理人应在知悉该等情形之日起按照勤勉尽责的要求尽快召集债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

- (1) 发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；
- (2) 拟更换债券受托管理人；
- (3) 发行人不能按期支付本息；
- (4) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (5) 担保本期公司债券的抵押资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生灭失、毁损或对全体债券持有人的抵押权益产生重大不利影响的其他情形；
- (6) 拟更换担保本期公司债券的抵押资产或担保方式；
- (7) 发生对债券持有人权益有重大影响的事项。债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7. 破产及整顿。如发行人不能偿还到期债务，债券受托管理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(四) 债券受托管理人报告

1. 出具债券受托管理人报告的流程和时间。债券受托管理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在每个会计年度结束之日后的一个月內，债券受托管理人根据对发行人的持续跟踪所了解的情况向债券持有人出具并提供债券受托管理人报告。

2. 债券受托管理人报告的内容。债券受托管理人报告应主要包括如下内容：

- (1) 发行人的基本情况；
- (2) 债券募集资金的使用情况；
- (3) 发行人有关承诺的履行情况；

- (4) 抵押资产价值的变动情况；
- (5) 本期公司债券跟踪评级情况；
- (6) 债券受托管理人认为需要披露的其他信息。

3. 债券受托管理人报告的查阅。债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并登载于监管部门指定的信息披露媒体，债券持有人有权随时查阅。

(五) 受托管理人的报酬

发行人同意补偿受托管理人为提供本协议下的各项服务而发生的合理费用。在本期债券存续期内，发行人应每年向债券受托管理人支付本期债券受托管理事务报酬人民币贰拾万元整。

(六) 违约责任

1. 如果《债券受托管理协议》任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担违约责任。

2. 本《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、行政法规、《试点办法》、募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

(七) 债券受托管理人的变更

1. 更换。发行人或单独或合并持有本期末偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可以提议更换债券受托管理人，债券受托管理人应自前述提议提出之日按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，债券受托管理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后方可生效。发行人应在债券持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起 90 天内聘任新的债券受托管理人，并通知债券持有人。

2. 辞职。债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知发行人，只有在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

3. 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债券受托管理人的聘任应立

即终止：债券受托管理人丧失行为能力；债券受托管理人被判决破产或资不抵债；债券受托管理人主动提出破产申请；债券受托管理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；债券受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；有权机关对债券受托管理人的停业或解散做出决议或命令；有权机关对债券受托管理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；法院根据相关破产法律裁定批准由债券受托管理人提出或针对其提出的破产申请；有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债券受托管理人或其财产或业务。

第八节 发行人基本情况

一、 公司设立及发行上市的简要情况

(一) 公司设立情况

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。

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(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。

(二) 公司发行上市情况

2000年8月18日,经中国证监会证监公司字[2000]122号文批准,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2000年度股东大会,审议通过2000年度利润分配方案。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。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。

2006年6月5日经公司《2006年第二次临时股东大会暨A股市场相关股东会议决议》表决通过:公司以2005年12月31日经审计的公司资本公积按每10股转增3.8股的比例向原全体流通股股东转增股本67,848,753.40股,每股面值1元,新增注册资本67,848,753.40元,转增股本后公司注册资本为人民币337,670,179.00元。公司于2006年7月26日变更了营业执照。

2007年4月26日,经公司2006年度股东大会决议批准,公司实施了2006年度利润分配方案,即以公司2006年12月31日经审计的公司资本公积和未分配利润按每10股转增3股、送红股5股并派现金1元,转增后公司总股本增至60,780万股。

2008年3月15日,经公司2007年度股东大会决议批准,公司实施了2007年度利润分配方案,即以公司2007年12月31日经审计的公司资本公积和未分配利润按每10股转增5股、送红股4股并派现金0.45元,转增后公司总股本增至115,483万股。

二、 公司上市以来重大资产变化情况

公司前身为沈阳物资开发股份有限公司(简称:辽物资),于1993年在深交所上市,1998年4月,因连续两年亏损被深交所“ST特别处理”,随后,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)对其进行100%资产置换,公司置换当年扭亏为盈,主营业务变更为酒店投资、装饰。

此次资产置换的具体内容为:通过1998年12月16日沈阳物资开发股份有限公司1998年临时股东大会表决,决定沈阳物资开发股份有限公司以其拥有的全部净资产(1997年12月31日,净资产为14,076万元人民币)作为置换资产,银基集

团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和沈阳市海外旅游总公司三家全资子公司(1997年12月31日,净资产共为14287万元人民币)作为被置换资产;资产置换双方以1997年12月31日的评估确认值为准,实行等价交换,差价部分以挂帐的方式处理。

2000年8月,公司以每股13.60元成功发行了5,000万股人民币普通股股票,募集资金6.8亿元。全部投入沈阳浑北地区土地整理项目,通过该项目的成功运作,公司获得了浑北五里河公园内65万平方米的项目开发用地,成为公司的核心资产和主要利润来源。

2000年12月,公司收购了沈阳银基房屋开发有限公司(下称“沈阳银基地产”)100%股权,房地产投资开发成为公司的主营业务。

收购的具体内容为:沈阳银基发展股份有限公司协议收购公司大股东银基集团持有70%股权,银基商贸持有30%股权的沈阳银基地产的全部股权。

银基发展与银基集团和银基商贸三方协商达成一致,公司分别收购银基集团持有的沈阳银基地产70%股权和银基商贸持有的沈阳银基地产30%股权。经三方协商,此次收购的标的——沈阳银基地产股权,定价原则系以截止评估基准日中沈评估出具的资产评估报告中沈阳银基地产的净资产评估值为基础;以国地评估对沈阳银基地产在建项目的预期收益评估值为议价折扣依据;参考沈阳银基地产多年来形成的产品开发能力和市场占有份额及未来预期盈利能力,三方协商综合定价。根据三方签定的股权转让协议,本次股权转让的交易金额为23,000万元。

2006年7月21日,沈阳银基发展股份有限公司召开第六届十八次董事会会议。会议审议通过了关于公司控股子公司沈阳新世纪物产投资有限公司与沈阳银基企业有限公司进行资产置换的议案。本公司控股子公司新世纪物产将其持有的辽宁银基房地产开发有限公司(下称“辽宁银基地产”)70%的股权与银基企业持有的沈阳银基窗业有限公司100%的股权进行资产置换。此次资产置换完成后,银基窗业成为新世纪物产的全资子公司,辽宁银基地产成为银基企业

的全资子公司。经双方协商，此次交易双方以新世纪物产拥有的辽宁银基地产截止 2006 年 6 月 30 日的股东权益评估值即 2,972.49 万元作为本次资产置换标的价值，即新世纪物产拥有的辽宁银基地产 70% 股权的转让价格为 2,972.49 万元；银基企业拥有的银基窗业 100% 股权的转让价格为 2,972.49 万元（按其评估值的 94.9%），交易双方对上述两项股权进行等价交换。

2006 年 10 月 23 日，沈阳银基发展股份有限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% 的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，差额部分计 12,323.79 万元形成世纪物业对本公司的负债。上述资产置换的总价款为 40,080.82 万元人民币。此次资产置换完成后，瑞海公司成为本公司的全资子公司，新世纪物产成为世纪物业的全资子公司。

三、 公司股本结构及前十名股东持股情况

截至 2008 年 12 月 31 日，公司股本为 1,154,832,011 股，本公司股本结构如下：

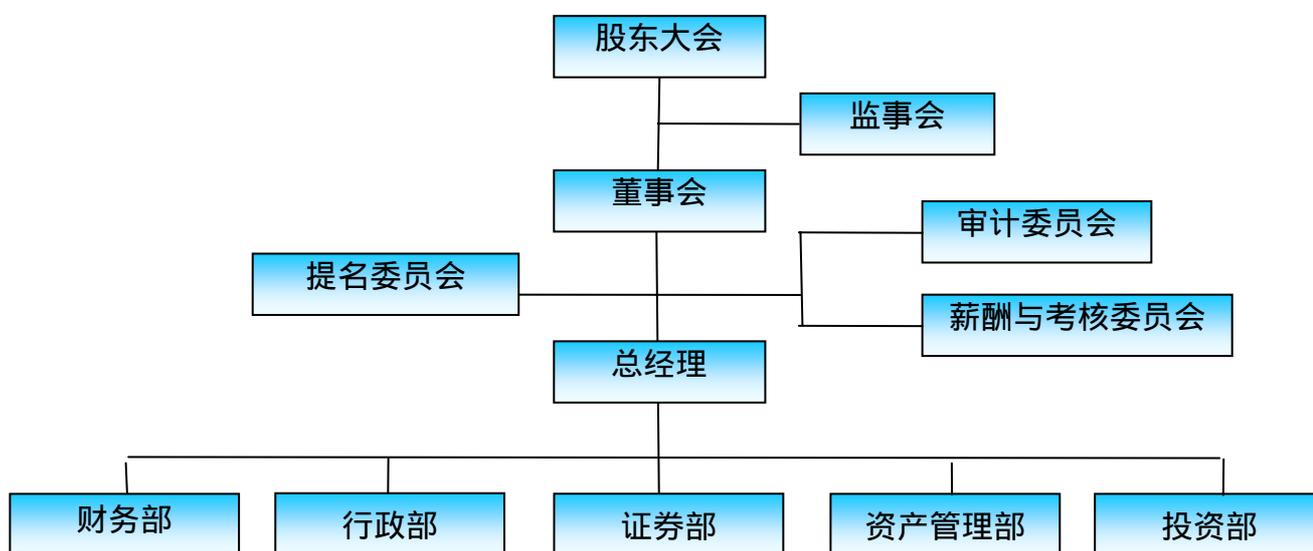
	股本（股）	占总股本的比例（%）
一、有限售条件股份	123,772,287	10.72
其他内资持有股份	123,772,287	10.72
其中：		
境内非国有法人持有股份	123,741,175	10.72
境内自然人持股	31,112	0.00
二、无限售条件流通股份	1,031,059,724	89.28
人民币普通股	1,031,059,724	89.28
三、股份总数	1,154,832,011	100.00

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的前十大股东如下表：

排名	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)	股本性质
1	沈阳银基企业有限公司	234,922,283	20.34	限售流通 A 股,A 股流通股
2	辽宁国发股份有限公司	5,601,960	0.49	无限售流通股
3	中国工商银行 - 融通深证 100 指数证券投资基金	4,800,643	0.42	无限售流通股
4	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	0.32	无限售流通股
5	全国社保基金零零六组合	3,024,573	0.26	无限售流通股
6	全国社保基金零零七组合	2,760,080	0.24	无限售流通股
7	赵艳光	2,206,000	0.19	无限售流通股
8	杨燕丽	1,460,264	0.13	无限售流通股
9	常文光	1,255,520	0.11	无限售流通股
10	吴琪	1,089,295	0.09	无限售流通股

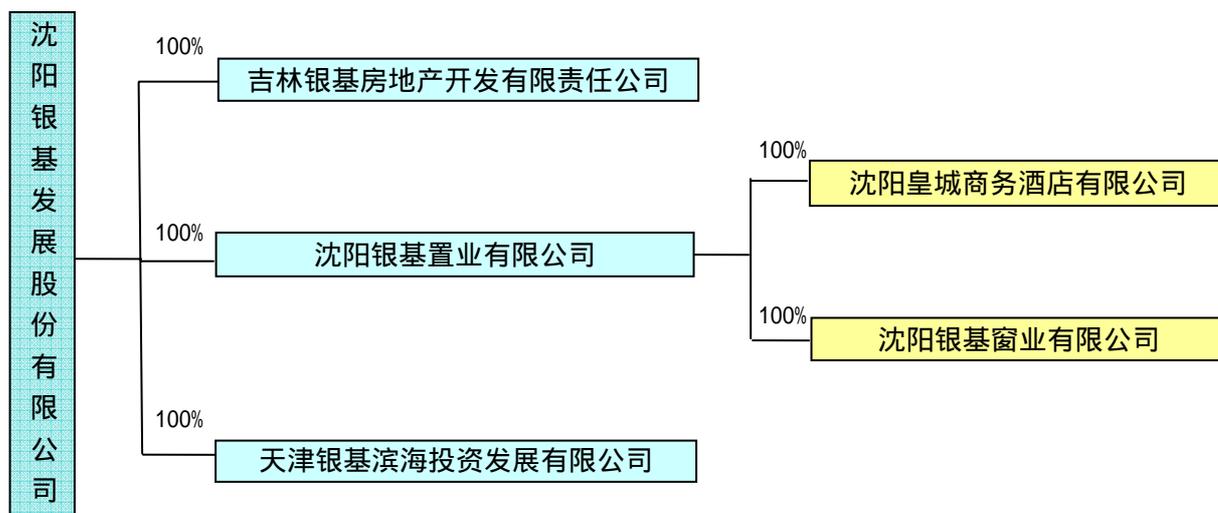
四、 公司组织架构和权益投资情况

(一) 公司管理结构图



(二) 公司控股子公司的情况

截至 2008 年 12 月 31 日，公司合并财务报表范围直接或间接控股公司共有五家，基本情况如下：



1、沈阳银基置业有限公司

法定代表人	沈志奇	注册资本	人民币 17,000 万元
成立时间	1998 年 5 月 5 日	实收资本	人民币 17,000 万元
主要业务	房地产开发、商品房 销售	主要生产经营地	沈阳
直接持股比例	100%	间接持股比例	-

注 1：沈阳银基置业有限公司原名沈阳瑞海投资管理有限公司。

2、吉林银基房地产开发有限责任公司

法定代表人	沈志奇	注册资本	人民币 1,000 万元
成立时间	2002 年 09 月 26 日	实收资本	人民币 1,000 万元
主要业务	房地产开发、商品房 销售等	主要生产经营地	辽源市
直接持股比例	100%	间接持股比例	-

3、天津银基滨海投资发展有限公司

法定代表人	张林	注册资本	人民币 10,000 万元
成立时间	2008 年 4 月 23 日	实收资本	人民币 10,000 万元
主要业务	以自有资金向国家法律法规允许经营的行业投资	主要生产经营地	天津市
直接持股比例	100%	间接持股比例	-

4、沈阳银基窗业有限公司

法定代表人	沈志奇	注册资本	人民币 1,162 万元
成立时间	1998 年 05 月 29 日	实收资本	人民币 1,162 万元
主要业务	铝合金窗、门制造	主要生产经营地	沈阳市
直接持股比例	-	间接持股比例	100%

5、沈阳皇城商务酒店有限公司

法定代表人	万革	注册资本	人民币 6,440 万元
成立时间	1998 年 07 月 18 号	实收资本	人民币 6,440 万元
主要业务	中西正餐、住宿等	主要生产经营地	沈阳市
直接持股比例	-	间接持股比例	100%

五、 控股股东和实际控制人

(一) 控股股东

公司名称：沈阳银基企业有限公司

法人代表：刘成文

注册资本：5,735 万元人民币

成立日期：1996年11月18日

主要经营业务：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）。

截至2008年12月31日，沈阳银基企业有限公司持有公司股份23,492万股，占公司股份总数的20.34%。

经辽宁慧宇会计师事务所有限公司审计，截至2007年12月31日，沈阳银基企业有限公司的资产总额为232,924万元，负债总额为87,183万元，所有者权益为145,741万元；2007年沈阳银基企业有限公司实现利润总额24,919万元，净利润3,905万元。

截至本募集说明书签署日，沈阳银基企业有限公司持有本公司的股份有10,045万股用于质押贷款。

沈阳银基企业有限公司投资的其他主要公司有沈阳银基商贸有限公司等。

（二）实际控制人

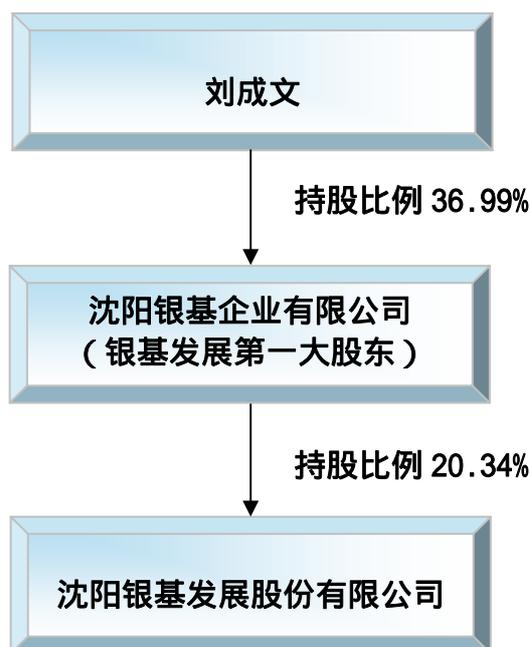
实际控制人姓名：刘成文

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

最近五年内的职务：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。

截至2008年末，沈阳银基企业有限公司持有本公司20.34%的股权，刘成文先生持有沈阳银基企业有限公司36.99%的股权。刘成文先生通过沈阳银基企业有限公司间接控制公司，所持股份没有被质押情况。截止于2008年12月31日，本公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



实际控制人刘成文还间接投资的其他主要公司有：沈阳银基商贸有限公司。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

(一) 董事、监事和高级管理人员基本情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司董事、监事、高管人员名单及相关信息如

下：

姓名	性别	年龄	职务	任期起止	年末持股数	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	否
林平	男	42	董事	2008/3 - 2011/3	0	否
刘博巍	男	28	董事	2008/3 - 2011/3	0	否
万寿义	男	54	独立董事	2008/3 - 2011/3	0	否
尹良培	男	66	独立董事	2008/8 - 2011/3	0	否
周巾	女	37	监事	2008/3 - 2011/3	0	否
白羽	男	31	职代监事	2008/3 - 2011/3	14,820	否
李海英	女	32	监事	2008/3 - 2011/3	0	否
张林	男	38	总经理	2008/3 - 2011/3	0	否
王利群	女	50	副总经理	2008/3 - 2011/3	12,872	否
郭社乐	男	42	副总经理	2008/3 - 2011/3	0	否
万革	男	40	副总经理	2008/3 - 2011/3	0	否
孙家庆	男	44	董事会秘书	2008/3 - 2011/3	0	否
马桂侠	女	44	财务总监	2008/3 - 2011/3	9,500	否

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1、董事简历：

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。

2、监事简历：

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。

3、其它高级管理人员简历：

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。

（二）董事、监事和高级管理人员任职情况

1、在股东公司任职情况如下表所示：

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

2、在其他单位任职情况

公司除独立董事外，其他董事、监事和高管人员没有在其他单位任职。

（三）董事、监事、高级管理人员薪酬情况

截止于 2008 年 12 月 31 日，董事、监事、高级管理人员薪酬情况如下：

2008年收入	人数
30-50万元	7人
10-30万元	2人
2-10万元	5人

上述收入包括领取的工薪、奖金及津贴，上述人数统计包括在本公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员。

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。

七、公司经营范围和主要业务

（一）经营范围

公司的经营范围包括：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）主要业务

发行人主营业务范围是土地整理，房地产开发，酒店经营等。主要的投资项目包括地王国际花园、五里河公园、五里河-东方威尼斯、凯宾斯基饭店、银基发展中心、银基发展大厦、皇城酒店公寓、辽宁省出版大厦等。

八、 房地产行业概况及公司在行业中的地位和竞争优势

(一) 中国房地产行业概况

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。国家统计局 2009 年 1 月 22 日发布的数据显示，2008 年中国全年全社会固定资产投资 172,291 亿元，比上年增长 25.5%，增速比上年加快 0.7 个百分点。近年来，我国房地产投资占固定资产投资的比例约为 17%-19%。房地产投资已成为拉动固定资产投资和国民经济发展的重要力量。

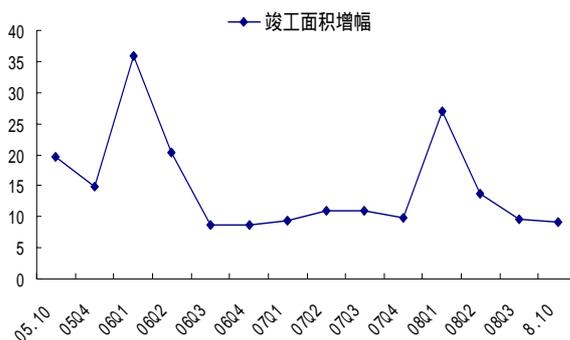
中国从 2002 年至 2008 年全社会固定资产投资和房地产开发投资情况占比情况如下表：

项目名称	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年
全社会固定资产投资(亿元)	43,500	55,567	70,477	88,604	109,970	137,239	172,291
房地产开发投资(亿元)	7,791	10,154	13,158	15,759	19,382	25,280	30,580
房地产投资所占比例(%)	17.91	18.27	18.67	17.79	17.64	18.42	17.75

数据来源：国家统计局数据

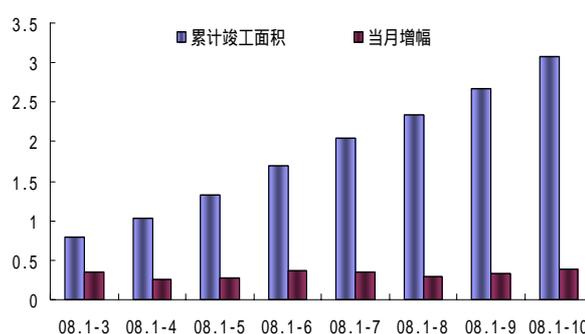
08 年房地产市场供给保持高位稳定增长。08 年前 10 个月商品房供给（竣工面积）增幅保持在 10%左右，增速与 07 年持平，每月竣工平均 0.35 亿平方米。

近 3 年全国商品房竣工面积增幅（单位：%）



资料来源：Wind 德邦证券研究所

08 年全国商品房竣工面积（单位：亿平方米）

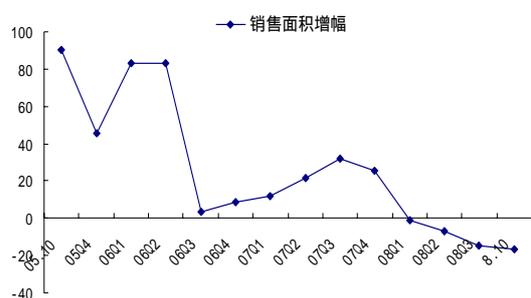


资料来源：Wind 德邦证券研究所

然而，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

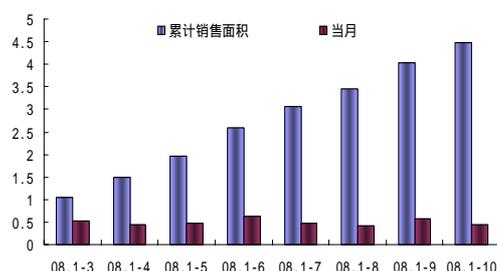
利因素的影响，房地产市场的预期发生了转变，导致供求关系发生逆转，表现为价格下降，销量锐减。08年房地产市场需求全年一路加速低迷，成交量逐月萎缩。销售面积自07年第四季度开始减少，08年下半年突如其来的经济危机加剧了房地产市场成交量的低迷，08年始加速萎缩，5月份开始负增长，并随着经济危机的加重而加速萎缩。前10月平均月销售保持在0.45亿平方米。

近三年全国商品房销售面积增幅（单位：%）



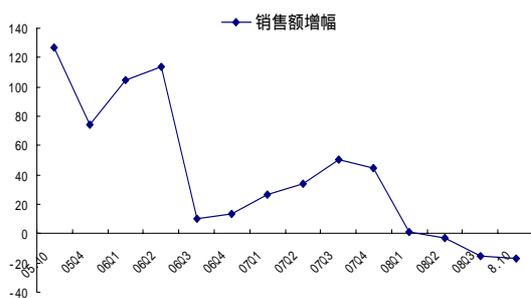
资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

08年全国商品房销售面积（单位：亿平方米）



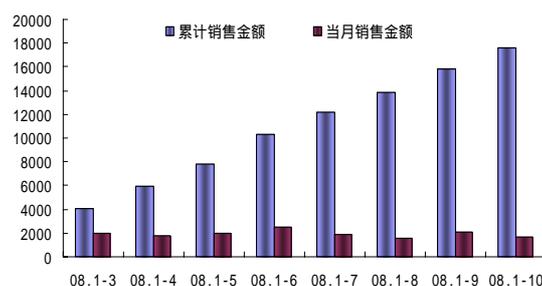
资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

近三年全国商品房销售额增速（单位：%）



资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

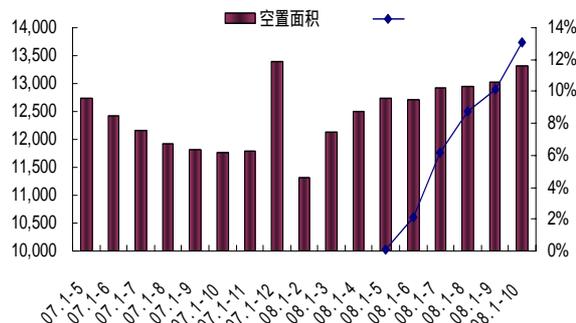
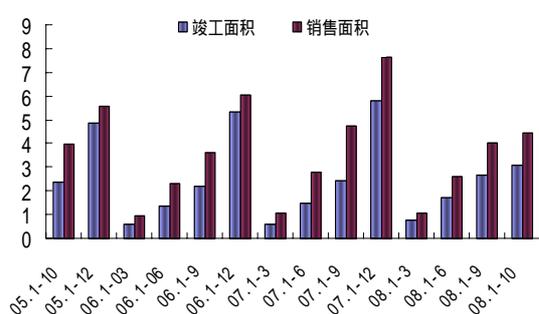
08年全国商品房销售金额图（单位：亿元）



资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

供求关系严重失衡，供大于求矛盾突出。高位稳定增长的供给和逐月萎缩的需求使得全国原本就存在的商品房供求矛盾加剧，08年全国空置商品房增长快速上升，截至08年11月，空置房增长率达到15.3%，空置面积达到1.36亿平方米。

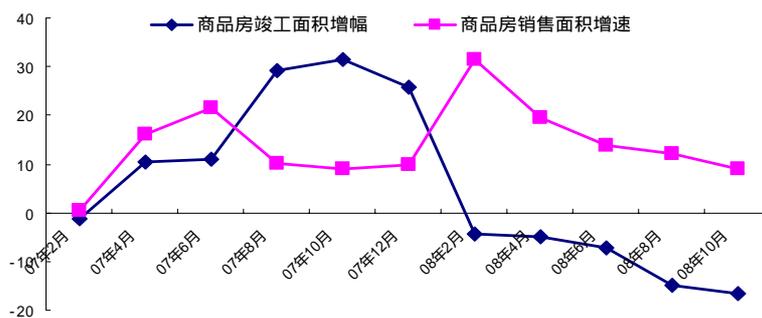
近三年全国竣工面积和销售面积(单位:亿平方米) 近2年全国商品房空置面积(单位:亿平方米)



资料来源:国家统计局 德邦证券研究所

资料来源:国家统计局 德邦证券研究所

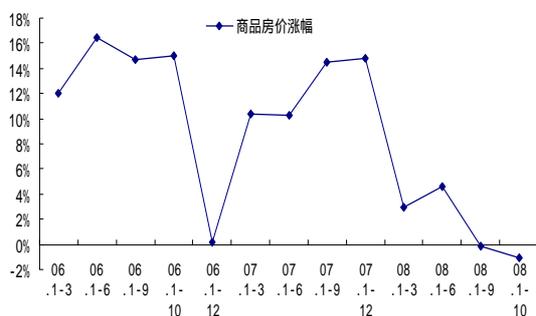
近2年全国商品房竣工面积和销售面积增速对比图(单位:%)



资料来源:国家统计局 德邦证券研究所

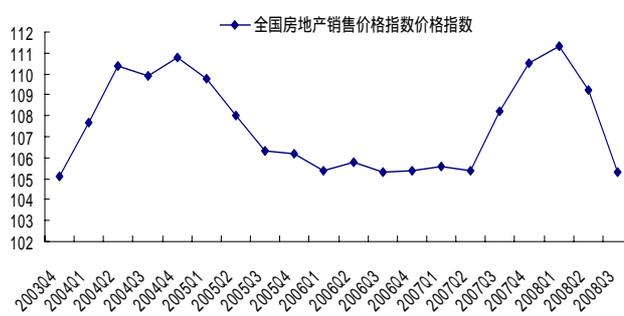
全国整体房价增速放缓,除深圳等少数城市外,房价依然坚挺。尽管房地产市场供求矛盾加剧,但是由于开发商选择价格坚守策略,全国房价并没有出现反应供求关系的大幅下跌,全年房价的调整更多体现在增幅放缓,经济危机打破了这种价格僵局,9月份开始小幅下跌。

近三年全国商品房价格涨幅走势图（单位：%）



资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

全国房地产销售价格指数



资料来源：国家统计局 德邦证券研究所

针对中国房地产行业未来的发展趋势，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。

（二）沈阳市房地产行业概况

与副省级城市比较，2008年，沈阳市房地产开发投资和商品房销售面积均已超过广州市、深圳市和重庆市，列第一位；房价仅高于哈尔滨、长春，排在倒数第三位。在全国城市中，房地产开发完成投资额沈阳市列第三位，仅低于北京、上海两市；沈阳市商品房销售面积已经超过了北京市和天津市，仅低于上海、重庆两市，在全国列第三位。按综合指数评价，沈阳市房地产市场是全国最好的房地产市场之一。

1、供求基本平衡

2008年，全市批准入市商品房面积 1521.82 万平方米，其中住宅批准入市面积 1312.30 万平方米，入市住宅套数 140130 套；同期销售商品房面积 1320.10 万平方米，其中销售住宅面积 1075.07 万平方米，商品住宅套数 121794 套，供

求基本相当，供略大于求。

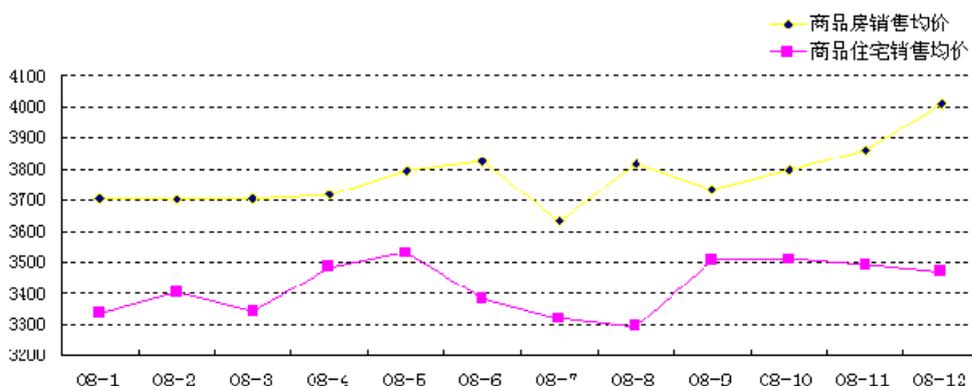
2、房价涨幅平稳

2008年，全市商品房和商品住宅销售均价分别同比增长5.91%和1.67%；存量房和存量住宅均价分别同比增长11.99%和6.27%。国家发改委发布的70大中城市房屋价格指数显示，12月份沈阳市房屋销售价格指数为100.4，新建住房价格指数为101.1，二手住房价格指数为99.3。2007年12月份，沈阳价格指数比全国指数低0.8个百分点，说明在全国房价大涨时，沈阳房价没有跟着大涨。2008年一些城市房价大幅下跌，沈阳房价指数与全国平均价格指数基本持平，说明沈阳房价没有明显下滑。从这两年的价格指数对比中，可以看出沈阳的商品房交易价格基本上处于平稳运行的良好态势。

沈阳市商品房与商品住宅成交均价年度对比走势图



2008年商品房与商品住宅成交均价月度对比走势图



3、房价收入比有所下降

2008 年房价收入比又有较大幅度的下降，其中每户购房 60 平方米的房价收入比为 4.12，比上年下降 0.67；每户购房 70 平方米的房价收入比为 4.80，比上年下降 0.79；每户购买 80 平方米的房价收入比为 5.49，比上年下降 0.90。

4、房价与 GDP、人均可支配性收入增长比率合理

房价与 GDP、人均可支配性收入增幅的比例关系，是衡量房地产市场的重要指标之一；一般地说，这个比率小于 1 较好。2008 年，沈阳市地区生产总值比上年增长 16.3%；人均可支配性收入比上年增长 18.4%。2008 年，沈阳市商品住宅全年价格指数比上年增长 5.91%。房价与 GDP 增长比率为 0.36；房价与人均可支配性收入增长比率为 0.32。房价与 GDP、人均可支配性收入增长比率远低于 1。房价增幅比地区生产总值增幅低 10.39 个百分点，比人均可支配性收入增幅低 12.49 个百分点。沈阳市房地产与 GDP、人均可支配性收入增幅的这种比例关系，是一种非常理想的状态，说明沈阳房地产市场运行状况是良好的。（以上数据均摘自沈阳市房地产研究所《2008 年沈阳市房地产市场形势分析报告》）

综上，尽管受国际和国内宏观环境的影响，国内整个房地产市场存在着严峻的一面，但沈阳市房地产市场还是继续保持着健康、平稳和可持续发展态势。

（三）公司在行业中的地位

发行人作为一家区域性的开发公司，公司年房地产开发能力达到 40 万平方米以上，先后投资建设了五里河东方威尼斯、地王国际花园、辽宁省出版大厦、沈阳凯宾斯基饭店、银基发展中心、银兴大厦等大型住宅和公建写字楼项目。公司连续多年被评为沈阳市“纳税 A 级企业”、“沈阳市地方纳税 50 强”、“沈阳市重合同守信用企业”、“辽宁省纳税百强企业”、“商品房销售质量信得过单位”、“2005 年全国房地产行业纳税百强”，2005 年、2008 年“中国房地产百强开发企业”，2006 年和 2007 年“中国房地产企业 500 强”。

（四）公司的竞争优势

1、土地储备优势

对于房地产开发公司来说，土地资源储备是公司生存和发展的关键，公司目前拥有占地 30 万平方米的建筑用地储备，且地理位置非常好，属于沈阳市的绝版地块，位于沈阳市“金廊银带”的交汇处，由绿树草坪覆盖的五里河公园环抱，面向碧水滔滔的浑河，按照 2.5 的容积率规划，可开发总建筑面积 75 万平方米。该项土地储备为公司未来发展奠定了坚实的基础，该地块的高附加值也将为发行人在 3 - 5 年内取得较好的主营业务收入提供强有力的保障。

2、区位优势

公司作为沈阳市的本土企业，具有得天独厚的区位优势。第一，多年来，发行人与当地政府保持了良好的沟通和互动，树立了优秀的企业形象，赢得了当地政府的高度认可，且总部设在沈阳，可以第一时间获得当地的政策动态；第二，随着振兴东北老工业基地和国家级开发区“沈北新区”的启动，沈阳市的经济发展和基础设施建设也将进入发展的快车道，因此发行人拥有快速发展的区域环境。第三，住宅非常讲究位置，发行人对沈阳地区的人文、地理、风俗更为了解，因而在建筑选址、规划设计上更能迎合当地购买者的喜好，从而保证楼盘的良好销售。

3、品牌优势

公司先后投资兴建的沈阳五里河公园、地王国际花园、东方威尼斯等高品质项目，塑造了过硬的银基品牌，在沈阳地区拥有“地王”的美誉。五里河公园作为公司土地整理的成功典范，现已成为沈阳市标志性的旅游、休闲、娱乐场所，东方威尼斯以其国际级的独特设计，成为沈阳面河而居、临水而生的稀缺精品住宅。

4、管理和人才优势

公司拥有丰富的土地整理和房地产开发管理经验，是国内第一家从事土地整理的上市公司，积累了大量的实战经验，形成公司自身的独特优势。公司拥

有一批优秀的建筑规划设计技术人员队伍，精良的项目施工管理队伍和一流的物业管理队伍（辽宁省内第一家通过 ISO9002 认证和 140001 认证）。

5、资金筹措优势

从各项财务指标来看，公司目前尚有较大的融资空间，具备资金筹措上的优势，截至 2008 年 12 月 31 日，资产负债率 33.25%，远低于地产行业平均 70% 以上的负债水平，同时，公司近三年的全面摊薄净资产收益率分别为 9.23%、10.93%、6.70%，具备再融资的条件，因此，公司在债权和股权融资方面尚有较大的空间，为公司大规模开发项目奠定了良好的基础。

6、产业价值链优势

公司将土地整理与房地产开发业务有机结合起来，形成了土地整理 基础设施建设 配套环境建设 房地产开发 酒店经营 物业管理一条完整的产业价值链，尤其是土地整理方面的经验和优势，使公司形成了其他地产公司所不具备的产业价值链优势，另外，公司参股的沈阳凯宾斯基饭店，经过两年多运营，现已成为市场知名品牌，营业收入稳步提高，逐渐体现出价值链尾端的高附加值效应。

九、公司主营业务情况

发行人主营业务范围是土地整理，房地产开发，酒店经营等。其中房地产开发已成为公司最重要的核心业务板块。

（一）近三年主营业务收入情况

1. 近三年主营业务收入、营业总成本、营业利润情况（单位：元）

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入	649,399,203.57	973,951,601.79	863,668,144.84
主营业务成本	349,157,796.39	602,470,363.29	601,096,390.87
主营业务利润	300,241,407.18	371,481,238.50	262,571,753.97

2. 近三年主营业务收入结构明细（单位：万元）

公司近三年的主营业务收入主要来自于房地产开发收入。

主营业务明细如下表所示：

产品种类	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)
房地产	63,319.36	97.50%	95,908.40	98.47%	84,424.95	97.75%
其他	1,620.56	2.50%	1,486.76	1.53%	1,941.86	2.25%
合计	64,939.92	100.00%	97,395.16	100.00%	86,366.81	100.00%

(二) 公司经营理念

1、经营目标

本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。

东方威尼斯项目：要将东方威尼斯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，完善东方威尼斯一期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。

2、经营策略

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、主要融资方式

公司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、主要客户及供应商

2008 年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%。不存在严重依赖个别客户的情况。

（三）近三年主营业务经营情况

公司的全资子公司沈阳银基置业有限公司的主营业务是：房地产开发、商品房销售。注册资本 17,000 万元人民币，总资产 99,395 万元。主要资产集中在位于沈阳五里河公园内富民桥两侧的占地 30 万平方米房地产项目，其中东方威尼斯二期正处在开发阶段；另外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。

公司的房地产业务中主营业务收入和利润主要来自于地王国际花园和东方威尼斯一期项目。2008 年度，东方威尼斯一期项目和地王国际花园项目分别实现销售收入 48,791 万元和 13,191 万元。

1、地王国际花园项目

地王国际花园项目是公司于 2002 年 6 月通过竞拍获得的开发项目，该项目位于“金廊工程”电视塔科技信息圈区域内，地处沈阳市中心，毗邻沈阳青年大街与青年湖，占地面积 7.7 万平方米，总建筑面积约 41 万平方米，总投资 15 亿元。2003 年 5 月项目开工以来，受到社会各界的瞩目，一流的设计，公司以一流的生态环境，一流的社区配套，一流的服务，构筑成了沈阳地标性建筑。2003 年 8 月开盘，开盘销量全市第一，先后被评为“沈阳市畅销楼盘”，“2003 年沈城楼盘销售十强”“中国景观环境示范住宅”。目前该项目已基本清盘，项目总计已实现销售收入 21.5 亿元。

2、东方威尼斯一期项目

东方威尼斯一期项目，坐落于沈阳的滨水园林-五里河公园内，是沈阳市绝版的沿河景观住宅项目。该项目开发已基本完成，总占地面积 16.3 万平方米，建筑面积 38 万平方米，全部为住宅项目，预计可实现销售收入 23 亿元，截止 2008 年 12 月 31 日，已实现销售收入 16 亿元。

3、东方威尼斯二期项目

东方威尼斯二期项目已成为公司核心资产和未来主要利润来源。该项目于 2008 年 3 月开发建设，占地面积约为 13 万平方米，建筑面积约为 35.9 万平方米。

该项目结构为以住宅、公寓和配套设施为一体的开发项目。住宅地建筑面积约为 27.46 万平方米；公寓的总建筑面积约为 8.5 万平方米。

第九节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司近三年经审计的财务状况、经营成果。本节引用的财务数据均引自深圳鹏城会计师事务所审计并出具的标准无保留意见的审计报告（文号分别为：深鹏所股审字[2009]004号、深鹏所股审字[2008]019号、深鹏所股审字[2007]014号）。投资者欲对本公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司近三年经审计财务报告及相关内容。2009年1-6月的财务数据未经审计。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）最近三年合并财务报表

1、最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：			
货币资金	44,853,146.73	70,674,013.10	50,149,802.51
交易性金融资产	493,928.55	838,551.70	
应收账款	30,402,931.96	35,024,653.54	33,653,789.19
预付款项	2,573,785.46	6,011,359.83	97,996,234.64
其他应收款	104,286,176.32	144,710,642.65	193,175,339.79
存货	1,588,529,043.64	1,555,125,788.88	1,777,516,747.60
流动资产合计	1,771,139,012.66	1,812,385,009.70	2,152,491,913.73
非流动资产：			
长期股权投资	168,177,887.58	180,251,915.55	198,295,099.47
投资性房地产		3,350,691.02	3,430,469.38
固定资产	146,606,008.51	155,753,218.49	179,179,064.90
无形资产	8,694,351.55	8,911,678.27	9,191,885.99
递延所得税资产	433,140.33	70,201.62	
非流动资产合计	323,911,387.97	348,337,704.95	390,096,519.74
资产总计	2,095,050,400.63	2,160,722,714.65	2,542,588,433.47
流动负债：			
短期借款	370,000,000.00		579,517,197.00
应付账款	133,261,903.84	206,188,756.79	392,278,086.45
预收款项	30,064,630.85	290,718,614.66	176,270,765.28
应付职工薪酬	619,554.24	10,340,051.30	3,826,293.70
应交税费	67,205,983.09	37,257,306.86	15,074,844.06

应付利息	1,226,169.00		
应付股利	424,371.52	640,131.52	301,755.52
其他应付款	18,820,315.46	133,913,383.51	79,070,732.00
一年内到期的非流动负债			12,500,000.00
流动负债合计	621,622,928.00	679,058,244.64	1,258,839,674.01
非流动负债：			
长期借款	75,000,000.00	185,000,000.00	95,000,000.00
非流动负债合计	75,000,000.00	185,000,000.00	95,000,000.00
负债合计	696,622,928.00	864,058,244.64	1,353,839,674.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,154,832,011.00	607,806,322.00	337,670,179.00
资本公积	32,471,014.60	336,374,174.60	437,675,228.30
盈余公积	114,183,825.78	94,710,136.38	79,442,438.28
未分配利润	96,940,621.25	257,773,837.03	333,960,913.88
归属于母公司所有者权益合计	1,398,427,472.63	1,296,664,470.01	1,188,748,759.46
少数股东权益			
所有者权益合计	1,398,427,472.63	1,296,664,470.01	1,188,748,759.46
负债和所有者权益总计	2,095,050,400.63	2,160,722,714.65	2,542,588,433.47

2、最近三年合并利润表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	649,399,203.57	973,951,601.79	863,668,144.84
其中：营业收入	649,399,203.57	973,951,601.79	863,668,144.84
二、营业总成本	468,957,114.44	754,771,403.43	732,193,994.80
其中：营业成本	349,157,796.39	602,470,363.29	601,096,390.87
营业税金及附加	65,332,155.17	63,525,554.05	57,136,871.51
销售费用	26,029,786.16	36,865,611.09	31,654,547.54
管理费用	30,465,148.02	47,919,492.14	47,129,616.62
财务费用	-169,510.64	2,706,190.25	1,871,602.99
资产减值损失	-1,858,260.66	1,284,192.61	-6,695,034.73
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	-3,057,247.58	-7,607,028.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	178,023,438.01	216,022,474.82	123,867,121.64
加：营业外收入	60,876.00	7,517,643.45	897,334.00
减：营业外支出	1,966,973.59	4,220,156.46	822,554.68

其中：非流动资产处置损失	10,181.03	1,671,832.47	549,885.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	176,117,340.42	219,319,961.81	123,941,900.96
减：所得税费用	47,003,053.35	77,637,233.36	44,293,343.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,114,287.07	141,682,728.45	79,648,557.95
归属于母公司所有者的净利润	129,114,287.07	141,682,728.45	79,648,557.95

3、最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
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	1,080,381,353.79	650,891,572.75
收到其他与经营活动有关的现金	53,577,845.01	170,150,561.49	260,728,472.46
经营活动现金流入小计	448,846,392.63	1,250,531,915.28	911,620,045.21
购买商品、接受劳务支付的现金	392,733,255.34	378,638,024.07	262,127,191.24
支付给职工以及为职工支付的现金	18,622,049.54	13,459,804.03	7,683,123.49
支付的各项税费	129,352,613.46	160,170,627.04	70,231,703.78
支付其他与经营活动有关的现金	177,617,842.14	126,847,501.53	269,317,089.18
经营活动现金流出小计	718,325,760.48	679,115,956.67	609,359,107.69
经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85	571,415,958.61	302,260,937.52
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		
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	18,020,050.00
投资活动现金流入小计	7,500,460.00	9,011,090.20	18,020,050.00
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	58,455.30	770,975.00
投资支付的现金	7,500,000.00	953,091.32	24,640,000.00
投资活动现金流出小计	7,564,519.00	1,011,546.62	25,410,975.00
投资活动产生的现金流量净额	-64,059.00	7,999,543.58	-7,390,925.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	440,000,000.00	520,000,000.00	333,000,000.00
筹资活动现金流入小计	440,000,000.00	520,000,000.00	333,000,000.00
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	1,017,017,197.00	540,968,632.56

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,277,439.52	61,874,094.60	69,314,978.92
筹资活动现金流出小计	196,277,439.52	1,078,891,291.60	610,283,611.48
筹资活动产生的现金流量净额	243,722,560.48	-558,891,291.60	-277,283,611.48
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	20,524,210.59	17,586,401.04
加：期初现金及现金等价物余额	70,674,013.10	50,149,802.51	32,563,401.47
六、期末现金及现金等价物余额	44,853,146.73	70,674,013.10	50,149,802.51

(二) 最近三年母公司财务报表

1、最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：			
货币资金	30,797,606.86	14,626,886.97	8,281,774.67
应收账款	25,550,055.74	27,392,580.14	19,729,495.50
预付款项	2,388,260.96	1,462,313.28	97,187,952.34
其他应收款	580,365,285.81	601,200,830.90	611,724,610.36
存货	477,235,009.32	758,305,296.07	962,903,719.38
流动资产合计	1,116,336,218.69	1,402,987,907.36	1,699,827,552.25
非流动资产：			
长期股权投资	930,983,627.85	797,184,232.99	543,516,036.19
投资性房地产		3,350,691.02	3,430,469.38
固定资产	4,008,021.51	4,231,920.70	4,877,828.56
无形资产			42,021.00
递延所得税资产	88,496.15	70,201.62	
非流动资产合计	935,080,145.51	804,837,046.33	551,866,355.13
资产总计	2,051,416,364.20	2,207,824,953.69	2,251,693,907.38
流动负债：			
短期借款	270,000,000.00		299,517,197.00
应付账款	118,353,635.64	189,745,483.71	362,929,331.67
预收款项	28,531,540.68	289,085,325.24	175,241,149.88
应付职工薪酬	44,862.93	9,756,789.25	2,467,195.92
应交税费	66,754,450.43	36,560,466.21	14,016,564.29
应付股利	424,371.52	640,131.52	301,755.52
其他应付款	14,112,041.35	132,934,620.64	57,028,539.03
流动负债合计	498,220,902.55	658,722,816.57	911,501,733.31
非流动负债：			

长期借款	75,000,000.00	185,000,000.00	95,000,000.00
非流动负债合计	75,000,000.00	185,000,000.00	95,000,000.00
负债合计	573,220,902.55	843,722,816.57	1,006,501,733.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,154,832,011.00	607,806,322.00	337,670,179.00
资本公积	32,471,014.60	336,374,174.60	437,675,228.30
盈余公积	114,183,825.78	100,039,364.88	84,771,666.78
未分配利润	176,708,610.27	319,882,275.64	385,075,099.99
归属于母公司所有者权益合计	1,478,195,461.65	1,364,102,137.12	1,245,192,174.07
少数股东权益			
所有者权益合计	1,478,195,461.65	1,364,102,137.12	1,245,192,174.07
负债和所有者权益总计	2,051,416,364.20	2,207,824,953.69	2,251,693,907.38

2、最近三年母公司利润表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	628,059,970.24	913,044,700.76	782,860,977.90
其中：营业收入	628,059,970.24	913,044,700.76	782,860,977.90
二、营业总成本	435,271,219.20	678,801,451.17	638,730,185.66
其中：营业成本	341,813,725.58	563,720,650.35	543,261,676.35
营业税金及附加	64,150,390.84	60,073,994.78	52,619,586.92
销售费用	14,692,737.52	27,207,127.46	22,047,573.33
管理费用	15,439,097.53	26,410,676.72	26,245,072.71
财务费用	-17,851.57	1,699,213.89	1,804,906.29
资产减值损失	-806,880.70	-310,212.03	-7,248,629.94
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,074,027.97	-3,043,183.92	-6,644,582.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	190,714,723.07	231,200,065.67	137,486,209.85
加：营业外收入	28,876.00	39,621.39	17,000.00
减：营业外支出	1,951,292.56	2,119,861.45	262,569.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	188,792,306.51	229,119,825.61	137,240,640.81
减：所得税费用	47,347,697.53	76,442,844.66	44,160,032.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	141,444,608.98	152,676,980.95	93,080,608.41
归属于母公司所有者的净利润	141,444,608.98	152,676,980.95	93,080,608.41

3、最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
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	371,262,614.77	1,039,147,353.14	593,337,146.16
收到其他与经营活动有关的现金	164,340,953.16	168,706,877.97	63,646,974.33
经营活动现金流入小计	535,603,567.93	1,207,854,231.11	656,984,120.49
购买商品、接受劳务支付的现金	106,622,511.31	363,431,129.39	241,789,499.18
支付给职工以及为职工支付的现金	16,835,180.86	11,274,239.72	5,826,517.81
支付的各项税费	125,485,780.32	149,154,006.27	61,721,071.86
支付其他与经营活动有关的现金	314,177,436.03	421,761,001.75	97,556,888.25
经营活动现金流出小计	563,120,908.52	945,620,377.13	406,893,977.10
经营活动产生的现金流量净额	-27,517,340.59	262,233,853.98	250,090,143.39
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,500.00	21,110.00	651,775.00
投资支付的现金	100,000,000.00		24,640,000.00
投资活动现金流出小计	100,034,500.00	21,110.00	25,291,775.00
投资活动产生的现金流量净额	-100,034,500.00	-21,110.00	-25,291,775.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	340,000,000.00	490,000,000.00	333,000,000.00
筹资活动现金流入小计	340,000,000.00	490,000,000.00	333,000,000.00
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	694,517,197.00	523,468,632.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,277,439.52	51,350,434.68	47,715,896.04
筹资活动现金流出小计	196,277,439.52	745,867,631.68	571,184,528.60
筹资活动产生的现金流量净额	143,722,560.48	-255,867,631.68	-238,184,528.60
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	16,170,719.89	6,345,112.30	-13,386,160.21

加：期初现金及现金等价物余额	14,626,886.97	8,281,774.67	21,667,934.88
六、期末现金及现金等价物余额	30,797,606.86	14,626,886.97	8,281,774.67

(三) 最近三年非经常性损益项目明细表

单位：元

明细项目	2008 年度	2007 年度	2006 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	-549,885.64
(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；			-301,578.85
(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	624,664.96
(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	-226,799.53
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	-226,799.53
报表净利润	129,114,287.07	141,682,728.45	79,648,557.95
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	79,648,557.95
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%	-0.28%
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	79,875,357.48

(四)公司编制的最近一期会计报表如下：

1、最近一期资产负债表

单位：元

项目	合并		母公司	
	2009.6.30	2008.12.31	2009.6.30	2008.12.31
流动资产：				
货币资金	247,359,044.71	44,853,146.73	54,033,116.43	30,797,606.86
交易性金融资产	652,624.22	493,928.55		
应收账款	27,884,852.02	30,402,931.96	21,909,169.72	25,550,055.74
预付款项	19,166,601.05	2,573,785.46	17,764,019.05	2,388,260.96
其他应收款	9,330,496.22	104,286,176.32	395,263,018.95	580,365,285.81
存货	1,471,005,986.31	1,588,529,043.64	308,103,805.91	477,235,009.32

流动资产合计	1,775,399,604.53	1,771,139,012.66	797,073,130.06	1,116,336,218.69
非流动资产：				
长期股权投资	165,041,162.31	168,177,887.58	960,846,902.58	930,983,627.85
固定资产	141,725,053.59	146,606,008.51	3,894,657.07	4,008,021.51
无形资产	8,585,688.19	8,694,351.55		
递延所得税资产	408,665.38	433,140.33	88,496.15	88,496.15
非流动资产合计	315,760,569.47	323,911,387.97	964,830,055.80	935,080,145.51
资产总计	2,091,160,174.00	2,095,050,400.63	1,761,903,185.86	2,051,416,364.20
流动负债：				
短期借款		370,000,000.00		270,000,000.00
应付账款	91,277,048.12	133,261,903.84	87,340,650.28	118,353,635.64
预收款项	33,725,493.80	30,064,630.85	32,635,842.00	28,531,540.68
应付职工薪酬	621,217.21	619,554.24	48,482.70	44,862.93
应交税费	37,316,793.03	67,205,983.09	33,269,946.20	66,754,450.43
应付利息		1,226,169.00		
应付股利	424,371.52	424,371.52	424,371.52	424,371.52
其他应付款	15,617,353.13	18,820,315.46	18,892,564.85	14,112,041.35
流动负债合计	178,982,276.81	621,622,928.00	172,611,857.55	498,220,902.55
非流动负债：				
长期借款	475,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
非流动负债合计	475,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
负债合计	653,982,276.81	696,622,928.00	247,611,857.55	573,220,902.55
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00	1,154,832,011.00
资本公积	32,471,014.60	32,471,014.60	32,471,014.60	32,471,014.60
盈余公积	114,183,825.78	114,183,825.78	114,183,825.78	114,183,825.78
未分配利润	135,691,045.81	96,940,621.25	212,804,476.93	176,708,610.27
归属于母公司所有者权益合计	1,437,177,897.19	1,398,427,472.63	1,514,291,328.31	1,478,195,461.65
少数股东权益				
所有者权益合计	1,437,177,897.19	1,398,427,472.63	1,514,291,328.31	1,478,195,461.65
负债和所有者权益总计	2,091,160,174.00	2,095,050,400.63	1,761,903,185.86	2,051,416,364.20

2、最近一期利润表

单位：元

项目	合并		母公司	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
一、营业总收入	244,269,515.41	504,178,250.73	231,572,757.50	493,331,695.95
其中：营业收入	244,269,515.41	504,178,250.73	231,572,757.50	493,331,695.95
二、营业总成本	186,219,658.86	353,943,846.28	178,836,248.17	337,557,206.90
其中：营业成本	153,570,746.26	268,404,208.38	146,962,133.15	264,518,561.32
营业税金及附加	16,058,150.45	58,017,696.68	14,748,399.51	57,417,218.87
销售费用	6,916,711.97	11,485,605.12	14,618,434.47	6,523,190.46
管理费用	10,079,583.30	16,157,934.44	2,778,223.51	9,085,625.98
财务费用	-508,365.33	-121,598.34	-300,669.69	12,610.27
资产减值损失	102,832.21		29,727.22	
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	158,695.67	-1,121,884.70		
投资收益(损失以 “-”号填列)	-3,136,725.27	-184,479.21	-3,136,725.27	-184,479.21
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	55,071,826.95	148,928,040.54	49,599,784.06	155,590,009.84
加：营业外收入	13,985.03	20,731.00	12,772.00	20,731.00
减：营业外支出	349,479.69	1,177,453.00	332,562.07	1,172,453.00
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	54,736,332.29	147,771,318.54	49,279,993.99	154,438,287.84
减：所得税费用	15,985,907.73	38,943,622.26	13,184,127.33	38,943,622.26
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	38,750,424.56	108,827,696.28	36,095,866.66	115,494,665.58
归属于母公司所有者 的净利润	38,750,424.56	108,827,696.28	36,095,866.66	115,494,665.58
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	0.03	0.09	0.03	0.1
(二)稀释每股收益	0.03	0.09	0.03	0.1

3、最近一期现金流量表

单位：元

项目	合并		母公司	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
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	240,296,702.13	229,290,043.74	189,062,314.74	182,514,549.21
收到其他与经营活动有关的现金	101,414,755.70	349,082,236.33	66,095,780.82	334,375,331.96
经营活动现金流入小计	341,711,457.83	578,372,280.07	255,158,095.56	516,889,881.17
购买商品、接受劳务支付的现金	77,718,216.45	27,456,621.33	86,935,699.53	74,614,561.60
支付给职工以及为职工支付的现金	4,950,038.39	2,417,085.58	6,540,679.25	5,909,135.48
支付的各项税费	63,130,063.73	50,736,257.29	95,685,319.88	94,973,344.11
支付其他与经营活动有关的现金	8,255,183.28	167,834,136.30	150,650,236.61	175,717,769.70
经营活动现金流出小计	154,053,501.85	248,444,100.50	339,811,935.27	351,214,810.89
经营活动产生的现金流量净额	187,657,955.98	329,928,179.57	-84,653,839.71	165,675,070.28
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,202.00			
投资活动现金流入小计	14,202.00			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,640.00			
投资支付的现金		33,000,000.00	7,500,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计	59,640.00	33,000,000.00	7,500,000.00	100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-45,438.00	-33,000,000.00	-7,500,000.00	-100,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	400,000,000.00		340,000,000.00	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00		340,000,000.00	140,000,000.00

偿还债务支付的现金	370,000,000.00	270,000,000.00	187,000,000.00	187,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,106,620.00	3,692,670.00	21,332,244.68	21,332,244.68
筹资活动现金流出小计	385,106,620.00	273,692,670.00	208,332,244.68	208,332,244.68
筹资活动产生的现金流量净额	14,893,380.00	-273,692,670.00	131,667,755.32	-68,332,244.68
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	202,505,897.98	23,235,509.57	39,513,915.61	-2,657,174.40
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	247,359,044.71	54,033,116.43	110,187,928.71	11,969,712.57

二、公司最近三年及一期的财务指标

(一) 母公司口径财务指标

	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动比率	4.62	2.24	2.13	1.86
速动比率	2.83	1.28	0.98	0.81
资产负债率	14.05%	27.94%	38.22%	44.70%
净资产收益率	2.38%	9.57%	11.19%	7.48%
每股净现金流量	0.03	0.01	0.01	-0.04
存货周转率	0.37	0.55	0.66	0.48
应收账款周转率	9.76	23.73	38.75	14.67

(二) 合并口径财务指标

	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动比率	9.92	2.85	2.67	1.71
速动比率	1.70	0.29	0.38	0.30
资产负债率	31.27%	33.25%	39.99%	53.25%
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.16	-0.23	0.94	0.90
每股净资产(元)	1.24	1.21	2.13	3.52
净资产收益率(全面摊薄)	2.70%	9.23%	10.93%	6.70%
净资产收益率(加权平均)	2.73%	9.61%	11.45%	6.94%
每股收益(元)	0.03	0.11	0.12	0.07
每股净现金流量	0.18	-0.02	0.03	0.05

存货周转率	0.10	0.22	0.36	0.32
应收账款周转率	8.38	19.85	28.36	12.77
利息保障倍数(倍)	-	9.99	7.82	2.62

(三) 上述财务指标计算方法：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产合计 - 存货净额) / 流动负债合计

资产负债率 = 负债总计 / 资产总计

每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本

每股净资产 = 净资产 / 期末总股本

净资产收益率 = 净利润 / 期末净资产

应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款

存货周转率 = 营业成本 / 平均存货

每股净现金流量 = 现金流量净额 / 股本

利息保障倍数 = (利润总额 + 利息费用) / 利息费用

净资产收益率(全面摊薄) = 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ 归属于公司普通股股东的期末净资产

净资产收益率(加权平均) = 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ (归属于公司普通股股东的期初净资产 + 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ 2 + 报告期发行新股或债转股新增的、归属于公司普通股股东的净资产 × 新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产 × 减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 ± 因其他交易或事项引起的净资产增减变动 × 发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数)

三、合并报表范围及变化情况

(一) 2008年纳入合并报表范围的公司基本情况

公司名称	注册资本（元）	本公司合计持股比例	合并报表范围
吉林银基房地产开发有限责任公司	10,000,000	100%	包括
沈阳银基置业有限公司	170,000,000	100%	包括
沈阳银基窗业有限公司	11,620,000	100%	包括
沈阳皇城商务酒店有限公司	64,400,000	100%	包括
天津银基滨海投资发展有限公司	100,000,000	100%	包括

（二）公司最近三年合并范围的重要变化情况

2008 年度合并会计报表新增加天津银基滨海投资发展有限公司。天津银基滨海投资发展有限公司系本公司设立的全资子公司。成立于 2008 年 4 月 23 日，2008 年度已纳入合并财务报表的合并范围。

2006 年度合并会计报表新增加沈阳银基窗业有限公司同时减少辽宁银基房地产开发有限公司。2006 年 7 月 21 日沈阳银基企业有限公司与沈阳新世纪物产投资有限公司签定《资产置换协议》，并经本公司第六届十八次董事会决议通过。协议内容为本公司控股子公司新世纪物产将其持有的辽宁银基房地产开发有限公司 70%的股权与沈阳银基企业有限公司持有的沈阳银基窗业有限公司 100%的股权进行资产置换。以双方 2006 年 6 月 30 日净资产评估值为作价依据。双方均已完成工商变更登记手续。2006 年度合并会计报表将沈阳银基窗业有限公司 2006 年 12 月 31 日资产负债及 8-12 月损益情况纳入合并范围，同时合并报表范围减少了辽宁银基房地产开发有限公司。

2006 年度合并会计报表减少了沈阳新世纪物产投资有限公司（以下简称“新世纪物产”）。2006 年 10 月 23 日沈阳银基发展股份有限公司与沈阳世纪物业投资经营有限公司（以下简称“世纪物业”）签定《资产置换协议》，并经本公司 2006 年第三次临时股东大会批准。协议内容为本公司将持有新世纪物产 100%的股权与世纪物业持有沈阳瑞海投资管理有限公司 39.71%的股权进行资产置换。双方均已完成工商变更登记手续。期末合并报表范围减少了沈阳新世纪物产投资有限公司。

2006 年度合并会计报表减少了沈阳银基物业有限公司。2006 年 1 月 6 日本公司原控股子公司沈阳新世纪物产投资有限公司（以下简称新世纪物产）与沈阳银基商贸发展有限公司（以下简称银基商贸）签定《股权转让协议》，将其持有沈阳银基物业有限公司 33.33% 的股权转让给银基商贸，转让价款 214 万元；2006 年 1 月 6 日本公司原控股子公司沈阳新世纪物产投资有限公司与张鹏签定《股权转让协议》，将其持有沈阳银基物业有限公司 50% 的股权转让给张鹏，转让价款 321 万元；2006 年 1 月 6 日本公司原控股子公司辽宁银基房地产开发有限公司（以下简称辽宁银基）与沈阳银基商贸发展有限公司签定《股权转让协议》，将其持有沈阳银基物业有限公司 16.67% 的股权转让给银基商贸，转让价款 107 万元。沈阳银基物业有限公司于 2006 年 3 月 22 日完成了工商变更登记手续并结清了股权转让款。期末合并报表范围减少了沈阳银基物业有限公司。

沈阳银基公园投资管理有限公司于 2006 年 12 月 25 日完成了工商注销登记，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。期末合并报表范围减少了沈阳银基公园投资管理有限公司。

四、 管理层讨论与分析

（一）最近三年母公司财务报表分析

1、财务状况简介

本公司以土地整理、房地产开发、酒店经营为主营业务，主要收益来源于商品房销售以及对下属子公司和联营企业的投资收益。公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。

2008 年 12 月 31 日，公司总资产余额为 205,141.64 万元，较 2007 年末减少 15,640.86 万元，降幅为 7.08%；2007 年 12 月 31 日，公司总资产余额为 220,782.49 万元，较 2006 年末减少 4,386.90 万元，减幅为 1.95%。

2008 年 12 月 31 日，公司净资产余额为 147,819.55 万元，较 2007 年末增长 11,409.33 万元，增幅为 8.36%；2007 年 12 月 31 日，净资产余额为 136,410.21

万元,较 2006 年末增长 11,891.00 万元,增幅为 9.55%。

2008 年,公司营业收入为 62,806.00 万元,同比下降 28,498.47 万元,降幅 31.21%;2007 年,营业收入为 91,304.47 万元,同比增长 13,018.37 万元,增幅 16.63%。

2008 年,公司净利润为 14,144.46 万元,同比下降 1,123.24 万元,降幅为 7.36%;2007 年,净利润为 15,267.70 万元,同比增长 5,959.64 万元,增幅为 64.03%。

为保障公司持续稳健的发展,公司需要筹措资金加快项目开发建设,完善在建开发产品的配套设施。因此,公司本期债券募集资金拟用于补充流动资金,以满足公司项目开发和业务拓展的需要。公司实行稳健的资金安排策略,合理安排项目各组团开发进度和销售节点,能够使资金来源与各项开支在时间上得到较好的配合。

公司目前资产质量良好,流动性强,经营正常,无重大不良资产。随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售,预计未来两三年内,这些项目将为公司营业收入、投资收益、净利润以及现金流的持续稳定增长奠定基础,保证了公司的长期偿债能力。

公司资产负债率低于同行业平均值;最近三年的流动比率均保持在 1.86 以上,速动比率保持在 1 左右,确保了公司较强的短期偿债能力。

2、资产负债结构分析

(1) 资产状况分析

公司最近三年末的主要资产结构如下表所示:

项目	2008 年末		2007 年末		2006 年末	
	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例
流动资产合计	1,116,336,218.69	54.42%	1,402,987,907.36	63.55%	1,699,827,552.25	75.49%
其中:货币资金	30,797,606.86	1.50%	14,626,886.97	0.66%	8,281,774.67	0.37%
应收账款	25,550,055.74	1.25%	27,392,580.14	1.24%	19,729,495.50	0.88%
其他应收款	580,365,285.81	28.29%	601,200,830.90	27.23%	611,724,610.36	27.17%

存货	477,235,009.32	23.26%	758,305,296.07	34.35%	962,903,719.38	42.76%
非流动资产合计	935,080,145.51	45.58%	804,837,046.33	36.45%	551,866,355.13	24.51%
其中：长期股权投资	930,983,627.85	45.38%	797,184,232.99	36.11%	543,516,036.19	24.14%
总资产合计	2,051,416,364.20	100.00%	2,207,824,953.69	100.00%	2,251,693,907.38	100.00%

最近三年，公司运作较稳健，资产规模无较大变化。截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日和 2006 年 12 月 31 日，公司总资产余额分别为 205,141.64 万元、220,782.50 万元和 225,169.39 万元。

流动资产分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。其中，其他应收款主要为应收下属子公司的内部往来款，随着公司业务规模的不断扩大和下属子公司的增加，公司正常的经营运作所发生的其他应收款相应增加；此外，随着开发项目的不断完工，开发成本的结转，存货相应减少。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司流动资产余额合计 111,633.62 万元，占总资产的比例为 54.42%。2008 年底流动资产余额比 2007 年底减少 28,665.17 万元，主要是因为其存货余额减少 28,107.03 万元。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司流动资产余额合计 140,298.79 万元，占总资产的比例为 63.55%。2007 年末流动资产余额比 2006 年末减少 29,683.97 万元，主要是因为存货余额减少 20,459.84 万元。

长期股权投资分析

长期股权投资主要为对下属子公司和联营企业投资。截至 2008 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额 93,098.36 万元，比 2007 年末增加 13,379.94 万元，主要是因为新成立天津银基滨海投资发展有限公司，投资额合计为 10,000 万元。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额 79,718.42 万元，比 2006 年末增加 25,366.82 万元，主要是因为公司 2007 年对下属子公司沈阳银基置业有限公司追加投资合计 35,820.46 万元。

以下是长期股权投资明细表：

金额单位：元

投资公司名称	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
沈阳皇城商务酒店有限公司	-	-	64,400,000.00
吉林银基房地产开发有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
沈阳银基窗业管理公司	-	-	22,093,226.28
沈阳银基置业有限公司	652,805,740.27	606,932,317.44	248,727,710.44
沈阳银基国际商务投资有限公司	168,177,887.58	180,251,915.55	198,295,099.47
天津银基滨海投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-
合计	930,983,627.85	797,184,232.99	543,516,036.19

(2) 负债状况分析

公司最近三年末的主要负债结构如下表所示：

项目	2008.12.31		2007.12.31		2006.12.31	
	金额(元)	占总负债比例(%)	金额(元)	占总负债比例(%)	金额(元)	占总负债比例(%)
流动负债合计	498,220,902.55	86.92%	658,722,816.57	78.07%	911,501,733.31	90.56%
其中：短期借款	270,000,000.00	47.10%	-	-	299,517,197.00	29.76%
应付账款	118,353,635.64	20.65%	189,745,483.71	22.49%	362,929,331.67	36.06%
预收款项	28,531,540.68	4.98%	289,085,325.24	34.26%	175,241,149.88	17.41%
其他应付款	14,112,041.35	2.46%	132,934,620.64	15.76%	57,028,539.03	5.67%
非流动负债合计	75,000,000.00	13.08%	185,000,000.00	21.93%	95,000,000.00	9.44%
其中：长期借款	75,000,000.00	13.08%	185,000,000.00	21.93%	95,000,000.00	9.44%
负债合计	573,220,902.55	100.00%	843,722,816.57	100.00%	1,006,501,733.31	100.00%

最近三年，公司在稳健的经营方针指导下，负债规模整体上不断下降。截至2008年12月31日、2007年12月31日和2006年12月31日，公司总负债余额分别为57,322.09万元、84,372.28万元和100,650.17万元。

流动负债分析

流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款和其他应付款。其中应付账款主要为应付工程款，随着产品的开发，为公司正常的经营运作所发生的应付账款；其他应付款主要为子公司的内部往来款，属公司正常的经营运作所发生。

截至2008年12月31日，公司流动负债余额为49,822.09万元，占总负债的比例为86.92%。2008年末流动负债比2007年末减少16,050.19万元，降幅

达 24.37%，主要是系预收帐款减少所致。预收账款比上年末减少是由于本期房屋销售额减少所致。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司流动负债余额为 65,872.28 万元，占总负债的比例为 78.07%。2007 年末流动负债比 2006 年末减少了 25,277.89 元，降幅达 27.73%，主要系支付工程款使应付账款余额减少；此外由于产品的销售回款而偿还短期借款所致。

非流动负债分析

最近三年，公司非流动负债余额全部为长期借款。

截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日和 2006 年 12 月 31 日，公司长期借款余额分别为 7,500.00 万元、18,500.00 万元和 9,500.00 万元，占总负债的比例分别为 13.08%、21.93%和 9.44%。公司根据自身项目的特点和发展需要，将长期借款的期限与项目运营周期相匹配，使得债务结构更优化。

2008 年末，公司长期负债额 7,500.00 万元，较 2007 年末下降 59%，主要系本年偿还中信银行沈阳皇姑支行和东亚银行厦门分行部分银行借款所致。

2007 年末，公司长期负债额 18,500.00 万元，较 2006 年末增加 9,000.00 万元，上升 95%，主要系向中信银行沈阳皇姑支行增加 10,000.00 万元银行借款所致。

3、现金流量分析

公司最近三年的现金流量情况如下表所示：

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-27,517,340.59	262,233,853.98	250,090,143.39
投资活动产生的现金流量净额	-100,034,500.00	-21,110.00	-25,291,775.00
筹资活动产生的现金流量净额	143,722,560.48	-255,867,631.68	-238,184,528.60
现金及现金等价物净增加额	16,170,719.89	6,345,112.30	-13,386,160.21

(1) 经营活动现金流量分析

公司主要在沈阳设立子公司进行房地产开发和酒店经营，故营业收入不仅来源于公司的经营活动还来源于下属子公司的经营活动，因此母公司现金流量

表中经营活动产生的现金流入流出情况与合并报表存在较大差异。

2008年，公司经营活动产生的现金流量净额为-2,751.73万元，现金流入比2007年减少了67,225.07万元，主要是因为公司产品的周期性结构使本期销售商品收到的现金减少66,788.47万元；现金流出比2007年减少38,249.95万元，主要是因为产品开发周期的安排使得购买商品和接受劳务支付的现金减少25,680.86万元及与下属子公司之间的内部往来减少使得支付与其他经营活动有关的现金减少了10,758.36万元所致。

2007年，公司经营活动产生的现金流量净额为26,223.39万元，现金流入比2006年增加了66,788.47万元，主要是因为销售商品提供劳务收到的现金增加了55,087.01万元；现金流出比2006年减少了53,872.64万元，主要是因为公司与下属子公司之间的内部往来使得支付其他与经营活动有关的现金减少了32,420.41万元所致。

(2) 投资活动现金流量分析

公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资和取得投资收益收到的现金，现金流出主要为投资支付的现金。

2008年，公司投资活动产生的现金流量净额为-10,003.45万元，现金流出比2007年增加了10,001.34万元，主要是因为公司2008年成立了天津滨海银基投资发展有限公司，投资支付现金10,000.00万元所致。

2007年，公司投资活动产生的现金流量净额为-2.11万元，净额较小，主要是因为本年度公司没有对外投资拓展项目。

(3) 筹资活动现金流量分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为筹资取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务、分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2008年，公司筹资活动产生的现金流量净额为14,372.26万元，比2007年增加39,959.02万元，主要是因为公司调整债务结构并适度提高杠杆水平。

2007年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-25,586.76万元，与2006

年相比无较大变化。

4、 偿债能力分析

(1) 主要偿债指标分析

公司最近三年末主要偿债指标如下表所示：

项目	2008年 12月 31日	2007年 12月 31日	2006年 12月 31日
流动比率	2.24	2.13	1.86
速动比率	1.28	0.98	0.81
资产负债率	27.94%	38.22%	44.70%

从短期偿债能力来看，公司最近三年的流动比率均保持在 1.86 以上，速动比率保持在 1 左右，说明公司具有较优的资产流动性，短期债务压力较小，能够较好地偿还债务。

公司近三年的资产负债率均低于同行业平均水平。2008 年，公司以自有资金偿还部分银行贷款，使得资产负债率进一步降低。

(2) 公司总体偿债能力分析

公司具有较强的偿债能力，具体分析如下：

长期以来，公司始终秉承稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产始终保持良好的流动性，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截止 2008 年 12 月 31 日公司流动资产总额为 111,633.62 万元，随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，预计未来两三年内，这些项目将为公司主营业务收入、经营利润以及经营性现金流的持续稳定增长奠定基础，保证了公司的长远偿债能力。

长期以来，公司一直实行稳健的资金安排策略，合理安排各项目开发进度和销售节点，使资金来源与各项开支在时间上得到较好的配合。

公司一直以来与盛京银行、东亚银行、中信银行等多家银行保持良好的合作伙伴关系，为公司的融资渠道畅通奠定了坚实基础。

5、 盈利能力分析

公司最近三年的经营业绩如下表所示：

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入	628,059,970.24	913,044,700.76	782,860,977.90
主营业务成本	341,813,725.58	563,720,650.35	543,261,676.35
毛利	286,246,244.66	349,324,050.41	239,599,301.55
期间费用	30,113,983.48	55,317,018.07	50,097,552.33
利润总额	188,792,306.51	229,119,825.61	137,240,640.81
所得税	47,347,697.53	76,442,844.66	44,160,032.40
净利润	141,444,608.98	152,676,980.95	93,080,608.41

近三年公司的主营业务收入主要来源于公司房地产销售。

(1) 主营业务收入及主营业务成本分析

2008、2007、2006年，公司主营业务收入分别为62,806.00万元、91,304.47万元、78,286.10万元，主要为房地产销售收入；2008、2007、2006年，公司主营业务成本分别为34,181.37万元、56,372.07万元、54,326.17万元。

2008年，主营业务收入为62,806.00万元，比2007年下降28,498.47万元，降幅31.21%，同比下降的主要原因是公司房产销售收入下降。

2007年，主营业务收入为91,304.47万元，比2006年同期增长13,018.37万元，增幅16.63%，公司的主营业务收入主要来自于东方威尼斯一期和地王国际花园项目，尤其是东方威尼斯一期项目营业收入的大幅度增长，使公司2007年度的经营业绩与上年同比大幅增长。

报告期内公司主营业务出现不同程度的变化，与房地产行业收入确认的周期性有关，符合房地产行业特点。

(2) 毛利及毛利率分析

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
毛利（元）	286,246,244.66	349,324,050.41	239,599,301.55
毛利率	45.58%	38.26%	30.61%

2008、2007、2006年毛利率分别为45.58%、38.26%、30.61%，毛利率逐年上升，主要是因为五里河-东方威尼斯项目介入时间较早，土地成本价格较低所致。

(3) 所得税分析

关于企业所得税，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%。

在宏观经济环境不发生重大变化的情况下，公司享有坐落于占地140万平方米的滨水园林-五里河公园内、属沈阳市绝版的沿河景观住宅项目的东方威尼斯一期项目和银基置业浑北项目，公司的业务发展和经营业绩仍将保持相对稳健的增长趋势，以此保证了公司稳定的盈利能力和现金流。

（二）最近三年合并财务报表分析

1、资产负债结构分析

（1）资产及负债的构成

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例
资产总计	2,095,050,400.63	100.00%	2,160,722,714.65	100.00%	2,542,588,433.47	100.00%
流动资产合计	1,771,139,012.66	84.54%	1,812,385,009.70	83.88%	2,152,491,913.73	84.66%
长期股权投资	168,177,887.58	8.03%	180,251,915.55	8.34%	198,295,099.47	7.80%
固定资产	146,606,008.51	7.00%	155,753,218.49	7.21%	179,179,064.90	7.05%
负债合计	696,622,928.00	33.25%	864,058,244.64	39.99%	1,353,839,674.01	53.25%
流动负债合计	621,622,928.00	29.67%	679,058,244.64	31.43%	1,258,839,674.01	49.51%
长期借款	75,000,000.00	3.58%	185,000,000.00	8.56%	95,000,000.00	3.74%

（2）资产状况

总体特点

近年来公司一直秉承持续稳健的战略目标，近三年公司资产规模无较大变化：截至2008年12月31日、2007年12月31日和2006年12月31日公司资产总额分别为209,505.04万元、216,072.27万元和254,258.84万元。

公司资产主要包括货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产等。公司绝大部分资产由流动资产构成，截至2008年12月31日、2007年12月31日和2006年12月31日公司流动资产占总资产比例分别为84.54%、83.88%、84.66%。在流动资产中，又以货币资金、其他应收款和存货作为主要构成，公司近三年存货占总资产的比例平均为72.57%。存货占总资产的比例较高，符合房地产行业

特点。

资产情况列示

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例	金额(元)	占总资产比例
流动资产合计	1,771,139,012.66	84.54%	1,812,385,009.70	83.88%	2,152,491,913.73	84.66%
其中：货币资金	44,853,146.73	2.14%	70,674,013.10	3.27%	50,149,802.51	1.97%
其他应收款	104,286,176.32	4.98%	144,710,642.65	6.70%	193,175,339.79	7.60%
存货	1,588,529,043.64	75.82%	1,555,125,788.88	71.97%	1,777,516,747.60	69.91%
长期股权投资	168,177,887.58	8.03%	180,251,915.55	8.34%	198,295,099.47	7.80%
固定资产	146,606,008.51	7.00%	155,753,218.49	7.21%	179,179,064.90	7.05%
资产总计	2,095,050,400.63	100.00%	2,160,722,714.65	100.00%	2,542,588,433.47	100.00%

主要资产情况分析

A. 货币资金

截至2008年12月31日、2007年12月31日、2006年12月31日，公司货币资金余额分别为4,485.31万元、7,067.40万元、5,014.98万元，占当年资产总额的比重分别为2.14%、3.27%、1.97%。

2008年末货币资金余额较2007年末减少了2,582.09万元，主要原因是本期销售房款减少，同时加大对子公司银基置业浑北项目的投资力度所致。

2007年末货币资金余额较2006年末增加2,052.42万元，主要原因是本期销售回款增加所致。

各报告期内货币资金的增减变化，与现金流量表之间的逻辑关系保持一致，均有合理的业务背景。

B. 其他应收款

截至2008年12月31日，其他应收款账龄分析如下：

金额单位：元

帐龄	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

以上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。

2008年12月31日前五名欠款单位情况如下：

金额单位：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	[注]
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]：此笔欠款为公司与世纪物业于 2006 年 10 月 23 日签订《股权置换协议》时形成的应收世纪物业置换差额款，按照《股权置换协议》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。

2008年末其他应收款余额较2007年末减少4,042.45万元，下降27.93%，主要是因为收到沈阳世纪物业投资经营有限公司的3,000.00万元还款。

C. 存货

项目名称	2008-12-31		2007-12-31		2006-12-31	
	金额（元）	占存货比例	金额（元）	占存货比例	金额（元）	占存货比例
原材料	4,109,119.71	0.26%	4,123,296.07	0.26%	4,178,021.04	0.24%

低值易耗品	179,570.97	0.01%	179,570.97	0.01%	179,570.97	0.01%
开发成本	1,109,276,702.67	69.83%	935,994,773.00	60.19%	1,158,875,594.97	65.20%
开发产品	474,963,650.29	29.90%	614,828,148.84	39.54%	614,283,560.62	34.55%
合计	1,588,529,043.64	100.00%	1,555,125,788.88	100.00%	1,777,516,747.60	100.00%

最近三年存货的总量：截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司存货分别为 158,852.90 万元、155,512.58 万元、177,751.67 万元，占当年资产总额的比重分别为 75.82%、71.97%、69.91%。

最近三年存货的结构：开发成本，即在建开发产品及拟开发土地占公司各期末存货的 60%以上。近三年开发成本明细如下表所示：

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	2006-12-31
东方威尼斯一期	2002.08	2008.06	1,500,000,000.00	30,627,822.05	166,425,813.70	289,498,380.92
地王项目	2002.08	2007.12	1,200,000,000.00	-	9,904,788.20	128,225,840.17
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	741,151,373.88
合计			4,200,000,000.00	1,109,276,702.67	935,994,773.00	1,158,875,594.97

公司近三年主要投资集中在沈阳，开发东方威尼斯一期、地王项目和银基置业浑北项目。预计总投资分别为 150,000.00 万元、120,000.00 万元和 150,000.00 万元，其中东方威尼斯一期已在 2008 年度竣工，地王项目已在 2007 年度竣工，公司子公司银基置业浑北项目自 2008 年开工以来，至 2008 年末开发成本余额为 110,927.67 万元，预计 2009 年底竣工。2008 年投资开发的公司子公司银基置业浑北项目坐落于占地 140 万平方米的滨水园林-五里河公园内、属沈阳市绝版的沿河景观住宅项目，具有良好的开发前景及增值潜力，将为公司未来两三年的投资回报奠定坚实的基础。

最近三年存货的变化：2008 年末存货比 2007 年末增加 3,340.32 万元，增幅 2.15%，主要原因是：房地产开发成本增加 17,328.19 万元，主要是由于增加了对公司子公司银基置业浑北项目的投资；房地产开发产品减少 13,986.45

万元，主要由于东方威尼斯一期大部分开发成本结转为开发产品，以及部分开发产品结转收入。

2007 年末存货比 2006 年末减少 22,239.09 万元，减幅 12.51%，主要原因是：房地产开发成本减少 22,288.08 万元，主要由于东方威尼斯一期及地王项目部分开发成本结转为开发产品，以及部分开发产品结转收入。

最近三年存货利息资产化数和利息资本化比例如下表所示：

单位：元

	2008 年	2007 年	2006 年
存货利息资本化数	19,581,519.70	29,124,876.11	74,327,193.70
利息支出总额	19,581,519.70	32,138,176.11	76,297,898.98
利息资本化比例	100.00%	90.62%	97.42%

(3) 负债状况

总体特点

近三年来公司负债规模总体呈递减趋势：截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司总负债分别为 69,662.29 万元、86,405.82 万元、135,383.97 万元。

2007 年末负债总额比 2006 年末减少 16,743.53 万元，减幅 19.38%，主要由于随着公司预收客户的购房款达到可确认收入状态后，预收账款减少，以及公司与子公司之间的内部往来款减少所致。

2007 年负债总额比 2006 年减少 48,978.14 万元，减幅 36.18%，主要原因是随着公司开发项目的顺利销售，用部分销售收入偿还短期借款所致。

公司负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和长期借款等。公司大部分负债由流动负债构成，截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日和 2006 年 12 月 31 日公司流动负债占总负债比例分别为 89.23%、78.59%、92.98%。在流动负债中，又以短期借款、应付账款、预收账款作为主要构成，公司近三年短期借款平均占总负债的比例为 31.97%，应付账

款平均占总负债的比例为 23.99%，预收账款平均占总负债的比例为 17.00%。

负债情况列表

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额(元)	占负债合计的比例	金额(元)	占负债合计的比例	金额(元)	占负债合计的比例
流动负债合计	621,622,928.00	89.23%	679,058,244.64	78.59%	1,258,839,674.01	92.98%
其中：短期借款	370,000,000.00	53.11%	-	0.00%	579,517,197.00	42.81%
应付账款	133,261,903.84	19.13%	206,188,756.79	23.86%	392,278,086.45	28.98%
预收账款	30,064,630.85	4.32%	290,718,614.66	33.65%	176,270,765.28	13.02%
应交税费	67,205,983.09	9.65%	37,257,306.86	4.31%	15,074,844.06	1.11%
其他应付款	18,820,315.46	2.70%	133,913,383.51	15.50%	79,070,732.00	5.84%
长期借款	75,000,000.00	10.77%	185,000,000.00	21.41%	95,000,000.00	7.02%
负债合计	696,622,928.00	100.00%	864,058,244.64	100.00%	1,353,839,674.01	100.00%

主要负债情况分析

A. 短期借款

截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司短期借款分别为 37,000.00 万元、0 元、57,951.72 万元，占总负债的比重分别为 53.11%、0.00%、42.81%。

2008 年短期借款比 2007 年增加 37,000.00 万元，主要原因是公司 2008 年启动子公司银基置业浑北项目的开发，相应增加银行贷款所致。

2007 年短期借款比 2006 年减少 57,951.72 万元，主要原因是随着公司开发项目的顺利销售，用部分销售收入偿还银行贷款所致。

B. 应付账款

公司应付账款主要为房地产项目的应付工程款，截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司应付账款余额分别为 13,326.19 万元、20,618.88 万元、39,227.81 万元，占总负债的比重分别为 19.13%、23.86%、28.98%。

C. 预收账款

截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司预收账款分别为 3,006.46 万元、29,071.86 万元、17,627.08 万元，占总负债

的比重分别为 4.32%、33.65%、13.02%。

2008 年预收账款比 2007 年减少 26,065.40 万元，减幅 89.66%，主要原因是本年度房屋销售额减少，及随着公司预收客户的购房款达到可确认收入状态后，预收账款减少所致。

2007 年预收账款比 2006 年增加 11,444.78 万元，增幅 64.93%，主要原因是本年度预售东方威尼斯项目收取售楼款增加所致。

2008 年 12 月 31 日预收账款占项目的可售比例如下表所示：

单位：元

	预收账款	可售存量	占比
东方威尼斯	28,019,580.97	493,710,000.00	5.68%
地王	511,959.71	90,410,000.00	0.57%
皇城公寓	0.00	48,632,233.35	0.00%
吉林银基	0.00	28,486,542.94	0.00%
其他-酒店等	1,533,090.17		
合计	30,064,630.85	661,238,776.29	4.55%

D. 其他应付款

截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司其他应付款分别为 1,882.03 万元、13,391.34 万元、7,907.07 万元，占总负债的比重分别为 2.70%、15.50%、5.84%。

2008 年末其他应付款比 2007 年末减少 11,509.31 万元，减幅 85.95%，主要原因是公司与子公司的内部往来款减少所致。2007 年末其他应付款比 2006 年末增加 5,484.27 万元，增幅 69.35%，主要原因是公司与子公司的内部往来款增加所致。

E. 长期借款

截至 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日，公司长期借款分别为 7,500.00 万元、18,500.00 万元、9,500.00 万元，占总负债的比重分别为 10.77%、21.41%、7.02%。

2008 年末长期借款比 2007 年末减少 11,000.00 万元，减幅 59.46%，主要原因是考虑到与公司项目开发周期相匹配，减少长期借款所致。2007 年末长期

借款比 2006 年末增加 9,000.00 万元，增幅 94.74%，主要原因是项目的发展增加了对资金的需求，公司相应增加了长期贷款规模。

2、现金流量分析

(1) 最近三年合并现金流量简表如下所示：

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-269,479,367.85	571,415,958.61	302,260,937.52
投资活动产生的现金流量净额	-64,059.00	7,999,543.58	-7,390,925.00
筹资活动产生的现金流量净额	243,722,560.48	-558,891,291.60	-277,283,611.48
现金及现金等价物净增加额	-25,820,866.37	20,524,210.59	17,586,401.04

(2) 经营活动产生现金流量分析

公司最近三年主要开发和完善东方威尼斯一期、地王项目和银基置业浑北项目，2008、2007、2006 年经营活动产生的现金流量净额分别为：-26,947.94 万元、57,141.60 万元、30,226.09 万元。由于房地产行业项目周期开发较长的特殊性，普遍面临经营活动产生的现金流量为负数的问题。

公司最近三年经营活动产生现金流入明细如下：

项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额（元）	占总流入比例	金额（元）	占总流入比例	金额（元）	占总流入比例
销售商品、提供劳务收到的现金	395,268,547.62	88.06%	1,080,381,353.79	86.39%	650,891,572.75	71.40%
收到其他与经营活动有关的现金	53,577,845.01	11.94%	170,150,561.49	13.61%	260,728,472.46	28.60%
经营活动现金流入小计	448,846,392.63	100.00%	1,250,531,915.28	100.00%	911,620,045.21	100.00%

销售商品、提供劳务收到的现金：主要是公司当年销售售房产所收到的房价款。由于项目开发周期较长的原因，2008 年开始开发的银基置业浑北项目尚处在开发阶段，故 2008 年度销售房产较少导致销售商品、提供劳务现金流入有所下降外；2007 年度和 2006 年度，由于东方威尼斯一期项目和地王项目的顺利销售使销售商品、提供劳务收到的现金均呈增长态势。

公司最近三年经营活动产生现金流出明细如下：

项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额 (元)	占总流 出比例	金额 (元)	占总流 出比例	金额 (元)	占总流 出比例
购买商品、接受劳务支付的现金	392,733,255.34	54.67%	378,638,024.07	55.75%	262,127,191.24	43.02%
支付给职工以及为职工支付的现金	18,622,049.54	2.59%	13,459,804.03	1.98%	7,683,123.49	1.26%
支付的各项税费	129,352,613.46	18.01%	160,170,627.04	23.59%	70,231,703.78	11.53%
支付其他与经营活动有关的现金	177,617,842.14	24.73%	126,847,501.53	18.68%	269,317,089.18	44.20%
经营活动现金流出小计	718,325,760.48	100.00%	679,115,956.67	100.00%	609,359,107.69	100.00%

购买商品、接受劳务支付的现金：主要是指公司及其子公司房地产项目开发过程中支付的建筑安装成本和其他生产经营有关的费用。其中 2008 年度购买商品、接受劳务支付的现金主要是开发银基置业浑北项目和完善东方威尼斯一期项目所支付的现金，2007 年度和 2006 年度购买商品、接受劳务支付的现金主要是开发和完善东方威尼斯一期和地王项目所支付的现金。

(3) 投资活动现金流量分析

近三年来，公司实行审慎的投资政策，无较大金额的投资项目。

(4) 筹资活动现金流量分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为筹资取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务、分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

公司筹资活动产生的现金流入、流出与公司项目的经营规模和开发投资力度相结合，筹资活动产生的现金流量为公司项目的开发和完善提供了主要的资金支持。

3、偿债能力分析

(1) 公司主要偿债能力指标及分析

	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	2.85	2.67	1.71
速动比率	0.29	0.38	0.30
资产负债率	33.25%	39.99%	53.25%
利息保障倍数(倍)	9.99	7.82	2.62

流动比率和速动比率：2008年、2007年、2006年流动比率分别为2.85、2.67、1.71，说明公司具有较优的资产流动性，短期债务压力较小，能够较好地偿还债务。

2008年、2007年、2006年速动比率分别为0.29、0.38、0.30，流动比率较低是由于存货占流动资产的比例较高，符合房地产行业特点。

资产负债率：公司2008年资产负债率33.25%，比2007年减少6.74%，主要原因是公司以自有资金偿还部分银行贷款减少银行借款，及预收账款达到可结转收入条件后减少预收账款所致。公司2007年资产负债率39.99%，比2006年减少13.26%，主要原因是以房屋销售回款偿还部分银行贷款减少银行借款所致。近几年，公司资产负债率在房地产行业处于相对较低水平，为公司筹措长期债务奠定了良好基础。

利息保障倍数：公司近三年利息保障倍数逐年提高，2008年利息保障倍数为9.99倍，偿债能力较强。

（2）公司的偿债能力分析

公司凭借良好的资信能力和综合实力，通过银行融资、项目销售资金回笼等多种途径筹措资金开发和完善项目。公司增加负债获得的资金主要用于公司及其子公司增加在建开发产品的规模，为未来的持续增长奠定了基础。目前公司的资产负债率低于同行业平均水平。随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，预计未来两三年内，将为公司营业收入、投资收益、净利润以及现金流的持续稳定增长奠定基础，保证公司的长远偿债能力。

长期以来，公司始终秉承稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产始终保持良好的流动性，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

公司融资渠道畅通，公司与国内多家银行保持良好的合作伙伴关系，截至2008年12月31日，公司已获得银行贷款44,500万元。

长期以来，公司一直实行稳健的资金安排策略，合理安排各项目开发进度和销售节点，使资金来源与各项开支在时间上得到较好的配合。

4、盈利能力分析

近三年公司的主营业务收入主要来源于房地产项目销售，主营业务突出；2006 年度和 2007 年度公司均保持良好的盈利能力；在宏观经济下滑、房地产市场销量锐减、价格下降等不利因素影响下的 2008 年度，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%，尽管经营业绩有所下降，但公司资产和财务状况良好，仍保持良好的盈利能力。

(1) 最近三年收入、成本及利润主要数据

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
营业收入	649,399,203.57	973,951,601.79	863,668,144.84
营业成本	349,157,796.39	602,470,363.29	601,096,390.87
营业税金及附加	65,332,155.17	63,525,554.05	57,136,871.51
营业利润	178,023,438.01	216,022,474.82	123,867,121.64
利润总额	176,117,340.42	219,319,961.81	123,941,900.96
净利润	129,114,287.07	141,682,728.45	79,648,557.95

(2) 最近三年主营业务收入构成及分析

类别	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额（元）	占合计比例	金额（元）	占合计比例	金额（元）	占合计比例
销售房地产	633,193,615.24	97.50%	959,084,033.22	98.47%	844,249,491.11	97.75%
餐饮服务	16,205,588.33	2.50%	14,867,568.57	1.53%	19,418,653.73	2.25%
合计	649,399,203.57	100.00%	973,951,601.79	100.00%	863,668,144.84	100.00%

公司的主营业务收入主要为房地产销售收入和餐饮服务收入。在 2008 年，房地产销售收入占公司主营业务收入为 97.50%，餐饮服务收入占公司主营业务收入为 2.50%。

2008 年主营业务收入比 2007 年减少 32,455.24 万元，降幅 33.32%，主要原因是本年度公司房产销售收入下降所致。

2007 年主营业务收入比 2006 年增加 11,028.35 万元，增幅 12.77%，主要

原因是 2007 年地王项目和东方威尼斯一期顺利销售并结转收入所致。

(3) 最近三年主营业务成本构成及分析

类别	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额 (元)	占合计比例	金额 (元)	占合计比例	金额 (元)	占合计比例
销售房地产	346,310,717.23	99.18%	599,971,258.01	99.59%	597,789,145.13	99.45%
餐饮服务	2,847,079.16	0.82%	2,499,105.28	0.41%	3,307,245.74	0.55%
合计	349,157,796.39	100.00%	602,470,363.29	100.00%	601,096,390.87	100.00%

主营业务成本主要为房地产销售成本、餐饮服务成本。2008年度、2007年度及2006年度，公司的主营业务成本分别为34,915.78万元、60,247.04万元和60,109.64万元。2008年度、2007年度和2006年度，房地产销售成本占主营业务成本分别为99.18%、99.59%和99.45%，餐饮服务成本占主营业务成本分别为0.82%、0.41%和0.55%。

(4) 最近三年毛利及毛利率分析

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
毛利 (元)	300,241,407.18	371,481,238.50	262,571,753.97
毛利率	46.23%	38.14%	30.40%

2008年、2007年及2006年主营业务毛利分别为30,024.14万元、37,148.12万元及26,257.18万元。

2008年、2007年及2006年毛利率分别为46.23%、38.14%及30.40%，毛利率逐年上升，主要原因是公司东方威尼斯一期介入时间较早，土地成本价格较低所致。

(三) 最近一期合并财务报表分析

1、资产负债表项目大幅度变动情况

金额单位：元

项目	2009.6.30	2008.12.31	增减	增减幅
货币资金	247,359,044.71	44,853,146.73	202,505,897.98	451.49%
预付款项	19,166,601.05	2,573,785.46	16,592,815.59	644.69%
其他应收款	9,330,496.22	104,286,176.32	-94,955,680.10	-91.05%
应付账款	91,277,048.12	133,261,903.84	-41,984,855.72	-31.51%

长期借款	475,000,000.00	75,000,000.00	400,000,000.00	533.33%
------	----------------	---------------	----------------	---------

(1) 货币资金

期末余额较期初增加202,505,897.98元,增长451%,主要系公司销售回款及收回应收款致。

(2) 预付款项

期末余额较期初增加16,592,815.59元,增长645%,主要系支付的工程预付款未结转开发成本所致。

(3) 其他应收款

期末余额较期初减少94,955,680.10元,下降91%,主要系收到沈阳世纪物业投资经营有限公司的还款。

(4) 应付账款

期末余额较期初减少41,984,855.72元,下降32%,主要系支付工程款所致。

(5) 长期借款

期末余额较期初增加400,000,000.00元,增长533%,主要系本期增加华夏银行借款所致。

2、利润表项目大幅度变动情况

金额单位：元

项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减	增减幅
营业收入	244,269,515.41	504,178,250.73	-259,908,735.32	-51.55%
净利润(归属母公司)	38,750,424.56	108,827,696.28	-70,077,271.72	-64.39%

发行人2009年上半年营业收入为24,426.95万元,较上年同期的50,417.83万元下降52%,归属于母公司所有者的净利润为3,875.04万元,比上年同期下降64%。发行人净利润出现下降系由于发行人主营房地产业务的销售收入比上年同期大幅度减少。由于项目开发周期的影响,2007年下半年和2008年上半年为公司东方威尼斯一期四组团的主销售期,故2008年上半年主营房地产业务的销售收入的基数较高;2009年东方威尼斯一期四组团进入尾盘销售阶段,二期则刚进入预售期,因此导致发行人2009年上半年相对主营房地产业务的销售收入较低。随着

2009年房地产行业的回暖及公司东方威尼斯二期下半年陆续投入销售,公司商品房销售增加,盈利状况预计将稳步回升。

3、现金流量表项目大幅度变动情况

金额单位:元

项目	2009年1-6月	2008年1-6	增减	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	187,657,955.98	329,928,179.57	-142,270,223.59	-43.12%
投资活动产生的现金流量净额	-45,438.00	-33,000,000.00	32,954,562.00	99.86%
筹资活动产生的现金流量净额	14,893,380.00	-273,692,670.00	288,586,050.00	105.44%

最近一期经营活动产生的现金流量净额增加,主要是收到的其他与经营活动有关的现金比上期增加35,318,974.88元,增长53%,主要系收到沈阳世纪物业投资经营有限公司还款所致。

最近一期投资活动产生的现金流量净额同比增加3,295.46万元,同比上升99.86%,主要是因为公司最近一期对外投资额较去年同期有所下降,因此投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加。

最近一期筹资活动产生的现金流量净额同比增加28,858.61万元,同比上升105.44%,主要是因为最近一期取得借款所收到的现金较去年同期大幅上升。

(四) 未来业务发展目标以及盈利能力的可持续性

1、未来业务发展目标

公司未来将实施全面提高规模实力、经营能力及管理水平的发展战略。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。

公司未来将东方威尼斯一期的营销作为核心经营工作。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销售力度,实现资金快速回笼;同时,完善东方威尼斯一期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,提升东方威尼斯社区的热度和人气,以此促进存量销售。

公司未来将重点开发坐落于占地140万平方米的滨水园林-五里河公园内、属沈阳市绝版的沿河景观住宅项目的银基置业浑北项目。其规划土地面积约13万平方米，建筑面积约35.9万平方米，按照公司目前的年开发能力，可满足公司未来三年的项目开发需求。公司在抓好银基置业浑北项目的工程预算、成本控制和招投标准备工作的同时，在项目规划设计、市场营销定位等方面充分借鉴国内规模公司的成功经验，做到高起点、高品位、高水平。

2、为了保证公司盈利能力的可持续性，应对未来房地产行业存在的诸多风险，公司将积极采取相应措施：

一是，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，进一步强化自身经营能力、提升管理水平、发挥品牌优势、提高队伍素质和创新能力、保证资金运行安全顺畅和完善产品配套服务，保持和提高公司的核心竞争力；

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。

3、运行良好的沈阳市房地产市场为公司盈利能力的可持续性奠定了基础

第一，沈阳房地产市场运行状况良好，发展前景良好。根据沈阳市房地产研究所和房地产开发研究会提供的《沈阳房地产发展报告》（2008）显示：沈阳房地产业支柱地位进一步显现。房地产业对沈阳经济贡献最大，2008年房地产业完成投资总额站全市固定资产投资比例为33.4%；上缴税收占地方税收比重达

36.6%，并且房价与GDP、人均可支配性收入增长比率合理。2008年，沈阳市地区生产总值比上年增长16.3%；人均可支配性收入比上年增长18.4%，沈阳市商品住宅全年价格指数比上年增长5.91%；房价与GDP增长比率为0.36；房价与人均可支配性收入增长比率为0.32。房价与GDP、人均可支配性收入增长比率远低于1，是一种理想合理的状态，说明沈阳房地产市场运行状况良好，发展前景良好。

由此可见，银基发展作为沈阳市的本土企业，具有得天独厚的区域优势。沈阳市房地产市场保持健康、平稳和可持续的发展态势为银基发展的持续盈利能力奠定了宏观基础。

第二，沈阳城市化的加快推进使得房地产市场的刚性需求大增。随着振兴东北老工业基地的政策逐渐显示出的效应，沈阳作为东北地区的中心城市，经济效益明显提高，房地产发展空间不断增大，特别是随着《辽宁中部城市群（沈阳经济区）合作协议》的签署，形成了以沈阳为中心的辽宁中部城市群——沈阳、鞍山、抚顺、本溪、营口、辽阳、铁岭7城市的大沈阳经济圈，7城市将在多方面进行合作，加快推进沈阳经济一体化进程，沈阳将成为发展中心和热点，外地和境外人购房量上升，2008年沈阳市外地人购房占32.52%，同比上升0.32%。

振兴东北老工业基地和国家级开发区“沈北新区”的启动，借助沈阳市的经济发展和基础设施建设也进入发展的快车道，在沈阳先后投资兴建的沈阳五里河公园、地王国际花园、东方威尼斯等高品质项目的银基发展因此拥有快速发展的区域环境，为公司未来持续盈利打下了良好基础。

第三，出台政策刺激市场改善性需求大增。2008年11月9日，沈阳市政府出台的《关于进一步活跃房地产市场的若干意见》25条优惠政策从契税、二手交易税费，公积金贷款优惠等方面给开发商和购房者最大的优惠，鼓励了个人住房消费，扶持了房地产开发企业，优化了服务环境，刺激了市场改善性需求的大增。在全国房地产市场普遍低迷的情况下，沈阳市商品房销售面积仍保持上涨，2008年，新建商品房销售面积和销售金额同比分别增长1.29%和7.28%，2008年沈阳市商品房竣工面积1291万平方米，同比增长0.1%，销售面积达1320万平方米。由于

改善性需求比重大增，住宅商品房户型由实用性向舒适性发展、更趋于注重生态环境和园林绿化景观；住房消费以自住为主，当前居民购房中自住比例约占95%，奠定了沈阳市房地产市场健康发展的基础。

银基发展塑造了过硬的银基品牌，公司正在开发和未来几年内持续开发的占地30万平方米建筑用地的东方威尼斯项目地处五里河公园内，位于沈阳市“金廊银带”的交汇处，坐拥205万平方米五里河公园美景，正南面水，俯览浑河160万平方米水景，是五里河公园内唯一的住宅用地，垄断了城市中极为稀缺的自然生态资源，实属绝版地块。按照2.5的容积率规划，可开发总建筑面积75万平方米。该项目为公司未来发展奠定了坚实的基础，其高附加值也将为公司在未来几年内取得较好的主营业务收入、实现较高的持续盈利能力提供了强有力的保障。

五、 本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

假设本期公司债券完成 5.5 亿元发行规模后，公司资产负债结构变化如下表所示：

单位：元

项目	历史数	模拟数
流动资产	1,775,399,604.53	2,325,399,604.53
资产总计	2,091,160,174.00	2,641,160,174.00
非流动负债合计	475,000,000.00	1,025,000,000.00
负债合计	653,982,276.81	1,203,982,276.81
流动比率	9.92	12.99
资产负债率(%)	31.27	45.59

注：1、财务数据的基准日为 2009 年 6 月 30 日，以合并后数据填列；

- 2、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、发行后的数据未考虑发行费用；
- 4、不考虑公司债券替换原有债务。

第十节 募集资金运用

一、 本次发行公司债券募集资金数额

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经本公司第七届董事会第六次会议审议通过，并经 2008 年第二次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请不超过 5.5 亿元（含 5.5 亿元）的公司债券发行额度。

二、 本期公司债券募集资金投向

结合公司的财务状况和资金需求情况，扣除发行费用后，本期公司债券发行所募集资金用于补充公司流动资金。

三、 公司董事会和股东大会对本次募集资金运用的主要意见

公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了发行不超过 5.5 亿元（含 5.5 亿元）公司债券，核准募集资金用于补充流动资金，具体募集资金用途授权董事会在公司债券发行时根据根据公司资金需求情况确定。

本届董事会认为：本次募集资金用于补充流动资金，有利于拓宽公司融资渠道，优化债务期限结构，降低资金成本，提高资产负债管理水平和资金运营效率，符合公司和全体股东的利益。

四、 本期公司债券募集资金运用对财务状况的影响

截至 2008 年 12 月 31 日，公司合并口径的报表中流动负债占负债总额的比例为 89.23%，非流动负债占负债总额的比例为 10.77%，流动比率为 2.85。本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司长、短期债务结构也将逐步得到改善，降低了短期债务融资比例，优化了公司的债务结构，提高了负债管理水平。

第十一节 其他重要事项

一、 公司最近一期末对外担保情况

截止 2008 年 12 月 31 日，除对全资子公司的担保外，公司无其它对外担保事项。

二、 公司未决诉讼或仲裁事项

截至 2008 年 12 月 31 日，发行人不存在任何对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

第十二节董事及有关中介机构声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

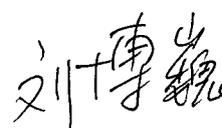
发行人董事：



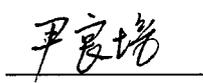
沈志奇



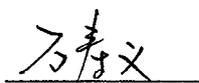
林平



刘博巍



尹良培



万寿义

发行人监事：



周中



李海英



白羽

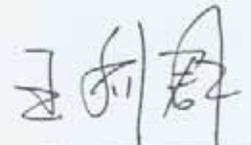
沈阳银基发展股份有限公司

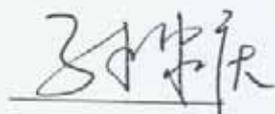
2022年11月3日

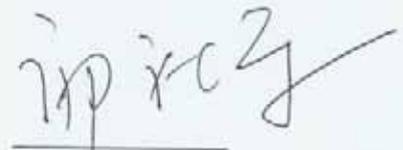


发行人高管人员：

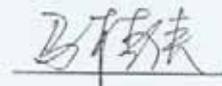

张 林


王利群


孙家庆


郭社乐


万 革


马桂侠



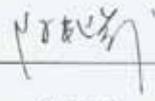
保荐人（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：

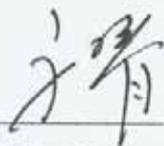


董朝晖



陈艳萍

法定代表人（或授权代表人）



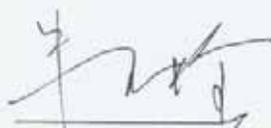
方加春

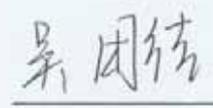


发行人律师声明

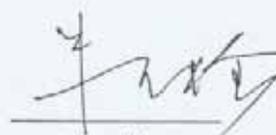
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：


朱玉栓


吴团结

律师事务所负责人：

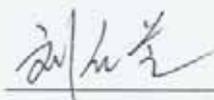

朱玉栓


北京市天银律师事务所
2009年11月3日

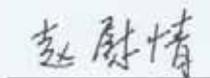
会计师声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

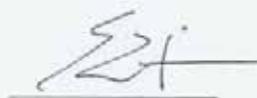


刘仁芝



赵慰情

会计师事务所负责人：



饶永

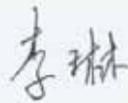
深圳市鹏城会计师事务所有限公司

2009年11月3日

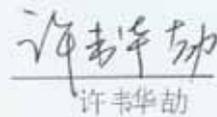
评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：

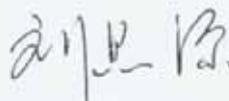


李琳



许韦华

评级机构负责人：



刘思源

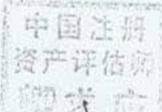
鹏元资信评估有限公司

2009年11月18日

资产评估机构声明

本机构及签字的资产评估人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资产评估人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估人员：


谢永强


唐青凡

资产评估机构负责人：

陈建燕

湖南湘资源资产评估有限公司

2009年11月3日

第十三节 备查文件

除募集说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一） 发行人最近三年的财务审计报告；
- （二） 德邦证券有限责任公司出具的发行保荐书；
- （三） 北京市天银律师事务所的法律意见书；
- （四） 鹏元资信评估有限公司出具的资信评级报告；
- （五） 中国证监会核准本次发行的文件；
- （六） 沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券债券持有人会议规则；
- （七） 沈阳银基发展股份有限公司 2009 年公司债券受托管理协议；
- （八） 辽宁国地资产评估有限公司出具的土地使用权抵押评估报告；
- （九） 抵押人与抵押权人签署的国有土地使用权抵押合同。

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

德邦证券有限责任公司

地 址：上海市浦东区福山路 500 号城建国际中心 26 楼
联系电话：021 - 68761616
传 真：021 - 68767880
联 系 人：李红波、王斌选、陈艳萍、钱燊
网 址：www.tebon.com.cn

沈阳银基发展股份有限公司

地 址：沈阳市沈河区青年大街 109 号
联系电话：024-22903598
传 真：024-22921377
联 系 人：孙家庆、戴子凡
网 址：www.ingin.com

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。