

沈阳云峰投资有限责任公司

审 计 报 告

2007 年度、2008 年度、2009 年 1-3 月

目 录

	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-9
六、财务报表附注	10-30

委托单位：远东实业股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字【2009】第 1088 号

远东实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的沈阳云峰投资有限责任公司（以下简称“云峰公司”）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 3 月 31 日的资产负债表，2007 年度、2008 年度、2009 年 1-3 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，云峰公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了云峰公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2007 年度、2008 年度、2009 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇〇九年四月二十日

资产负债表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009-3-31	2008-12-31	2007-12-31
流动资产：				
货币资金	七.1	52,670,735.11	66,955,534.70	5,465,300.29
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款		-	-	-
预付账款	七.2	50,000,000.00	50,000,000.00	-
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	七.3	980,752.57	2,199,217.44	25,406,212.73
存货	七.4	218,605,172.56	213,170,904.50	141,890,206.94
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		322,256,660.24	332,325,656.64	172,761,719.96
非流动资产：				-
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
投资性房地产	七.5	53,195,505.58	53,564,081.86	55,038,386.94
固定资产	七.6	1,095,273.94	782,094.35	35,005.15
在建工程		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
无形资产		-	-	-
科研开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	七.7	10,827.12	12,352.20	145,529.91
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		54,301,606.64	54,358,528.41	55,218,922.00
资产总计		376,558,266.88	386,684,185.05	227,980,641.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

资产负债表(续)

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009-3-31	2008-12-31	2007-12-31
流动负债：				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	七. 10	26,645,042.83	42,450,493.96	37,554,987.37
预收账款	七. 11	25,678,393.24	18,212,070.95	593,713.73
应付职工薪酬	七. 12	138,504.47	135,386.30	200,472.19
应交税费	七. 13	-2,858,997.87	-1,606,113.26	203,506.08
应付利息	七. 14	107,455.44	21,944.04	178,222.43
应付股利		-	-	-
其他应付款	七. 15	431.52	431.52	41,257,051.93
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		49,710,829.63	59,214,213.51	79,987,953.73
非流动负债：				-
长期借款	七. 16	76,151,366.94	77,261,494.15	79,163,223.42
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		76,151,366.94	77,261,494.15	79,163,223.42
负债合计		125,862,196.57	136,475,707.66	159,151,177.15
股东权益：				-
股本	七. 17	170,000,000.00	170,000,000.00	70,000,000.00
资本公积	七. 18	81,295,185.00	81,295,185.00	1,295,185.00
减：库存股				-
盈余公积		-	-	-
其中：法定盈余公积				-
未分配利润	七. 19	-599,114.69	-1,086,707.61	-2,465,720.19
外币报表折算差额				-
股东权益合计		250,696,070.31	250,208,477.39	68,829,464.81
负债及股东权益总计		376,558,266.88	386,684,185.05	227,980,641.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

利 润 表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年度	2007年度
一、营业收入	七. 20	2,032,027.29	8,611,012.50	7,146,379.95
减：营业成本	七. 20	398,312.28	1,590,041.08	1,562,205.08
营业税金及附加	七. 21	400,618.32	1,687,223.20	1,456,045.12
销售费用	七. 22	143,928.74	1,583,597.82	1,129,612.37
管理费用	七. 23	483,844.70	2,326,844.26	933,891.01
财务费用	七. 24	-46,743.90	21,233.79	1,290,645.49
资产减值损失	七. 25	-6,100.33	-532,710.83	299,637.31
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				-
二、营业利润		658,167.48	1,934,783.18	474,343.57
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出	七. 26	-	15,764.75	-
其中：非流动资产处置损失				-
三、利润总额		658,167.48	1,919,018.43	474,343.57
减：所得税费用	七. 27	170,574.56	540,005.85	258,887.68
四、净利润		487,592.92	1,379,012.58	215,455.89
五、每股收益：				
基本每股收益				
稀释每股收益				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

现金流量表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年度	2007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		9,498,349.58	26,229,369.72	6,969,534.25
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	七. 28	1,273,534.60	10,241,330.59	301,256.46
经营活动现金流入小计		10,771,884.18	36,470,700.31	7,270,790.71
购买商品、接受劳务支付的现金		19,655,890.44	57,412,745.74	79,853,803.61
支付给职工以及为职工支付的现金		512,705.22	1,828,253.57	558,814.73
支付的各项税费		1,952,209.26	4,044,648.73	2,348,868.61
支付的其他与经营活动有关的现金	七. 29	185,038.64	52,698,952.72	6,690,739.66
经营活动现金流出小计		22,305,843.56	115,984,600.76	89,452,226.61
经营活动产生的现金流量净额		-11,533,959.38	-79,513,900.45	-82,181,435.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	32,800,000.00	9,240,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、油气资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	32,800,000.00	9,240,000.00
购建固定资产、油气资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		356,387.01	1,712,174.37	1,920,475.81
投资支付的现金		-	32,800,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计		356,387.01	34,512,174.37	1,920,475.81
投资活动产生的现金流量净额		-356,387.01	-1,712,174.37	7,319,524.19
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金		-	180,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现		-	-	-
借款所收到的现金		-	50,000,000.00	79,312,482.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	七. 30	-	-	34,865,794.79
筹资活动现金流入小计		-	230,000,000.00	114,178,276.79
偿还债务所支付的现金		1,127,315.17	51,970,481.05	37,841,695.67
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,267,138.03	7,619,757.80	4,778,963.13
支付的其他与筹资活动有关的现金	七. 31	-	27,693,451.92	-
筹资活动现金流出小计		2,394,453.20	87,283,690.77	42,620,658.80
筹资活动产生的现金流量净额		-2,394,453.20	142,716,309.23	71,557,617.99
四、汇率变动对现金的影响额		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-14,284,799.59	61,490,234.41	-3,304,293.72
年初现金及现金等价物余额		66,955,534.70	5,465,300.29	8,769,594.01
六、年末现金及现金等价物余额		52,670,735.11	66,955,534.70	5,465,300.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

2009年1-3月

金额单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	170,000,000.00	81,295,185.00	-	-	-1,086,707.61	-	250,208,477.39
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
二、本年年初余额	170,000,000.00	81,295,185.00	-	-	-1,086,707.61	-	250,208,477.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	487,592.92	-	487,592.92
（一）净利润					487,592.92		487,592.92
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影							-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响							-
4. 其他							-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	487,592.92	-	487,592.92
（三）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入股本	-	-					-
2. 股份支付计入股东权益的金额							-
3. 其他							-
（四）本年利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-
2. 对股东的分配							-
3. 其他							-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本							-
2. 盈余公积转增股本							-
3. 盈余公积弥补亏损							-
4. 其他							-
四、本年年末余额	170,000,000.00	81,295,185.00	-	-	-599,114.69	-	250,696,070.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	70,000,000.00	1,295,185.00	-	-	-2,465,720.19	-	68,829,464.81
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
二、本年年初余额	70,000,000.00	1,295,185.00	-	-	-2,465,720.19	-	68,829,464.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00	80,000,000.00	-	-	1,379,012.58	-	181,379,012.58
（一）净利润					1,379,012.58		1,379,012.58
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1．可供出售金融资产公允价值变动净额							-
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的							-
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响							-
4．其他							-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	1,379,012.58	-	1,379,012.58
（三）股东投入和减少股本	100,000,000.00	80,000,000.00	-	-	-	-	180,000,000.00
1．股东投入股本	100,000,000.00	80,000,000.00					180,000,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额							-
3．其他							-
（四）本年利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积							-
2．对股东的分配							-
3．其他							-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本							-
2．盈余公积转增股本							-
3．盈余公积弥补亏损							-
4．其他							-
四、本年年末余额	170,000,000.00	81,295,185.00	-	-	-1,086,707.61	-	250,208,477.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

2007年度

金额单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	70,000,000.00	1,295,185.00	-	-	-2,681,176.08		68,614,008.92
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
二、本年年初余额	70,000,000.00	1,295,185.00	-	-	-2,681,176.08	-	68,614,008.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	215,455.89	-	215,455.89
（一）净利润					215,455.89		215,455.89
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1．可供出售金融资产公允价值变动净额							-
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的							-
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响							-
4．其他							-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	215,455.89	-	215,455.89
（三）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入股本							-
2．股份支付计入股东权益的金额							-
3．其他							-
（四）本年利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积							-
2．对股东的分配							-
3．其他							-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本							-
2．盈余公积转增股本							-
3．盈余公积弥补亏损							-
4．其他							-
四、本年年末余额	70,000,000.00	1,295,185.00	-	-	-2,465,720.19	-	68,829,464.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表的组成部分)

沈阳云峰投资有限责任公司

财务报表附注

2007 年度、2008 年度、2009 年 1-3 月
(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

注释一、公司基本情况

1、历史沿革

沈阳云峰投资有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为“沈阳云峰房产开发有限责任公司”, 于2000年8月经沈阳市工商行政管理局核准注册成立, 于2008年12月, 公司更名为沈阳云峰投资有限责任公司。

公司成立时注册资本1,000.00万元, 系沈阳云峰工贸总公司和自然人谢静共同出资, 经历次变更, 截止2008年12月, 公司注册资本变更为17,000.00万元, 股东变更为沈阳雅都投资有限公司, 持股比例为100%。

2、行业性质、经营范围及注册情况

行业性质: 公司为房地产行业

经营范围: 产业投资(法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外); 土地整理; 房产开发及经营; 自有房屋租赁

营业执照注册号: 210100000003011

税务登记证号: 和平地税字210102720987042号

注册地址: 沈阳市和平区民主路181-1号

法定代表人: 姜放

营业期限: 2000年8月23日至2020年8月23日

房地产开发企业资质证书号: 辽房地开字01255号

房地产开发企业资质等级: 二级

3、公司的基本组织架构

公司设执行董事一名, 设监事一名, 依据公司章程行使其职能。

公司部门设置包括：房地产管理部、土地开发部、财务部、预算部、审计部、采购部、人力资源部、办公室。

公司无子公司和分公司。

注释二、财务报表的编制基础

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

注释三、遵循企业会计准则的声明

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

注释四、公司的主要会计政策、会计估计

1、 会计期间

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

2、 记帐本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

4、 现金等价物的确定标准

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

5、 金融资产和金融负债核算方法

（1）金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得或承担金融资产和金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括应收款项、其他金融负债等。

（2）金融资产和金融负债的确认和计量

应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备；该比例反映各项目实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

账 龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	0.5%
1 年至 2 年（含 2 年）	5%
2 年至 3 年（含 3 年）	10%
3 年至 4 年（含 4 年）	30%
4 年至 5 年（含 5 年）	50%
5 年以上	100%

①应收款项分类标准要求：

- A. 单项金额重大是指：应收款项余额前五名或占应收账款余额 10% 以上的款项之和。
- B. 其他不重大的应收款项：除已包括在范围“A”以外的应收款项。

②坏账的确认标准

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照本公司管理权限批准核销。

6、 存货核算方法

（1）存货的分类

存货分类为：已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

（2）存货发出的计价

房地产开发产品成本计量：在建开发产品按实际成本入账，待项目完工并验收合格后计入已完工开发产品；尚未结算的按预计成本计入已完工开发产品，决算后按实际发生数与预计成本的差异调整已完工开发产品；已完工开发产品按实际成本入账，发出时按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的在建开发产品成本。

（3）公共配套设施的核算方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

（4）存货跌价准备计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（5）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（6）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

7、投资性房地产的核算方法

本公司投资性房地产包括，已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用固定资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地按与无形资产相同的摊销政策。

本公司投资性房地产可收回金额低于其账面价值时，按单项投资性房地产可收回金额低于账面价值的差额，确认投资性房地产减值准备。本公司投资性房地产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

8、固定资产及其累计折旧的核算方法

（1）固定资产的确认条件

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

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

（2）固定资产计价

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（3）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。本公司对未计提减值准备的固定资产，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值计提折旧，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	5.00%	2.38%
运输设备	5 年	5.00%	19.00%
其他设备	5 年	5.00%	19.00%

在使用年限内变更预计折旧年限或预计残值率，以及已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。因固定资产减值准备而调整固定资产折旧额时，对此前已计提的累计折旧不作调整。

对于实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，确认为融资租赁；其他租赁为经营租赁。

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（4）固定资产的后续支出

本公司的固定资产后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足上述固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足上述固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

（5）固定资产减值准备

本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，如由于市价大幅度下跌，或陈旧过时、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

9、无形资产

（1）无形资产的计价方法

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

（2）无形资产使用寿命及摊销

①.来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；如果合同性权利或其他法定权利能够在到期时因续约等延续，且有证据表明企业续约不需要付出大额成本，续约期计入使用寿命。

②合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面情况，聘请相关专家进行论证、或与同行业的情况进行比较、以及参考历史经验等，确定无形资产为本公司带来未来经济利益的期限。

③经过上述努力仍无法合理确定无形资产所带来经济利益期限的，将其作为使用寿命不确定的无形资产。

（3）无形资产减值准备

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的使用寿命有限的无形资产按单项资产进行减值测试，如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额提取减值准备，确认资产减值损失。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

本公司对使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，无论是否存在减值迹象，每个会计期间都进行减值测试，并按其公允价值重新确定其成本，公允价值与原账面价值的差额提取减值准备，确认资产减值损失。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，重新估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产的规定处理。

10、借款费用资本化

（1）借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件资产的购建或者生产的，予以资本化，

计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

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

11、职工薪酬的确认和计量

本公司职工薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费和按政府规定比例计提的医疗保险费、养老保险费、及其他社会保险费。

职工薪酬在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本或劳务成本、固定资产或无形资产成本和当期损益。

12、维修基金的确认和计量

按照开发项目所在地维修基金管理办法的相关规定：维修基金在商品房销售时，由公司统一计算并上缴维修基金管理部门，其中应由购房者负担部分向购房人收取，公司负担部分计入有关开发产品成本。

13、质量保证金的确认和计量

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项,在项目保修期内发生的维修费冲减质量保证金,在项目约定的保修期满后,将质量保证金余额支付给施工单位。

14、收入的确认原则

(1) 销售商品收入的确认方法

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

公司房地产销售确认的具体标准:

①房产竣工并验收合格;

②与购买方签定了房屋销售合同;

③与购买方按约履行了标志房屋交付的相关手续,或发生了房屋销售合同约定的公司已向购买方交付房屋的情形,公司不再对该房产实施继续管理权和实际控制权;

④相关收入已经取得或取得了购买方按房屋销售合同约定交付房产的付款证明。

(2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已完工作的计量确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿,应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等,在同时满足以下条件时,才能予以确认:

A.与交易相关的经济利益能够流入公司；

B.收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A.利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B.使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

15、所得税的会计处理方法

（1）本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（2）本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

（3）递延所得税资产的确认

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

A.该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（4）递延所得税负债的确认

①除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

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

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认相应的递延所得税负债。但是, 同时满足下列条件的除外:

- ① 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间;
- ② 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 所得税费用的计量

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

- ① 企业合并;
- ② 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

(6) 递延所得税资产的减值

① 在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分, 其减记金额也应计入所有者权益外, 其他的情况应减记当期的所得税费用。

- ② 在很可能取得足够的应纳税所得额时, 减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

注释五、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本报告期无会计政策、会计估计变更及前期差错更正的情况。

注释六、税项

税 (费) 种	计税 (费) 依据	税 (费) 率
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税	7%
房产税	租赁收入	12%
教育费附加	营业税	3%
契税	相关项目金额	出让金额 4%
土地增值税一注1	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	33% (2007年度)、25%

注 1: 本公司土地增值税按照住宅商品房收入的 1%和商用商品房的 1.5%预征。

注释七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 明细情况

项 目	2009-3-31	2008-12-31
库存现金	194,846.84	78,145.99
银行存款	52,475,888.27	66,877,388.71
合 计	<u>52,670,735.11</u>	<u>66,955,534.70</u>

(2) 货币资金期末较期初减少 21.33%，主要系支付的工程款增加所致。

(3) 本公司无抵押冻结等对变现有限制或存放在境外的或有潜在回收风险的款项。

2、预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	2009-3-31	比例	2008-12-31	比例
1 年以内	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%

(2) 期末金额较大的预付款项

欠款人名称	金额	性质或内容
沈阳航高基地管委会	50,000,000.00	保证金

3、其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009-3-31				2008-12-31			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
其他不重大的其他应收款	1,024,061.05	100.00%	43,308.48	980,752.57	2,248,626.25	100.00%	49,408.81	2,199,217.44

(2) 账龄分析

账 龄	2009-3-31				2008-12-31			
	金 额	比例	坏账准备	账面价值	金 额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	175,434.80	17.13%	877.17	174,557.63	1,400,500.00	62.28%	7,002.50	1,393,497.50
1—2 年	848,626.25	82.87%	42,431.31	806,194.94	848,126.25	37.72%	42,406.31	805,719.94
合 计	<u>1,024,061.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,308.48</u>	<u>980,752.57</u>	<u>2,248,626.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>49,408.81</u>	<u>2,199,217.44</u>

(3) 截至 2009 年 3 月 31 日止，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款期末比期初减少了 1,224,565.20 元，主要系代垫款的收回所致。

4、存货

(1) 存货明细

项 目	2009-3-31			2008-12-31		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
在建开发产品	218,605,172.56		218,605,172.56	213,170,904.50		213,170,904.50
其中：借款费用资本化	11,304,658.68		11,304,658.68	9,610,832.29		9,610,832.29

(2) 截至 2009 年 3 月 31 日止，在建开发产品余额中 131,838,451.06 元用于债务抵押担保，详见注释七.16 长期借款。

5、投资性房地产

采用成本模式计量的投资性房地产

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-3-31
1.原 价	61,394,321.49			61,394,321.49
其中：房屋、建筑物	48,442,391.63			48,442,391.63
土地使用权	12,951,929.86			12,951,929.86
2.累计折旧（摊销）	7,830,239.63	368,576.28		8,198,815.91
其中：房屋、建筑物	5,752,534.00	287,626.71		6,040,160.71
土地使用权	2,077,705.63	80,949.57		2,158,655.20
3.减值准备				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
4.账面价值	53,564,081.86			53,195,505.58
其中：房屋、建筑物	42,689,857.63			42,402,230.92
土地使用权	10,874,224.23			10,793,274.66

本投资性房地产项目全部用于债务抵押担保，详见注释七.16 长期借款。

6、固定资产

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-3-31
1.固定资产原价	811,130.00	356,387.01		1,167,517.01
其中：房屋建筑物				
运输工具	660,000.00	289,000.00		949,000.00
其他	151,130.00	67,387.01		218,517.01
2.累计折旧	29,035.65	43,207.42		72,243.07
其中：房屋建筑物				
运输工具		31,350.00		31,350.00
其他	29,035.65	11,857.42		40,893.07
3.固定资产减值准备				
其中：房屋建筑物				
运输工具				
其他				
4.固定资产净额	782,094.35			1,095,273.94

7、递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	2008-12-31	本期发生	本期转回	税率变化调整	2009-3-31
应收款项计提的减值损失	12,352.20		1,525.08		10,827.12

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项 目	2009-3-31	2008-12-31
坏账准备	43,308.48	49,408.81

8、资产减值准备

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少		2009-3-31
			转回	转销	
坏账准备	49,408.81		6,100.33		43,308.48

9、所有权受到限制的资产

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-3-31
用于抵押担保的资产				
（一）投资性房地产	61,394,321.49			61,394,321.49
房屋建筑物（原值）	48,442,391.63			48,442,391.63
土地使用权（原值）	12,951,929.86			12,951,929.86
（二）存货	129,393,401.24	2,445,049.82		131,838,451.06
在建开发产品	129,393,401.24	2,445,049.82		131,838,451.06
合 计	190,787,722.73	2,445,049.82		193,232,772.55

10、应付账款**（1）账龄**

账 龄	2009-3-31	2008-12-31
1 年以内	26,172,124.33	42,320,075.46
1 年以上	472,918.50	130,418.50
合 计	26,645,042.83	42,450,493.96

（2）截止 2009 年 3 月 31 日，无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东。

（3）应付账款期末比期初减少 15,805,451.13 元，主要原因为偿还了应付的工程款。

11、预收款项**（1）账龄**

账 龄	2009-3-31	2008-12-31
1 年以内	25,678,393.24	17,618,357.22
1 年以上		593,713.73
合 计	25,678,393.24	18,212,070.95

（2）截止 2009 年 3 月 31 日，无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（3）预收款项期末比期初增加 7,466,322.29 元，系亚洲时尚中心预收的房款增加所致。

12、应付职工薪酬

项 目	2008-12-31	本期增加	本期支付	2009-3-31
工资、奖金、津贴和补贴	135,386.30	368,838.07	365,719.90	138,504.47
职工福利费		55,502.00	55,502.00	
社会保险费		80,001.54	80,001.54	
住房公积金		5,936.00	5,936.00	
工会经费和职工教育经费		5,545.78	5,545.78	
合 计	135,386.30	515,823.39	512,705.22	138,504.47

13、应交税费

项 目	2008-12-31	本期应交	本期已交	2009-3-31
土地增值税	-216,316.70		18,532.71	-234,849.41
营业税	-869,163.51	101,601.36	295,866.27	-1,063,428.42
企业所得税	-442,802.96	169,049.48	962,910.15	-1,236,663.63
城市维护建设税	-60,841.45	7,112.10	20,710.64	-74,439.99
房产税	90.00	244,113.27	487,956.55	-243,753.28
土地使用税	9,197.50	71,590.50	56,924.71	23,863.29
个人所得税	8,490.40	28,472.12	24,151.80	12,810.72
教育费附加	-26,074.91	3,048.03	8,875.99	-31,902.87
地方教育费附加	-8,691.63	1,016.01	2,958.66	-10,634.28
合 计	<u>-1,606,113.26</u>	<u>626,002.87</u>	<u>1,878,887.48</u>	<u>-2,858,997.87</u>

14、应付利息

项 目	2009-3-31	2008-12-31
长期借款	107,455.44	21,944.04

15、其他应付款**(1) 账龄**

账 龄	2009-3-31	2008-12-31
1 年以内	431.52	431.52

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日，无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东。

16、长期借款

类 别	2009-3-31	2008-12-31
抵押借款	76,151,366.94	77,261,494.15

(1) 长期借款明细

借款单位	借款金额	2009-3-31		年利率	借款条件
		借款日	合同到期日		
盛京银行	49,440,000.00	2008 年 12 月	2010 年 12 月	7.020%	抵押借款
东亚银行（中国）沈阳分行	26,711,366.94	2007 年 11 月	2017 年 11 月	7.038%	抵押借款
合 计	<u>76,151,366.94</u>				

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日，本公司用于抵押借款的抵押物情况

抵押物项目	原 值	账面价值	抵押担保余额	债务到期日
(一) 投资性房地产				
房屋及建筑物	48,442,391.63	42,402,230.92	26,711,366.94	2017 年 11 月
土地使用权	12,951,929.86	10,793,274.66		
(二) 存货				
开发成本-亚洲时尚中心	131,838,451.06	131,838,451.06	49,440,000.00	2010 年 12 月
合 计	193,232,772.55	185,033,956.64	76,151,366.94	

17、实收资本**(1) 2007 年度**

投资者名称	2007-1-1		本年增加	本年减少	2007-12-31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
辽宁凯锐混凝土有限公司	60,000,000.00	85.71%			60,000,000.00	85.71%
姜放	8,000,000.00	11.43%		8,000,000.00		
姜澎	2,000,000.00	2.86%			2,000,000.00	2.86%
郭若非			8,000,000.00		8,000,000.00	11.43%
合 计	<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,000,000.00</u>	<u>8,000,000.00</u>	<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2008 年度

投资者名称	2008-1-1		本期增加	本期减少	2008-12-31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
辽宁凯锐混凝土有限公司	60,000,000.00	85.71%		60,000,000.00		
姜澎	2,000,000.00	2.86%		2,000,000.00		
郭若非	8,000,000.00	11.43%	2,000,000.00	10,000,000.00		
沈阳雅都投资有限公司			170,000,000.00		170,000,000.00	100.00%
合 计	<u>70,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>172,000,000.00</u>	<u>72,000,000.00</u>	<u>170,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(3) 2009 年 1-3 月

投资者名称	2009-1-1		本期增加	本期减少	2009-3-31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
沈阳雅都投资有限公司	170,000,000.00	100.00%			170,000,000.00	100.00%

公司注册资本和股东变动及验证机构情况如下：

变更事项	变更日期	注册资本 (万元)	股东名称	持股比例	验证机构及报告文号
增 资	2006-12-13	7,000.00	辽宁玛莉蓝混凝土有限公司	85.71%	辽公信验字[2006]55 号 验资报告
			姜放	11.43%	
			姜澎	2.86%	
股权转让	2007-6-20	7,000.00	辽宁凯锐混凝土有限公司	85.71%	辽公信验字[2007]22 号 验资报告
			郭若非	11.43%	
			姜澎	2.86%	
股权转让	2008-3-28	7,000.00	辽宁凯锐混凝土有限公司	85.71%	辽公信验字[2008]5 号 验资报告
			郭若非	14.29%	
股权转让	2008-5-22	7,000.00	沈阳雅都污水处理有限公司	85.71%	辽公信验字[2008]14 号 验资报告
			郭若非	14.29%	
股权转让	2008-12-11	7,000.00	沈阳雅都污水处理有限公司	100.00%	辽公信验字[2008]15 号 验资报告
增资更名	2008-12-11	17,000.00	沈阳雅都投资有限公司	100.00%	辽公信验字[2008]16 号 验资报告

18、资本公积

年 度	项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
2007 年度	资本溢价	1,295,185.00			1,295,185.00
2008 年度	资本溢价	1,295,185.00	80,000,000.00		81,295,185.00
2009 年 1-3 月	资本溢价	81,295,185.00			81,295,185.00

资本公积 2008 年度增加数系 2008 年 12 月股东沈阳雅都投资有限公司增加投资 18,000.00 万元，其中，计入注册资本 10,000.00 万元，计入资本公积 8,000.00 万元。

19、未分配利润

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
期初未分配利润	-1,086,707.61	-2,465,720.19	-2,681,176.08
加：本期利润转入	487,592.92	1,379,012.58	215,455.89
减：提取法定盈余公积			
期末未分配利润	<u>-599,114.69</u>	<u>-1,086,707.61</u>	<u>-2,465,720.19</u>

20、营业收入及成本

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	2,032,027.29	8,611,012.50	7,146,379.95
营业成本	398,312.28	1,590,041.08	1,562,205.08

21、营业税金及附加

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
营业税	101,601.36	430,550.63	364,684.93
城市维护建设税	7,112.10	30,138.54	25527.95
教育费附加	3,048.03	12,916.52	10940.55
地方教育费附加	1,016.01	4,305.51	3646.85
房产税	243,843.27	1,033,951.50	875,243.84
土地使用税	43,997.55	175,360.50	176,001.00
合 计	<u>400,618.32</u>	<u>1,687,223.20</u>	<u>1,456,045.12</u>

22、销售费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
职工薪酬	95,556.40	477,186.99	110,268.53
营销推广费	22,000.00	894,367.00	973,525.00
办公费	9,970.84	156,648.12	15,583.24
其 他	16,401.50	55,395.71	30,235.60
合 计	<u>143,928.74</u>	<u>1,583,597.82</u>	<u>1,129,612.37</u>

23、管理费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
职工薪酬	178,526.13	753,939.66	411,267.43
税 费	129,656.85	140,978.05	177,733.41
业务招待费	28,389.90	271,918.99	20,329.21
差旅费	98,609.11	655,849.87	103,072.18
审计、咨询费		164,000.00	35,000.00
办公费	7,601.99	240,288.31	9,457.38
其 他	41,060.72	99,869.38	177,031.40
合 计	<u>483,844.70</u>	<u>2,326,844.26</u>	<u>933,891.01</u>

24、财务费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
利息支出		79,093.00	1,325,114.05
减：利息收入	48,969.40	64,792.93	38,084.46
手续费支出	2,225.50	6,933.72	3,615.90
合 计	<u>-46,743.90</u>	<u>21,233.79</u>	<u>1,290,645.49</u>

25、资产减值损失

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
计提的坏账准备	-6,100.33	-532,710.83	299,637.31

26、营业外支出

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
罚款支出		5,764.75	
捐赠支出		10,000.00	
合 计		<u>15,764.75</u>	

27、所得税费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	169,049.48	406,828.14	311,198.42
递延所得税费用	1,525.08	133,177.71	-52,310.74
合 计	<u>170,574.56</u>	<u>540,005.85</u>	<u>258,887.68</u>

28、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
营业外收入(不含固定资产处置收益)			
利息收入	48,969.40	64,792.93	38,084.46
单位往来	1,224,565.20	10,176,537.66	
其他（收到上年多缴纳的房产税）			263,172.00
合 计	<u>1,273,534.60</u>	<u>10,241,330.59</u>	<u>301,256.46</u>

29、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
营业费用	46,779.64	1,260,343.20	1,017,870.24
管理费用	136,033.50	1,415,911.05	344,890.17
财务费用中银行手续费支出	2,225.50	6,933.72	3,615.90
营业外支出(不含处置固定资产)		15,764.75	
往来款（2008 年度为航高项目保证金）		50,000,000.00	5,324,363.35
合 计	<u>185,038.64</u>	<u>52,698,952.72</u>	<u>6,690,739.66</u>

30、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
关联方借款			34,865,794.79

31、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
关联方借款		27,693,451.92	

32、现金流量表补充资料

补充资料	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	487,592.92	1,379,012.58	215,455.89
加: 资产减值准备	-6,100.33	-532,710.83	299,637.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	328,847.63	1,172,243.13	1,151,980.43
无形资产摊销	80,949.57	323,798.25	323,798.25
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)			
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)			
财务费用(收益以“一”号填列)		79,093.02	1,325,114.05
投资损失(收益以“一”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	1,525.08	133,177.71	-52,310.74
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)			
存货的减少(增加以“一”号填列)	-4,062,444.17	-63,822,464.90	-116,257,383.25
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	1,224,565.20	-39,823,893.88	-5,319,345.69
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-9,588,895.28	21,577,844.47	35,868,445.85
其他			263,172.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>-11,533,959.38</u>	<u>-79,513,900.45</u>	<u>-82,181,435.90</u>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	52,670,735.11	66,955,534.70	5,465,300.29
减: 现金的期初余额	66,955,534.70	5,465,300.29	8,769,594.01
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>-14,284,799.59</u>	<u>61,490,234.41</u>	<u>-3,304,293.72</u>

注释八、关联方关系及其交易**1、关联方的认定标准**

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

2、关联方关系**(1) 存在控制关系的关联方**

①本公司的母公司

企业名称	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
沈阳雅都投资有限 公司	沈阳市和平区和平北大 街 69 号	罗 兰	产业投资	800 万元	100%	100%

②本公司子公司

2005 年 5 月本公司与沈阳玛蓝国际实业有限责任公司签订股权转让协议，沈阳玛蓝国际实业有限责任公司将其持有的辽宁玛莉蓝混凝土有限公司（后更名为辽宁凯锐混凝土有限公司）（以下简称“凯锐混凝土公司”）64.89%的股权按成本价 924 万元转让给本公司，由于凯锐混凝土公司之后为本公司的控股股东，形成了交叉持股关系。于 2007 年 8 月，为解决凯锐混凝土公司与本公司的交叉持股关系，本公司将持有的凯锐混凝土公司股权转让给铁岭市十剑建材有限公司。

③其他关联方

关联方名称	经营范围	法定 代表人	注册 资本 (万元)	与本公司的关系
姜 放				公司董事长、与罗兰为夫妻关系
姜 澎				与姜放为兄弟关系
沈阳玛莉蓝国际实业有限 公司	物业管理及配套服 务；自有房屋租赁等	姜澎	4,150	姜放控股子公司
辽宁凯锐混凝土有限公司	路桥建设用混凝土 及外加剂生产等	宋辉	1,424	2007 年 8 月份以前为子公司，2007 年至 2008 年 5 月份为母公司
沈阳玛莉蓝科技有限公司	计算机及外部 设备 批发、零售等	罗兰	100	罗兰控股子公司
沈阳鑫潮置业有限公司	房地产开发、销售、 租赁	姜澎	10,000	姜放控股子公司

3、 关联方交易

①关联方股权转让

2008 年 3 月，本公司出资 3,000,000.00 元投资盛京银行股份有限公司，于 2008 年 10 月以账面价转让给了自然人姜澎。

2008 年 6 月，本公司出资 29,800,000.00 元购买沈阳鑫潮置业有限公司持有的北京鑫潮房地产开发有限公司的 100%的股权，于 2008 年 12 月以投资成本价转让给了李思顿和吴海建。

②关联方担保

截止 2009 年 3 月 31 日，姜放为本公司向东亚银行（中国）沈阳分行长期借款 2,671 万元提供保证担保。

③关联方往来余额

单位名称	2009-3-31	2008-12-31	2007-12-31
其他应收款：			
姜放			8,406,580.76
姜澎			6,212,017.36
沈阳玛莉蓝科技有限公司			448,600.00
合 计			<u>15,067,198.12</u>

其他应付款：

沈阳玛莉蓝国际实业有限公司	39,616,583.75
辽宁凯锐混凝土有限公司	1,640,468.18
合 计	<u>41,257,051.93</u>

注释九、或有事项

截止 2009 年 3 月 31 日，本公司不存在应披露的或有事项。

注释十、承诺事项

截止 2009 年 3 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

注释十一、资产负债表日后非调整事项

截止本报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

注释十二、非货币性资产交换

报告期本公司没有发生需披露的非货币性资产交换事项。

注释十三、债务重组

报告期本公司没有发生需披露的债务重组事项。

注释十四、租赁

本公司投资性房地产全部用于经营租赁，各年度租赁收款情况如下：

租出资产类别	租赁收款额		
	2009 年度	2008 年度	2007 年度
房屋建筑物	8,204,454.70	8,546,916.21	7,286,215.26

注释十五、其他重要事项

报告期本公司没有发生需披露的其他重要事项。

注释十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
非经常性收支项目：			
营业外支出中的其他项目		15,764.75	
影响利润总额		-15,764.75	
减：所得税		-3,941.19	
影响净利润		-11,823.56	
影响少数股东损益			
影响归属于母公司股东净利润		-11,823.56	
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	<u>487,592.92</u>	<u>1,390,836.14</u>	<u>215,455.89</u>

2、净资产收益率

	<u>净资产收益率(%)</u>	
	<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>
<u>2009年1-3月</u>		
归属于公司普通股股东的净利润	0.78	0.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.78	0.78
	<u>净资产收益率(%)</u>	
	<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>
<u>2008年度</u>		
归属于公司普通股股东的净利润	1.96	1.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.98	2.00
	<u>净资产收益率(%)</u>	
	<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>
<u>2007年度</u>		
归属于公司普通股股东的净利润	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.31	0.31

企业名称：沈阳云峰投资有限责任公司

单位负责人：

财务负责人：

会计机构负责人：

日期：2009年4月20日

日期：2009年4月20日

日期：2009年4月20日