沈阳商业城股份有限公司

2004年度报告摘要

§1 重要提示

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

1.2、公司董事路国培因公出委托董事闫明晨代为行使表决权，其余董事全部出席董事会会议。

1.3、岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4、公司负责人张殿华董事长，主管会计工作负责人侯淑芬总会计师，会计机构负责人(会计主管人员)王班财务处长声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	商业城
股票代码	600306
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	沈阳市沈河区中街路212号 沈阳市沈河区中街路212号
邮政编码	110011
公司国际互联网网址	www.e-syc.com.cn
电子信箱	sycgf@e-syc.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张黎明	张建佐
联系地址	沈阳市沈河区中街路212号	沈阳市沈河区中街路212号
电话	024-24865838	024-24848874
传真	024-24848007	024-24865832
电子信箱	sycgf@e-syc.com.cn	sycgf@e-syc.com.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2004年	2003年	2002年
主营业务收入	1,393,649,270.44	1,152,304,236.69	799,146,828.36
利润总额	28,043,723.24	27,939,690.24	24,818,909.00
净利润	18,437,322.04	19,650,505.49	17,637,296.63
扣除非经常性损益的净利润	23,778,483.70	17,403,670.40	16,855,881.61
	2004年末	2003年末	2002年末
总资产	1,193,695,215.94	1,062,743,140.49	775,888,721.33
股东权益	465,256,204.35	446,818,882.31	427,168,376.82
经营活动产生的现金流量净额	29,176,415.91	78,923,467.57	51,549,753.81

3.2 主要财务指标

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2004年	2003年	2002年
每股收益	0.10	0.11	0.10
最新每股收益			
净资产收益率(%)	3.96	4.40	4.13
扣除非经常性损益的净利润的净资产收益率(%)	5.11	3.90	3.95
每股经营活动产生的现金流量净额	0.16	0.44	0.29
	2004年末	2003年末	2002年末
每股净资产	2.61	2.51	2.40
调整后的每股净资产	2.57	2.49	2.39

非经常性损益项目

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
营业外收入	1,701,410.64
营业外支出	1,328,014.86
营业外收支净额	373,395.78
所得税影响	-123,220.61
投资差额摊销	-5,591,336.83
净利润扣除项	-5,341,161.66

3.3 国内外会计准则差异

□适用√不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

	本次变动前	本次变动增减(+,-)						本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份								
其中：								
国家持有股份	97,067,003					-3,500,000		93,567,003
境内法人持有股份	432,997							432,997
境外法人持有股份	0							0
其他	0					3,500,000		3,500,000
2、募集法人股份	1,236,183							1,236,183
3、内部职工股	0							0
4、优先股或其他	15,957,500							15,957,500
未上市流通股份合计	114,693,683							114,693,683
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	63,445,235							63,445,235
2、境内上市的外资股	0							0
3、境外上市的外资股	0							0
4、其他	0							0
已上市流通股份合计	63,445,235							63,445,235
三、股份总数	178,138,918							178,138,918

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数			8,294			
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减	年末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质(国有股东或外资股东)
沈阳商业城(集团)	-1,450,000	89,218,010	50.08	未流通	质押43,000,000 冻结46,218,010	国有股东
沈阳市商业国有资产经营有限公司		15,957,500	8.958	未流通		国有股东
北京证券有限责任公司		3,889,309	2.183	已流通	未知	社会公众股东
上海名成投资咨询有限公司		3,500,000	1.965	未流通	未知	
上海锋泽投资咨询有限公司		1,600,000	0.898	未流通	未知	
北京二维投资管理有限公司	1,450,000	1,450,000	0.814	未流通		
沈阳市联营公司		432,998	0.243	未流通		国有股东
沈阳储运集团公司		432,998	0.243	未流通		国有股东
沈阳铁西商业大厦		432,997	0.243	未流通	未知	法人股东
沈阳化工原料总公司		432,997	0.243	未流通	未知	国有股东

前十名流通股股东持股情况

股东名称(全称)	年末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
北京证券有限责任公司	3,889,309	A股
王飞	191,849	A股
操凌飞	137,460	A股
李玉芳	135,990	A股
叶青	135,970	A股
李艳奇	131,000	A股
黄争中	131,000	A股
苏伟	130,657	A股
邬佳军	130,200	A股
刘正平	130,200	A股

上述股东关联关系或一致行动的说明	前10名股东中，国有法人股东之间不存在一致行动人情况，其他股东之间公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。前10名流通股股东之间公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。

4.3控股股东及实际控制人

4.3.1控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)控股股东情况

公司名称：沈阳商业城(集团)

法人代表：赵启超(代)

注册资本：1,000万元人民币

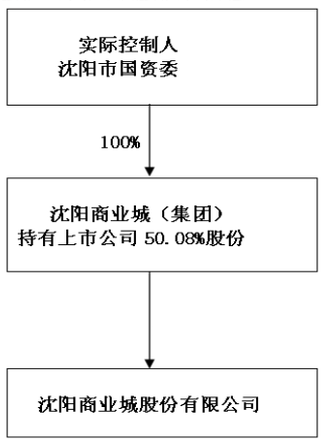
成立日期：1991年6月24日

主要经营业务或管理活动：国内一般商业贸易、进出口贸易

(2)实际控制人情况

公司名称：沈阳市国资委

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
张殿华	董事长兼总经理	男	49	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
赵启超	董事	男	51	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
李树德	董事、副总经理	男	50	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
路国培	董事	男	55	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
张黎明	董事、副总经理	男	49	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
闫明晨	董事	男	47	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
侯淑芬	董事	女	52	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
王奇	董事	男	41	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
张珂	董事	男	55	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
常守范	独立董事	男	66	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
关锡友	独立董事	男	40	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
王德富	独立董事	男	70	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
邵春英	独立董事	女	62	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
周建海	独立董事	男	44	2004-05-25~2005-10-10	0	0	
刘金晔	监事会主席	男	51	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
佟雅娟	监事	女	40	2003-05-19~2005-10-10	0	0	
曲武	监事	女	54	2002-10-10~2004-05-25	0	0	
戴雅文	监事	女	53	2002-10-10~2004-05-25	0	0	
王敬廉	监事	男	52	2002-10-10~2005-10-10	853	853	
张智	监事	女	40	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
李履定	监事	男	54	2002-10-10~2005-10-10	0	0	
解曼丽	副总经理	女	52	2003-01-25~2005-10-10	0	0	
吴培志	副总经理	男	47	2004-04-20~2005-10-10	0	0	

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

√适用□不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴(是或否)
赵启超	沈阳商业城(集团)	总裁(代)	2000-11-02~	是
路国培	沈阳商业城(集团)	副总裁	1997-08-19~	是
闫明晨	沈阳商业城(集团)	副总裁	1997-08-19~	是
刘金晔	沈阳商业城(集团)	副总裁	2002-04-19~	是
佟雅娟	沈阳商业城(集团)	工会主席、党委副书记	2003-04-19~	是

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：万元 币种：人民币

年度报酬总额	52.6
金额最高的前三名董事的报酬总额	28.2
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	28.2
独立董事津贴	2
独立董事其他待遇	独立董事出席董事会、股东大会以及按《公司法》、《公司章程》规定履行职责所发生的合理费用(包括差旅费、办公费)由公司承担。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	张珂、赵启超、路国培、闫明晨、刘金晔、佟雅娟、曲武、王敬廉、戴雅文。
报酬区间	人数
8.1-12.1	3
5.3-8.1	3
4.2-5.3	2

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司坚持经营创新，加速品牌引进，提升竞争优势，按照定位科学、结构合理的目标，不断调整经营结构，引进强势品牌，促进经营工作实现了新的收效。一是品牌含量有了新提高。各商场以平方米创利为核心，以高档商品为龙头，以中档商品为主线，进行了经营品类调整。一年来淘汰125个商品品牌，引进绩优长效品牌172个，商品品牌结构得到进一步优化。同时，采取筑巢引凤的有效办法，装修改版品牌商品专柜，建立了一批品牌旗舰店，吸引了众多消费能力强的价值型顾客，带动了商场的整体销售，提高了经营业绩。报告期内，商品销售超百万的品牌有175个，200万以上的有43个，300万以上的有18个，400万元以上的有7个，500万以上的有22个，超千万的有3个，并有7个品牌获得了全国销售第一，33个品牌获得了全省销售第一，63个品牌获得全市销售第一的好成绩。通过持续不断的布局调整和环境改造，突出了市场定位和经营主题，提升了经营档次。二是营销策划工作取得新成效。报告期内，按照“好戏连台，出精品，树形象”的整体策划要求，紧紧抓住元旦、春节、情人节、“五、一”、“十、一”黄金周、感恩节、圣诞节等有利商机，以节造势，精心设计，大做文章，以品牌促销、节日促销和特卖促销的方式，不断掀起促销新潮。一年来，共组织特卖促销活动96次，有561个品牌参加。与此同时，还主动出击，造节、造势，继续办好顾客节、金履节、皮草节等有特色的促销活动，吸引客流，壮大声势，取得了良好的经营业绩。特别是圣诞节，创造了销售8200多万元的历史新高。三是进一步加强客户关系管理，注重培育忠诚顾客群体。从细节入手，不断延伸服务触角，拓宽服务领域，努力向顶级服务目标迈进。会员顾客达到20万人，会员消费4.5亿元(含税)，占总销的27.6%。

报告期内，企业荣获了“全国诚信单位”、“全国商业服务业先进单位”、全国企业文化建设“实践创新奖”、“辽宁省重合国守信誉企业”、“辽宁省(商业服务)行业文化示范单位。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
服装	184,808,132.39	145,321,090.65	21.37	-9.67	8.33	-1.15
针织	145,275,020.34	116,800,726.69	19.60	4.05	5.84	-1.36
鞋帽	152,243,736.99	121,639,291.97	20.10	9.75	10.38	-0.45
家电	404,265,827.74	386,850,034.07	4.31	91.95	93.65	-0.84
关联交易的定价原则						
关联交易必要性、持续性的说明						

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
沈阳地区	1,393,649,270.44	20.94

6.4 采购和销售客户情况

本公司为商品零售企业，主要销售对象为个人。

6.5 参股公司经营情况(适用投资收益占净利润10%以上的情况)

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

参股公司名称		沈阳娃哈哈饮料有限公司		
本期贡献的投资收益		269.89	占上市公司净利润的比重(%)	14.40
参股公司	经营范围	饮用纯净水		
	净利润	1,187.73		

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□适用√不适用

6.7 主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明

□适用√不适用

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

□适用√不适用

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

□适用√不适用

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

□适用√不适用

6.10 完成盈利预测的情况

□适用√不适用

6.11 完成经营计划情况

□适用√不适用

6.12 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

(下转C11版)

沈阳商业城股份有限公司

2005第一季度报告

§1 重要提示

1.1本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2董事路国培因公出未能出席本次董事会，委托董事闫明晨代为出席。

1.3公司第一季度财务报告未经审计。

1.4公司负责人张殿华，主管会计工作负责人侯淑芬，会计机构负责人(会计主管人员)王班声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 公司基本信息

股票简称	商业城	变更前简称(如有)	
股票代码	600306		
	董事会秘书		证券事务代表
姓名	张黎明		张建佐
联系地址	沈阳市沈河区中街路212号		沈阳市沈河区中街路212号
电话	024-24865832		024-24865832
传真	024-24848007		024-24865832
电子信箱	sycgf@e-syc.com.cn		sycgf@e-syc.com.cn

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	1,192,768,699.54	1,193,695,215.94	-0.07
股东权益(不含少数股东权益)(元)	470,825,399.32	465,256,204.35	1.19
每股净资产(元)	2.64	2.61	1.15
调整后的每股净资产(元)	2.60	2.57	1.16
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,293,171.48	-2,293,171.48	92.68
每股收益(元)	0.031	0.031	0
净资产收益率(%)	1.18	1.18	下降0.03个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	1.11	1.11	下降0.07个百分点

非经常性损益项目	金额
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	557,754.59
所得税影响数	-184,059.01
合计	373,695.58

2.2.2 利润表

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	编号	本期数(1—3月)		上年同期数(1—3月)	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1	411,481,274.02	223,385,916.16	365,228,843.54	198,558,954.07
减：主营业务成本	2	356,420,109.91	190,916,901.93	317,909,295.58	169,073,272.44
主营业务税金及附加	3	2,002,751.61	656,325.46	1,676,537.89	812,026.92
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	4	53,058,412.50	31,812,688.77	45,643,010.07	28,673,654.71
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	5	708,946.07	228,903.50	926,161.44	80,251.25
减：营业费用	6	16,245,889.81	5,929,036.21	12,892,247.20	6,303,831.73
管理费用	7	28,768,851.70	20,098,507.81	25,291,621.52	16,501,654.17
财务费用	8	2,543,804.56	2,278,037.85	2,111,369.95	2,299,770.61
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	10	6,208,812.50	3,736,010.40	6,273,932.84	3,648,649.45
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	11	734,327.83	2,908,652.87	1,137,420.86	3,061,035.49
补贴收入	12				
营业外收入	13	674,172.08	291,500.56	300,729.20	
减：营业外支出	14	116,417.49	56,552.60	75,310.30	22,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	15	7,500,894.92	6,879,611.23	7,636,772.60	6,687,684.94
减：所得税	16	2,279,548.00	1,310,416.26	2,158,009.62	1,196,794.32
少数股东损益 (合并报表填列)	17	-347,848.05		-12,127.64	
加：未确认投资损失(合并报表填列)	18				
五、净利润(亏损总额以“-”号填列)	20	5,569,194.97	5,569,194.97	5,490,890.62	5,490,890.62

2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数(户)	8589	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
北京证券	3,888,709	A股
王飞	191,849	A股
操凌飞	137,460	A股
李玉芳	135,990	A股
叶青	135,970	A股
黄争中	131,000	A股
李艳奇	131,000	A股
苏伟	130,657	A股
邬佳军	130,200	A股
刘正平	130,200	A股

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内公司所处行业及经营范围没有发生变化，公司在认真总结2004年度经营情况的基础上，结合市场状况和本公司实际情况，强化管理，规范运作，加强品牌经营，采取多种手段进行促销，强化对营业楼每平米创利指标的管理，充分有效的利用好营业楼每一平方米的经营面积，与经营公司签定了经营承包合同，制定了奖惩措施。报告期内实现商品销售收入41148万元，比上年同期增长12.66%，净利润实现557万元，比上年同期增长1.45%。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
家电	100,585,012.16	96,061,173.61	4.50
服装	68,648,823.03	54,575,796.71	20.50
鞋帽	40,587,264.52	32,564,272.61	19.77
针织	86,022,546.86	74,731,132.37	13.13

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

√适用□不适用

消费品的销售具有一定的季节性和周期性特征，一般销售旺季在第一季度和第四季度，旺季的销售收入能占全年销售收入的60-70%；而第二、三季度属于淡季。

3.1.3 报告期利润构成情况(主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明)

□适用√不适用

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

□适用√不适用

3.1.5 主营业务盈利能力(毛利率)与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

□适用√不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√适用□不适用

报告期公司与控股股东沈阳商业城(集团)延续执行以前签署的《综合服务协议》、《房屋租赁协议》、《营业场地租赁协议》、《土地租赁协议》，交易的定价依据、成交价格和付款方式等主要交易条件未发生重大变化，本报告期发生关联交易1619722元，减少利润1619722元。与已预计的2005年全年关联交易情况不存在差异。

关联人	交易内容	定价依据	交易价格(年)	交易金额(报告期)	占同类交易比例%
沈阳商业城(集团)	综合服务	协议定价	5775140元	1443785元	100
沈阳商业城(集团)	房屋租赁	协议定价	120000元	30000元	100
沈阳商业城(集团)	场地租赁	协议定价	240000元	60000元	100
沈阳商业城(集团)	土地租赁	协议定价	343750元	85937元	100
合 计			6478890元	1619722元	

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

□适用√不适用

3.4 经审计且被出具"非标意见"情况下董事会和监事会出具的相关说明

□适用√不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用√不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

□适用√不适用

公司名称：沈阳商业城股份有限公司

法定代表人：张殿华

日期：2005年4月19日

证券代码：600306 证券简称：商业城 公告编号：临2005-007号

沈阳商业城股份有限公司日常关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

沈阳商业城股份有限公司(以下简称“本公司”)与沈阳商业城(集团)(以下简称“集团”)就土地租赁、办公房屋租赁、营业场地租赁和综合服务、仓储服务等达成日常性交易协议。

因为上述交易的交易方为沈阳商业城(集团)，是本公司的控股股东，所以上述交易构成关联交易。

二、预计全年日常关联交易的基本情况

单位：元

交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	预计总金额(年)	占同类交易的比例	去年的总金额
租赁	土地租赁	沈阳商业城(集团)	343,750.00	48.845%	343,750.00
租赁	办公房屋租赁	沈阳商业城(集团)	120,000.00	17.052%	120,000.00
租赁	营业场地租赁	沈阳商业城(集团)	240,000.00	34.103%	240,000.00
综合服务协议	动力设备服务	沈阳商业城(集团)	2,200,000.00	36.213%	2,200,000.00
	生活服务	沈阳商业城(集团)	1,159,140.00	19.080%	1,159,140.00
	安全保卫服务	沈阳商业城(集团)	2,416,000.00	39.769%	2,416,000.00
仓储服务协议	仓储服务	沈阳商业城(集团)	300,000.00	4.938%	0
合计			6,778,890.00		

三、关联方介绍和关联关系

1、基本情况

公司名称：沈阳商业城(集团)

法人代表：赵启超(代)

企业类型：国有

注册地点：辽宁省沈阳市

注册资本：1000万元人民币

成立日期：1991年6月24日

主营业务：国内一般商业贸易、进出口贸易

2、与上市公司的关联关系：沈阳商业城(集团)持有本公司50.08%股份，是本公司控股股东。

3、履约能力分析：本公司接受集团提供的关联服务均于当年结清费用。

4、与关联方进行的各类日常关联交易总额全年预计6,778,890.00元左右。

四、关联交易内容和定价依据

本公司与集团关联交易价格按如下原则处理：相关交易价格国家物价或行业主管部门有明文规定的，执行规定价格；无明文规定的，按照不高于同类交易的市场价格、市场条件，由双方公平、公正地协商解决。具体如下：

1、土地租赁协议：系本公司于1999年7月与集团签订，该协议约定本公司租赁使用集团6875平方米土地，租赁期限为10年，本公司每年向集团交纳租金34.375万元。

2、房屋租赁合同：系本公司于2003年7月与集团签订，该合同约定本公司租赁使用集团1839.8平方米房屋用于行政办公，租赁期限为10年，本公司每年向集团交纳租金12万元。

3、营业场地租赁协议：系本公司于2003年7月与集团签订，该协议约定本公司租赁使用集团所属营业场地2832平方米，租赁期限为5年，本公司每年向集团交纳租金24万元。

4、综合服务协议：系本公司于2003年7月与集团签订，该协议约定本公司接受集团提供的动力设备维护、安全保卫、用水用电等生活服务和配套服务，期限为20年，本公司每年向集团交纳综合服务费用577.514万元。

5、仓储服务协议：系本公司于1999年7月与集团签订，该协议约定集团向本公司提供仓储设施和相应的服务，期限同综合服务协议，本公司按每年实际发生量向集团交纳费用。

五、交易目的和交易对上市公司的影响

1、交易的必要性、持续性以及预计持续进行此类关联交易的情况

公司接受集团提供的上述租赁和综合服务是为了保证公司正常经营发展需要，该关联交易是必要的和将持续发生的。

2、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因和真实意图

本公司向集团承租土地和营业、办公房屋以及接受集团提供的设备动力维护、水电暖供应、安全保卫等关联交易服务是保证日常经营工作所必需的。沈阳商业城(集团)为避免同业竞争曾于2000年12月与本公司签署了《避免同业竞争协议》，在协议中，集团承诺“将不会在中国境内任何地方，以任何形式，从事与本公司业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动”。所以本公司选择与集团进行上述关联交易是正常的。

3、本公司与关联方进行的交易符合诚实信用、公平公正的原则，有利于公司的经营和发展，没有损害公司和其他股东的利益。

4、上述交易对本公司独立性没有影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联方形成依赖。

六、审议程序

1、董事会表决情况和关联董事回避情况

本公司于2005年4月19日召开的二届十一次董事会会议审议通过了上述关联交易的议案，关联董事赵启超、路国培、闫明晨回避表决，5名独立董事对上述关联交易发表了事前认可意见和独立意见。鉴于交易总额较小，根据上海证券交易所《股票上市规则》(2004年修订)和《公司章程》的有关规定，上述关联交易无需提交公司股东大会审议批准。

2、公司独立董事经审查本次交易后认为：公司日常关联交易对公司及全体股东公平、合理，不存在损害中小股东利益的情形，对2005年的预计符合现实情况，同意上述日常关联交易情况预计，董事会表决程序符合本公司章程有关规定。

七、关联交易签署情况

上述关联交易是公司在报告期之前签署的长期性日常关联交易，并将在协议确定的期限内继续发生。

八、备查文件目录

1、本公司董事会决议及会议记录

2、经独立董事签字确认的独立董事意见

3、土地租赁协议

4、营业场地租赁协议

5、房屋租赁合同

6、综合服务协议

7、仓储服务协议

沈阳商业城股份有限公司

二〇〇五年四月十九日

证券代码：600306 证券简称：商业城 公告编号：临2005-008号

沈阳商业城股份有限公司二届十一次董事会会议决议暨召开2004年年度股东大会通知公告

沈阳商业城股份有限公司二届十一次董事会会议通知于2005年4月9日发送至各位董、监事，会议于2005年4月19日在本公司五楼会议室召开，应到董事14人，实到董事13人(公司董事路国培因公出委托董事闫明晨代为行使表决权)；公司全体监事列席会议，符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由董事长张殿华先生主持，经与会董事审议，一致表决通过以下决议：

一、审议通过了《2004年度董事会工作报告》；

同意14票，反对0票，弃权0票。

二、审议通过了《2004年年报》及《年报摘要》；

同意14票，反对0票，弃权0票。

三、审议通过了《2004年度财务决算报告》；

同意14票，反对0票，弃权0票。

四、审议通过了《2004年度利润分配预案》；

经岳华会计师事务所审计的确认，本公司2004年度共实现净利润18,437,322.04元(以合并会计报表为准)，按照《公司法》和《公司章程》以及《企业会计制度》的有关规定，提取法定盈余公积金2,540,294.51元，提取法定公益金1,594,469.26元，提取任意盈余公积金648,644.00元，加年初未分配利润43,938,436.56元，报告期累计未分配利润为57,592,350.83元。

本次利润分配的预案为：以2004年末总股本178,138,918股为基数，按每10股派发现金人民币0.20元(含税)，共计派发现金股利人民币3,562,778.36元，剩余未分配利润结转至2005年度。

本次不进行公积金转增股本。

同意14票，反对0票，弃权0票。

五、审议通过了《关于续聘会计师事务所及支付其2004年度报酬的议案》

董事会认为，岳华会计师事务所在担任本公司2004年度会计审计工作中，能够切实履行会计审计有关规定，客观公正地反映公司的财务状况和经营成果。为保障公司审计工作的延续性，同意续聘其为公司2005年度会计审计机构。根据公司审计业务的工作量及参考行业报酬标准，公司董事会拟支付该会计师事务所2004年度审计报酬为43万元。独立董事王德富、常守范、关锡友、邵春英、周建海已对此议案予以认可，并发表意见认为，岳华会计师事务所在为公司提供审计服务的过程中，能够严格执行国家法律、法规的规定，遵循了独立、客观、公正的执业准则，顺利完成了年度审计任务。公司聘其为财务审计机构及支付其报酬的决策程序合法，支付的报酬水平公允、合理，不影响财务审计的独立性、真实性和充分性。

同意14票，反对0票，弃权0票。

六、审议通过了《公司章程修正案》(详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn)；

同意14票，反对0票，弃权0票。

七、审议通过了《公司股东大会议事规则修正案》(详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn)；

同意14票，反对0票，弃权0票。

八、审议通过了《公司董事会议事规则修正案》(详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn)；

同意14票，反对0票，弃权0票。

九、审议通过了《关于为控股子公司贷款提供担保的议案》；

辽宁物流有限公司系本公司的控股子公司，本公司持有其51.282%的股权。截止2004年12月31日，辽宁物流有限公司经审计的资产总额为187,906,326.51元，资产负债率53.89%，净资产78,260,935.94元，主营业务收入83,714,385.97元，净利润2,011,689.23元。

辽宁物流有限公司拟向有关银行申请金额5000万元、期限一年的贷款或授信额度。鉴于辽宁物流有限公司是本公司的控股子公司，且该公司目前资产状况良好，盈利能力强，具备按时偿还债务能力，本公司董事会拟为该项贷款或授信额度提供连带责任担保，同时，要求对方提供反担保。

截止到2005年4月18日，本公司无对外担保，为控股子公司辽宁国联家电公司的3000万元担保因展期已延续到2005年11月26日。公司无逾期担保。

如本次董事会审议通过为辽宁物流有限公司贷款提供担保，且辽宁物流贷款获金融部门批准，则公司累计对外担保金额为8000万元，占本公司2004年度经审计净资产的17.19%，其担保对象均为公司所属控股子公司。符合中国证监会56号文关于上市公司担保要求的有关规定。

本公司授权总经理代为签署担保合同及相关法律文件，有关文件签署后公司将另行公告。

同意14票，反对0票，弃权0票。

十、审议通过了《关于调整公司会计估计的议案》；

本公司坏帐准备原计提标准为：按应收款项(包括应收帐款和其他应收款)期末余额扣除控股子公司往来款项余额的6%计提。

现将坏帐准备计提标准调整为：按应收款项(包括应收帐款和其他应收款)期末余额扣除控股子公司往来款项及银联卡未达款项后余额的6%计提。

该会计估计变更对2004年度合并报表列示的净利润影响为：增加净利润54,957.24元。

同意14票，反对0票，弃权0票。

十一、审议通过了《关于收购佰瑞德(沈阳)投资管理有限公司持有的沈阳世达物流有限责任公司98.53%股权的议案》

沈阳世达物流有限责任公司系佰瑞德(沈阳)投资管理有限公司(甲方)与自然人臧克恩(乙方)于2005年4月6日共同投资注册设立的有限责任公司。主要经营国内一般商业贸易、仓储服务等。公司注册资本8600万元(其中：甲方为8474万元，占98.53%，乙方为126万元，占1.47%)甲方以其所有的沈阳市东陵区长青街121号房地产作为投资，该房地产包括27,014.8