

淄博鲁中房地产开发股份有限公司 二〇一〇年年度报告

股权简称：鲁中房产 股权代码：000003

二〇一一年四月二十八日

重 要 提 示

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

(二) 本年度报告经公司第六届董事会第十次会议审议通过。

(三) 公司全体董事出席董事会会议。

(四) 山东汇德会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(五) 公司负责人董事长、总经理臧刚，及财务负责人田爱昌声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第一节 公司基本情况 | 4 |
| 第二节 最近两年主要财务数据和指标 | 6 |
| 第三节 最近一年股本变动情况..... | 8 |
| 第四节 前十名股东及其持股情况和相互间关联关系..... | 9 |
| 第五节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其持股情况 | 11 |
| 第六节 股东大会情况介绍 | 17 |
| 第七节 公司治理结构 | 18 |
| 第八节 董事会报告 | 23 |
| 第九节、监事会报告 | 32 |
| 第十节 重大事项 | 35 |
| 第十一节、财务报告 | 36 |
| 第十二节 备查文件目录 | 95 |

第一节 公司基本情况

一、 公司信息

| | |
|-------------|---|
| 公司的法定中文名称 | 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 |
| 公司的法定中文名称缩写 | 鲁中房产 |
| 公司的法定英文名称 | ZIBO LUZHONG REALESTATE DEVELOPMENT CO.,LTD. |
| 公司法定代表 | 臧 刚 |

二、 联系人和联系方式

| | |
|------|-------------------|
| | 董事会秘书 |
| 姓 名 | 张 翔 |
| 联系地址 | 山东省淄博市张店区商场西街 62号 |
| 电 话 | 2182868 |
| 传 真 | 2180183 |
| 电子信箱 | Zxng98@163.com |

三、 基本情况简介

| | |
|-----------|------------------|
| 注册地址 | 淄博市张店区商场西路 212号 |
| 注册地址的邮政编码 | 255035 |
| 办公地址 | 淄博市张店区商场西街 62号 |
| 办公地址的邮政编码 | 255035 |
| 公司国际互联网网址 | www.lzfc.cn |
| 电子信箱 | lzfc@hotmail.com |

四、 信息披露及备置地点

| | |
|---------------|-------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称 | 《淄博日报》 |
| 登载年度报告的网址 | www.lzfc.cn |
| 公司年度报告备置地点 | 公司办公室 |



五、公司股权简况

| 股权简称 | 股权代码 | 做市商 | 股权挂牌转让系统 | 股权托管方 |
|------|--------|-----|--------------------|------------|
| 鲁中房产 | 000003 | 无 | 齐鲁股权托管交易中心股权托管交易系统 | 齐鲁股权托管交易中心 |

六、其他有关资料

| | | |
|-----------------|-------------|------------------------|
| 公司首次注册登记日期 | | 1991年 8月 16日 |
| 公司首次注册登记地点 | | 淄博市张店区商场西路 212号 |
| 未次变更 | 公司变更注册登记日期 | 1997年 4月 2日 |
| | 公司变更注册登记地点 | 淄博市张店区商场西路 212号 |
| | 企业法人营业执照注册号 | 370000018001059 |
| | 税务登记号码 | 鲁地税淄张字 370303164253864 |
| | 组织机构代码 | 16425386-4 |
| 公司聘请的会计师事务所名称 | | 山东汇德会计师事务所有限公司 |
| 公司聘请的会计师事务所办公地址 | | 青岛市南区东海西路 39号 26 27层 |

第二节 最近两年主要财务数据和指标

一、2010年度主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 项 目 | 金 额 |
|---------------|----------------|
| 营业利润 | 166,586,611.15 |
| 利润总额 | 19,119,193.52 |
| 净利润 | 5,642,625.89 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 6,314,523.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 193,282,198.88 |

二、2010年度非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 金 额 |
|---|-------------|
| 非流动资产处置损益 | -171,650.63 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 0 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 0 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -794,392.45 |
| 所得税影响额 | 243,491.02 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -5,940.76 |
| 合 计 | -728,492.82 |

三、报告期末公司近二年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2010年 | 2009年 | 本期比上年同期 增减（%） |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 主营业务收入 | 166,586,611.15 | 105,295,551.97 | 58.21% |
| 利润总额 | 19,119,193.52 | -1,156,255.04 | 1753.54% |
| 净利润 | 5,642,625.89 | 2,130,373.54 | 164.87% |
| 扣除非经常性损益后的 净利润 | 6,314,523.43 | -3,399,897.82 | 285.73% |
| 基本每股收益 | 0.10 | 0.04 | 150% |
| 扣除非经常性损益后的 基本每股收益 | 0.12 | -0.06 | 300% |
| 每股收益（元/股） | 0.10 | 0.04 | 150% |



2010 年度报告

| | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------|
| 全面摊薄净资产收益率 (%) | 7.98 | 3.58 | 122.91% |
| 扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率 (%) | 9.02 | -5.28 | 270.83% |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 9.39 | -5.42 | 273.25% |
| 每股净资产 (元/股) | 1.31 | 1.20 | 9.17% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 193,282,198.88 | 5,583,770.63 | 3361.50% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | 3.59 | 0.10 | 3490% |
| 总资产 | 678,640,328.10 | 476,191,208.77 | 42.51% |
| 股东权益 | 70,419,030.96 | 64,776,405.08 | 8.71% |

第三节 最近一年股本变动情况

一、股权变动情况

最近一年公司股本没有发生变动。

二、关于报告期内股权登记托管、挂牌交易、股权限制性转让登记和解除情况说明

1 股权登记托管情况说明

报告期内，根据山东省金融工作办公室鲁金办字 [2010]150号文件要求，于 2010年 1月 5日在齐鲁股权托管交易中心办理全部股东所持股权登记托管 托管股权 5379.63万股，协议自 2009年 11月 27日生效。

2 股权挂牌交易情况说明

报告期内，公司股权于 2011年 1月 24日在齐鲁股权托管交易中心挂牌交易，其中可转让股权 2148.308万股，限制性转让 3231.322万股。

3 股权限制性转让手续办理情况说明

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持有的公司 6.262万股，公司按照齐鲁股权托管交易中心相关规定于 2011年 1月 24日在齐鲁股权托管交易中心办理了高管所持股份转让限制登记手续，自 2011年 1月 24日起限制转让股权 6.262万股。

4 股权限制性转让解除情况说明

报告期内，高管在任期间所持股份尚未解除限售。

第四节 前十名股东及其持股情况和相互间关联关系

一、股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末 股东总数 | 截至报告期末，公司股东总数为 6313个，其中：国家股东 1个，自然人股 东 6312个 | | | | | |
|--------------|---|--------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 前十名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 报告期初持 股总数 | 报告期末 持股总数 | 报告期末 持股比例 (%) | 无限制转 让条件股 权数 | 质押或冻 结的股权 数量 |
| 张店区 国资局 | 国家股 | 32250600 | 32250600 | 59.95% | 0 | 0 |
| 徐茶叶 | 自然人股 | 560000 | 560000 | 1.06% | 560000 | 0 |
| 朱庆兆 | 自然人股 | 185000 | 185000 | 0.35% | 185000 | 0 |
| 林向阳 | 自然人股 | 106000 | 106000 | 0.20% | 106000 | 0 |
| 沈佳露 | 自然人股 | 100000 | 100000 | 0.19% | 100000 | 0 |
| 刘桂兰 | 自然人股 | 83000 | 83000 | 0.16% | 83000 | 0 |
| 胡凤芹 | 自然人股 | 0 | 82820 | 0.16% | 82820 | 0 |
| 毕文丽 | 自然人股 | 81000 | 81000 | 0.15% | 81000 | 0 |
| 杨恩英 | 自然人股 | 0 | 76935 | 0.15% | 76935 | 0 |
| 黄卫平 | 自然人股 | 72800 | 72800 | 0.14% | 72800 | 0 |

注：上述股东之间无关联关系。

| 前十名无限制转让条件股东持股情况 | | |
|------------------|------------------|-------------|
| 股东名称 | 持有无限制转让条件股权数量（股） | 报告期末持股比例（%） |
| 徐茶叶 | 560000 | 1.04% |
| 朱庆兆 | 185000 | 0.34% |
| 林向阳 | 106000 | 0.20% |
| 沈佳露 | 100000 | 0.19% |
| 刘桂兰 | 83000 | 0.15% |
| 胡凤芹 | 82820 | 0.15% |
| 毕文丽 | 81000 | 0.15% |
| 杨恩英 | 76935 | 0.14% |



2010 年度报告

| | | |
|-----|-------|-------|
| 黄卫平 | 72800 | 0.14% |
| 舒翠珍 | 70330 | 0.13% |

注：上述股东之间无关联关系

| 前十名有限制转让条件股权可挂牌交易情况 | | | | |
|---------------------|----------------|---------------|-------------|--|
| 有限制转让条件股东名称 | 持有的有限制转让条件股权数量 | 有限制转让条件股权数量情况 | | 限制转让条件 |
| | | 可挂牌交易时间 | 新增可挂牌交易股权数量 | |
| 张店区国资局 | 32250600 | | | 公司董事、监事、高级管理人员自股权挂牌交易之日起一年内和离职后半年内，不转让其股份。 |
| 韩向东 | 10000 | | | |
| 崔嵩 | 10000 | | | |
| 张辉 | 10000 | | | |
| 李学胜 | 10000 | | | |
| 韩瀛 | 8000 | | | |
| 田爱昌 | 5000 | | | |
| 郝春 | 5000 | | | |
| 张国庆 | 2500 | | | |
| 臧刚 | 1120 | | | |

(二) 控股股东及实际控制人情况

公司控股股东及实际控制人为张店区国资局，持有本公司股份 3,225.06 万股，占总股本的 59.95%，所持股权不存在质押情况。

张店区国资局为持有、管理并运作授权范围内国有资产的政府职能部门，单位负责人为胡元勇。

第五节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员变动及其持股情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员变动情况

2010年 1月 26日召开公司六届五次董事会，聘任张翔为董事会秘书，聘任王伟、王涛为公司经理助理。黄伟不再担任董事会秘书。

2010年 3月 31日召开公司六届六次董事会，聘任臧刚为公司总经理，李光不再担任公司总经理。

2010年 6月 28日公司召开股东大会，选举臧刚、张辉为公司董事，李光、翟所福不再担任公司董事。

2010年 6月 28日召开六届八次董事会，臧刚当选为公司董事长。

公司其他董事、监事、高级管理人员没有发生变化。

二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员持股情况

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任职终止日期 | 持股数量 (万股) | 持股比例 (%) |
|-----|-------------|----|----|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 臧刚 | 董事长兼 总经理 | 男 | 47 | 2010年 6月 28日 | 2011年 7月 20日 | 0.112 | 0.002% |
| 韩向东 | 董事兼副总 经理 | 男 | 40 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 1.00 | 0.02% |
| 崔嵩 | 董事兼副总 经理 | 男 | 45 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 1.00 | 0.02% |
| 刘成传 | 董事兼副总 经理 | 男 | 43 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 田爱昌 | 董事兼副总 | 男 | 42 | 2009年 6月 16日 | 2011年 7月 20日 | 0.5 | 0.01% |



2010 年度报告

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任职日期 | 离任日期 | 薪酬 | 占比 |
|-----|-------|----|----|--------------|--------------|------|--------|
| 林相琴 | 董 事 | 女 | 43 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 张 辉 | 董 事 | 男 | 44 | 2010年 6月 28日 | 2011年 7月 20日 | 1.00 | 0.02% |
| 马振珠 | 独立董事 | 男 | 48 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 崔友堂 | 独立董事 | 男 | 61 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 宫本高 | 独立董事 | 男 | 41 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 张 翔 | 董事会秘书 | 男 | 43 | 2010年 1月 26日 | 2011年 7月 20日 | 0.00 | 0.00% |
| 李学胜 | 监事会主席 | 男 | 44 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 1.00 | 0.02% |
| 郝 春 | 监 事 | 女 | 47 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.50 | 0.01% |
| 李 彤 | 监 事 | 女 | 44 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.10 | 0.002% |
| 张国庆 | 监 事 | 男 | 50 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.25 | 0.005% |
| 韩 瀛 | 监 事 | 女 | 36 | 2008年 7月 21日 | 2011年 7月 20日 | 0.80 | 0.01% |

三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员主要工作经历

1、本届董事会人员基本情况

臧刚，男，现年 47 岁，中共党员，硕士研究生，高级工程师。历任张店区水利局设计室主任、卫固镇人民政府副镇长、大张镇人民政府副镇长、张店区城市管理监察大队副队长、张店区住房与城乡建设局党委成员、工会主任、淄博新区开发建设征地拆迁办公室副主任，现任本公司董事长、总经理。

韩向东先生，现年 40 岁，中共党员，研究生学历，政工师。历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司技术科科员、综合处副主任、综合处主任、总经理助理。现任本公司副总经理。

崔嵩先生，现年 45 岁，中共党员，大学学历，高级工程师。历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司工程科科长、淄博凯瑞监理公司经理、张店区车站办事处科技副主任。现任本公司副总经理。

刘成传先生，现年 43 岁，中共党员，大学学历，高级工程师、国家注

册监理工程师。历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司维修公司副经理、
监理公司经理、工程处主任、总经理助理。现任本公司副总经理。

田爱昌先生，现年 42 岁，中共党员，大学学历，高级经济师。历任淄
博鲁中房地产开发股份有限公司物资供应处副主任、物资供应处主任、市
场营销部主任、总经理助理。现任本公司副总经理。

林相琴女士，现年 43 岁，大学本科学历，高级工程师。历任淄博鲁中
房地产开发股份有限公司总工办副主任、主任、技术处主任、总经理助理。
现任本公司总工程师。

张辉，男，现年 44 岁，中共党员，本科学历。先后就职于淄博化肥厂、
张店区村镇开发公司、张店区建筑安装承包总公司，历任淄博鲁中房地产
劳服公司副经理、淄博鲁中房地产职工消费合作社经理、淄博开元文化市
场副经理、淄博长城广告公司经理，现任淄博鲁中家具城有限公司经理。

马振珠先生，现年 48 岁，中共党员，大学本科学历，教授、硕士研究
生导师。历任中国建材院测试所办公室主任、副所长，国家建筑材料测试
中心副主任，国家铝塑复合建筑材料产品质量监督检验中心副主任，中国
建材院科技委员会委员，中国建筑材料科学研究院测试技术研究所所长。
现任中国建筑材料科学研究总院党委委员、院长助理，中国建筑材料检验
认证中心常务副主任，兼任国家建筑材料质检中心主任、国家建筑材料质
量监督检验中心主任，本公司独立董事。

崔友堂先生，现年 61 岁，中共党员，大学本科学历，高级经济师。历
任山东沂蒙新华制药厂工会主席，淄博体改委企业体制科科长、副主任。
现任山东省资产管理有限公司总经理助理，本公司独立董事。

宫本高先生，现年 41 岁，大学本科学历，会计师、中国注册会计师、国际注册内部审计师。历任山东工程学院财务结算中心副主任，会计核算科科长，财务管理科科长，山东理工大学计划财务处校产财务科科长，山东理工大学校产总公司副经理，现任山东理工大学审计部主任，山东蓝帆塑胶股份有限公司独立董事、本公司独立董事。

2 本届监事会人员基本情况

李学胜先生，现年 44 岁，中共党员，大学本科学历，高级经济师。历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司证券办副主任、主任、秘书科科长、办公室副主任、主任、总经理助理、董事会秘书、董事、纪委书记。现任本公司监事长、党委书记。

郝春女士，现年 47 岁，中共党员，大学本科学历，会计师。历任张店区财政局副科长、科长。现任张店区国资局副局长。

李彤女士，现年 44 岁，大专学历，政工师。曾就职于淄博宾馆、淄博市煤气公司，历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司办公室副主任、档案室主任。现任市政劳服公司经理。

张国庆先生，现年 50 岁，大专学历。曾就职于张店区房管局房产工程队，历任淄博鲁中房地产开发股份有限公司财务科副科长、经营科科长、鲁中房产职工消费合作社经理、综合配套处副主任，现任淄博绿洁涂料有限公司经理。

韩瀛女士，现年 36 岁，大学本科学历，高级经济师、建造师。现任本公司工会副主任、团委书记、档案室主任、办公室副主任。

3 本届高管人员基本情况

(1) 臧刚、韩向东、崔嵩、刘成传、田爱昌基本情况详见“本届董事会成员基本情况”。

(2) 张翔先生，现年 43 岁，研究生学历，中国人民大学管理硕士，高级工程师、经济师、建造师。历任齐鲁石化齐鲁武峰有限公司车间主任、技术部经理，青岛天泰集团财务中心经理助理、董事会战略研究室主任，淄博鲁中房地产开发股份有限公司企业发展部主任，现任本公司董事会秘书、办公室主任。

四、年度报酬情况

| 姓名 | 职务 | 薪酬情况(万元) | 备注 |
|-----|---------|----------|-----------|
| 臧刚 | 董事长、总经理 | 13.5 | 无 |
| 韩向东 | 董事兼副总经理 | 11.89 | 无 |
| 崔嵩 | 董事兼副总经理 | 11.96 | 无 |
| 刘成传 | 董事兼副总经理 | 11.84 | 无 |
| 田爱昌 | 董事兼副总经理 | 11.84 | 无 |
| 林相琴 | 董事 | 11.39 | 无 |
| 张辉 | 董事 | 6.11 | 无 |
| 马振珠 | 独立董事 | 1.80 | 独立董事津贴 |
| 崔友堂 | 独立董事 | 1.80 | 独立董事津贴 |
| 宫本高 | 独立董事 | 1.80 | 独立董事津贴 |
| 张翔 | 董事会秘书 | 7.68 | 无 |
| 李学胜 | 监事会主席 | 12.18 | 无 |
| 郝春 | 监事 | 0 | 不在本单位领取薪酬 |



2010 年度报告

| | | | |
|-----|----|------|---|
| 李 彤 | 监事 | 6.80 | 无 |
| 张国庆 | 监事 | 8.90 | 无 |
| 韩 瀛 | 监事 | 6.24 | 无 |

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

根据公司章程规定，公司董事、监事、高级管理人员的报酬由公司董
事会研究决定。

五、公司员工情况

| | | | |
|---------------|---|-----------------|-----|
| 在职员工总数 | 85人 | 公司需承担费用的离退休职工人数 | 50人 |
| 公司员工情况 说 明 | 公司 2010年年末在职员工 85人，其中管理人员 33人，专业技术人员 44人（其中有中、高级技术人员 34人）；大专以上文化程度的 70人，占总人数的 82% | | |

第六节 股东大会情况介绍

公司 2009年度股东大会于 2010年 6月 28日上午 9:30在公司六楼会议室召开。会议由董事长李光先生主持，出席会议的股东及股东授权代表共计 22人，代表股数 3254.3645万股，占公司表决权股份总数的 60.49%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。公司董事、监事、高级管理人员及见证律师参加了会议，会议以记名投票表决的方式，审议并通过了以下议案：

- 1 审议通过了《2009年度董事会工作报告》
- 2 审议通过了《2009年度监事会工作报告》
- 3 审议通过了《2009年度财务决算报告》
- 4 审议通过了《关于公司 2009年度利润分配的议案》
- 5 审议通过了《关于公司董事会人员变更的议案》

选举臧刚、张辉先生为公司董事，李光、翟所福先生不再担任公司董事。

6 审议通过了《关于续聘山东汇德会计师事务所有限公司为公司 2010年度审计机构的议案》

7 审议通过了《关于授权公司董事会全权处置 1亿元以下（含 1亿元）融资额度的议案》

8 审议通过了《关于授权公司董事会利用闲置资金进行投资理财的议案》

9 审议通过了《关于公司与淄博热力有限公司相互为对方提供银行贷款信用担保的议案》

第七节 公司治理结构

一、公司治理情况：

公司股东大会、董事会、监事会和董事会秘书严格执行《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度的规定，规范运作，切实履行各自的权利和义务，未出现任何违法违规现象，公司法人治理结构的功能不断完善。公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度及各项管理规章制度，严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营，不存在违法违规行为，也不存在被主管机关处罚的情况。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》等有关公司治理的文件要求，不断完善公司法人治理结构，完善内控制度，规范公司运作。目前，公司法人治理结构的实际状况与有关公司规范性文件规定和要求不存在差异。

二、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面能够做到分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面：公司拥有完整的生产、经营、管理体系，具有独立的人、财、物、产、供、销系统。公司建立健全了企业法人治理结构和内部组织结构，在生产经营及管理上独立运作，与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易，不存在依赖股东及其他关联方的情形。

2 人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面已形成独立完整的体

系，完全独立于各股东。公司的员工均在公司专职工作并领取薪酬。董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举产生。不存在股东、其他任何部门、单位或个人超越公司股东大会、董事会和《公司章程》的规定而对董事、监事和高级管理人员做出人事任免决定的情形。

3 资产方面 :公司拥有一套完整的资产体系。根据公司设立及设立后有关文件和历次增资时的《验资报告》，公司发起人的认缴出资和历次增资的注册资本均已全部足额到位。公司取得的资产权属清晰，不存在公司的资产由其股东占有、使用的情形，不存在公司的资产与其股东的资产权属混同的情形。公司具有独立经营的能力，不存在与股东共享经营资产的情况。

4 机构方面 :公司机构设置完整，建立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并建立健全了相关议事规则和管理制度，并引进了独立董事制度，具有健全的法人治理结构和完善合理的管理制度，相关机构和人员能够依法和按照公司内部各项管理制度履行职责。公司的组织机构独立于股东和其他关联方，具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，公司及其职能部门与第一大股东及其职能部门之间不存在上下级关系，任何企业无权以任何形式干预公司的经营活动。公司不存在与股东及其控制的其他企业间机构混同的情形，不存在股东干预其独立运作的情形。

5 财务方面 :公司拥有独立的财务部门，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合自身实际情况，制订了财务管理制度等内部财务会计制度，建立了独立的财务核算体系；公司配备了专业的财务人员，财务人员未在股东及关联单位任职；公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况；公司拥有独立的税务登记号，并作为独立纳税主体依法履行纳税义务；公司独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预资金使用安排的情况。

三、公司内部控制制度的建立健全情况

公司按照《企业内部控制基本规范》、齐鲁股权托管交易中心的相关规定和要求，不断修订和完善内部控制制度，使之始终符合相关法律法规的要求和公司长期发展的需要。各项制度对公司的生产经营起到了有效的监督、控制和指导作用，保证了公司的规范运作和稳健发展。

1、公司内部控制制度建设情况

公司董事会及管理层已按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，结合公司特点，建立了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《公司内部控制制度》、《公司信息披露管理制度》等内部控制制度，在此基础上，为了保护经济资源的安全完整，确保经济信息的正确可靠，协调经济行为，控制经济合同，董事会制定了一系列具有控制职能的措施、方法和程序，由此组成了公司内部控制制度。近几年，公司根据规范运作的有关要求，又对内控制度进行了补充和完善，最终形成了完整、合理、有效的现行内控制度。

2、内部控制制度实施情况：

生产经营控制：公司生产、经营部门齐全，责权明晰，制度健全，形成了以销售为龙头，项目建设为主线，配套、材料采购紧密配合的建设流程，确保了项目安全、稳定、优质、高效的进行。报告期内，公司根据行业特点，结合管理实际，制定了《预决算管理办法》、《工程施工规范》等相关管理制度，进一步充实公司内部控制制度体系，发挥了良好的控制作用。

财务管理控制：公司会计信息和相关经济信息的报告制度健全；财务凭证制度健全，凭证的填制、传递和保管具有严格的程序；公司员工具备必要的知识水平和业务技能，并能经常接受必要的培训；对公司财务物资建立了定期盘点制度，对重要的业务活动建立了事后核对制度；公司建立

了严格的经济责任制和岗位责任制；对各项业务活动的程序做出明确规定，并具有明晰的流程图；对业务循环中采购、项目管理、销售、安全、质量等各个关键控制点均设有控制措施。

信息披露的内部控制：公司制定了《信息披露制度》，对公司信息披露的主要类别、披露标准、内部流程、保密与责任等作了详细规定，保证了公司信息披露的准确、及时、真实。2010 年度，公司信息披露严格遵循了相关法律法规及公司《信息披露管理制度》的规定，披露信息真实、准确、完整、及时、公平。

内部审计情况：公司内部审计人员负责对下属单位的经济效益审计、下属企业领导的离任审计，每半年对下属企业进行一次全面审计，随时进行财务指导，保证各单位财务管理合规、准确、有效。内部审计人员随时对公司财务进行抽样审计，保证财务数据客观、真实的反映企业资产状况和经营成果，杜绝腐败现象。

3 董事会对公司内部控制的总体评价

公司建立了较为完善的法人治理结构，现有内部控制体系较为健全，符合国家有关法律法规规定，在公司经营管理各个环节以及对外担保、资金使用、信息披露等方面发挥了较好的管理控制作用，能够对公司各项业务的健康运行及经营风险的控制提供保证，因此，公司的内部控制是有效的。随着内部控制环境的变化以及公司发展的需要，内部控制的有效性可能随之改变，为此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，并使其得到有效执行，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保证。

4 监事会对公司内部控制的自我评估报告的审核意见

公司根据齐鲁股权托管交易中心有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，

保证了公司业务正常进行，保护了资产的安全和完整。公司 2010 年度内部控制自我评价报告符合《企业内部控制基本规范》及其他相关文件的要求，自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制制度建立、健全和执行情况。董事会对内部控制的总体评价比较客观、准确。

5 外部机构对公司内控制度的评价：

公司聘请的审计机构对公司内部控制制度进行评价，认为公司内控制度完整、合规、有效，能够保证会计数据在所有重大方面公允地反映了公司的真实情况。

（四）报告期内对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度（如有）的建立、实施情况。

公司根据高级管理人员的职责、工作目标的完成情况制定相应的薪酬，报告期内，公司工作目标全面完成，高管人员都顺利完成了自己的工作目标，已按照相应的标准发放了效益工资。

第八节 董事会报告

一、报告期内公司经营情况分析

(一) 报告期内公司经营情况回顾

2010年,公司以销售为龙头,以工程建设为中心,全面做好各项工作。一年来,景园 1 2 3号楼、颐丰花园项目全面开工,新开工面积达到 19.3 万平方米,在建面积达到 22.3万平方米;顺利实现公司景园三期五座楼、颐丰花园 1# 4# 5-15#住宅楼的开盘销售,景园三期五座楼已于 2010年底交付使用。截至 12 月底,公司资产总额达到 6.79 亿元,较年初增长 42.5%,全年实现销售收入 1.66 亿元,较去年增长 60%,比年初工作目标增长 53%,实现净利润 564 万元,较去年增长 165%,比年初工作目标增长 88%,全年实现合同销售收入 5.5 亿元,合同销售面积 14 万平方米,圆满完成了年初制定的工作目标,各方面工作都取得了很大的进步。

(二) 公司经营成果分析

2010年度公司实现销售收入 16658 万元,销售成本 7422 万元,毛利率为 55.45%。销售收入主要来自于商品房销售、房产租赁、土地转让等业务,其中,商品房销售占总收入的 67.16%,毛利率为 49.76%,盈利能力较强,是公司主要收入来源;房产租赁占总收入的 8.98%,毛利率为 73.12%,盈利能力强,商品房销售与房产租赁是公司两项主要收入来源,二者合计占总收入的 76%,符合公司的发展战略。收入构成中土地转让收入占 12.31%,该项收入只能作为偶然业务和主营业务的补充,其他项目所占比例较小。

与 2009 年度相比,公司业务构成变化不大,商品房与房产租赁均占公

司总收入的 75%左右，商品房销售毛利率较去年有较大提高，这主要得益于房价上涨，房产租赁毛利率没有太大变化，公司业务保持平稳发展状态。

二、对公司未来发展的展望

(一) 公司所处行业发展趋势及市场竞争格局

2010年以来，国务院及有关主管部门陆续出台了一系列严厉的行业调控政策。2010年1月10日国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（“国十一条”），4月14日国务院常务会议确定四项政策措施（“新国四条”），4月17日国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”），9月29日中国人民银行、中国银监会发布《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（“新国五条”），2011年1月26日国务院常务会议确定八项政策措施（“新国八条”），各级政府相继出台年度房价控制目标。上述调控政策最核心也是对市场短期影响最大的主要是两项：一是差别化的信贷政策，提高第二套房贷首付比例（从40%到60%）和利率（不低于基准利率的1.1倍），停止发放第三套房贷；二是限购，要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内从严制定限购措施。

上述政策以及加息、上调存款准备金率、确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地比例不低于住房建设用地供应总量的70%等一系列政策，构成了自进行房地产行业调控以来最严厉的政策组合。

公司管理层认为，本次出台的系列调控政策，目的仍然是遏制房价过快上涨，抑制投资投机需求，保持行业的稳定健康发展，不会改变行业在

国民经济中的重要地位，不会对行业的未来发展带来趋势性的影响。

公司管理层认为，由于支撑房地产行业长期发展的主要因素仍然存在，在可以预见的未来，房地产行业仍将保持稳定发展的势头。

第一，中国经济在未来一段时期还将保持良好发展，经济总量不断增加，每年增加的社会财富非常可观，从而为房地产市场提供充足的购买力。

第二，中国城市化进入加速期。2010 年底，中国城市化率大约在 47% 左右，按照西方的成熟经验，已经进入城市化的加速期，每年大约增加 1 个百分点，从而为房地产行业创造出充足的需求。

第三，人民币升值和通货膨胀短期内还将持续，基于保值增值的需要，人们仍会将房地产作为对抗通胀的主要手段之一。

第四，保障性住房比例仍然很低，大部分居民的住房需求还将通过市场的方式来解决。

公司管理层认为，2011 年房地产行业政策基调主要是：

第一，房地产调控政策仍将趋紧，现有的限购、限贷政策将持续，而且不排除还有进一步收紧的可能。

第二，随着货币政策由“适度宽松”转向“稳健”，房地产开发企业及购房者的资金压力和成本仍将趋紧。

第三，行业制度化建设将进一步完善：一是以公租房为重点的保障性住房建设加速，通过“市场”和“保障”两种方式满足居民住房需求的制度架构趋于明确；二是以房产税为试点的保有环节税收政策等影响行业长期发展的制度安排将逐渐推广。

公司管理层认为，作为一家主要在淄博市从事普通商品住宅开发的房

地产公司，公司 2011 年所面临的市场竞争格局不会发生大的变化，与一线城市相比还将保持相对活跃的局面。随着一线城市土地市场竞争激烈以及土地门槛的提高，一些大型房地产开发企业譬如华润置地、中海建设等已进入淄博市，在促进市场活跃，促进供应丰富的同时，也使得市场竞争局面趋于紧张。

淄博市房地产市场的竞争，将逐步由产品竞争转向品牌、技术、服务、管理及融资渠道的竞争。公司将进一步提升自身的既有优势，加强品牌建设的力度，挖掘项目价值，满足客户现实和潜在的住房需求，在竞争中不断壮大。

（二）公司发展战略

坚持稳健、平衡的发展战略，坚持走房地产开发与经营相结合的发展道路，注重商业模式的研究和复制，合理调配持有物业与出售物业的比例，保持较高利润率与稳定现金流的平衡，实现公司稳定、较快、可持续发展。

（三）公司未来经营中可能面临的风险因素及应对措施

公司在经营过程中主要面临市场风险、工程风险、政策风险、资金风险、行业竞争风险等，针对这些风险，公司积极研究对策，化解风险。

1、市场风险

房地产的销售不仅取决于产品的价格和质量，还直接受项目的市场定位、经济发展情况及同质物业供应情况的影响。由于房地产业的开发周期较长，而市场情况变化较快，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能出现所开发的产品不符合市场需要，导致销售不畅的风险。

应对措施：一方面，公司要以先进的设计、完善的配套、优质的服务，提高居住小区的硬件设施和文化品位，用高质量的生活吸引消费者。另一

方面，公司加大宣传力度，扩大品牌影响力，选准目标客户，积极引导消费观念，促进房产销售；此外，公司将加强开发管理，提高项目开发效率，降低生产成本，提高产品竞争力。

2 工程风险

建筑施工是安全事故易发行业，一旦发生安全事故会给企业带来不可估量的损失。产品质量是房地产开发企业重要的核心竞争力，是房地产企业参与市场竞争、树立企业品牌的必备基础。在房地产开发过程中，若发生严重工程质量问题，将直接影响公司房产销售，影响品牌形象。施工过程中，可能会出现施工计划不周、受到天气、材料等影响，导致工程不能按期交付，引起业户索赔，造成公司损失。

应对措施：公司通过招标的方式选择符合工程施工条件的专业建筑公司承担项目施工，严格把关，在最大程度上减少工程风险，不断建立健全相关的工程管理制度和售后服务管理制度，保障消费者的合法权益。加强工程事前计划、施工监理、工程验收等环节的管理，确保施工安全、质量可靠、进度可控，保证施工质量与完工日期，降低房产逾期交付风险。

3 政策风险

进入 2010 年以来，国家出台了一系列措施抑制房地产投机行为，从居民购房认定标准、首付比例、房贷审核等各个环节加大了审查力度。同时，在国内物价上升的背景下，央行开始紧缩货币政策，这对国内房地产市场的投机力量产生挤压作用，同时也会影响居民的购房需求。

应对措施：公司积极关注和追踪房地产调控政策，加强房地产调控对项目影响程度的分析，针对不同形势，调整销售策略，将政策风险降到最

低。对于房地产开发面临的系统性风险，公司将积极开发商业地产，适当增加持有型物业的数量，通过优质的服务，提高持有型物业的盈利能力，确保公司稳健发展。

4 资金链风险

房地产开发周期长，资金需求大，一旦资金链断裂，公司将会蒙受巨大损失。在经营过程中，国家金融政策的变化，销售回款的速度都会影响到公司的资金状况，如果不能妥善处理，将会影响工程进度和施工质量，甚至造成停工，使公司不能按期、按质交房，承担违约责任。

2010年以来，央行连续多次分别上调存款准备金率、存、贷款基准利率。在目前国内通货膨胀的背景下，央行紧缩性货币政策还有可能继续出台。

应对措施：2010年以来，公司不断加大产品预售力度，通过团购、定向销售等方式保证资金回笼，资金链畅通，公司自有资金及销售资金占绝大部分，受银行信贷影响较小。公司将严格管理在建项目的进度，确保开发楼盘按计划完工，降低资金成本。此外，进一步加强与有关银行的长期密切合作，保证资金及时到位。

5 行业竞争风险

随着一线城市开发成本的增加，许多大型房地产开发企业进军二、三线城市，目前，华润置地、中海建设等房地产大鳄已进军淄博市，当地房地产公司淄博创业房地产开发股份有限公司、中房集团淄博城建开发公司以及部分个人房地产开发公司发展势头良好。这些对公司的房产销售造成一定的压力。

应对措施：一方面，公司发挥自身优势，通过多层次的竞争手段，以质取胜，开发具有地方文化特色的绿色居住区，提高产品市场竞争力，同时要注意向竞争对手学习，不断提高自己的运营水平；另一方面，加强物业经营管理，结合公司在繁华地段营业用房较多的优势，做好租赁管理，提高收益水平，保证公司稳定的物业收入，增强抵御行业竞争风险的能力。

（四）2011年公司发展规划与措施

2011年度的工作方针是：以服务上水平、效益求突破、开发上档次为目标，实现公司各项工作全面提高，保证公司的可持续发展。

2011年的工作目标是：确保景园 1 2 3号楼于 2011年底前竣工交付，景园南侧沿人民路项目开工建设，颐丰花园项目 1 2 3 4号楼于 2011年底前竣工交付，其他楼座按照合同约定按期交付，按形势需要实施旧城改造和新农村建设工作，策划实施土地储备。

为实现上述目标，公司结合张店区“巩固、提升、精细化”活动的开展，从以下几方面做好工作：

- 1、加强企业文化建设，抓好内部管理，打造团结、实干、高效的员工队伍。建立务实的企业文化，形成良好的工作氛围。要诚实做人，踏实做事，不虚妄、不浮躁，扎实工作，强调执行，落实到位，形成强大的系统执行力。建立科学的管理制度，形成有效的激励约束机制，调动大家的积极性。公司将逐步完善各项制度，修改原有制度中不合理的因素，做到责任明晰，执行到位，让每个职工都能了解制度，监督制度的执行。提高人员素质，促进公司的快速发展。做好现有员工的培训，采用内部培训与外部培训相结合的方式，促进员工素质的提高。

2 加强营销管理，扩大品牌影响力。要提高营销策划水平，注意研究营销规律，做好市场调查，研究广告投放媒体、投放效果、投放时机，注意总结和比较，逐步形成自己的营销策划思路，提高销售水平；要注意树立公司品牌形象，丰富品牌内涵，提高品牌影响力。要加强售后服务，提高客户满意度，同时要建立跟踪、反馈机制，及时回访，提高客户满意度。要切实提高物业管理水平，树立良好的品牌形象。

3 加强产品管理，为客户提供设计合理、质量优良的产品。要加强设计管理，慎选设计单位，加强方案研讨，保证设计质量，把好产品质量第一关。要重视工程管理，从严选择施工队伍、材料供应商，把好施工关、材料关，加强日常施工管理，强化计划实施，确保工程质量、进度和安全。物业管理提前介入，把好交付关，从使用、管理角度，提出建议，提高小区便捷性，舒适性，打造精品小区。

4 加强下属企业管理，促进企业的全面发展。各下属企业要改变发展思路，形成更强的自我生存、自我发展能力。要建立激励机制，调动企业发展的积极性，要合理制定考核指标，建立与效益挂钩的薪酬机制，真正实现多劳多得。

5 根据形势需要积极参与旧城改造和新农村建设工作，重点策划土地储备。

三、公司投资情况

公司资金主要用于颐丰花园项目、景园三期五座楼、景园 1、2、3 号楼的建设。

四、公司会计政策、会计估计变更及其影响

公司会计政策、会计估计未有变更。

五、利润分配、资本公积金转增预案

鉴于公司 2010 年度未分配利润为 -1672.6 万元，不具备分红条件，故利润分配预案为不分配，资本公积金不转增股本。

六、公司董事会日常工作情况

按照《公司法》、《公司章程》的规定，公司组织召开了六届五次、六次、七次、八次、九次董事会，成功召开了 2009 年度股东大会，决定实施 2000 年至 2005 年的分红方案，8 月 16 日，分红派息方案全面实施，有效缓解了股民情绪，赢得了股民们的认可。

公司于 2011 年成功实现在齐鲁股权托管交易中心挂牌交易，根据托管中心的要求，公司于 2010 年 11 月 30 日前重新上报了保荐材料，12 月初，顺利通过了在齐鲁股权托管交易中心挂牌交易审核，2011 年 1 月 24 日，公司作为非上市公众公司在齐鲁股权托管交易中心挂牌交易。

七、报告期内公司关联交易情况

1 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2 关联方担保情况：

2010 年度公司关联方担保事项如下：公司为控股子公司淄博祥宁建安有限公司提供担保，在山东张店农村合作银行贷款 1000 万元，担保期限为 2010 年 4 月至 2011 年 4 月，截至报告日，担保已到期。被担保单位经营状况良好，不存在违约风险。

第九节、监事会报告

一、报告期内监事会的工作情况。

报告期内监事会共召开五次会议，参加了公司 2009年度股东大会。

1 2010年 1月 26日召开了第六届监事会五次会议，列席了六届五次董事会，对六届五次董事会审议的《关于聘任公司高级管理人员的议案》进行了审议并通过，同意董事会聘任张翔先生为董事会秘书，聘任王伟、王涛先生为公司经理助理。

2 2010年 3月 31日召开了第六届监事会第六次会议，列席了第六届六次董事会，对六届六次董事会审议的《关于聘任总经理的议案》进行了审议并通过，同意董事会聘任臧刚先生为公司总经理，主持公司的生产经营管理工作。

3 2010年 6月 4日召开了第六届监事会第七次会议，列席了六届七次董事会，审议并通过了提交股东大会审议的《2009年度监事会工作报告》。对六届七次董事会审议的《2009年度董事会工作报告》、《2009年度财务决算报告》、《关于公司 2009年度利润分配的议案》、《关于续聘山东汇德会计师事务所有限公司为公司 2010年度审计机构的议案》、《关于董事会人员变更的议案》、《关于授权公司董事会全权处置 1亿元以下（含 1 亿元）融资额度的议案》、《关于授权公司董事会利用闲置资金进行投资理财的议案》、《关于公司与淄博热力有限公司相互为对方向银行提供银行贷款信用担保的议案》进行了审议并通过。会议还对召开 2009年度股东大会的有关事项进行了研究。

4 2010年 6月 28日参加了 2009年度股东大会，该次会议通过了《2009年度董事会工作报告》、审议通过了《2009年度监事会工作报告》、《2009

年度财务决算报告》、《关于公司 2009 年度利润分配的议案》、《关于公司董事会人员变更的议案》、《关于续聘山东汇德会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构的议案》、《关于授权公司董事会全权处置 1 亿元以下（含 1 亿元）融资额度的议案》、《关于授权公司董事会利用闲置资金进行投资理财的议案》、《关于公司与淄博热力有限公司相互为对方提供银行贷款信用担保的议案》。

5 2010 年 6 月 28 日召开了第六届监事会第八次会议，列席了第六届八次董事会，会议对董事会选举董事长的全过程进行了监督。臧刚先生经选举成为公司董事长的过程符合《公司法》和《公司章程》的要求，选举有效，会议同意臧刚先生当选为公司董事长。

6 2010 年 10 月 25 日召开了第六届监事会第九次会议，列席了第六届九次董事会，会议对六届九次董事会审议的《关于投资 1000 万元成立山东西地置业有限公司的议案》进行了审议并通过。

二、监事会报告期内有关事项的独立意见：

1 公司依法运作情况：公司严格按照股份制企业有关规定规范运作，及时进行信息披露。公司董事会、监事会、股东大会均依法正常召开和工作。本年度，监事会成员列席了各次董事会议，对公司决策运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，内部控制制度完善，公司董事及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东利益的行为。

2 检查公司财务的情况：本年度，监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的财务年度报告及其它文件，监事会认为，公司财务报告在所有重大方面公允地反映了公司财务状况与经营成果。山东汇德会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计意见是客观的，财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

- 3 公司无私募资金。
- 4 本年度公司无收购和出售资产。
- 5 关联交易：监事会认为，公司与各下属单位存在的相关交易活动是公平合理的，未发现内幕交易及损害股东权益或公司利益的情况。
- 6 山东汇德会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

第十节 重大事项

1 重大诉讼仲裁事项。

报告期内公司存在的重大诉讼案件为：周宝宽诉中建六局、本公司、江苏万鸿公司建设工程施工合同纠纷两个案件，诉讼标的额分别为2955794.26元、2915702.95元。目前双方已通过法院经民事调解结案，两案共支付495万元，不会对公司的生产经营产生重大影响。

2 报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

3 报告期内公司无重大关联交易事项。

4 报告期内公司按照生产经营要求签订正常的采购、施工、销售合同。

5 报告期内公司对外担保情况

截至2010年12月31日，公司对外提供担保明细如下：

| 被担保单位名称 | 类 型 | 对外担保金额 | 币 种 |
|------------------|------|--------------|-----|
| 淄博市张店区鸿运建筑垃圾清运中心 | 银行借款 | 1,880,000.00 | 人民币 |

除以上披露的事项外，无需要披露的其他重大或有事项。

6 报告期内公司无委托理财情况

7 解聘、聘任会计师事务所情况

2010年6月28日公司召开2009年度股东大会，会议审议通过了《关于续聘山东汇德会计师事务所有限公司为公司2010年度审计机构的议案》。

8 承诺事项履行情况

公司无需要披露的重大承诺事项

第十一节、财务报告

一、审计报告

山东汇德会计师事务所有限公司接受公司的委托，对本公司 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。

2011 年 3 月 28 日，山东汇德会计师事务所有限公司出具了（2011）汇所审字第 7-2010 号标准无保留意见的《审计报告》。北京兴华会计师事务所有限责任公司认为，本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本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

二、财务报表

| 合并资产负债表 | | | |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| 编制单位 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | | 单位：元 币种：人民币 |
| 资 产 | 附注号 | 2010年 12月 31日 | 2009年 12月 31日 |
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 五、 1 | 200,067,555.02 | 93,217,175.99 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 五、 2 | 10,067,470.32 | 9,352,779.05 |
| 预付款项 | 五、 3 | 749,359.60 | 4,948,833.84 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 五、 4 | 38,841,160.06 | 41,161,959.79 |
| 存货 | 五、 5 | 289,732,579.01 | 226,883,499.49 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| | | | |



2010 年度报告

| | | | |
|----------|------|----------------|----------------|
| 流动资产合计 | | 539,458,124.01 | 375,564,248.16 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期股权投资 | 五、6 | 20,593,200.00 | 10,593,200.00 |
| 投资性房地产 | 五、7 | 94,101,254.20 | 59,368,035.41 |
| 固定资产 | 五、8 | 20,689,183.20 | 19,965,194.40 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 五、9 | 487,906.05 | 1,914,452.51 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | 五、10 | 3,310,660.64 | 8,786,078.29 |
| 其他非流动资产 | | | |
| | | | |
| 非流动资产合计 | | 139,182,204.09 | 100,626,960.61 |
| 资产总计 | | 678,640,328.10 | 476,191,208.77 |

合并资产负债表 (续)

| | | | |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| 编制单位 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | | 单位：元 币种：人民币 |
| 负债和股东权益 | 附注号 | 2010年 12月 31日 | 2009年 12月 31日 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 五、12 | 10,000,000.00 | 181,900,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 五、13 | 74,322,415.14 | 94,208,407.16 |
| 预收款项 | 五、14 | 375,101,205.38 | 42,891,587.50 |
| 应付职工薪酬 | 五、15 | 764,666.83 | 752,115.18 |
| 应交税费 | 五、16 | 6,495,196.49 | -3,200,690.45 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | 五、17 | 3,868,288.00 | 8,618,288.00 |
| 其他应付款 | 五、18 | 18,069,525.30 | 76,345,096.30 |
| 一年内到期的非流动负债 | 五、19 | 9,900,000.00 | |
| 其他流动负债 | | | |



2010 年度报告

| | | | |
|--------------|------|----------------|----------------|
| 流动负债合计 | | 498,521,297.14 | 401,514,803.69 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 五、20 | 109,700,000.00 | 9,900,000.00 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 109,700,000.00 | 9,900,000.00 |
| | | | |
| 负债合计 | | 608,221,297.14 | 411,414,803.69 |
| 股东权益： | | | |
| 股本 | 五、21 | 53,796,289.03 | 53,796,289.03 |
| 资本公积 | 五、22 | 17,670,262.60 | 17,670,262.60 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 五、23 | 15,292,195.58 | 15,292,195.58 |
| 未分配利润 | 五、24 | -16,726,189.67 | -22,312,220.28 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 70,032,557.54 | 64,446,526.93 |
| 少数股东权益 | | 386,473.42 | 329,878.15 |
| 股东权益合计 | | 70,419,030.96 | 64,776,405.08 |
| 负债和股东权益总计 | | 678,640,328.10 | 476,191,208.77 |

合并利润表

| 编制单位 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | 单位：元 币种：人民币 | |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| 项 目 | 附注号 | 2010年度 | 2009年度 |
| 一、营业总收入 | | 166,586,611.15 | 105,295,551.97 |
| 其中：营业收入 | 五、25 | 166,586,611.15 | 105,295,551.97 |
| 二、营业总成本 | | 146,501,374.55 | 112,121,316.14 |
| 其中：营业成本 | 五、25 | 74,222,617.60 | 53,372,407.05 |
| 营业税金及附加 | 五、26 | 14,389,603.40 | 8,054,241.79 |
| 销售费用 | 五、27 | 4,591,009.04 | 3,267,526.88 |
| 管理费用 | 五、28 | 30,500,407.61 | 29,931,694.76 |
| 财务费用 | 五、29 | 10,072,907.94 | 12,384,695.62 |



2010 年度报告

| | | | |
|-----------------------|------|---------------|---------------|
| 资产减值损失 | 五、30 | 12,724,828.96 | 5,110,750.04 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 五、31 | | 6,024,284.58 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 20,085,236.60 | -801,479.59 |
| 加：营业外收入 | 五、32 | 428,358.77 | 37,411.79 |
| 减：营业外支出 | 五、33 | 1,394,401.85 | 392,187.24 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | 23,124.40 |
| | | 171,650.63 | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 19,119,193.52 | -1,156,255.04 |
| 减：所得税费用 | 五、34 | 13,476,567.64 | -3,286,628.58 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 5,642,625.89 | 2,130,373.54 |
| 其中：归属于母公司股东的净利润 | | 5,586,030.61 | 2,308,369.08 |
| 少数股东损益 | | 56,595.27 | -177,995.54 |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.10 | 0.04 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.10 | 0.04 |
| 七、其他综合收益 | | | |
| 八、综合收益总额 | | 5,642,625.89 | 2,130,373.54 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | 5,586,030.61 | 2,308,369.08 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 56,595.27 | -177,995.54 |

合并现金流量表

| 编制单位 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | 单位：元 币种：人民币 | |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| 项 目 | 附注号 | 2010年度 | 2009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 | | 438,396,676.31 | 79,149,198.92 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五、35 | 3,594,112.25 | 65,352,623.62 |
| 经营活动现金流入小计 | | 441,990,788.56 | 144,501,822.54 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 181,450,541.73 | 63,651,803.09 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 17,944,205.88 | 15,991,970.82 |
| 支付的各项税费 | | 14,309,866.61 | 8,325,798.47 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五、35 | 35,003,975.46 | 50,948,479.53 |
| 经营活动现金流出小计 | | 248,708,589.68 | 138,918,051.91 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 193,282,198.88 | 5,583,770.63 |



2010 年度报告

| | | | |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 833,250.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 5,000,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 248,700.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 248,700.00 | 5,833,250.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,777,487.25 | 1,581,455.94 |
| 投资支付的现金 | | 10,000,000.00 | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | 1,321,503.74 |
| 投资活动现金流出小计 | | 12,777,487.25 | 2,902,959.68 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -12,528,787.25 | 2,930,290.32 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 119,700,000.00 | 191,800,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 119,700,000.00 | 191,800,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 181,900,000.00 | 134,898,585.61 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 11,534,625.87 | 13,497,476.72 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 193,434,625.87 | 148,396,062.33 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -73,734,625.87 | 43,403,937.67 |
| 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 | | | |
| | | 107,018,785.76 | 51,917,998.62 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 88,584,651.29 | 36,666,652.67 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 195,603,437.05 | 88,584,651.29 |
| 公司法定代表人： | | 主管会计工作的负责人： | 会计机构负责人： |
| 补充资料 | 附注号 | 2010年度 | 2009年度 |
| 1 将净利润调节为经营活动现金流量： | | | |
| 净利润 | 五、35 | 5,642,625.89 | 2,130,373.54 |
| 加：资产减值准备 | | 12,724,828.96 | 5,110,750.04 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | | 5,470,335.26 | 3,956,384.34 |
| 无形资产摊销 | | 11,346.46 | 11,346.46 |
| 其他非流动资产摊销 | | | |
| 其他流动资产摊销 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | 158,038.91 | 23,124.40 |



2010 年度报告

| | | | |
|-----------------------|-------------|----------------|----------------|
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | 7,734,625.87 | 11,703,144.17 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | | -6,024,284.58 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | | 5,475,417.65 | -3,477,474.95 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | -97,351,739.89 | -1,004,186.91 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | | -6,079,181.23 | 9,668,050.86 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | | 259,495,901.01 | -16,513,456.74 |
| 其他 | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 193,282,198.88 | 5,583,770.63 |
| 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 | | 195,603,437.05 | 88,584,651.29 |
| 减：现金的期初余额 | | 88,584,651.29 | 36,666,652.67 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | | 107,018,785.76 | 51,917,998.62 |
| 公司法定代表人： | 主管会计工作的负责人： | 会计机构负责人： | |



2010 年度报告

合并股东权益变动表

| 编制单位:淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | 2009 年度 | | | | | 单位:元 币种:人民币 | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------|------|---------------|----------------|-------------|---------------|
| 项 目 | 归属于母公司股东权益合计 | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | | |
| 一、上年年末余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -24,620,589.36 | 609,080.87 | 62,138,157.85 |
| 加:会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -24,620,589.36 | 609,080.87 | 62,138,157.85 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | 2,308,369.08 | -279,202.72 | 2,308,369.08 |
| (一)净利润 | | | | | | 2,308,369.08 | -177,995.54 | 2,308,369.08 |
| (二)其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | 2,308,369.08 | -177,995.54 | 2,308,369.08 |
| (三)股东投入和减少资本 | | | | | | | -101,207.18 | -101,207.18 |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | -101,207.18 | |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| (四)利润分配 | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| (五)股东权益内部结转 | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本 | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本 | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | |



2010 年度报告

| | | | | | | | | |
|----------|---------------|---------------|--|--|---------------|----------------|------------|---------------|
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | |
| (七) 其他 | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -22,312,220.28 | 329,878.15 | 64,776,405.08 |
| 公司法定代表人： | | 主管会计工作的负责人： | | | | 会计机构负责人： | | |

合并股东权益变动表

| 编制单位:淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | | 2010 年度 | | | | | | 单位：元 币种：人民币 | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------|------|---------------|----------------|------------|---------------|--|
| 项 目 | 归属于母公司股东权益合计 | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 | |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | | | |
| 一、上年年末余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -22,312,220.28 | 329,878.15 | 64,776,405.08 | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -22,312,220.28 | 329,878.15 | 64,776,405.08 | |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | 5,586,030.61 | 56,595.27 | 5,586,030.61 | |
| (一) 净利润 | | | | | | 5,586,030.61 | 56,595.27 | 5,586,030.61 | |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | 5,586,030.61 | 56,595.27 | 5,586,030.61 | |
| (三) 股东投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | |



2010 年度报告

| | | | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|--|--|---------------|----------------|------------|---------------|
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| (五) 股东权益内部结转 | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本 | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本 | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | |
| (七) 其他 | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 53,796,289.03 | 17,670,262.60 | | | 15,292,195.58 | -16,726,189.67 | 386,473.42 | 70,419,030.97 |

财务报表附注

一、公司基本情况

1、基本情况

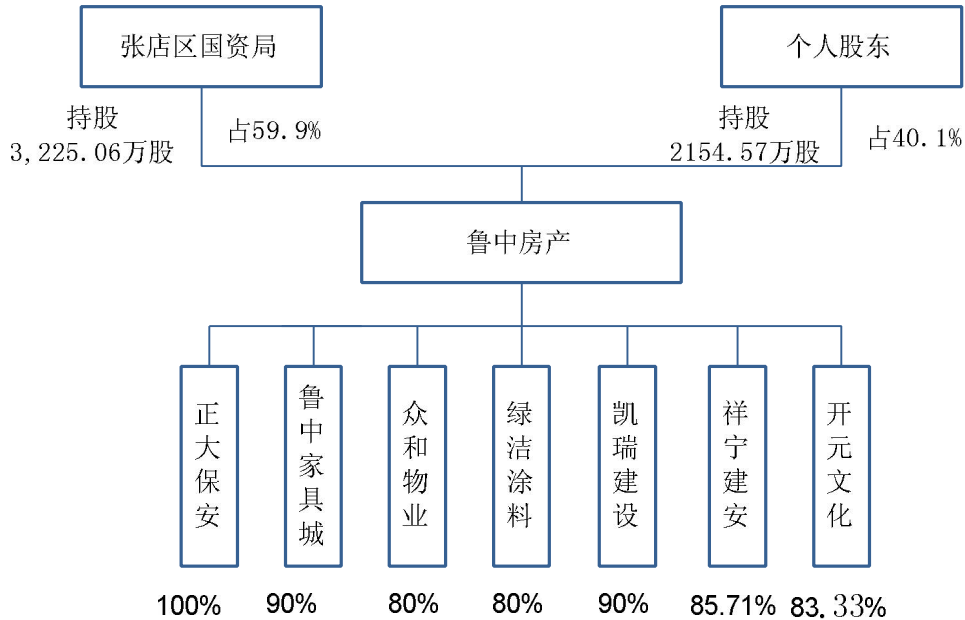
淄博鲁中房地产开发股份有限公司(以下简称公司或本公司)前身为张店区城建综合开发公司,始建于1985年3月。1993年经淄博市经济体制改革委员会淄体改股字[1993]63号文批准,以张店区城建综合开发公司为发起人,以定向募集方式设立淄博鲁中房地产开发股份有限公司。本公司设立时股本为3,396.98万股,其中:国家股1,858万股,占54.70%;内部职工股1,538.98万股,占45.30%。

1995年经淄博市张店区国有资产管理局张国资字[1995]1号、淄博市张店区体改委张经体改字[1995]5号文《关于淄博鲁中房地产开发股份有限公司关于调整股本的申请报告的批复》,本公司股本变更为2,774.17万股,其中:国家股1,235.19万股,占44.52%;内部职工股1,538.98万股,占55.48%,并经山东省体改委鲁体改函字[1996]156号文予以确认。1997年经1996年度股东大会决议,淄博市证管办淄证管办字[1998]2号文批复,公司每10股送2股转增2股,本公司1997年度股本变更为3,883.84万股,其中:国家股为1,729.27万股,占44.52%;内部职工股2,154.57万股,占55.48%。经本公司二届三次董事会决议,1997年度临时股东大会审议通过,并经张店区人民政府张政函[1997]10号文批复,张店区国有资产管理局张国资字[1998]8号文确认,本公司兼并张店区建筑安装工程承包总公司,相应增加国家股1,117.79万股,总股本相应变更为5,001.63万股,其中:国家股2,847.06万股,占56.92%;内部职工股2,154.57万股,占43.08%。1999年经1998年度股东大会决议,张店区国资局张国资字[1998]28号文同意,公司将1993—1997年国家股分红共计5,896,800.00元按1.56元折股378万股,股本变更为5,379.63万股,其中:国家股3,225.06万股,占59.95%;内部职工股2,154.57万股,占40.05%。1997年至1999年股本变更以经山东省体改委鲁体改企字[1999]第57号文批复。至此,公司注册资本为5,379.63万元。企业法人营业执照注册号为370000018001059,公司住所:淄博市张店区商场西路212号。公司法定代表人:臧刚。

2 公司经营范围:房地产开发、经营;拆迁安置;建筑垃圾清运;商场的租赁管理;装饰装修;工程机械及车辆零配件、润滑油、五金交电、建筑材料的销售;铝型材综合加

工；钢塑产品制作、销售；新型墙体材料的生产、销售；建筑外窗的制作、销售（须凭资质证书经营）。

3 公司的基本架构如下：



二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）、会计报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其他相关规定编制财务报表。

（二）、遵循企业会计准则的声明

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

（三）、主要会计政策和会计估计

1 会计期间

自每年公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

3 记账基础及计量属性

以权责发生制为记账基础，除《企业会计准则》规定以公允价值计量外，均以历史成本为计量属性。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在购买日按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

5 合并财务报表的编制方法

(1) 本公司对合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的权力。被控制的被投资单位为本公司的子公司。

(2) 合并财务报表系以本公司和列入合并范围内的子公司的个别财务报表为基础，经按照权益法调整了对子公司的长期股权投资、且抵销了内部交易的影响后编制而成。少数股东所占的权益和损益，以单独项目列示于合并财务报表内。

(3) 少数股东权益包括子公司合并当日少数股东按股权比例拥有的权益金额以及自合并日起少数股东所占的权益变动额。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务承担且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损由本公司承担。

6 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可以随时用于支付的银行存款，现金等价物

是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7 外币业务和外币报表折算

(1) 初始确认

发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币入账。

(2) 资产负债表日折算

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

对于以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币的金额与原记账本位币差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

(3) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示

8 金融工具

A、金融资产的核算方法

(1) 金融资产分类

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

持有至到期投资；

贷款和应收款项；

可供出售金融资产。

(2) 金融资产的计量

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

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

持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余价值计量；

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

（3）金融资产减值核算方法

期末，公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，根据金融资产的账面价值与其未来现金流量现值的差额计提减值准备。金融资产发生减值的条件，包括下列各项：

发行方或债务人发生严重财务困难；

债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；

债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

其他表明金融资产发生减值的客观证据。

B、金融负债的核算方法

（1）金融负债分类

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

其他金融负债。

（2）金融负债的计量

公司初始确认金融负债，按照公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是，下列情况除外：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结算金融负债时可能发生的费用；

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付

该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

9 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

| | |
|----------------------|--|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 单项金额重大的应收款项是指期末单项金额超过其相应科目期末余额的 5%且期末余额在 500 万元以上的款项。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。有客观证据表明发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备予以转回，计入当期损益。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。 |

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

| | |
|----------------|---------------------|
| 确定组合的依据 | |
| 组合名称 | 依据 |
| 账龄组合 | 以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 | |
| 组合名称 | 计提方法 |
| 账龄组合 | 账龄分析法 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

| 账 龄 | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收款计提比例 (%) |
|----------------|--------------|---------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 5% | 5% |
| 1- 2 年 (含 2 年) | 10% | 10% |
| 2- 3 年 (含 3 年) | 20% | 20% |
| 3 年以上 | 50% | 50% |

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备 |

(4) 对于其他应收款项 (包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，公司

单独进行减值测试，若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计提坏账准备。

10 存货

(1) 存货分类：

公司存货包括开发产品、开发成本、原材料、库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

除公司本部原材料按计划成本法计价外，其他存货按取得时实际成本入账；

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；

低值易耗品采用一次摊销法；

存货发出的成本，公司本部原材料按计划成本计价；开发产品按个别计价法计价；低值易耗品于领用时一次摊销。

(3) 存货数量的盘存方法

公司存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目的可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量较多、单价较低的存货，也可按存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值是指在日常活动中，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。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

11、长期股权投资

(1) 初始计量

长期股权投资的投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间

的差额，调整资本公积；资本公积(资本溢价)不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下的企业合并，公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积(资本溢价)不足冲减的，调整留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接费用之和。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表中确认为商誉；合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

通过非货币资产交换取得的长期股权投资，该项交换具有商业实质的且换入资产、换出资产的公允价值能够可靠地计量的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资投资成本；否则，按换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按抵偿债务的长期股权投资的公允价值确认。

公司取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理。

(2) 后续计量

公司对于能够实施控制的，以及不具有共同控制或重大影响、且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；公司对于共同控制的合营企业以及具有重大影响的联营企业则采用权益法核算。

(3) 损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资

a.对被投资单位宣告分派的现金股利确认为当期投资收益。

b.处置投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的投资

a.初始投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整投资成本；反之，两者差额计入当期损益，并同时调整投资成本。

b.每一会计期末，按应享有或应分担被投资单位实现的净损益的份额(该份额以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础对账面净利润进行调整后计得)，确认为投资损益，并调整投资账面价值。被投资单位宣告分派现金股利，则相应减少投资账面价值。

c.对被投资单位除净损益以外的所有者权益的其他变动，调整投资账面价值并计入所有者权益。

d.处置投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。同时，原由于被投资单位除净损益以外的所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，按相应比例转入当期损益。

(4) 确认对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制。公司与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

存在以下情况之一时，确定存在共同控制：

a.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。

b.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。

c.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响，是指公司对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资企业施加重大影响的，被投资企业为其联营企业。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时，对被投资单位具有重大影响，除非有确凿的证据表明该情况之下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。公司拥有被投资单位有表决权股份的比例低于 20%的，对被投资单位不具有重大影响。但如果同时具备下列情况之一的，表明公司对被投资单位具有重大影响：

a.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，公司可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

- b.参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。
- c.与被投资单位之间发生重要交易。
- d.向被投资单位派出管理人员。
- e.向被投资单位提供关键技术资料。

在确定能否对被投资单位施加重大影响时，一方面考虑公司直接或间接持有被投资单位的表决权股份，同时考虑公司及相关方持有的现行可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响（如被投资单位发行的现行可转换的认股权证、股票期权及可转换公司债券等），如果其在转换为对被投资单位的股权后，能够增加投资企业的表决权比例或是降低被投资单位其他投资者的表决权比例，从而使得公司能够参与被投资单位的财务和经营决策的，认为公司对被投资单位具有重大影响。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回，当该项投资出售时予以转回。

12 投资性房地产

(1) 公司是为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按其取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量的，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(3) 公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用平均年限法计提折旧或进行摊销，按估计经济使用年限和估计净残值率确定其折旧率，明细列示如下：

| 类 别 | 使用年限（年） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 20-40 | 2.42-4.75 |

(4) 投资性房地产的减值准备

投资性房地产减值准备的计提按照资产减值核算方法处理。投资性房地产减值损失一经

确认，在以后会计期间不再转回。

13 固定资产

(1) 固定资产标准

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有且使用寿命超过一个会计年度且未列入存货的有形资产。

(2) 固定资产计价

固定资产按照取得时的成本入账。取得成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(3) 固定资产折旧方法

采用直线法计提折旧，并按各类固定资产原值和估计的使用年限扣除残值，确定其折旧率，固定资产分类折旧率如下：

| 固定资产类别 | 使用年限（年） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|------------|
| 房屋及建筑物 | 20-40 | 2.425-4.85 |
| 机器设备 | 10-20 | 4.85-9.70 |
| 运输设备 | 5-10 | 9.70-19.40 |
| 电子设备 | 5 | 19.40 |
| 其他 | 6-10 | 9.70-16.17 |

已计提减值准备的固定资产，以扣除已计提的固定资产减值准备累计金额后的金额作为应计折旧额。对持有待售的固定资产，停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

(4) 固定资产减值准备

固定资产减值准备的计提按照资产减值核算方法处理。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回，当该项资产处置时予以转出。

(5) 融资租入固定资产

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

14 在建工程

(1) 在建工程是指正在施工中尚未完工或虽已完工但尚未达到预定可使用状态的工程。

(2) 在建工程按实际发生的支出确定其工程成本。

(3) 所建造的固定资产已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,待办理了竣工决算手续后再作调整。

(4) 在建工程减值准备的计提按照资产减值核算方法处理。在建工程减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

15 无形资产核算

(1) 无形资产的计价方法:无形资产按其成本作为入账价值。

(2) 自行研究开发的无形资产,其研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;其开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产(专利技术和非专利技术):

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,应当证明其有用性;

有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(3) 无形资产摊销方法和期限

对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命期限内,采用直线法摊销。

对于使用寿命不确定的无形资产,不摊销。于每年年度终了,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明其使用寿命是有限的,则估计其使用寿命,并按其估计使用寿命进行摊销。

(4) 无形资产减值准备

无形资产减值准备的计提按照资产减值核算方法处理。

16 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额核算,在项目受益期内平均摊销。如果长期摊销的费用项目

不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17 借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，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。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

资产支出已经发生，资产支出包括为购建或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；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

(3) 为购建符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(4) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确认。

(5) 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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用，计入当期损益。

(6) 购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或销售状态之后所发生的借款费用计入当期损益。

18 资产减值

(1) 在资产负债表日公司对各项资产（除存货、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值、金融资产、长期股权投资以外的资产）进行检查，判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值：

资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来

现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（2）有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（3）可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（4）单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或资产组组合的，该资产组或资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认其相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

（5）上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19 收入确认原则

（1）销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，且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，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，在房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，买卖双方签订销售合同，买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项并取得销售合同约定的入住资格，即：卖方收到全部购房款或取得收取全部购房款权利，相关经济利益能全部流入公司时，确认销售收入。

(2) 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务,在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在同时符合下列条件时,劳务交易的结果能够可靠地计量:

- 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;
- 交易的完工进度能够可靠地确定;
- 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权

收入的确定应同时满足:

- 与交易相关的经济利益很可能流入公司;
- 收入的金额能够可靠地计量。

对于物业出租收入,按合同或协议约定的应收租金金额在租赁期内的各个期间按直线法确认为营业收入。

对于利息收入,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。

20 政府补助

(1) 公司取得与资产相关的政府补助,确认为递延收益,自相关资产达到预定可使用状态时起,在该资产使用寿命内平均分配,分次计入以后各期的损益(营业外收入)。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,应将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益(营业外收入)。

(2) 公司取得与收益相关的政府补助,用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,在确认相关费用的期间计入当期损益(营业外收入);用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期损益(营业外收入)。

21 递延所得税资产/递延所得税负债

公司所得税会计核算采用资产负债表债务法核算。

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。

对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益时,减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

22 非货币性资产交换

公司发生的非货币性资产交换同时满足下列条件的,以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本,公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益:

- (1) 该项交换具有商业实质;
- (2) 换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量。

换入资产和换出资产公允价值均能够可靠计量的,以换出资产的公允价值作为确定换入资产成本的基础,但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。

23 职工薪酬

(1) 职工薪酬:是指公司为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。

(2) 公司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,除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外,根据职工提供服务的受益对象计入相关的成本费用。

(3) 公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,同时满足下列条件的,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债,同时计入当期损益: 公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施; 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

24 预计负债

(1) 确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,确认为预计负债:

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

(2) 计量方法

预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

25 经营租赁、融资租赁

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为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人,经营租赁的租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。作为经营租赁出租人,经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直

线法确认为当期损益。

三、税项

1 营业税：房地产销售收入、物业管理收入按应税营业额的 5% 计缴；建筑安装收入按应税营业额的 3% 计缴；房地产销售以预收款方式收取价款时，以预收款项额作为应税营业额计缴税金。

2 增值税：一般纳税人执行 17% 税率并抵扣进项税额后计征。

3 城市维护建设税：按应缴流转税额的 7% 计缴。

4 教育费附加：按应缴流转税额的 3% 计缴。

5 地方教育费附加：按应缴流转税额的 1% 计缴。根据《山东省人民政府关于调整地方教育附加征收范围和标准有关问题的通知》鲁政字〔2010〕307号文规定，自 2010年 12月 1日起地方教育费附加税率由 1% 变为 2%

6 企业所得税：按应纳税所得额的 25% 计缴。

7 土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按税务机关规定的预缴比例预缴，然后按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

8 其他税项：按国家有关的具体规定计缴。

四、企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地址 | 注册资本 (万元) | 业务性质 | 经营范围 |
|-------------|-------|------------|--------------|------|----------------------------------|
| 淄博祥宁建安有限公司 | 有限公司 | 张店区太平路西首南侧 | 700 | 建筑安装 | 建筑工程、装饰装修工程施工、安装、房屋维修 |
| 淄博鲁中家具城有限公司 | 有限公司 | 张店区小商品街西首 | 260 | 商业 | 家具、家用电器、灯具、布饰、厨具、卫生洁具、床上用品的批发、零售 |

2010 年度报告

| | | | | | |
|-------------------|------|---------------|-----|------|--------------------------------------|
| 淄博军正木业有限公司 | 有限公司 | 张店区付家镇浮山驿村 | 100 | 建筑材料 | 木制品加工、销售，建筑材料、装饰材料、保温材料销售、房屋装饰装潢工程施工 |
| 淄博凯瑞建设项目管理有限公司 | 有限公司 | 张店区柳泉路 32号 | 100 | 服务业 | 建设工程监理，建设工程项目策划、管理，建筑招标代理服务 |
| 淄博开元文化大世界文化发展有限公司 | 有限公司 | 张店区西二路 110号 | 60 | 商业 | 珠宝玉器、古今书画、古玩、古币、赏石、木板水印字画、工艺美术品等 |
| 淄博绿洁涂料有限公司 | 有限公司 | 张店区山泉路 49号 | 50 | 建筑材料 | 水性涂料、内外墙腻子粉生产、销售 |
| 淄博众和物业管理有限公司 | 有限公司 | 张店区凯瑞居住区安园综合楼 | 50 | 服务业 | 物业管理 |
| 淄博正大保安服务有限公司 | 有限公司 | 张店区体坛小区中心花园 | 10 | 服务业 | 保安服务、培训及管理，保洁服务 |

(续上表)

| 期末实际出资额 (万元) | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 (元) | 少数股东损益 (元) |
|--------------|---------------------|----------|-----------|--------|------------|------------|
| 690.00 | | 98.57 | 98.57 | 是 | 65,248.77 | -11,054.16 |
| 234.00 | | 90.00 | 90.00 | 是 | 273,420.19 | 25,329.29 |
| 58.00 | | 58.00 | 58.00 | 否 | | |
| 99.00 | | 99.00 | 99.00 | 是 | 4,746.34 | -1,041.88 |
| 59.00 | | 98.33 | 98.33 | 是 | -16,778.23 | -13,198.09 |
| 49.00 | | 98.00 | 98.00 | 是 | 55,871.15 | 56,435.06 |
| 49.00 | | 98.00 | 98.00 | 是 | 3,965.20 | 125.05 |
| 10.00 | | 100.00 | 100.00 | 是 | | |

2 公司子公司淄博军正木业有限公司 2008年 8月停业，2009年 2月 19日吊销营业执

照。

五、合并财务报表主要项目注释

下列注释项目除特别注明的外，期初数系指 2009 年 12 月 31 日，期末数系指 2010 年 12 月 31 日，未注明货币单位的均为人民币元。

1 货币资金

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|--------|----------------|---------------|
| 现 金 | 814.55 | 2,695.04 |
| 银行存款 | 195,602,622.50 | 88,581,956.25 |
| 其他货币资金 | 4,464,117.97 | 4,632,524.70 |
| 合 计 | 200,067,555.02 | 93,217,175.99 |

(2) 其他货币资金系个人购房贷款保证金及安全文明措施保证金。

2 应收账款

(1) 应收账款类别

| 种 类 | 2010.12.31 | | | | 2009.12.31 | | | |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 2 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 12,921,452.03 | 62.84 | 2,853,981.71 | 22.09 | 15,712,069.08 | 100.00 | 6,359,290.03 | 40.47 |
| 组合小计 | 12,921,452.03 | 62.84 | 2,853,981.71 | 22.09 | 15,712,069.08 | 100.00 | 6,359,290.03 | 40.47 |

| | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|---------------|----------------------|--------|----------------------|---------------|---------------------|--|
| 3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 7,642,636.27 | 37.16 | 7,642,636.27 | 100.00 | | | | |
| 合 计 | 20,564,088.30 | 100.00 | 10,496,617.98 | | 15,712,069.08 | 100.00 | 6,359,290.03 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账 龄 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|------------|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 6,736,382.04 | 52.13 | 336,819.10 | 2,941,208.89 | 18.72 | 147,060.44 |
| 1年至2年(含2年) | 1,272,615.00 | 9.85 | 127,261.50 | 258,239.13 | 1.64 | 25,823.91 |
| 2年至3年(含3年) | 221,088.00 | 1.71 | 44,217.60 | 233,016.21 | 1.48 | 46,603.24 |
| 3年以上 | 4,691,366.99 | 36.31 | 2,345,683.51 | 12,279,604.85 | 78.16 | 6,139,802.44 |
| 合 计 | 12,921,452.03 | 100.00 | 2,853,981.71 | 15,712,069.08 | 100.00 | 6,359,290.03 |

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款主要为三年以上长期挂账预计收回可能性较小的应收款项。

(3) 应收账款中无应收持公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

| 账 龄 | 2010.12.31 | | 2009.12.31 | |
|------------|------------|--------|--------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内(含1年) | 749,359.60 | 100.00 | 2,708,238.03 | 54.72 |
| 1年至2年(含2年) | | | 1,481,128.17 | 29.93 |
| 2年至3年(含3年) | | | 745,337.44 | 15.06 |
| 3年以上 | | | 14,130.20 | 0.29 |

| | | | | |
|-----|------------|--------|--------------|--------|
| 合 计 | 749,359.60 | 100.00 | 4,948,833.84 | 100.00 |
|-----|------------|--------|--------------|--------|

(2) 预付款项中无预付持公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

4 其他应收款

(1) 其他应收款类别

| 种 类 | 2010.12.31 | | | | 2009.12.31 | | | |
|---------------------------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 20,437,499.06 | 32.23 | 1,426,863.57 | 6.98 | 17,099,772.40 | 29.20 | 1,304,988.62 | 7.63 |
| 2 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 27,377,121.88 | 43.17 | 7,546,597.31 | 27.57 | 37,213,257.21 | 63.54 | 11,846,081.20 | 31.83 |
| 组合小计 | 27,377,121.88 | 43.17 | 7,546,597.31 | 27.57 | 37,213,257.21 | 63.54 | 11,846,081.20 | 31.83 |
| 3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 15,603,830.87 | 24.60 | 15,603,830.87 | 100.00 | 4,253,920.92 | 7.26 | 4,253,920.92 | 100.00 |
| 合 计 | 63,418,451.81 | 100.00 | 24,577,291.75 | | 58,566,950.53 | 100.00 | 17,404,990.74 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账 龄 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|------------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | |
| 1年以内(含1年) | 10,146,213.03 | 37.06 | 507,310.65 | 5,430,519.36 | 14.59 | 271,525.97 |
| 1年至2年(含2年) | 985,816.92 | 3.60 | 98,581.69 | 4,056,151.40 | 10.90 | 405,615.14 |
| 2年至3年(含3年) | 3,939,470.06 | 14.39 | 787,894.02 | 8,981,177.11 | 24.13 | 1,796,235.42 |
| 3年以上 | 12,305,621.87 | 44.95 | 6,152,810.95 | 18,745,409.34 | 50.38 | 9,372,704.67 |
| 合 计 | 27,377,121.88 | 100.00 | 7,546,597.31 | 37,213,257.21 | 100.00 | 11,846,081.20 |

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款主要为三年以上长期挂账预计收回可能性较小的其他应收款项。

(3) 其他应收款中持公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项情况见六、3

5 存货

(1) 存货分类

| 项 目 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|------|----------------|----|----------------|----------------|----|----------------|
| | 账面余额 | 跌价 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价 | 账面价值 |
| 开发成本 | 257,763,077.00 | | 257,763,077.02 | 152,361,291.82 | | 152,361,291.82 |
| 开发产品 | 24,933,633.42 | | 24,933,633.42 | 54,654,259.23 | | 54,654,259.23 |
| 工程施工 | 4,237,992.13 | | 4,237,992.13 | 4,869,231.42 | | 4,869,231.42 |
| 原材料 | 1,692,415.15 | | 1,692,415.15 | 14,400,770.79 | | 14,400,770.79 |
| 库存商品 | 1,105,461.29 | | 1,105,461.29 | 597,946.23 | | 597,946.23 |
| 合 计 | 289,732,579.01 | | 289,732,579.01 | 226,883,499.49 | | 226,883,499.49 |

(2) 本公司存货可变现净值确定依据：库存材料按市价确定，生产成本、库存商品、低值易耗品等按预计售价减去预计成本和销售所必需的预计税费后的净值确定。

(3) 存货期末余额中利息资本化金额为 3,673,366.60元。

(4) 期末用于贷款抵押的土地原值金额为 91,213,650.05元。

6 长期股权投资

(1) 明细项目

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资成本 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 |
|----------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 山东凤阳集团股份有限公司 | 成本法 | 448,000.00 | 448,000.00 | | 448,000.00 |
| 山东大众出租汽车股份有限公司 | 成本法 | 145,200.00 | 145,200.00 | | 145,200.00 |
| 苏州元亨投资有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 |
| 淄博军正木业有限公司 | 成本法 | 580,000.00 | 580,000.00 | | 580,000.00 |
| 山东西地置业有限公司 | 权益法 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |

| | | | | | |
|-----|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 合 计 | | 21,173,200.00 | 11,173,200.00 | 10,000,000.00 | 21,173,200.00 |
|-----|--|---------------|---------------|---------------|---------------|

(续上表)

| 在被投资单位持 股比例(%) | 在被投资单位表 决权比例(%) | 在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提 减值准备 | 本期现 金红利 |
|-------------------|--------------------|----------------------------|------------|--------------|------------|
| 0.455 | 0.455 | | | | |
| 0.47 | 0.47 | | | | |
| 16.67 | 16.67 | | | | |
| 58.00 | 58.00 | | 580,000.00 | | |
| 20.00 | 20.00 | | | | |
| | | | 580,000.00 | | |

(2) 淄博军正木业有限公司 2009年 2月 19日吊销营业执照, 根据该公司实际情况, 自 2009年起对该项投资计提减值准备 580,000.00元。

7 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

| 项 目 | 2009.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2010.12.31 |
|--------------------|---------------|---------------|------|----------------|
| 一、账面原值合计 | 79,218,282.14 | 38,460,743.77 | | 117,679,025.91 |
| 其中: 房屋、建筑物 | 79,218,282.14 | 38,460,743.77 | | 117,679,025.91 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 19,850,246.73 | 3,727,524.98 | | 23,577,771.71 |
| 其中: 房屋、建筑物 | 19,850,246.73 | 3,727,524.98 | | 23,577,771.71 |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 59,368,035.41 | | | 94,101,254.20 |
| 其中: 房屋、建筑物 | 59,368,035.41 | | | 94,101,254.20 |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 其中: 房屋、建筑物 | | | | |
| 五、投资性房地产账面价值合计 | 59,368,035.41 | | | 94,101,254.20 |
| 其中: 房屋、建筑物 | 59,368,035.41 | | | 94,101,254.20 |

(2) 期末无用于贷款抵押的投资性房地产。

(3) 报告期投资性房地产未发生减值情况，故未计提减值准备。

8 固定资产及累计折旧

(1) 明细项目

| 项 目 | 期初账面余额 | 本期增加 | | 本期减少 | 期末账面余额 |
|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 一、账面原值合计 | 37,185,382.96 | 3,041,534.13 | | 2,673,776.07 | 37,553,141.02 |
| 其中：房屋及建筑物 | 22,573,518.84 | | | | 22,573,518.84 |
| 机器设备 | 5,753,654.22 | 809,612.41 | | 1,818,597.07 | 4,744,669.56 |
| 运输设备 | 6,128,180.02 | 1,782,245.00 | | 807,450.00 | 7,102,975.02 |
| 电子设备 | 2,571,888.88 | 449,676.72 | | 47,729.00 | 2,973,836.60 |
| 其 他 | 158,141.00 | | | | 158,141.00 |
| 二、累计折旧合计 | | 本期新增 | 本期计提 | | |
| | 17,117,188.56 | | 1,742,810.28 | 2,039,041.02 | 16,820,957.82 |
| 其中：房屋及建筑物 | 7,529,477.38 | | 582,987.99 | | 8,112,465.37 |
| 机器设备 | 3,909,963.39 | | 363,697.38 | 1,403,817.04 | 2,869,843.73 |
| 运输设备 | 3,682,631.87 | | 582,602.91 | 587,925.58 | 3,677,309.20 |
| 电子设备 | 1,858,082.36 | | 213,202.08 | 47,298.40 | 2,023,986.04 |
| 其 他 | 137,033.56 | | 319.92 | | 137,353.48 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 20,068,194.40 | | | | 20,732,183.20 |
| 其中：房屋及建筑物 | 15,044,041.46 | | | | 14,461,053.47 |
| 机器设备 | 1,843,690.83 | | | | 1,874,825.83 |
| 运输设备 | 2,445,548.15 | | | | 3,425,665.82 |
| 电子设备 | 713,806.52 | | | | 949,850.56 |
| 其 他 | 21,107.44 | | | | 20,787.52 |
| 四、减值准备合计 | 103,000.00 | | | | 43,000.00 |
| 其中：房屋及建筑物 | | | | | |
| 机器设备 | 103,000.00 | | | | 43,000.00 |
| 运输设备 | | | | | |

| | | | |
|---------------------|----------------------|--|----------------------|
| 电子设备 | | | |
| 其 他 | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 19,965,194.40 | | 20,689,183.20 |
| 其中：房屋及建筑物 | 15,044,041.46 | | 14,461,053.47 |
| 机器设备 | 1,740,690.83 | | 1,831,825.83 |
| 运输设备 | 2,445,548.15 | | 3,425,665.82 |
| 电子设备 | 713,806.52 | | 949,850.56 |
| 其 他 | 21,107.44 | | 20,787.52 |

(2) 期末用于贷款抵押的房屋建筑物原值为 11,702,448.77元。

9 无形资产

(1) 明细项目

| 项 目 | 2009.12.31 | 本期增加额 | 本期减少额 | 2010.12.31 |
|---------------------|---------------------|---------------------|-------|---------------------|
| 一、账面原值合计 | 1,982,531.99 | | | 1,982,531.99 |
| 其中：土地使用权 | 567,331.99 | | | 567,331.99 |
| 土地使用权 | 1,415,200.00 | | | 1,415,200.00 |
| 二、累计摊销合计 | 68,079.48 | 11,346.46 | | 79,425.94 |
| 其中：土地使用权 | 68,079.48 | 11,346.46 | | 79,425.94 |
| 土地使用权 | | | | |
| 三、无形资产账面净值合计 | 1,914,452.51 | | | 1,903,106.05 |
| 其中：土地使用权 | 499,252.51 | | | 487,906.05 |
| 土地使用权 | 1,415,200.00 | | | 1,415,200.00 |
| 四、减值准备合计 | | 1,415,200.00 | | 1,415,200.00 |
| 其中：土地使用权 | | | | |
| 土地使用权 | | 1,415,200.00 | | 1,415,200.00 |
| 五、无形资产账面价值合计 | 1,914,452.51 | | | 487,906.05 |

| | | | | |
|----------|--------------|--|--|------------|
| 其中：土地使用权 | 499,252.51 | | | 487,906.05 |
| 土地使用权 | 1,415,200.00 | | | |

(2) 土地使用权 因未取得土地使用证，本期全额计提减值准备。

10 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 1 尚未弥补亏损 | | 2,845,008.10 |
| 2 坏账准备 | 2,956,860.64 | 5,941,070.19 |
| 3 无形资产减值准备 | 353,800.00 | |
| 合 计 | 3,310,660.64 | 8,786,078.29 |

(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 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 1 可弥补亏损 | | 11,380,032.38 |
| 2 坏账准备 | 11,827,442.59 | 23,764,280.77 |
| 3 无形资产减值准备 | 1,415,200.00 | |
| 合 计 | 13,242,642.59 | 35,144,313.15 |

(3) 期末已全额计提坏账准备的应收款项未确认相应的递延所得税资产，主要是因为该应收款项转销时是否能够得到当地税务部门的批准核销予以税前扣除存在不确定性所致。

11 资产减值准备

(1) 明细项目

| 项 目 | 2009.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | | 2010.12.31 |
|------|---------------|---------------|------|----|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 坏账准备 | 23,764,280.77 | 11,309,628.96 | | | 35,073,909.73 |

| | | | | |
|------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 存货跌价准备 | | | | |
| 长期股权投资减值准备 | 3,898,835.64 | | | 3,898,835.64 |
| 固定资产减值准备 | 103,000.00 | | 60,000.00 | 43,000.00 |
| 无形资产减值准备 | | 1,415,200.00 | | 1,415,200.00 |
| 合 计 | 27,766,116.41 | 12,724,828.96 | 60,000.00 | 40,430,945.37 |

- (2) 坏账准备计提依据和方法见附注二(三) 9
- (3) 长期股权投资减值准备计提依据和方法见附注二(三) 11
- (4) 固定资产减值准备计提依据和方法见附注二(三) 13
- (5) 无形资产减值准备计提依据和方法见附注二(三) 15

12 短期借款

(1) 借款类别

| 借款类别 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|----------------------|-----------------------|
| 抵 押 | 10,000,000.00 | 101,900,000.00 |
| 保 证 | | 60,000,000.00 |
| 信 用 | | 20,000,000.00 |
| 合 计 | 10,000,000.00 | 181,900,000.00 |

(2) 按照贷款单位分类

| 贷款单位 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 齐商银行高新区支行 | | 92,000,000.00 |
| 山东张店农村合作银行 | 10,000,000.00 | 9,900,000.00 |
| 中国工商银行股份有限公司淄博桓台支行 | | 60,000,000.00 |
| 中国工商银行股份有限公司淄博张店支行 | | 20,000,000.00 |
| 合 计 | 10,000,000.00 | 181,900,000.00 |

- (3) 截止 2010年 12月 31日，无到期未偿还的短期借款。

13 应付账款

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------|---------------|---------------|
| 应付账款 | 74,322,415.14 | 94,208,407.16 |

(2) 应付账款中无欠持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

14 预收款项

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------|----------------|---------------|
| 预收款项 | 375,101,205.38 | 42,891,587.50 |

(2) 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

15 应付职工薪酬

(1) 明细项目

| 项 目 | 2009.12.31 | 本期增加额 | 本期支付额 | 2010.12.31 |
|--------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 71,378.23 | 13,566,213.76 | 13,524,671.53 | 112,920.46 |
| 职工福利费 | | 1,422,209.83 | 1,422,209.83 | |
| 社会保险费 | 15,989.29 | 1,829,279.19 | 1,845,268.48 | |
| 其中：医疗保险费 | 7,944.29 | 400,938.12 | 408,882.41 | |
| 基本养老保险费 | 5,499.08 | 1,295,801.36 | 1,301,300.44 | |
| 年金缴费 | | | | |
| 失业保险费 | 2,545.92 | 85,475.09 | 88,021.01 | |
| 工伤保险费 | | 30,917.30 | 30,917.30 | |
| 生育保险费 | | 16,147.32 | 16,147.32 | |
| 住房公积金 | 71,993.49 | 796,287.70 | 844,618.16 | 23,663.03 |
| 工会经费和职工交易经费 | 592,754.17 | 342,767.05 | 307,437.88 | 628,083.34 |
| 非货币性福利 | | | | |
| 因解除劳动关系给予的补偿 | | | | |
| 其他 | | | | |

| | | | | |
|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 其中：以现金结算的股份支付 | | | | |
| 合 计 | 752,115.18 | 17,956,757.53 | 17,944,205.88 | 764,666.83 |

(2) 应付职工薪酬中无拖欠职工工资。

16 应交税费

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|---------------------|----------------------|
| 增值税 | 5,931.95 | 46,934.73 |
| 营业税 | 1,851,131.68 | -441,115.95 |
| 企业所得税 | 2,813,329.62 | -3,470,964.72 |
| 城建税 | 135,281.38 | -33,444.94 |
| 土地使用税 | 285,960.32 | 111,060.72 |
| 土地增值税 | 152,163.70 | 297,707.91 |
| 房产税 | 220,473.89 | 202,178.82 |
| 教育费附加 | 57,349.52 | -10,524.74 |
| 地方教育费附加 | -93,311.48 | -3,675.13 |
| 印花税 | 65,945.49 | 24,720.02 |
| 个人所得税 | 1,000,940.42 | 76,432.83 |
| 合 计 | 6,495,196.49 | -3,200,690.45 |

17 应付股利

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 应付股利 | 3,868,288.00 | 8,618,288.00 |

(2) 2004年 6月 30日，公司 2003年度股东大会审议通过《2000-2003年度利润分配方案》，2000年度、2001年度、2002年度、2003年度利润分配以 2003年度报告期末公司总股本为基数，向全体股东按每 10股派发现金股利 2.5元(含税)。因与山东产权登记有限责任公司存在法律纠纷 2004年 11月 17日公司公告暂缓执行。

(3) 2006年 5月 29日, 公司 2005年度股东大会审议通过《关于 2004年度、2005年度利润分配的预案》, 公司 2004年度、2005年度利润分配以报告期末公司总股本为基数, 向全体股东按每 10股派发现金红利 1.5元(含税)。上述利润分配方案尚未执行。

(4) 根据《张店区人民政府关于淄博新开新型建材有限公司股权转让的批复》以及公司和子公司淄博鲁中家具城有限公司与淄博乾瑞投资有限公司、张店区国有资产管理局签订的《股权转让协议书》的规定, 公司及子公司淄博鲁中家具城有限公司将所持有的淄博新开新型建材有限公司全部股权转让给淄博乾瑞投资有限公司, 转让价款从应付未付的国家股分红中抵顶, 2009年抵顶的国家股股利为 12,900,227.60元。

18 其他应付款

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|-------|---------------|---------------|
| 其他应付款 | 18,069,525.30 | 76,345,096.30 |

(2) 其他应付款中无欠持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

19 一年内到期的非流动负债

(1) 按照借款条件分类

| 借款条件 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------|--------------|------------|
| 抵 押 | 9,900,000.00 | |
| 合 计 | 9,900,000.00 | |

(2) 按照贷款单位分类

| 贷款单位 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|--------------|------------|
| 山东张店农村合作银行 | 9,900,000.00 | |
| 合 计 | 9,900,000.00 | |

(3) 一年内到期的非流动负债情况如下:

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 期末数 |
|------|-------|-------|----|-----|
|------|-------|-------|----|-----|

| | | | | |
|------------|-----------|-----------|-------|--------------|
| 山东张店农村合作银行 | 2009-7-24 | 2011-7-21 | 5.94% | 9,900,000.00 |
|------------|-----------|-----------|-------|--------------|

20 长期借款

(1) 按照借款条件分类

| 借款条件 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------|----------------|--------------|
| 抵 押 | 109,700,000.00 | 9,900,000.00 |
| 合 计 | 109,700,000.00 | 9,900,000.00 |

(2) 按照贷款单位分类

| 贷款单位 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|---------------------|----------------|--------------|
| 中国工商银行股份有限公司淄博张店区支行 | 77,700,000.00 | |
| 山东张店农村合作银行 | | 9,900,000.00 |
| 齐商银行高新区支行 | 32,000,000.00 | |
| 合 计 | 109,700,000.00 | 9,900,000.00 |

(3) 长期借款情况如下：

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 期末数 |
|-------------------------|-----------|-----------|-------|---------------|
| 中国工商银行股份有限公司 淄博张店区支行 | 2010-6-2 | 2013-5-15 | 5.67% | 77,700,000.00 |
| 齐商银行高新区支行 | 2010-5-28 | 2012-5-18 | 7.02% | 20,400,000.00 |
| 齐商银行高新区支行 | 2010-6-18 | 2012-5-18 | 7.02% | 11,600,000.00 |

21 股本

(1) 明细项目

| 股东名称 | 持股比例 (%) | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|------------|----------|---------------|---------------|
| 张店区国有资产管理局 | 59.95 | 32,250,569.03 | 32,250,569.03 |
| 个人股东 | 40.05 | 21,545,720.00 | 21,545,720.00 |
| 合 计 | 100.00 | 53,796,289.03 | 53,796,289.03 |

(2) 公司实收资本于 1999年 5月 26日由山东淄博鲁中审计师事务所以淄鲁审事验内字 [1999]第 19号验资报告予以验证。

22 资本公积

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|--------|---------------|---------------|
| 股本溢价 | 14,608,363.87 | 14,608,363.87 |
| 其他资本公积 | 3,061,898.73 | 3,061,898.73 |
| 合 计 | 17,670,262.60 | 17,670,262.60 |

23 盈余公积

| 项 目 | 2009.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2010.12.31 |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 15,292,195.58 | | | 15,292,195.58 |

24 未分配利润

| 项 目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 |
|-------------|----------------|----------------|
| 上年年末余额 | -22,312,220.28 | 807,048.73 |
| 加：会计政策变更 | | |
| 前期差错更正 | | -25,427,638.09 |
| 报告期期初未分配利润 | -22,312,220.28 | -24,620,589.36 |
| 加：报告期净利润 | 5,586,030.61 | 2,308,369.08 |
| 减：提取法定盈余公积金 | | |
| 提取法定公益金 | | |
| 提取职工奖励及福利基金 | | |
| 提取储备基金 | | |
| 提取企业发展基金 | | |
| 提取任意盈余公积金 | | |
| 应付普通股股利 | | |
| 转作股本的普通股股利 | | |

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| 其他转出 | | |
| 报告期期末未分配利润 | -16,726,189.67 | -22,312,220.28 |

25 营业收入及营业成本

(1) 营业收入明细项目

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 166,586,611.15 | 105,295,551.97 |
| 其他业务收入 | | |
| 合 计 | 166,586,611.15 | 105,295,551.97 |

(2) 营业成本明细项目

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 主营业务成本 | 74,222,617.60 | 53,372,407.05 |
| 其他业务成本 | | |
| 合 计 | 74,222,617.60 | 53,372,407.05 |

(3) 2010年度分产品类别的营业收入、营业成本及营业毛利

| 类 别 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 |
|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 主营业务 | | | |
| 营业房 | 4,380,445.00 | 2,433,365.34 | 1,947,079.66 |
| 商品房 | 111,873,310.00 | 56,199,907.45 | 55,673,402.55 |
| 房产租赁 | 14,951,278.05 | 4,019,176.87 | 10,932,101.18 |
| 建筑材料 | 1,945,127.64 | 1,429,393.67 | 515,733.97 |
| 建筑工程 | 9,350,336.50 | 6,191,863.44 | 3,158,473.06 |
| 转让土地 | 20,500,000.00 | 3,948,910.83 | 16,551,089.17 |
| 物业监理及其他 | 3,586,113.96 | | 3,586,113.96 |
| 主营业务小计 | 166,586,611.15 | 74,222,617.60 | 92,363,993.55 |
| 2 其他业务 | | | |

2010 年度报告

| | | | |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 废料 | | | |
| 其他业务小计 | | | |
| 合 计 | 166,586,611.15 | 74,222,617.60 | 92,363,993.55 |

(4) 2009年度分产品类别的营业收入、营业成本及营业毛利

| 类 别 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 |
|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 主营业务 | | | |
| 营业房 | 9,572,460.71 | 5,389,095.13 | 4,183,365.58 |
| 商品房 | 68,007,126.90 | 42,514,965.44 | 25,492,161.46 |
| 房产租赁 | 10,380,774.23 | 1,397,583.62 | 8,983,190.61 |
| 建筑材料 | 1,853,256.42 | 1,404,477.00 | 448,779.42 |
| 建筑工程 | 28,502,614.91 | 26,234,226.53 | 2,268,388.38 |
| 物业监理及其他 | 13,317,484.47 | | 13,317,484.47 |
| 合并抵销 | -26,338,165.67 | -23,567,940.67 | -2,770,225.00 |
| 主营业务小计 | 105,295,551.97 | 53,372,407.05 | 51,923,144.92 |
| 2 其他业务 | | | |
| 废料 | | | |
| 其他业务小计 | | | |
| 合 计 | 105,295,551.97 | 53,372,407.05 | 51,923,144.92 |

26 营业税金及附加

| 项 目 | 计缴标准 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 城建税 | 流转税的 7% | 719,409.67 | 417,142.38 |
| 教育费附加 | 流转税的 3% | 308,318.42 | 179,197.29 |
| 地方教育费附加 | 流转税的 1% 2% | 124,762.03 | 60,010.03 |
| 营业税 | 应税收入的 3% 5% | 10,230,823.73 | 5,908,034.60 |
| 土地增值税 | | 3,006,289.55 | 1,489,857.49 |
| 合 计 | | 14,389,603.40 | 8,054,241.79 |

27 销售费用

2010 年度报告

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 职工薪酬 | 1,539,940.54 | 1,205,756.41 |
| 广告费 | 1,967,619.68 | 1,567,504.84 |
| 交易费 | 490,188.60 | 807,403.50 |
| 其他 | 593,260.22 | -313,137.87 |
| 合 计 | 4,591,009.04 | 3,267,526.88 |

28 管理费用

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬 | 14,636,844.35 | 8,975,989.68 |
| 办公费 | 3,437,296.48 | 3,471,569.69 |
| 维修费 | 1,895,820.06 | 3,700,103.07 |
| 中介费 | 1,232,141.80 | 761,700.00 |
| 折旧费 | 1,734,223.24 | 3,228,906.90 |
| 业务招待费 | 1,174,568.20 | 1,058,338.95 |
| 水电费 | 1,044,962.71 | 876,693.90 |
| 税金 | 1,613,436.17 | 1,517,184.21 |
| 汽车费用 | 684,044.24 | 559,091.78 |
| 差旅费 | 656,827.70 | 748,369.17 |
| 其他 | 2,390,242.66 | 5,033,747.41 |
| 合 计 | 30,500,407.61 | 29,931,694.76 |

29 财务费用

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 利息支出 | 7,734,625.87 | 11,703,144.17 |
| 减：利息收入 | 283,322.25 | 176,613.73 |
| 手续费 | 2,621,604.32 | 858,165.18 |
| 合 计 | 10,072,907.94 | 12,384,695.62 |

30 资产减值损失

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|----------------------|---------------------|
| 坏账准备 | 11,309,628.96 | 5,110,750.04 |
| 无形资产减值准备 | 1,415,200.00 | |
| 合 计 | 12,724,828.96 | 5,110,750.04 |

31 投资收益

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------|--------|--------------|
| 投资收益 | | 6,024,284.58 |

32 营业外收入

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------|-------------------|------------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 13,611.72 | |
| 其中：固定资产处置收入 | 13,611.72 | |
| 罚款、赔款收入 | 9,887.90 | |
| 其他 | 404,859.15 | 37,411.79 |
| 合 计 | 428,358.77 | 37,411.79 |

(2) 以上项目均计入当期非经常性损益。

33 营业外支出

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------|------------|------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 171,650.63 | 23,124.40 |
| 其中：固定资产处置损失 | 171,650.63 | 23,124.40 |
| 罚款、赔款支出 | 937,350.08 | 222,094.44 |
| 捐赠 | 182,000.00 | |

| | | |
|------------|---------------------|-------------------|
| 其他 | 103,401.14 | 146,968.40 |
| 合 计 | 1,394,401.85 | 392,187.24 |

(2) 以上项目均计入当期非经常性损益。

34 所得税费用

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 当期所得税 | 8,001,149.99 | 190,846.36 |
| 加：递延所得税费用 | 5,475,417.65 | -3,477,474.94 |
| 所得税费用 | 13,476,567.64 | -3,286,628.58 |

(2) 递延所得税费用 2010年度发生额较 2009年度发生额增加 257.45%，主要是公司期末已全额计提坏账准备的应收款项未确认相应的递延所得税资产所致。

35 现金流量表

(1) 现金流量表补充资料

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 5,642,625.89 | 2,130,373.54 |
| 加：资产减值准备 | 12,724,828.96 | 5,110,750.04 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 5,470,335.26 | 3,956,384.34 |
| 无形资产摊销 | 11,346.46 | 11,346.46 |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | 158,038.91 | 23,124.40 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 7,734,625.87 | 11,703,144.17 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | -6,024,284.58 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-” | 5,475,417.65 | -3,477,474.95 |

| | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 号填列) | | |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | | |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | -97,351,739.89 | -1,004,186.91 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -6,079,181.23 | 9,668,050.86 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 259,495,901.00 | -16,513,456.74 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 193,282,198.88 | 5,583,770.63 |
| 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 | 195,603,437.05 | 88,584,651.29 |
| 减:现金的期初余额 | 88,584,651.29 | 36,666,652.67 |
| 加:现金等价物的期末余额 | | |
| 减:现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 107,018,785.76 | 51,917,998.62 |

(2) 现金及现金等价物期末余额与资产负债表货币资金差异

| 项 目 | 货币资金 | 现金及现金等价物 期末余额 | 差 额 | 差异原因 |
|------------|----------------|------------------|--------------|-------------------------|
| 2010.12.31 | 200,067,555.02 | 195,603,437.05 | 4,464,117.97 | 个人购房贷款保证金及安 全文明措施保证金 |
| 2009.12.31 | 93,217,175.99 | 88,584,651.29 | 4,632,524.70 | 个人购房贷款保证金及安 全文明措施保证金 |

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------|------------|---------------|
| 利息收入 | 283,322.25 | 176,613.73 |
| 售房定金 | | 56,497,000.00 |
| 保证金到期转入银行存款 | | 2,845,093.86 |

| | | |
|------------|---------------------|----------------------|
| 往来款 | 3,300,000.00 | 5,833,916.03 |
| 其他 | 10,790.00 | |
| 合 计 | 3,594,112.25 | 65,352,623.62 |

(4) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 办公费 | 3,437,296.48 | 3,504,816.49 |
| 车辆费用 | 684,044.24 | 543,138.04 |
| 交际应酬费 | 1,174,568.20 | 1,047,388.95 |
| 广告费及宣传费 | 1,967,619.68 | 1,447,175.52 |
| 差旅费 | 656,827.70 | 742,324.48 |
| 中介费 | 1,232,141.80 | 533,700.00 |
| 维修费 | 1,895,820.06 | 3,913,317.43 |
| 手续费 | 2,621,244.32 | 858,165.18 |
| 小区管理费 | 141,783.85 | 650,334.51 |
| 水电费 | 1,044,962.71 | 1,466,788.90 |
| 房产交易费 | 490,188.60 | 708,733.50 |
| 诉讼费用 | 937,244.30 | |
| 捐赠 | 182,000.00 | |
| 其他费用 | 1,648,322.00 | 2,362,010.25 |
| 往来款 | 16,889,911.52 | 33,170,586.28 |
| 合 计 | 35,003,975.46 | 50,948,479.53 |

六、关联方关系及其交易

1 本公司的关联方

(1) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例 (%) | 母公司对本企业的表决权比例 (%) | 本企业最终控制方 | 组织机构代码 |
|-------|------|------|-----|------|------|------|------------------|-------------------|----------|--------|
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|----------|----------|------|-------------|--------------------------------|--|-------|-------|------------------------------|
| 张店区 国有资产 管理局 | 母 公 司 | 国家 机关 | 淄博张店 | 胡 元 勇 | 持有、管理 并运作授权 范围内的国 有资产 | | 59.95 | 59.95 | 张 店 区 国 有 资 产 管 理 局 |
|--------------------|----------|----------|------|-------------|--------------------------------|--|-------|-------|------------------------------|

(2) 本公司的子公司情况

| 子公司全称 | 子公司 类型 | 企业 类型 | 注册地 | 法 人 代 表 | 业务性质 | 注册资本 | 持股 比例 (%) | 表决 权比 例 (%) | 组织机构代 码 |
|---------------------------|-----------|----------|-------------------------------|------------------|------|--------------|-----------------|-------------------|-------------|
| 淄博祥宁建安 有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 太平路 西首南 侧 | 孙 行 保 | 建筑施工 | 7,000,000.00 | 98.57 | 98.57 | 78230494-8 |
| 淄博鲁中家具 城有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 小商品 街西首 | 张 辉 | 商 业 | 2,600,000.00 | 90.00 | 90.00 | 70602318-3 |
| 淄博军正木业 有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 付家镇 浮山驿 村 | 何 恒 波 | 建筑材料 | 1,000,000.00 | 58.00 | 58.00 | 已吊销营业 执照 |
| 淄博凯瑞建设 项目管理有限 公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 柳泉路 32号 | 崔 嵩 | 服务业 | 1,000,000.00 | 99.00 | 99.00 | 16413526-X |
| 淄博开元文化 大世界文化发 展有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 西二路 110号 | 王 永 剑 | 商 业 | 600,000.00 | 98.33 | 98.33 | 70634352-3 |
| 淄博绿洁涂料 有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 山泉路 49号 | 张 国 庆 | 建筑材料 | 500,000.00 | 98.00 | 98.00 | 86310464-9 |
| 淄博众和物业 管理有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 凯瑞居 住区安 园综合 楼 | 王 燕 | 服务业 | 500,000.00 | 98.00 | 98.00 | 70636267-9 |
| 淄博正大保安 服务有限公司 | 控股子 公司 | 有限 责任 | 张店区 体坛小 区中心 花园 | 刘 成 传 | 服务业 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 68065646-7 |

2009年 2月 19日，淄博军正木业有限公司被淄博市工商行政管理局吊销营业执照。

(3) 本公司联营企业及合营企业的情况

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 本企业持股比例 (%) | 本企业在被投资单位表决权比例 (%) | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产总额 | 本期营业收入总额 | 本期净利润 | 关联关系 | 组织机构代码 |
|------------|--------|------------------|------|-------|---------------|-------------|--------------------|---------------|--------|---------------|----------|-------|------|------------|
| 山东西山置业有限公司 | 有限责任公司 | 淄博市张店区人民西路 241 号 | 韩向东 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 20.00 | 20.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | | | 联营企业 | 16425386-4 |

(4) 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 与本公司的关系 | 组织机构代码 |
|----------------|---------|------------|
| 山东凤阳集团股份有限公司 | 参股公司 | 16410022-7 |
| 山东大众出租汽车股份有限公司 | 参股公司 | 16411616-5 |
| 苏州元亨投资有限公司 | 参股公司 | 77542738-4 |

2 关联方交易

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 关键管理人员薪酬

公司 2009年度和 2010年度支付关键管理人员薪酬分别为 137.96万元和 103.36万元。

(3) 关联方担保情况

2010年度公司关联方担保事项如下：

| 担保方 | 被担保方 | 贷款单位 | 担保金额 | 担保期限 | 担保是否履行完毕 |
|-----------------|------------|------------|---------------|-----------------------------|----------|
| 淄博鲁中房地产开发股份有限公司 | 淄博祥宁建安有限公司 | 山东张店农村合作银行 | 10,000,000.00 | 2010-4-26 至 2011-4-21 | 否 |

3 关联方其他应收款余额

| 项目名称 | 关联方名称 | 2010.12.31 | | 2009.12.31 | |
|------|-------|------------|------|------------|------|
| | | 金额 | 坏账准备 | 金额 | 坏账准备 |

| | | | | | |
|-------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 其他应收款 | 张店区国有资产管理局 | 4,918,638.00 | 2,119,432.73 | 4,768,638.00 | 2,043,719.00 |
|-------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

七、或有事项

截至 2010年 12月 31日，公司对外提供担保明细如下：

| 被担保单位名称 | 类 型 | 对外担保金额 | 币 种 |
|------------------|------|--------------|-----|
| 淄博市张店区鸿运建筑垃圾清运中心 | 银行借款 | 1,880,000.00 | 人民币 |

除以上披露的事项外，无需要披露的其他重大或有事项。

八、承诺事项

截至 2010年 12月 31日，无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告日，无需要披露的资产负债表日后重大事项。

十、其他重要事项

截至 2010年 12月 31日，无需要披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

下列注释项目除特别注明的外，期初数系指 2009年 12月 31日，期末数系指 2010年 12月 31日，未注明货币单位的均为人民币元。

1 应收账款

(1) 应收账款类别

| 种 类 | 2010.12.31 | | | | 2009.12.31 | | | |
|------------------------|------------|--------|------|--------|------------|--------|------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------|----------------------|--------|----------------------|---------------|---------------------|-------|
| 款 | | | | | | | | |
| 2 按组合 计提坏账 准备的应 收账款 | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 11,451,230.87 | 59.97 | 2,441,415.64 | 21.32 | 13,576,971.54 | 100.00 | 6,042,245.57 | 44.50 |
| 组合小计 | 11,451,230.87 | 59.97 | 2,441,415.64 | 21.32 | 13,576,971.54 | 100.00 | 6,042,245.57 | 44.50 |
| 3 单项金 额虽不重 大但单项 计提坏账 准备的应 收账款 | 7,642,636.27 | 40.03 | 7,642,636.27 | 100.00 | | | | |
| 合 计 | 19,093,867.14 | 100.00 | 10,084,051.91 | | 13,576,971.54 | 100.00 | 6,042,245.57 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账 龄 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|------------------|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含 1年) | 6,057,078.00 | 52.89 | 302,853.90 | 1,406,108.00 | 10.36 | 70,305.40 |
| 1年至 2年 (含 2年) | 1,256,615.00 | 10.97 | 125,661.50 | 186,229.00 | 1.37 | 18,622.90 |
| 2年至 3年 (含 3年) | 186,229.00 | 1.63 | 37,245.80 | 130,000.00 | 0.96 | 26,000.00 |
| 3年以上 | 3,951,308.87 | 34.51 | 1,975,654.44 | 11,854,634.54 | 87.31 | 5,927,317.27 |
| 合 计 | 11,451,230.87 | 100.00 | 2,441,415.64 | 13,576,971.54 | 100.00 | 6,042,245.57 |

(2) 应收账款中无应收持公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 应收账款中无关联方的余额。

2 其他应收款

(1) 其他应收款类别

| 种 类 | 2010.12.31 | | | | 2009.12.31 | | | |
|-----|------------|-------|------|-------|------------|-------|------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |

| | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------|----------------------|--------|----------------------|---------------|----------------------|--------|
| 1 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 20,437,499.06 | 32.58 | 1,426,863.57 | 6.98 | 8,099,772.40 | 16.26 | 404,988.62 | 5.00 |
| 2 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 26,680,049.66 | 42.54 | 7,357,579.60 | 27.58 | 37,445,141.21 | 75.19 | 11,735,009.12 | 31.34 |
| 组合小计 | 26,680,049.66 | 42.54 | 7,357,579.60 | 27.58 | 37,445,141.21 | 75.19 | 11,735,009.12 | 31.34 |
| 3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 15,603,830.87 | 24.88 | 15,603,830.87 | 100.00 | 4,253,920.92 | 8.55 | 4,253,920.92 | 100.00 |
| 合 计 | 62,721,379.59 | 100.00 | 24,388,274.04 | | 49,798,834.53 | 100.00 | 16,393,918.66 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账 龄 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|------------|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 10,189,014.66 | 38.19 | 509,450.73 | 6,011,870.60 | 16.06 | 300,593.53 |
| 1年至2年(含2年) | 591,975.00 | 2.22 | 59,197.50 | 3,994,606.22 | 10.67 | 399,460.62 |
| 2年至3年(含3年) | 3,868,662.15 | 14.50 | 773,732.43 | 8,947,924.09 | 23.90 | 1,789,584.82 |
| 3年以上 | 12,030,397.85 | 45.09 | 6,015,198.94 | 18,490,740.30 | 49.37 | 9,245,370.15 |
| 合 计 | 26,680,049.66 | 100.00 | 7,357,579.60 | 37,445,141.21 | 100.00 | 11,735,009.12 |

(2) 其他应收款中持公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项情况见六、3

3 长期股权投资

(1) 明细项目

| 项 目 | 2010.12.31 | | | 2009.12.31 | | |
|--------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 长期股权投资 | 31,813,200.00 | 580,000.00 | 31,233,200.00 | 21,813,200.00 | 580,000.00 | 21,233,200.00 |

| | | | | | | |
|-----|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 合 计 | 31,813,200.00 | 580,000.00 | 31,233,200.00 | 21,813,200.00 | 580,000.00 | 21,233,200.00 |
|-----|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|

(2) 其他股权投资

| 被投资单位名称 | 2009.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2010.12.31 | 占被投资单位的比 |
|----------------|---------------|---------------|------|---------------|----------|
| 山东凤阳集团股份有限公司 | 448,000.00 | | | 448,000.00 | 0.45 |
| 山东大众出租汽车股份有限公司 | 145,200.00 | | | 145,200.00 | 0.47 |
| 苏州元亨投资有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | 16.67 |
| 山东西地置业有限公司 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | 20.00 |
| 合 计 | 10,593,200.00 | 10,000,000.00 | | 20,593,200.00 | |
| 2、长期股权投资减值准备 | | | | | |
| 3、长期股权投资价值 | 10,593,200.00 | | | 20,593,200.00 | |

(3) 对控股子公司的投资

| 被投资单位名称 | 持股比例 (%) | 投资成本 | 2009.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2010.12.31 |
|-------------------|----------|---------------|---------------|------|------|---------------|
| 1、长期股权投资金额 | | | | | | |
| 淄博鲁中家具城有限公司 | 90.00 | 2,340,000.00 | 2,340,000.00 | | | 2,340,000.00 |
| 淄博凯瑞建设项目管理有限公司 | 90.00 | 900,000.00 | 900,000.00 | | | 900,000.00 |
| 淄博祥宁建安有限公司 | 85.71 | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 | | | 6,000,000.00 |
| 淄博开元文化大世界文化发展有限公司 | 83.33 | 500,000.00 | 500,000.00 | | | 500,000.00 |
| 淄博绿洁涂料有限公司 | 80.00 | 400,000.00 | 400,000.00 | | | 400,000.00 |
| 张店众和物业管理有限公司 | 80.00 | 400,000.00 | 400,000.00 | | | 400,000.00 |
| 淄博军正木业有限公司 | 58.00 | 580,000.00 | 580,000.00 | | | 580,000.00 |
| 淄博正大保安服务有限公司 | 100.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | | | 100,000.00 |
| 合 计 | | 11,220,000.00 | 11,220,000.00 | | | 11,220,000.00 |
| 2 长期股权投资减值准备 | | | 580,000.00 | | | 580,000.00 |

| | | | | | | |
|------------|--|--|---------------|--|--|---------------|
| 3 长期股权投资价值 | | | 10,640,000.00 | | | 10,640,000.00 |
|------------|--|--|---------------|--|--|---------------|

(4) 淄博军正木业有限公司 2009年 2月 19日吊销营业执照,对该项投资全额计提减值准备 580,000.00元。

4 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|-----------------------|----------------------|
| 主营业务收入 | 144,031,766.35 | 86,164,643.61 |
| 其他业务收入 | | |
| 合 计 | 144,031,766.35 | 86,164,643.61 |

(2) 营业成本

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 主营业务成本 | 73,252,658.52 | 49,301,644.19 |
| 其他业务成本 | | |
| 合 计 | 73,252,658.52 | 49,301,644.19 |

(3) 2010年度分产品类别的营业收入、营业成本及营业毛利

| 类 别 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 |
|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 主营业务 | | | |
| 营业房 | 4,380,445.00 | 2,433,365.34 | 1,947,079.66 |
| 商品房 | 111,873,310.00 | 62,851,205.48 | 49,022,104.52 |
| 租金 | 7,136,020.00 | 4,019,176.87 | 3,116,843.13 |
| 转入土地 | 20,500,000.00 | 3,948,910.83 | 16,551,089.17 |
| 其他 | 141,991.35 | | 141,991.35 |
| 主营业务小计 | 144,031,766.35 | 73,252,658.52 | 70,779,107.83 |
| 2 其他业务 | | | |
| 租金 | | | |

| | | | |
|--------|----------------|---------------|---------------|
| 废料 | | | |
| 其他业务小计 | | | |
| 合 计 | 144,031,766.35 | 73,252,658.52 | 70,779,107.83 |

(4) 2009年度分产品类别的营业收入、营业成本及营业毛利

| 类 别 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 1 主营业务 | | | |
| 营业房 | 9,572,460.71 | 5,389,095.13 | 4,183,365.58 |
| 商品房 | 68,007,126.90 | 42,514,965.44 | 25,492,161.46 |
| 租金 | 1,103,056.00 | 1,397,583.62 | -294,527.62 |
| 其他 | 7,482,000.00 | | 7,482,000.00 |
| 主营业务小计 | 86,164,643.61 | 49,301,644.19 | 36,862,999.42 |
| 2 其他业务 | | | |
| 租金 | | | |
| 废料 | | | |
| 其他业务小计 | | | |
| 合 计 | 86,164,643.61 | 49,301,644.19 | 36,862,999.42 |

5 投资收益

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|------|--------|--------------|
| 投资收益 | | 4,960,000.00 |
| 合 计 | | 4,960,000.00 |

十二、其他财务资料

(一) 当期非经常性损益明细表

| 项 目 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------------------------|-------------|------------|
| 1 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 | -171,650.63 | -23,124.40 |
| 2 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | |

| | | |
|--|--------------------|---------------------|
| 3 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 | | |
| 4 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | |
| 5 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 | | |
| 6 非货币性资产交换损益 | | |
| 7 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 8 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 | | |
| 9 债务重组损益 | | |
| 10 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 11 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 | | |
| 12 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 | | |
| 13 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 14 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 | | |
| 15 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | |
| 16 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 17 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 | | |
| 18 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 | | |
| 19 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 20 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -794,392.45 | -331,651.05 |
| 21 其他项目 | | 6,024,284.58 |
| 22 所得税影响额 (25%) | 243,491.02 | 38,419.25 |
| 23 少数股东权益影响额 (税后) | -5,940.76 | 338.52 |
| 合 计 | -728,492.82 | 5,708,266.90 |

(二) 净资产收益率和每股收益

公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告 [2010]2号”）《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1号——非经常性损益》“中国证券监督管理

委员会公告 [2008]43号”) 要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

(1) 计算结果

| 项 目 | 2010年度 | | |
|-----------------------|--------------------|--------|--------|
| | 加权平均净资产 收益率 (%) | 每股收益 | |
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于普通股股东的净利润 | 8.31 | 0.10 | 0.10 |
| 扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润 | 9.39 | 0.12 | 0.12 |

| 项 目 | 2009年度 | | |
|-----------------------|--------------------|--------|--------|
| | 加权平均净资产 收益率 (%) | 每股收益 | |
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于普通股股东的净利润 | 3.68 | 0.04 | 0.04 |
| 扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润 | -5.42 | -0.06 | -0.06 |

(2) 加权平均净资产收益率的计算过程：

| 项目 | 序号 | 2010年度 | 2009年度 |
|----------------------------------|-------|---------------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 1 | 5,586,030.61 | 2,308,369.08 |
| 扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益 | 2 | -728,492.82 | 5,708,266.90 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3=1-2 | 6,314,523.43 | -3,399,897.82 |
| 归属于公司普通股股东的期末净资产 | 4 | 70,032,557.54 | 64,446,526.93 |
| 归属于公司普通股股东的期初净资产 | 5 | 64,446,526.93 | 61,529,076.98 |
| 发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产 | 6 | | |
| 归属于公司普通股股东的、新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数 | 7 | | |
| 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 | 8 | | |
| 归属于公司普通股股东的、减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 | 9 | | |
| 其他交易或事项引起的净资产增减变动 | 10 | | |
| 发生其他净资产增减变动下一月份至报告期期末的月份数 | 11 | | |
| 报告期月份数 | 12 | 12 | 12 |

| | | | |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净资产加权平均数 | $13=5+1/2+6*7/12-8*9/12+10*11/12$ | 67,239,542.24 | 62,683,261.52 |
| 加权平均净资产收益率() | $14=1/13$ | 8.31% | 3.68% |
| 加权平均净资产收益率() | $15=3/13$ | 9.39% | -5.42% |

(3) 每股收益的计算过程

| 项目 | 序号 | 2010年度 | 2009年度 |
|--|---------------------------------|---------------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 1 | 5,586,030.61 | 2,308,369.08 |
| 扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益 | 2 | -728,492.82 | 5,708,266.90 |
| 扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | $3=1-2$ | 6,314,523.43 | -3,399,897.82 |
| 年初股份总数 | 4 | 53,796,289.03 | 53,796,289.03 |
| 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数 | 5 | | |
| 报告期因发行新股或债转股等增加的股份数 | 6 | | |
| 发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数 | 7 | | |
| 报告期因回购等减少的股份数 | 8 | | |
| 减少股份下一月份起至报告期年末的月份数 | 9 | | |
| 报告期缩股数 | 10 | | |
| 报告期月份数 | 11 | 12 | 12 |
| 发行在外的普通股加权平均数 | $12=4+5+6*7/11-8*9/11-10$ | 53,796,289.03 | 53,796,289.03 |
| 因同一控制下企业合并而调整的用于计算扣除非经常性损益后的每股收益的发行在外的普通股加权平均数 | 13 | | |
| 基本每股收益() | $14=1/12$ | 0.10 | 0.04 |
| 基本每股收益() | $15=3/12$ | 0.12 | -0.06 |
| 已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 | 16 | | |
| 所得税率 | 17 | 25.00% | 25.00% |
| 转换费用 | 18 | | |
| 可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数 | 19 | | |
| 稀释每股收益() | $20=[1+(16-18)*(1-17)]/(12+19)$ | 0.10 | 0.04 |
| 稀释每股收益() | $21=[3+(16-18)*(1-17)]/(12+19)$ | 0.12 | -0.06 |

第十二节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的会计报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、其他在齐鲁股权托管交易中心公开披露的文件。

淄博鲁中房地产开发股份有限公司董事会

二〇一一年四月二十八日