

山东天业恒基股份有限公司
SHANDONG TYAN HOME CO., LTD

600807

二〇〇九年年度报告

二〇一〇年二月

目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、会计数据和业务数据摘要	3
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	8
六、公司治理结构	12
七、股东大会情况简介	18
八、董事会报告	18
九、监事会报告	26
十、重要事项	27
十一、财务会计报告	33
十二、备查文件目录	101

一、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) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 国富浩华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人曾昭秦、主管会计工作负责人赵秀利及会计机构负责人（会计主管人员）王永兴声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

公司负责人姓名	曾昭秦
主管会计工作负责人姓名	赵秀利
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	王永兴

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	山东天业恒基股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	天业股份
公司的法定英文名称	SHANDONG TYAN HOME CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	S. T. H
公司法定代表人	曾昭秦

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋 涛	王 威
联系地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼	
电话	0531-82685365	
传真	0531-82685365	
电子信箱	600807@vip.163.com	

(三) 基本情况简介

注册地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区
注册地址的邮政编码	250101
办公地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼
办公地址的邮政编码	250101
公司国际互联网网址	www.tyanhome.com.cn
电子信箱	600807@vip.163.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	天业股份	600807	*ST 济百

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 7 月 26 日	
公司首次注册登记地点	山东省工商行政管理局	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 29 日
	公司变更注册登记地点	山东省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	370000018010703
	税务登记号码	鲁税济字 370112267172303 号
	组织机构代码	26717230-3
公司聘请的会计师事务所名称	国富浩华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	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼四层 401 室	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额
营业利润	-65,192,170.51
利润总额	-70,164,784.36
归属于上市公司股东的净利润	-56,459,367.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-50,827,451.32
经营活动产生的现金流量净额	-83,212,295.14

(二) 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	说 明
非流动资产处置损益	-66,009.87	处置固定资产损失
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）	1,990,405.00	收到的社保补贴
债务重组损益	211,281.20	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-5,800,000.00	诉讼赔偿支出
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	556,830.89	
捐赠、赞助支出	-56,000.00	

罚款及滞纳金支出	-1,809,121.07	
非经常性损益小计	-4,972,613.85	
所得税影响额	-696,167.20	
少数股东权益影响额（税后）	36,864.64	
合计	-5,631,916.41	

(三) 报告期末公司前三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	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减(%)	2007 年
		调整后	调整前		
营业收入	81,820,471.83	279,885,032.36	279,885,032.36	-70.77	244,831,560.96
利润总额	-70,164,784.36	15,188,776.33	25,779,385.04	-561.95	139,886,917.42
归属于上市公司股东的净利润	-56,459,367.73	10,876,795.40	18,181,455.63	-619.08	87,036,140.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-50,827,451.32	7,307,557.08	14,612,217.31	-795.55	4,941,281.51
经营活动产生的现金流量净额	-83,212,295.14	67,402,904.81	67,402,904.81	-223.46	25,149,797.80
	2009 年末	2008 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
		调整后	调整前		
总资产	1,112,710,307.68	1,034,640,876.26	1,034,640,876.26	7.55	1,298,276,354.19
所有者权益（或股东权益）	329,086,550.37	385,545,918.10	392,850,578.33	-14.64	374,669,122.70

主要财务指标	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减(%)	2007 年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元/股）	-0.35	0.07	0.11	-600.00	0.54
稀释每股收益（元/股）	-0.35	0.07	0.11	-600.00	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.32	0.05	0.09	-740.00	0.03
加权平均净资产收益率(%)	-15.80	2.87	4.74	减少 18.67 个百分点	26.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-14.22	1.93	3.72	减少 16.15 个百分点	1.49
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.52	0.42	0.42	-223.81	0.16
	2009 年末	2008 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.05	2.40	2.45	-14.58	2.33

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	78,552,180	48.92						78,552,180	48.92
1、国家持股									
2、国有法人持股	24,271,080	15.12				43,199	43,199	24,314,279	15.14
3、其他内资持股	54,281,100	33.80				-43,199	-43,199	54,237,901	33.78
其中：境内非国有法人持股	54,281,100	33.80				-422,460	-422,460	53,858,640	33.54
境内自然人持股	0	0				379,261	379,261	379,261	0.24
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	82,023,420	51.08						82,023,420	51.08
1、人民币普通股	82,023,420	51.08						82,023,420	51.08
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	160,575,600	100.00						160,575,600	100.00

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
将军控股有限公司	24,271,080	0	43,199	24,314,279	收回股改代垫款项	

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				19,322 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
山东天业房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	32.79	52,654,800	0	52,654,800	质押 52,654,800
将军控股有限公司	国有法人	18.50	29,710,319	43,199	24,314,279	冻结 29,667,120
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	2.07	3,324,416	-480,000	0	未知
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.18	1,896,302	0	0	未知
山东省国际信托有限公司	国有法人	0.67	1,083,601	0	0	未知
方学松	境内自然人	0.66	1,052,400	1,052,400	0	未知
王臻	境内自然人	0.55	877,400	877,400	0	未知
刘保江	境内自然人	0.52	827,400	827,400	0	未知
孟祥东	境内自然人	0.49	790,349	790,349	0	未知
戴翠珍	境内自然人	0.36	584,200	584,200	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
将军控股有限公司	5,396,040		人民币普通股 5,396,040			
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	3,324,416		人民币普通股 3,324,416			
中国建银投资有限责任公司	1,896,302		人民币普通股 1,896,302			
山东省国际信托有限公司	1,083,601		人民币普通股 1,083,601			
方学松	1,052,400		人民币普通股 1,052,400			
王臻	877,400		人民币普通股 877,400			
刘保江	827,400		人民币普通股 827,400			
孟祥东	790,349		人民币普通股 790,349			
戴翠珍	584,200		人民币普通股 584,200			
上海唐纺国际贸易有限公司	428,800		人民币普通股 428,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第一大股东山东天业房地产开发集团有限公司为将军控股有限公司的股东，持有其 21.47%的股权，两者存在关联关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股					

	东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
--	------------------------------------

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份 可上市交易情况		限售条件
			可上市 交易时间	新增可上市 交易股份数量	
1	山东天业房地产开发集团有限公司	52,654,800	2009年12月29日		根据山东天业房地产开发集团有限公司的承诺,公司向山东天业房地产开发集团有限公司重大资产收购暨定向增发的新股52,654,800股的流通时间为2009年12月29日。
2	将军控股有限公司	24,314,279	2009年1月15日		将军控股有限公司承诺,所持有的本公司原非流通股股份自获得上市流通权之日起,在十二个月内不上市交易或者转让,在上述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,可上市流通数量为5,396,040股,在二十四个月内(2009年1月15日)不超过百分之十,可上市流通数量为10,792,080股,剩余18,875,040股,可于2010年1月15日上市流通。
			2010年1月15日		
3	李焕霞	379,261	2008年1月15日		该等股份如上市流通,应向公司第二大股东将军控股有限公司偿还代垫的等额股份,并征得其同意后,由本公司向上海证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
4	威海国际商务大厦有限公司	210,600			
5	淄博农信	175,500			
6	潍坊农信	175,500			
7	日照农信	117,000			
8	任城农资	117,000			
9	天同证券有限责任公司	117,000			
10	农行威信	117,000			

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	山东天业房地产开发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	曾昭秦
成立日期	1999 年 7 月 4 日
注册资本	30,000,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发及信息咨询（不含中介）；建筑材料、钢材、铝材销售等。

(2) 实际控制人情况

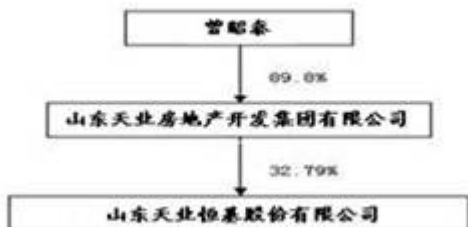
○ 自然人

姓名	曾昭秦
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	近五年就职于山东天业房地产开发集团有限公司。现任山东天业房地产开发集团有限公司董事长、将军控股有限公司副董事长，本公司董事长。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：亿元 币种：人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
将军控股有限公司	安郁厚	2001 年 1 月 8 日	投资运营、投资管理以及投资代理管理，为企业提供投资管理、策划、资本运营及相关业务咨询服务等。	3.59

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
曾昭秦	董事长	男	41	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	3.36	是
冯玉露	副董事长	男	45	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	2.52	是
赵成林	董事	男	47	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	1.68	是
赵树元	独立董事	男	63	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	4.20	否
张志元	独立董事	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	4.20	否
罗新华	独立董事	男	44	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	4.20	否
王永文	董事、 总经理	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	28.92	否
邢贵堂	董事	男	54	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.46	否
张兰华	董事、 副总经理	女	50	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.46	否
安郁厚	监事会 主席	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	2.52	是
刘连军	监事	男	63	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	1.68	是
樊以军	监事	男	54	2008年6月26日	2011年6月25日	2,000	2,000	1.68	是
聂林	监事	男	55	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	5.84	否
孙绍群	监事	男	50	2008年6月26日	2011年6月25日	1,050	1,050	9.80	否
岳彩鹏	副总经理	男	39	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.76	否
吕宝兴	副总经理	男	55	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.72	否
赵秀丽	副总经理 (财务负责人)	男	53	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	22.19	否
蒋涛	董事会秘 书、副总 经理	男	41	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.39	否
贾甲	总工程师	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日	0	0	21.39	否
合计	/	/	/	/	/	3,050	3,050	221.97	/

曾昭秦，历任山东天业房地产开发集团有限公司董事长，济南国际会展中心有限公司董事长，将军控股有限公司副董事长，本公司董事长；现任山东天业房地产开发集团有限公司董事长、将军控股有限公司副董事长、本公司董事长。

冯玉露，历任山东省莘县师范学校副书记、副校长，山东天业房地产开发集团有限公司总裁，本公司董事、常务副总经理；现任山东天业房地产开发集团有限公司总裁、本公司副董事长。

赵成林，历任将军集团德州实业公司副总经理、工会主席、纪检书记，将军控股有限公司常务副总裁兼财务总监；现任将军控股有限公司常务副总裁兼财务总监，本公司董事。

赵树元，已退休，现为本公司独立董事。

张志元，历任山东经济学院财政金融学院副主任、院长、教授，山东区域经济研究院院长、教授；现任山东经济学院财政金融学院院长、山东区域经济研究院院长、教授，本公司独立董事。

罗新华，历任山东大学管理学院院长助理、MBA 教育中心副主任、培训中心主任；现任山东大学管理学院院长助理、MBA 教育中心副主任、培训中心主任，本公司独立董事。

王永文，历任山东天业房地产开发集团有限公司副总裁，本公司董事、总经理；现任本公司董事、总经理。

邢贵堂，历任本公司常务副总经理、总经理、董事、党委书记；现任本公司董事、党委书记。

张兰华，历任本公司党委副书记、监事会主席、副总经理、董事；现任本公司董事、副总经理。

安郁厚，历任将军烟草集团有限公司董事、党组成员、副总裁、总会计师，将军控股有限公司董事长，本公司监事会主席；现任将军烟草集团有限公司董事、党组成员，将军控股有限公司董事长，本公司监事会主席。

刘连军，历任山东天业房地产开发集团有限公司总裁、顾问，本公司监事；现任山东天业房地产开发集团有限公司顾问，本公司监事。

樊以军，历任山东天业房地产开发集团有限公司副总裁、本公司监事，现任山东天业房地产开发集团有限公司副总裁、本公司监事。

聂林，历任本公司工会主席、纪委书记、监事；现任本公司监事，山东永安房地产开发有限公司副总经理。

孙绍群，历任本公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事；现任本公司监事、总经理办公室主任。

岳彩鹏，历任山东天业房地产开发集团有限公司副总裁，本公司副总经理；现任本公司副总经理。

吕宝兴，历任山东天业房地产开发集团有限公司项目经理，本公司副总经理；现任本公司副总经理。

赵秀丽，历任山东天业房地产开发集团有限公司财务部经理，山东永安房地产开发有限公司财务总监，本公司副总经理（财务负责人）；现任本公司副总经理（财务负责人）。

蒋涛，就职于济南高新技术产业开发区管理委员会，济南国际会展中心有限公司，现任本公司董事会秘书、副总经理。

贾甲，历任青岛伟东集团济南公司总经理助理，福州华辰集团济南公司总工程师，本公司总工程师；现任本公司总工程师。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
曾昭秦	山东天业房地产开发集团有限公司	董事长	2000年2月18日		是
曾昭秦	将军控股有限公司	副董事长	2005年6月18日		否
冯玉露	山东天业房地产开发集团有限公司	总裁	2007年4月30日		是
赵成林	将军控股有限公司	常务副总裁 兼财务总监	2007年1月1日		是
安郁厚	将军控股有限公司	董事长	2005年6月18日		否
刘连军	山东天业房地产开发集团有限公司	顾问	2007年4月30日		是
樊以军	山东天业房地产开发集团有限公司	副总裁	2007年2月12日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张志元	山东经济学院山东区域经济研究院、财政金融学院	院长、教授	2003年6月1日		是
罗新华	山东大学管理学院	院长助理、MBA 中心副主任	2000年7月1日		是
安郁厚	将军烟草集团有限公司	董事	1998年8月28日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事的报酬首先由薪酬委员会提出方案,经董事会审议通过后提交股东大会审议通过后执行;监事的报酬由监事会提出方案,提交股东大会审议通过后执行;高级管理人员的报酬由薪酬委员会提出方案,提交董事会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的津贴是依据公司 2007 年度股东大会通过的董事、监事津贴标准为原则确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	高级管理人员的报酬是依据公司第五届董事会第二十三次会议通过的关于公司高管人员报酬的规定,由公司董事会、监事会会同相关职能部门,对高级管理人员担任的工作任务及完成各项指标和效益情况按年度评价、考核、奖励兑现。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	269
公司需承担费用的离退休职工人数	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销及项目发展人员	61
工程及专业技术人员	53
物业管理人员	84
行政管理人員	24
一般人员	47
合计	269
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士	12
大学(本、专科)	138
中专	52
其他	67
合计	269

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，进一步规范了公司运作，提高了公司治理水平。

1、关于股东及股东大会：报告期内，公司共计召开了二次股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。公司能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使权利；公司建有网站（www.tyanhome.com.cn）与股东的联系电话等，保持与股东有效的沟通渠道，保证了股东对公司重大事项的知情权和参与权；平时认真接待股东来访、来电，使股东了解公司的运作情况；公司按照《上市公司股东大会规范意见》的要求，召集、召开股东大会并制订了公司《股东大会议事规则》，在会场的选择上，尽可能方便更多的股东来参加股东大会，行使股东的表决权；公司制订了《关联交易管理办法》，从制度上规范公司的关联交易行为；制订了《投资者关系管理制度》，进一步完善了投资者关系管理工作。

2、关于控股股东与上市公司：公司与控股股东在人员、资产、财务、业务和机构等方面做到了“五独立”，公司董事会、监事会及其他部门均能做到独立运作；控股股东没有超越股东大会直接或间接干预公司决策及经营活动的行为；公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资产、侵害上市公司利益的长效机制，在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司共召开了7次董事会会议。公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘董事和独立董事；董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会；董事会依照《公司章程》、《董事会议事规则》的要求规范运作；全体董事均能以勤勉尽责、认真负责的态度参加董事会和股东大会，认真履行董事的权利、义务和有关法律、法规及《公司章程》规定，对所议事项充分表达明确的意见，并能根据全体股东的利益忠实、诚信的履行职责；报告期内，公司新制订了《内部审计制度》、《内部控制检查监督制度》、《子公司管理办法》，并修订了《审计委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》，各项制度均得到有效执行。

4、关于监事和监事会：公司监事会的人数和构成符合法律、法规的要求；监事会按照《监事会议事规则》的要求召集、召开会议；全体监事能够认真地履行职责，本着对股东负责的态度，对公司财务、董事会、公司经理及其他高级管理人员履行职责的合法性、规范性进行监督。

5、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展；同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、“节能减排”等方面积极响应国家的号召。

6、关于信息披露与透明度：公司能够严格按照法律、法规、《公司章程》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等规定，真实、准确、及时、完整地披露信息；确定《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（WWW.SSE.COM.CN）为公司信息披露的报纸及网站，增强信息披露的透明度；公司通过投资者关系管理部门接待股东来访、电话咨询、联系股东，确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于绩效评价与激励约束机制：公司中层管理人员全部实行竞聘上岗，高级管理人员按公司章程规定的任职条件和选聘程序由提名委员会提名（副总经理由总经理提名），董事会聘任。公司已初步建立了高级管理人员的绩效评价体系与激励约束机制，并将进一步完善公司的薪酬体系与激励约束机制，适时推出公司的股权激励计划，充分调动高管人员的积极性与能动性。

8、2009 年 2 月 16 日至 20 日，山东证监局对公司进行了现场检查，4 月上旬收到鲁证监公司字[2009]15 号《关于山东天业恒基股份有限公司有关问题的整改通知》。公司结合山东证监局现场检查中发现问题进行了整改，《整改报告》详见 2009 年 4 月 28 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告。公司以此为契机，通过不懈努力，不断改进和完善公司规范化治理各项工作，提高规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范、健康、快速发展。

年内完成整改的治理问题	
编号	问题说明
1	中国证券监督管理委员会山东监管局于 2009 年 2 月 16 日至 20 日对本公司进行了巡回检查。2009 年 4 月上旬，下发了鲁证监公司字[2009]15 号《关于山东天业恒基股份有限公司有关问题的整改通知》。公司于 2009 年 4 月 25 日，公司召开第六届董事会第六次会议，审议通过了《内部审计制度》、《内部控制检查监督制度》、《子公司管理办法》，修改完善了《公司章程》，并于 2009 年 6 月 29 日召开 2008 年度股东大会进行了审议并通过。
2	公司根据中国证监会《关于公司治理专项活动公告的通知》、上海证券交易所《股票上市规则》（2008 年修订）和公司的实际情况，对公司的部分内控制度进行了相应的修改。公司于 2009 年 4 月 25 日，公司召开第六届董事会第六次会议，完成了对《董事会审计委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《内部控制检查监督制度》等制度的修订。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
曾昭秦	否	7	4	3	0	0	否
冯玉露	否	7	4	3	0	0	否
赵成林	否	7	4	3	0	0	否
赵树元	是	7	4	3	0	0	否
张志元	是	7	4	3	0	0	否
罗新华	是	7	3	4	0	0	否
王永文	否	7	4	3	0	0	否
邢贵堂	否	7	4	3	0	0	否
张兰华	否	7	4	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，独立董事职责具体内容如下：

公司独立董事除行使董事职权外，还可行使下列特别职权：

(一) 公司关联交易由独立董事认可后，方可提交董事会讨论，独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

(二) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

(三) 向董事会提议召开临时股东大会；

(四) 提议召开董事会；

(五) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

(六) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述特别职权应取得全体独立董事的 1/2 以上同意。

独立董事的职权不能正常行使或其行使职权时的提议未被采纳时，公司应将有关情况予以披露。

在本公司董事会下设薪酬、审计等委员会中，独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例并担任负责人。

报告期内，独立董事对公司报告期内发生的审议 2008 年年度利润分配及公积金转增股本、更换会计师事务所、续聘会计师事务所、重大资产重组暨关联交易、重大关联交易等重要事项发表了独立意见。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及关联企业，公司不存在与控股股东及关联企业同业竞争情况。
人员方面独立完整情况	是	公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及关联企业；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及关联企业中担任除董事以外的其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事以外的任何职务，公司财务人员未在公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，并与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。
资产方面独立完整情况	是	公司的资产独立、完整，公司与控股股东、实际控制人之间产权关系明确，公司对所属资产拥有完整的所有权；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在股东单位违规占用公司资产、资金及其他资源的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司的生产经营和组织机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，董事会、

		监事会以及公司各职能部门独立运作，各部门之间职责分明、相互协调，自成完全独立运行的机构体系。不存在与控股股东、实际控制人及其职能部门之间的从属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照公司法、公司章程等规定行使股东权利，未越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>根据《企业内部控制基本规范》有关法律法规的要求，公司在严格按照上市公司专项治理活动的基础上，建立健全公司在生产经营运作方面的各项制度，全面推进公司内部控制制度的贯彻实施及有效监督，建立完善符合现代企业内部控制理念、规范化管理的公司治理内控制度。</p> <p>公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保分别行使好决策权、执行权和监督权。公司的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会、监事会议事规则、业务管理制度、子公司管理办法、内部控制检查监督制度、内部审计制度、财务管理制度、人力资源管理规定等；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度列明了各部门所具有的职能及工作范围；以上制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，使内部控制制度体系完整、层次分明。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司在年初制订了建立和健全内部控制的工作计划，通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，以确保内部控制制度的有效实施。</p> <p>(一) 建立了较为完善的法人治理结构。按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和公司章程规定，公司设有股东大会、董事会、监事会和经理层，股东大会是公司最高权力机构。董事会是公司的常设决策机构，下设战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会，董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、经理及其他高级管理人员的行为及公司财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。公司已建立、完善了《山东天业恒基股份有限公司公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作细则》等，以上制度的建立和实施，提升了公司治理水平，为公司健康发展奠定了基础。</p> <p>(二) 组织机构职责分明。公司按照扁平化原则，对公司管理架构进行规划设计，更加适应各项业务的开展；制定了部门职责和职位说明书，使公司每一个管理部门和职位都有明确的工作要求、任职资格、工作内容和考核方法。根据经营业务及管理的需要，公司设立了工程管理部、财务部、办公室、审计监察部等 14 个职能部门、2 个分公司及 3 个子分公司。各部门按照独立运行、相互制衡的原则，通过相应的岗位职责，使各部门业务分工明确，并相互配合、相互制约、相互监督。</p>

	<p>(三) 建立健全内控制度。为了适应公司转型后经营管理的需要,公司研究制定了《关联交易决策程序和规则》、《内部审计制度》、《重大信息内部报告制度》、《董事会秘书工作制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《高管人员薪酬与业绩考核办法》、《问责制度》、《经济合同管理办法》、《财务管理办法》、《固定资产管理办法》、《印章管理办法》、《费用管理及报销制度》、《突发事件应急预案》、《工作计划定期报送制度》、《工程管理制度》、《招标采购制度》、《工程项目审计实施办法》、《车辆管理规定》、《会议管理制度》、《公文处理制度》、《档案管理制度》等一系列内部控制制度,结合公司管理中的薄弱环节制定了《内部审计制度》、《内部控制检查监督制度》、《子公司管理办法》等制度,基本涵盖了房地产开发、物资采购、产品销售、对外投资、财务管理、行政管理等整个经营管理过程,确保各项工作都有章可循,形成了规范的管理体系。</p> <p>(四) 加强了对关联交易的内部控制。根据证监会和上交所的有关规定,公司专门制定了《关联交易管理办法》,明确控股股东对本公司及其他股东的诚信义务,不干预公司决策和经营管理活动,不利用其控股地位谋取额外的利益。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”,具有独立完整的业务及自主经营的能力,对控股股东或其关联企业不存在依赖性,公司在各项重大决策和规章制度的修订等方面均经董事会或股东大会审议通过后执行,均独立于控股股东。</p> <p>(五) 加强了对信息披露的内部控制。根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、上海证券交易所《上市公司信息披露事务管理制度指引》的有关规定,公司于2007年4月制定了公司《信息披露事务管理制度》,明确了定期报告和临时公告的编制、审议和披露程序,完善了信息披露工作的保密机制,建立了信息披露的责任追究机制。同时公司还根据相关法律、法规制定了《重大信息内部报告制度》,对公司内部的重大信息报告、传递、审核和披露程序作了明确规定。在日常运作中,公司一直能够严格执行各项信息披露规定,积极主动地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息,确保信息披露的真实、准确、完整、及时以及所有股东有平等获得信息的机会,提高了公司信息披露的透明度。</p> <p>(六) 建立法律风险防范控制。建立重大经营活动法律审查机制,公司增设了法律事务部,法律顾问参与调研和论证企业重要经营工作,预防、减少企业经营或决策风险。</p> <p>(七) 制定了人事资源管理制度。建立了员工招聘制度及薪酬考核制度、管理者目标经营责任制度等,今后将努力建设科学的激励机制和约束机制,以通过科学的人事管理调动公司员工的积极性。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司确定审计监察部负责内部控制的日常检查监督工作,向董事会审计委员会报告工作,对董事会负责,并配备专门的内部控制检查监督人员。审计监察部对内控制度的落实情况进行定期和不定期的检查,通过对内控制度执行情况的检查监督,确保内控制度的有效实施。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司制定了《内部审计制度》、《内部控制检查监督制度》,内部审计部门对公司各内部机构、全资或控股子公司以及具有重大影响的参股公司的会计资料及其他有关经营资料,以及所反映的财务收支及有关的经营活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计;并对各企业内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估;对在审计过程中发现的内部控制缺陷,督促相关责任部门制定整改措施,明确整改时间,并对内部控制的后续审查、监督整改等情况进行落实;发现内部控制存在重大缺陷或重大风险,及时向董事会审计委员会及董事会报告,并督促改进和完善。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>报告期内,公司董事会严格按照《内部控制规范》以及其他相关规定,对公司现有各项内部控制制度进行全面、系统梳理,建立、健全符合公司房地产经营开发业务运作</p>

	<p>特点的内控体系，提高防范经营风险能力。</p> <p>公司董事会每年定期审查公司内部控制的自我评价报告，明确了评价报告应当说明审查和评价内部控制的目的、范围、审查结论及对改善内部控制的建议，对审查过程中发现的内部控制缺陷，督促相关责任部门制定整改措施，明确整改时间。如发现内部控制存在重大缺陷或重大风险的，董事会应当及时向上海证券交易所报告并予以披露。公司内部审计部门为董事会审计委员会的常设办事机构，并接受董事会审计委员会的工作指导和监督，董事会审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查，指导和监督内部审计制度的建立和实施。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责任限，配备了相应的专业人员，人员分工明确，能够起到互相牵制的作用，从而保证了各项业务活动按照适当的授权进行，账面资产与实存资产定期进行核对，会计报表的编制符合会计准则要求，能够恰当反映企业的财务状况和经营成果。</p> <p>(一) 在制度规范建设方面，公司按照会计法、税法、企业会计准则等法律法规的规定，建立了完善的财务管理制度、会计核算制度。财务会计控制涵盖了会计基础工作规范、内部稽核制度、资金管理制度等方面。公司在财务方面建立了严格的内部审批流程，清晰地划分了审批权限，实施了有效的控制管理。在会计系统方面，公司按照相关法律法规的规定建立了规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，对采购、生产、销售、财务管理等各个环节进行有效控制，确保会计凭证、核算与记录及其数据的准确性、可靠性和安全性。公司制定完善了《财务管理办法》、《固定资产管理办法》、《费用管理及报销制度》、《关于旅差费及其补助费用开支的规定》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。</p> <p>(二) 在岗位设置、人员配备及主要会计处理程序方面，公司根据《内部控制基本规范》制度的要求及公司会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置财务管理、会计核算、经营分析、出纳及其他相关工作岗位，明确职责任限，形成相互制衡机制。主要包括：</p> <p>1、交易授权控制，公司按交易金额的大小及交易性质不同，根据《山东天业恒基股份有限公司公司章程》及上述各项管理制度规定，采取不同的交易授权。对于经常发生的正常业务费用报销采用逐级授权审批制度；对非经常性业务交易，如对外投资、发行股票、资产重组、转让股权、担保、关联交易等重大交易，按不同的交易额由公司总经理、董事长、董事会、股东大会分层次审批。</p> <p>2、责任分工控制，为了预防在执行所分配的职责时，产生错误和舞弊行为，在从事经营活动的各个部门、各个环节制定了一系列较为详尽的岗位职责分工制度；如将现金出纳和会计核算分离，将各项交易业务的授权审批与具体经办人员分离等。</p> <p>3、凭证与记录控制，公司在外部凭证的取得及审核方面，根据各部门、各岗位的职责划分建立了较为完善的相互审核制度，有效杜绝了不合格凭证流入企业内部。在内部凭证的编制及审核方面，一般的凭证都预先编号，重要单证、重要空白凭证均设专人保管，设登记簿由专人记录。经营人员在执行交易时即时编制凭证记录交易，经专人复核后记入相应账户，并送交会计和结算部门，登记后凭证依序归档。</p> <p>4、资产接触与记录使用控制，公司限制未经授权人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险措施，以使各种财产安全完整。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>公司当前的各项内部控制制度覆盖了公司业务活动的各个环节，有力地保证了公司的平稳运行，有效防范经营风险的发生。针对内部控制存在的缺陷及薄弱环节，公司着重在以下几方面进行整改：</p> <p>1、内部控制制度建设方面，公司根据《企业内部控制基本规范》等相关文件要求，</p>

	<p>结合房地产经营管理状况和发展情况，还要不断更新和完善公司内部控制体系，针对经营中发现的新问题，要及时与相关部门沟通并听取其意见，健全各项内部控制制度，进而制定出科学的内部控制流程予以规范。</p> <p>2、加强董事会各专门委员会的建设和运作，最大限度地发挥各专门委员会在各自领域的作用，提高公司的科学决策能力。</p> <p>3、加强内部审计工作，充分发挥审计委员会和内部审计的监督职能，扩大内部审计的覆盖范围，确保各项制度得到有效执行。</p>
--	---

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，薪酬与考核委员会根据公司实际进一步完善了高级管理人员薪酬制度建设，根据行业特点、薪酬水平及公司现状，对高管人员实行了年薪考核制，经董事会通过《高级管理人员薪酬暂行管理办法》，以股东利益、公司效益为核心，加大考核力度，形成了一套较为科学的绩效管理体系。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为进一步强化信息披露责任意识，公司根据相关法律法规和规范性文件精神，修订了《公司信息披露事务管理制度》，并于2010年2月10日经公司六届十三次董事会审议通过。对信息披露责任人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，依照情节轻重追究当事人的责任。

报告期内公司信息披露工作符合相关法律法规和规范性文件的规定，没有出现信息泄密情况。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年年度股东大会	2009 年 6 月 29 日	《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 6 月 30 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 12 月 21 日	《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 22 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2009 年，是公司夯实基础、开拓进取、实现可持续发展的关键之年。在董事会正确领导和经营团队不懈努力下，公司干部员工围绕年度工作目标和任务，紧紧抓住房地产市场量价齐升、供不应求的有利时机，积极采取有效应对措施，通过内部资源的合理调配，资本运作实现新的开端，公司治理、企业管理、核心竞争力均得到进一步提高。

1、公司经营情况回顾

报告期内，全年实现营业收入 8,182.05 万元，同比减少 70.77%，其中房地产销售实现收入 5,753.8

万元，同比减少 77.66%，占营业收入 70.3%；租赁实现收入 798.15 万元，同比减少 7.9%，占营业收入 9.8%；物业管理实现收入 1,630.1 万元，同比增长 22.9%，占营业收入 19.9%；实现净利润-5,645.94 万元，同比减少 619.08%；总资产同比增长 7.55%，净资产同比减少 14.64%。

(1) 房地产主业的拓展情况，从经营项目上看，报告期内，济南永安大厦项目实现销售 1,747.83 平方米，销售额 1,738.70 万元，同比下降 92.96%；威海乳山项目实现销售 10,472.86 平方米，销售额 4,223.58 万元，同比增长 59.9%。

a、工程建设进展顺利。报告期，通过各种资源的集约调配，强化优势，加快重点项目开发进度。济南天业国际项目，克服全运会期间工程建设停工等不利影响，及时调整施工进度计划，截止目前天业国际项目主体验收完成；东营盛世龙城 A 区，部分项目主体已实现验收备案，总体工程量已完成过半。同时，进一步加强质量控制和管理，推动工程质量管理上水平，制定并强化落实定期质量、安全生产巡视检查制度，提高总包施工单位的质量、安全生产意识，保障工程质量和安全管理规范化，已报备项目均为一次通过验收，安全施工全部达标。

b、房地产销售稳中有进。2009 年房地产市场需求不断释放，商品房价格和销量出现了量价齐升的良好势头。在商品房差异化市场竞争中，公司根据项目特点制订实施有针对性的推广策略，加大乳山住宅、永安大厦办公楼的清盘销售力度；经过多次协商洽谈，将绣水如意项目的 49,078.94 平方米商业楼盘与公司子公司永安房地产尚欠将军集团、将军控股的相关债务互相抵付，交易金额 2.8 亿元。该交易既减轻了公司的债务负担，又缓解了偿债压力(该项交易公司本认为可以确认为当期收入，但后经探讨，根据相关规定未能确定为当期营业收入)。

c、房地产项目融资取得了新进展。报告期内，受益于国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策，公司把握政策调整机遇，加强与金融单位的沟通合作，先后同山东国际信托有限公司、山东济南润丰农村合作银行黄台支行签约实施共计一亿元的信贷合同，为加快项目开发提供了资金支持。

(2) 实施向特定对象发行股份购买资产的重大资产重组工作。2009 年 8 月 18 日，本公司第六届董事会第八次临时会议审议通过了“向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案”等相关议案，并于 2009 年 8 月 19 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露了《山东天业恒基股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》等相关内容，启动新一轮资本运作；公司在披露重组预案后，严格按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定履行持续信息披露义务，分别于 2009 年 9 月 19 日、10 月 17 日、11 月 19 日、12 月 19 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露了《山东天业恒基股份有限公司重大资产重组进展公告》。

(3) 进一步完善公司治理，保障公司规范运作。2 月 16 日至 20 日，山东证监局对公司进行了现场检查，并下发了《关于对山东天业恒基股份有限公司有关问题的整改通知》；对检查中发现的问题，公司严格按照有关要求，加大整改力度，责任落实到人，先后制订了《内部审计制度》、《内部控制检查监督制度》、《子公司管理办法》，并完善修订了《审计委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》，按时完成了各项整改工作。同时，公司以此为契机，不断改进和完善各项规范化治理工作，董事会各专门委员会也积极参与公司重大事项的讨论与决策，进一步提高了公司规范运作意识和治理水平。

(4) 报告期亏损的主要原因：一是公司报告期内可结算的房地产开发项目较少，且签约销售的大部分项目尚未达到营业收入的确认条件，特别是报告期末公司相关房产的销售本来认为可以确认为当期收入，但后经探讨，根据相关规定未能确认为当期营业收入；二是公司绣水如意项目达到房地产企业相关土地增值税清算标准，预提增加土地增值税额度 1070 万元。

(5) 主要控股公司的经营情况

a、山东永安房地产开发有限公司（经营范围：房地产开发、经营、机械设备租赁、装饰、装修等）。截止报告期末，注册资本 3,850 万元，资产规模 8,326.25 万元。报告期内实现销售收入 5,962.28 万元，同比下降 76.13%，净利润实现 233.15 万元，同比下降 96.35%。

b、山东瑞蚨祥鞋业有限公司（经营范围：鞋、服装、针纺织品、皮革制品、箱包、日用百货销售、柜台租赁等）。截止报告期末，注册资本 100 万元，资产规模 217.58 万元。报告期内实现营业收入 730.26 万元，同比下降 7.7%，实现净利润 1.43 万元，同比下降 98.7%。

c、山东天业物业管理有限公司（经营范围：物业管理；房屋租赁；社会经济咨询；电梯安装、维修（B 级）；建筑装饰装修工程等）。截止报告期末，注册资本 500 万元，资产规模 803.47 万元。报告期内营业收入 1,630.05 万元，增长 22.88%，实现净利润-446.92 万元，同比下降 124.59%。

(二) 对公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展趋势

2009 年，房地产市场从年初的“试探性抄底”，到年中的“放量大涨”，再到年底的“恐慌性抢购”，短短一年，中国楼市迅速由萧条转变为繁荣，由“去库存”转变为“挤泡沫”。为保持房地产市场的平稳健康发展，遏制部分城市房价过快上涨，国家先后出台不再延长 2008 年年底出台的二手房营业税减免优惠政策；增加普通商品住房的有效供给，继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房，加强市场监管，继续大规模推进保障性安居工程建设等具体措施；财政部等五部委联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》。

管理层认为，从短期来看，国家相关政策的出台，将在一定程度上会抑制投资需求，增加刚性需求交易成本，会影响总体需求，促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。从中长期看，中国正处在一个经济高速增长的历史阶段，房地产业发展与经济发展和财富增长正相关，经济增长、人口红利、城市化进程等因素决定了房地产业必将在较长时期内繁荣。同时，房地产企业开始进入资本运作时代，行业整合步伐加快，诞生了一批具有较大规模和较强实力的房地产开发企业，加剧了房地产行业的竞争，对专业规范的品牌企业而言，既是机遇也是挑战。

2、公司的主要优势

(1) 公司具有良好的品牌影响力。公司实施重组进入房地产行业以来，通过准确的市场定位，专业的楼盘开发和策划，科学的项目风险控制，人性化的产品设计，严格的品质控制，优秀的物业管理，房地产业务已取得了快速发展，天业地产品牌在山东地产界影响力正日益增强，报告期内公司先后荣获“2009 齐鲁地产名企”、“2009 济南房地产开发企业 20 强”、“山东省服务业诚信服务优秀单位”等荣誉，为公司打造区域地产蓝筹公司战略规划的实施奠定了良好基础。

(2) 公司资产质量优良，发展优势较为突出。公司现有项目储备主要位于经济发达的济南、东营、章丘等二、三线城市及城镇，土地成本较低，价格优势明显，特别是 2009 年 11 月 23 日，国务院正式批复了《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》，标志着黄河三角洲开发正式进入国家战略层面，将会成为山东及东营经济社会发展的重要增长极，公司东营盛世龙城项目具备较强升值潜力；天业国际商业地产项目处于济南市泉城路商业中心，土地资源更为稀缺，以上项目可满足公司未来 1-2 年的开发所需，为公司成长提供了一定的发展空间。

(3) 优秀的管理团队和稳健进取的发展战略。公司拥有一支团结向上高素质专业团队，法人治理结构和内控制度也日益完善，能够较好地应对市场变化，按照政策和市场导向积极开展经营活动，同时，公司拥有相对健康的财务状况，稳健进取的发展策略，将保证公司健康、快速、持续发展。

(三) 公司面临的风险和应对措施

1、宏观调控及行业调整的风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用财政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、市场供给与需求等各方面对房地产市场进行宏观调控，特别是近期为遏制部分城市房价过快上涨，国家相继出台了房地产市场调控政策和措施，给市场供求关系增加了新的变数。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、持续发展造成不利影响，也对公司的经营产生一定的风险。

针对上述风险，公司将密切注视国家宏观政策对房地产市场的调整情况，加强对政策的研究及跟踪，立足于修练内功，健全完善企业管理各环节及经营全过程风险管理体系，积极适应和应对宏观调控所带来的压力，降低政策风险对公司经营的影响；同时，充分把握市场契机，利用政策变化带来的新机遇，力争在土地储备、项目开发、市场销售等方面实现新的突破，提高公司房地产业务的整体竞争能力。

2、产业单一及开发市场较为集中的风险

目前，公司以房地产为主业，由于行业受国家政策和宏观经济波动等因素影响，具有明显的周期性，对经营业绩的持续稳定增长形成了一定的制约，公司经营呈现出较大的波动性；加之，公司开发市场也尚限于济南、东营两城市，使公司业绩高度依赖于该区域房地产市场的表现，公司市场单一化的风险比较突出，将对公司的经营业绩产生较大影响。

公司将采取相应措施：一方面，积极探索多元化经营；另一方面，进一步扩大开发规模，加大市场调研，调整开发节奏，适时反周期化运作，增加不同位置、不同区域、不同城市的土地储备，不断提高自身经营能力，采取差异化经营战略，实现产品多样化，满足不同消费需求，合理规避市场风险。

3、资金管理不当的风险

房地产行业资产负债率与其他行业相比较为高，开发资金主要依赖于融资和销售回款，目前针对房地产行业的信贷政策随时可能出现调整；加之，公司开工建设的项目对资金需求较为集中。因此，将给公司资金安排带来不确定性，进而可能影响公司资金链的正常运转，存在一定财务及资金风险。

管理层认为，公司始终重视对财务及资金风险的控制，不断改善公司的现金流量和财务状况，多渠道筹措资金。一是通过灵活多变且富有针对性的营销方式，加大项目销售力度，实现开发资金快速回笼；二是与银行等金融机构建立长期稳定的合作关系，不断提高公司融资能力；三是加强对资金流向控制，提高资金的周转和使用效率，有效化解财务及资金管理风险。

(四) 公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

货币资金 3,832.65 万元，比期初增加 1,512.00 万元，增长 65.15%。系银行存款增加所致。

应收账款 601.07 万元，比期初减少 2,306.02 万元，减少 79.32%。主要是收回山东苏宁电器有限公司等业户购房尾款。

预付款项 386.48 万元，比期初减少 947.90 万元，减少 71.04%。系结转工程成本所致。

其他应收款 718.58 万元，比期初减少 4,399.16 万元，减少 85.96%。主要是收回山东天业贸易有限公司股权转让款和临沂南方工程建设发展有限公司欠款及计提坏账准备所致。

存货 85,018.38 万元，比期初增加 12,641.28 万元，增长 17.47%。主要原因是盛世龙城项目和天业国际项目增加工程投入。

其他流动资产 990.19 万元，比期初增加 798.19 万元，增长 415.72%。原因是商品房预收账款预提税金增加。

长期待摊费用 96.57 万元，比期初减少 186.65 万元，减少 65.90%。主要原因是物业公司下属两家酒店关停，未摊销的装饰装修费用一次性摊销。

短期借款 5,000.00 万元，比期初减少 3,732.40 万元，减少 42.74%。变动原因是新增山东济南润丰农村合作银行黄台支行借款，民生银行泉城支行等委托贷款减少。

应付账款 2,140.01 万元，比期初减少 535.09 万元，减少 20.00%。原因是支付工程材料款。

预收款项 15,143.09 万元，比期初增加 12,229.04 万元，增长 419.66%。主要是盛世龙城项目和天业国际项目预收账款增加所致。

其他应付款 47,708.56 万元，比期初增加 6,207.87 万元，增长 14.96%。主要是应付将军烟草集团有限公司款项增加。

未分配利润-6,373.91 万元，比期初减少 5,645.94 万元，减少 775.57%。原因是本期亏损所致。

营业收入 8,182.05 万元，比上年同期减少 19,806.46 万元，减少 70.77%。主要是上年同期永安大厦销售好所致。

营业成本 5,683.85 万元，比上年同期减少 9,063.18 万元，减少 61.46%。原因是营业收入减少相应成本递减。

营业税金及附加 1,576.67 万元，比上年同期减少 1,458.44 万元，减少 48.05%。主要原因是营业收入减少相应税金及附加减少。

销售费用 840.92 万元，比上年同期增加 164.94 万元，增长 24.40%。主要是广告宣传费、销售代理佣金增加所致。

财务费用 1,942.09 万元，比上年同期减少 1,235.75 万元，减少 38.89%。主要原因是借款利息资本化及借款额度减少所致。

资产减值损失 636.99 万元，比上年同期减少 1,022.90 万元，减少 61.62%。主要是计提坏账准备减少所致。

投资收益 0 万元，较上年同期减少 543.06 万元，减少 100%。系上年同期清算子公司实现收益所致。

（五）2010 年度经营计划

2010 年是公司发展十分关键的一年，也是机遇与挑战并存的一年，公司的总体经营思路是：以董事会的战略决策为统领，抓住机遇，开拓创新，全面把握，强化抓好销售工作，以稳中求进的开发策略，加快推进项目开发，强化公司治理、内部控制和监督机制建设，增强公司可持续、健康发展能力。2010 年营业收入预计完成约 7 亿元，营业成本约 4.1 亿元。2010 年，公司将突出抓好以下几项工作：

1、积极稳妥，实现房地产项目快速发展。在市场营销方面，加大项目促销力度，根据市场及政策的变化，针对开发项目所处的不同阶段，制定适应市场需求及项目特点的销售方案，切实做好天业国际、盛世龙城项目的营销策划工作，确保销售业绩实现快速增长，保障开发资金快速回笼；在项目建设方面，加快天业国际项目开发，2010 年竣工；盛世龙城项目加大建设开发力度，A 区项目 2010 年竣工交房；东营盛世龙城项目 B 区，根据市场形势变化，在风险可控的情况下，加强项目设计管理，加快项目立项及施工进度，确保产品的适销对路；推进章丘绣水如意三期项目的市场策划、定位和规划设计相关事项，并投入开发建设；在土地储备方面，在保证财务稳健的同时，根据公司资金状况和发展规划，择机储备 1-2 个土地项目，继续保持适度的发展规模，提高公司的规模效应。

2、强化公司治理，提高经营风险防范能力。继续深化和完善公司法人治理结构、公司内部控制和

监督机制，建立快速决策机制，实施扁平化管理，强化对子公司的管理和指导，高度重视人才队伍建设，完善企业用人制度和员工激励机制，全面加强预算管理、成本管理和费用控制，着力推进企业创新管理，狠抓落实强化执行，提高公司经营管理水平和风险防范能力。

3、打造强健资金链，提升公司的融资能力。为保证 2010 年经营计划的顺利实施，公司将积极探索多元化的融资模式，关注 REITs 政策对商业地产的影响，加强投融资工作的统筹运作能力，确保资金顺畅运转，融资主要渠道有：继续保持与银行、非银行等金融机构已有的良好合作关系，积极探索新的合作渠道，确保项目开发等资金需求；加速项目开发，加大营销力度，根据市场变化及需求，主动采取措施，以合理的价格促进销售，提高资金周转效率。

4、全方位推进质量管理，提升天业地产品牌形象。加强设计与工程管理，严把楼盘景观设计与户型设计关，使楼盘整体布局更具人性化与舒适性，提升楼盘的整体品位和附加值；完善招投标管理制度，引入资质好、实力强的施工单位，通过“三位一体”的监管，即通过施工队伍的自控、监理公司的质监及公司的监管，确保公司施工进度与工程质量；通过将产品规划设计品质、工程建设质量、客户服务和品牌建设四者有机结合起来，着力提高企业核心竞争力和市场影响力，提升天业地产品牌价值和美誉度。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产销售收入	57,533,241.00	44,923,708.22	21.92	-77.66	-67.17	减少 24.95 个百分点
租赁及物业收入	24,287,230.83	11,914,791.67	50.94	10.71	14.48	减少 1.62 个百分点
分产品						
房地产销售收入	57,533,241.00	44,923,708.22	21.92	-77.66	-67.17	减少 24.95 个百分点
租赁及物业收入	24,287,230.83	11,914,791.67	50.94	10.71	14.48	减少 1.62 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
山东省内	81,820,471.83	

2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(六) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

根据《企业会计准则—会计政策、会计估计变更和差错更正》及中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》相关规定，公司对 2009 年前期会计差错进行更正。

公司通过自查发现，全资子公司山东永安房地产开发有限公司（以下简称永安公司）2008 年销售的永安大厦项目、乳山滨海花园项目已符合《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号）关于土地增值税清算条件的规定。该项会计差错更正计算的累积影响数为 7,304,660.23 元，调减 2008 年度净利润 7,304,660.23 元。天业股份 2008 年年度报告公告中归属于母公司的净利润为 18,181,455.63 元，2008 年末未分配利润为 24,957.89 元，因该项会计差错更正后天业股份 2008 年度归属于母公司的净利润为 10,876,795.40 元，2008 年末未分配利润为-7,279,702.34 元。

对以上会计差错相关责任人公司董事会进行了通报批评。

(八) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第五次临时会议	2009 年 4 月 13 日		《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 4 月 15 日
第六届董事会第六次会议	2009 年 4 月 25 日			2009 年 4 月 28 日
第六届董事会第七次临时会议	2009 年 6 月 8 日			2009 年 6 月 9 日
第六届董事会第八次临时会议	2009 年 8 月 18 日			2009 年 8 月 19 日
第六届董事会第九次会议	2009 年 8 月 26 日			2009 年 8 月 28 日
第六届董事会第十次临时会议	2009 年 10 月 23 日	审议通过《关于审议 2009 年第三季度报告及摘要的议案》		
第六届董事会第十一次临时会议	2009 年 12 月 4 日		《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 5 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会认真履行了公司章程规定的职责，严格贯彻执行了公司 2008 年度股东大会、2009 年第一次临时股东大会决议，按时完成了股东大会的授权事项。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会主要由独立董事组成并担任召集人。审计委员会督促并检查公司的日常审计工作，了解公司的生产经营情况，审查公司内控制度的制定及执行情况，审核公司的重要会计政策。

报告期内，审计委员会严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律法规以及公司章程、审计委员会实施细则等规定，依法规范开展工作。报告期共召开了四次会议，分别是第六届董事会审计委员会第三次会议，审议了公司 2008 年度财务决算报告、2008 年度利润分

配及公积金转增股本、2008 年年度报告及摘要、续聘会计师事务所并决定其年度报酬、2009 年第一季度报告及摘要、修改《山东天业恒基股份有限公司董事会审计委员会实施细则》部分条款、《山东天业恒基股份有限公司内部审计制度》及《山东天业恒基有限公司内部控制检查监督制度》议案；第六届董事会审计委员会第四次会议审议了 2009 年半年度报告及摘要议案；第六届董事会审计委员会第五次会议审议了 2009 年第三季度报告及摘要议案；第六届董事会审计委员会第六次会议审议了聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构议案；第六届董事会审计委员会第七次会议审议了聘任国富浩华会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构议案。

在 2009 年年度审计工作中，按照中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》、上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》、山东证监局《关于做好山东辖区上市公司 2009 年年度报告有关工作的通知》及年报工作备忘录等有关规定，审计委员会开展了一系列工作，具体情况如下：

(1) 确定审计计划。在国富浩华会计师事务所开展审计前，审计委员会与会计师事务所就审计工作安排进行磋商，确定了审计工作具体事项和时间安排。

(2) 审计公司编制的财务会计报表。在注册会计师进场前，审计委员会审阅公司编制的财务会计报表，通过询问有关财务人员、查阅相关会议资料、相关账册及凭证、对重大财务数据分析等程序，同意向会计师事务所提交报表用以审计，并出具了书面审阅意见。基于该财务报告经注册审计师审计还有一段时间，要求财务部门重点关注财务资料的保密工作及日后事项工作。并请公司聘请的注册会计师在审计中应严格按《中国注册会计师执业准则》的要求开展审计工作，审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。

(3) 跟踪了解审计进程。在注册会计师进场审计期间，审计委员会不定期地通过约见、电话联系等形式联系审计项目负责人督促审计进度，并及时就审计过程中出现的问题进行沟通。

(4) 审阅会计师事务所审计报告初稿。会计师事务所按照审计计划的时间安排如期出具了初步审计报告，注册会计师将审计过程中发现的问题向审计委员会作了详细的说明，审计委员会审阅了审计报告初稿后，一致认为：会计师事务所在财务报表审计过程中，严格遵守中国注册会计师审计准则的规定，坚持遵循独立审计准则，恪尽职守，完全履行其审计责任；在所有重大方面公允地反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况和 2009 年度的经营成果、现金流量及所有者权益变动，建议再进一步修改后提交审计委员会审议，并出具了书面审阅意见。

(5) 审议会计师事务所审计报告。会计师事务所按照审计计划的时间安排如期出具了审计报告，根据审计委员会向会计师事务所了解的审计情况及公司管理层汇报的本年度生产经营情况，全体委员再次审阅了审计报告及经审计后的公司财务会计报表及相关资料，一致认为公司 2009 年年度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等规定进行编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况和 2009 年度的经营成果、现金流量及所有者权益变动，并同意将会计师事务所审定的公司 2009 年年度财务报表及审计报告提交公司董事会审议。

(6) 续聘会计师事务所。审计委员会委员经过充分调查了解，对新聘任的国富浩华会计师事务所从事的 2009 年度审计工作进行公正、客观的评估总结，并对下年度续聘国富浩华会计师事务所形成决议，认为：公司聘请的国富浩华会计师事务所在为公司提供审计服务工作中，严格遵守中国注册会计师审计准则的规定，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成公司委托的各项工作。因此，建议公司续聘国富浩华会计师事务所作为本公司 2010 年度审计机构，提交董事会审议。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬与考核委员会根据公司实际进一步完善了高级管理人员薪酬制度，根据行业特点、薪酬水平及公司现状，对高管人员实行了绩效考核制，以董事会审议通过的《高级管理人员薪酬暂行管理办法》为依据，以股东利益、公司效益为核心，加大考核力度，形成了一套较为科学的绩效管理体系；同时对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬依法进行了审核，认为公司在 2009 年年度报告中披露的高管人员所得薪酬是依据公司第五届董事会第二十三次会议通过的关于公司高管人员薪酬的决议为原则确定的；董事、监事的津贴是依据公司 2007 年度股东大会通过的董监事津贴管理办法为原则确定的。

（九）利润分配或资本公积金转增股本预案

鉴于本年度母公司累计未分配利润为负，根据国家法律法规及公司章程的有关规定，不具备国家法定分红的基本条件，本年度不进行现金股利派发，不送红股；结合公司实际情况，不进行公积金转增股本。

（十）公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为规范公司内幕信息管理，维护信息披露的公平原则，公司根据相关法律法规和规范性文件精神，制订了《山东天业恒基股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，并于 2010 年 2 月 10 日经公司六届十三次董事会审议通过，其中，对外部信息使用人管理作出了相应规定：公司不得在没有合理依据的情况下向外部信息使用人报送未公开信息；公司向外部信息使用人提供未公开财务信息的，应提示或标明该信息属于内幕信息，外部信息使用人须依法使用，不得泄露该信息。并做好相关内幕信息及其知情人登记；内幕信息依法披露前，公司的股东、实际控制人不得滥用其股东权利、支配地位，不得要求公司向其提供内幕信息等。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第四次会议	1、审议通过《关于审议 2008 年年度监事会报告的议案》；2、审议通过《关于审议 2008 年年度财务决算报告的议案》；3、审议通过《关于审议 2008 年年度利润分配及公积金转增股本的议案》；4、审议通过《关于审议 2008 年年度报告及摘要的议案》；5、审议通过《关于审议续聘会计师事务所并决定其年度报酬的议案》；6、审议通过《关于审议 2009 年第一季度报告及摘要的议案》。
第六届监事会第五次会议	1、审议通过《关于审议 2009 年半年度报告及摘要的议案》。
第六届监事会第六次临时会议	1、审议通过《关于审议 2009 年第三季度报告及摘要的议案》。
第六届监事会第七次临时会议	1、审议通过《关于审议拟修改监事会议事规则的议案》。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规和《山东天业恒基股份有限公司公司章程》的有关规定，监事会成员通过列席公司董事会会议，出席股东大会会议等参与了公司重大经营决策的讨论，并对公司财务状况、经营情况进行了监督。监事会认为：2009 年，公司能严格按照《中华人民共和国公司法》、《山东天业恒基股份有限公司公司章程》及其他有关法规制度规范运作，经

营决策合理有效。公司内部控制制度得到进一步完善，内控机制运行良好。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和公司章程、制度，维护公司和股东利益。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司财务制度健全、财务管理规范。报告期内，公司严格遵守国家相关法律法规和公司财务管理制度，财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。国富浩华会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观和公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司 2009 年度发生的关联交易进行了监督和核查，认为：公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合规，未发现内幕交易，不存在损害公司及其股东，特别是中小股东利益的行为。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
济南中广科技有限公司	山东永安企业股份有限公司、山东天业恒基股份有限公司	中国工商银行济南市历下区支行	诉讼	2008 年济南中广科技开发有限公司以山东永安企业股份有限公司、本公司为被告，以工商银行济南历下区支行为第三人，向济南市中级人民法院提起诉讼：要求确认其所享有的济南历下区人民法院（2003）历民初字第 1939 号民事调解书所确定的债权仍然存在，并要求支付欠款 8,468,122.89 元及债务利息 4,791,771.98 元；	1,325.99	济南市中级人民法院已于 2009 年 6 月 16 日下达《民事判决书》（2008）济民四商初字 103 号，判决：驳回原告济南中广科技开发有限公司要求确认本案债权的诉讼请求。本案原告不服一审判决上诉山东省高级人民法院，山东省高级人民法院已于 2009 年 12 月 25 日下达《民事判决书》（2009）鲁商终字第 222 号，判决：（1）撤销济南市中级人民法院（2008）济民四商初字 103 号民事判	2010 年 2 月 9 日，公司与济南中广科技开发有限公司达成《执行和解协议书》，济南中广科技开发有限公司同意公司支付 5,800,000.00 元了结以上债权。公司根据协议书，将该项损失作为资产负债表日后调整事项进行调整。

			该案所涉债权原系历下工行享有，后经多次转让由中广科技公司受让。该案所涉债权在历下工行转让以前已经履行完毕，本公司并向法院提供了相应的证据。		决；（2）确认济南市中广科技开发有限公司对山东永安企业股份有限公司和我公司享有济南市历下区人民法院（2003）历民初字第 1939 号民事调解书项下的债权。
--	--	--	---	--	--

（二）破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

（三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

（四）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
山东天业房地产开发集团有限公司	控股股东			-4,098.66	739.24
将军控股有限公司	参股股东			-16,322.72	43.75
将军烟草集团有限公司	其他			27,243.61	27,243.61
合计				6,822.23	28,026.60
关联债权债务形成原因		借款			
关联债权债务清偿情况		往来款			
与关联债权债务有关的承诺		往来款			

（六）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 公司与山东省国际信托有限公司签署了《信托贷款合同》，信托贷款人民币 5,000 万元，贷款期限为 6 个月，自 2009 年 6 月 16 日起开始计算，贷款固定年利率为 7%。公司以公司部分土地使用权及公司全资子公司山东永安房地产开发有限公司拥有的部分房产作抵押担保，同时，公司控股股东山东天业房地产开发集团有限公司为我公司的信托贷款提供不可撤销的第三方连带责任担保。

(2) 公司与山东济南润丰农村合作银行黄台支行签署了《借款合同》，借款人民币 5,000 万元，借款期限为 1 年，固定年利率为 5.31%，自 2009 年 6 月 18 日开始计算。公司以公司资产绣水如意项目部分房产作抵押担保。

(3) 本公司于 2009 年 11 月 25 日与将军烟草集团有限公司（以下简称“将军集团”）、将军控股有限公司（以下简称“将军控股”）、山东永安房地产开发有限公司（以下简称“永安房地产”）签署《协议书》，与将军集团签署《商品房买卖合同》，将位于章丘市绣水如意国际商都的部分商业楼盘，总面积 49,078.94 平方米的房屋及应分摊的 40,863.65 平方米土地使用权（最终以房产管理部门、土地管理部门确定的登记面积为准）销售给将军集团，与本公司、永安房地产尚欠将军集团、将军控股的相关债务互相抵付，交易金额合计 280,247,315.40 元。

2009 年 12 月 23 日，本公司与将军集团协商，就《协议书》中相关房屋交接、产权过户及偿债时点的确认等事项签订了《补充协议》。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	1、将军控股有限公司承诺：将军控股有限公司所持有的本公司原非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让，在上述承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。 2、根据山东天业房地产开发集团有限公司的承诺，公司向山东天业房地产开发集团有限公司重大资产收购暨定向发行的新股 52,654,800 股的流通时间为 2009 年 12 月 29 日。	按承诺履行

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所有限责任公司	国富浩华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	30	30
境内会计师事务所审计年限	7	1

本公司 2009 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度报告审计机构的议案》；2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议更换公司 2009 年度财务报告审计机构的议案》，聘请国富浩华会计师事务所有限公司为公司 2009 年度财务报告审计机构。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

2009年8月18日, 本公司第六届董事会第八次临时会议审议通过了“向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案”等相关议案, 并于2009年8月19日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露了《山东天业恒基股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》等相关内容。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定, 公司在披露重组预案后履行持续信息披露义务, 分别于2009年9月19日、10月17日、11月19日、12月19日、2010年1月19日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露了《山东天业恒基股份有限公司重大资产重组进展公告》。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
天业股份重大合同履行公告(临 2009-001)	《上海证券报》封二、 《中国证券报》A06	2009年1月23日	www.sse.com.cn
天业股份股票交易异常波动公告 (临 2009-002)	《上海证券报》C47、 《中国证券报》D011	2009年3月3日	www.sse.com.cn
天业股份股份解除冻结公告(临 2009-003)	《上海证券报》C103、 《中国证券报》D002	2009年3月27日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第五次临时会议决议公告(临 2009-004)	《上海证券报》C46、 《中国证券报》D002	2009年4月15日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第六次会议决议公告 (临 2009-005)	《上海证券报》C61、 《中国证券报》D086-D087	2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份第六届监事会第四次会议决议公告 (临 2009-006)	《上海证券报》C61、 《中国证券报》D086-D087	2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份关于中国证监会山东监管局巡检 有关问题的整改报告(临 2009-007)	《上海证券报》C61、 《中国证券报》D086-D087	2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份 2008 年年度报告		2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份 2008 年年度报告摘要	《上海证券报》C61、 《中国证券报》D086-D087	2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年第一季度报告全文		2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年第一季度报告正文	《上海证券报》C61、 《中国证券报》D086-D087	2009年4月28日	www.sse.com.cn
关于山东天业恒基股份有限公司 2008 年度控 股股东及其他关联方占用资金情况的专项说 明		2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份董事会审计委员会实施细则		2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份独立董事工作制度		2009年4月28日	www.sse.com.cn
天业股份子公司管理办法		2009年4月28日	www.sse.com.cn

天业股份内部审计制度		2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份信息披露事务管理制度		2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份内部控制检查监督制度		2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份股权解除质押公告（临 2009-008）	《上海证券报》C149、 《中国证券报》D002	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
天业股份股权冻结公告（临 2009-009）	《上海证券报》C149、 《中国证券报》D002	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第七次临时会议决议公告（临 2009-010）	《上海证券报》C14、 《中国证券报》D010	2009 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
天业股份关于召开 2008 年年度股东大会的通知（临 2009-011）	《上海证券报》C14、 《中国证券报》D010	2009 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
天业股份 2008 年年度股东大会会议资料		2009 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn
天业股份 2008 年年度股东大会决议公告（临 2009-012）	《上海证券报》C19、 《中国证券报》B02	2009 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
德衡律师集团（济南）事务所关于山东天业恒基股份有限公司 2008 年度股东大会的法律意见书		2009 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
天业股份公司章程		2009 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
天业股份股权质押公告（临 2009-013）	《上海证券报》C14、 《中国证券报》B02	2009 年 7 月 9 日	www.sse.com.cn
天业股份业绩预告公告（临 2009-014）	《上海证券报》C24、 《中国证券报》D002	2009 年 7 月 10 日	www.sse.com.cn
天业股份股票停牌公告（临 2009-015）	《上海证券报》A15、 《中国证券报》B06	2009 年 7 月 13 日	www.sse.com.cn
天业股份股票停牌公告（临 2009-016）	《上海证券报》C6、 《中国证券报》D014	2009 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn
天业股份重大事项暨停牌公告（临 2009-017）	《上海证券报》A13、 《中国证券报》C002	2009 年 7 月 20 日	www.sse.com.cn
天业股份股权解除质押公告（临 2009-018）	《上海证券报》C6、 《中国证券报》B05	2009 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
天业股份重大事项进展公告（临 2009-019）	《上海证券报》A14、 《中国证券报》B08	2009 年 7 月 27 日	www.sse.com.cn
天业股份重大事项进展公告（临 2009-020）	《上海证券报》A12、 《中国证券报》C002	2009 年 8 月 3 日	www.sse.com.cn
天业股份重大事项进展公告（临 2009-021）	《上海证券报》A7、 《中国证券报》A06	2009 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
天业股份重大事项进展公告（临 2009-022）	《上海证券报》A15、 《中国证券报》A07	2009 年 8 月 17 日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第八次临时会议决议公告（临 2009-023）	《上海证券报》C57、C59、 《中国证券报》D052-D053	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
天业股份向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案	《上海证券报》C57、C59、 《中国证券报》D052-D053	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
天业股份股票交易异常波动公告	《上海证券报》A5、	2009 年 8 月 24 日	www.sse.com.cn

(临 2009-024)	《中国证券报》C012		
天业股份澄清公告 (临 2009-025)	《上海证券报》C86、 《中国证券报》D035	2009 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
天业股份股票交易异常波动公告 (临 2009-026)	《上海证券报》C86、 《中国证券报》D035	2009 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第九次会议决议公告 (临 2009-027)	《上海证券报》C152、 《中国证券报》D173	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年半年度报告全文		2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年半年度报告摘要	《上海证券报》C152、 《中国证券报》D173	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
天业股份重大资产重组进展公告 (临 2009-028)	《上海证券报》18、 《中国证券报》C010	2009 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn
天业股份业绩预告公告 (临 2009-029)	《上海证券报》B10、 《中国证券报》B07	2009 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
天业股份股权质押公告 (临 2009-030)	《上海证券报》B10、 《中国证券报》B07	2009 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
天业股份重大资产重组进展公告 (临 2009-031)	《上海证券报》10、 《中国证券报》C003	2009 年 10 月 17 日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年第三季度报告	《上海证券报》B108、 《中国证券报》D071	2009 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
天业股份重大资产重组进展公告 (临 2009-032)	《上海证券报》B5、 《中国证券报》B07	2009 年 11 月 19 日	www.sse.com.cn
天业股份第六届董事会第十一次 临时会议决议公告 (临 2009-033)	《上海证券报》25、 《中国证券报》C006	2009 年 12 月 5 日	www.sse.com.cn
天业股份重大关联交易公告 (临 2009-034)	《上海证券报》25、 《中国证券报》C006	2009 年 12 月 5 日	www.sse.com.cn
天业股份关于召开 2009 年第一次临时 股东大会的通知 (临 2009-035)	《上海证券报》25、 《中国证券报》C006	2009 年 12 月 5 日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年第一次 临时股东大会会议资料		2009 年 12 月 14 日	www.sse.com.cn
天业股份重大资产重组进展公告 (临 2009-036)	《上海证券报》21、 《中国证券报》A15	2009 年 12 月 19 日	www.sse.com.cn
天业股份 2009 年第一次临时 股东大会决议公告 (临 2009-037)	《上海证券报》B23、 《中国证券报》A17	2009 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn
山东经信纬义律师事务所关于山东天业恒基 股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会的 法律意见书		2009 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn
天业股份股权解除质押及股权质押公告 (临 2009-038)	《上海证券报》B39、 《中国证券报》D017	2009 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经国富浩华会计师事务所有限公司注册会计师刁云涛、张桂铭审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

浩华审字[2010]第 101 号

山东天业恒基股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的山东天业恒基股份有限公司（以下简称天业股份）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，天业股份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天业股份 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

国富浩华会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：刁云涛、张桂铭

2010 年 2 月 10 日

(二) 财务报表

合并资产负债表 (资产类)

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 山东天业恒基股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	38,326,490.23	23,206,453.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	6,010,681.25	29,070,885.45
预付款项	五、4	3,864,782.71	13,343,816.75
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	7,185,794.03	51,177,441.83
买入返售金融资产			
存货	五、5	850,183,778.28	723,770,990.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	9,901,879.79	1,920,009.93
流动资产合计		915,473,406.29	842,489,598.03
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7		
投资性房地产	五、8	85,828,077.55	87,946,952.59
固定资产	五、9	46,510,770.59	48,103,371.58
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、10	13,135,245.14	13,682,128.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	965,656.50	2,832,163.86
递延所得税资产	五、12	50,797,151.61	39,586,661.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		197,236,901.39	192,151,278.23
资产总计		1,112,710,307.68	1,034,640,876.26

法定代表人: 曾昭秦

主管会计工作负责人: 赵秀利

会计机构负责人: 王永兴

合并资产负债表（负债及所有者权益类）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、14	50,000,000.00	87,323,969.90
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、15	21,400,061.59	26,750,922.02
预收款项	五、16	151,430,921.97	29,140,479.47
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、17	29,405,880.18	30,845,729.97
应交税费	五、18	34,042,855.28	37,165,123.50
应付利息	五、19	20,237,225.61	21,653,554.71
应付股利		21,164.20	21,164.20
其他应付款	五、20	477,085,648.48	415,006,908.96
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		783,623,757.31	647,907,852.73
非流动负债：			
长期借款			
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			
负债合计		783,623,757.31	647,907,852.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、21	160,575,600.00	160,575,600.00
资本公积	五、22	214,492,486.25	214,492,486.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、23	17,757,534.19	17,757,534.19
一般风险准备			
未分配利润	五、24	-63,739,070.07	-7,279,702.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		329,086,550.37	385,545,918.10
少数股东权益			1,187,105.43
所有者权益合计		329,086,550.37	386,733,023.53
负债和所有者权益总计		1,112,710,307.68	1,034,640,876.26

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司资产负债表（资产类）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		28,955,255.83	5,274,063.29
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	675,000.00	9,117,529.91
预付款项		3,864,782.71	13,343,816.75
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、2	4,086,829.15	36,556,550.67
存货		810,505,631.25	647,883,302.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,824,406.31	37,662.50
流动资产合计		857,911,905.25	712,212,925.49
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	55,608,034.54	55,608,034.54
投资性房地产		85,828,077.55	87,946,952.59
固定资产		44,202,580.24	45,401,558.56
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		13,095,364.18	13,647,965.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		50,505,145.20	34,937,500.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		249,239,201.71	237,542,011.64
资产总计		1,107,151,106.96	949,754,937.13

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

母公司资产负债表（负债及所有者权益类）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		50,000,000.00	7,299,474.84
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		17,166,368.19	18,118,027.65
预收款项		150,049,392.00	575,000.00
应付职工薪酬		29,333,946.86	30,746,803.32
应交税费		20,472,235.53	11,076,817.43
应付利息		20,237,225.61	11,720,415.41
应付股利		21,164.20	21,164.20
其他应付款		487,588,792.70	483,878,751.82
一年内到期的非流动负 债			
其他流动负债			
流动负债合计		774,869,125.09	563,436,454.67
非流动负债：			
长期借款			
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			
负债合计		774,869,125.09	563,436,454.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		160,575,600.00	160,575,600.00
资本公积		231,104,780.46	231,104,780.46
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		17,757,534.19	17,757,534.19
一般风险准备			
未分配利润		-77,155,932.78	-23,119,432.19
所有者权益（或股东权益）合 计		332,281,981.87	386,318,482.46
负债和所有者权益（或 股东权益）总计		1,107,151,106.96	949,754,937.13

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

合并利润表
2009 年 1—12 月

编制单位:山东天业恒基股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		81,820,471.83	279,885,032.36
其中:营业收入	五、25	81,820,471.83	279,885,032.36
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		147,012,642.34	269,275,777.86
其中:营业成本	五、25	56,838,499.89	147,470,250.45
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、26	15,766,705.53	30,351,059.69
销售费用		8,409,218.07	6,759,818.20
管理费用		40,207,391.83	36,317,317.40
财务费用		19,420,911.47	31,778,455.64
资产减值损失	五、27	6,369,915.55	16,598,876.48
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)			5,430,583.57
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-65,192,170.51	16,039,838.07
加:营业外收入	五、28	2,788,284.56	1,084,049.04
减:营业外支出	五、29	7,760,898.41	1,935,110.78
其中:非流动资产处置损失		66,009.87	125,533.82
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-70,164,784.36	15,188,776.33
减:所得税费用	五、30	-12,518,311.20	5,107,950.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-57,646,473.16	10,080,826.10
归属于母公司所有者的净利润		-56,459,367.73	10,876,795.40
少数股东损益		-1,187,105.43	-795,969.30
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	五、31	-0.35	0.07
(二)稀释每股收益	五、31	-0.35	0.07
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-57,646,473.16	10,080,826.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		-56,459,367.73	10,876,795.40
归属于少数股东的综合收益总额		-1,187,105.43	-795,969.30

法定代表人:曾昭秦

主管会计工作负责人:赵秀丽

会计机构负责人:王永兴

母公司利润表
2009 年 1—12 月

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	2,026,493.00	12,596,590.58
减：营业成本	十一、4	757,341.84	9,288,485.22
营业税金及附加		10,802,796.72	1,160,142.31
销售费用		3,507,577.94	2,769,581.79
管理费用		27,652,432.69	26,167,863.37
财务费用		19,247,013.59	20,619,013.10
资产减值损失		4,267,378.81	16,468,561.98
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）			60,580,448.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-64,208,048.59	-3,296,608.90
加：营业外收入		2,223,091.62	659,348.93
减：营业外支出		7,617,187.93	1,607,336.55
其中：非流动资产处置损失		16,264.74	125,533.82
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-69,602,144.90	-4,244,596.52
减：所得税费用		-15,565,644.31	-13,395,060.69
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-54,036,500.59	9,150,464.17
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-54,036,500.59	9,150,464.17

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

合并现金流量表
2009 年 1—12 月

编制单位: 山东天业恒基股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		291,763,472.83	293,252,973.79
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		36,618,833.13	130,641,498.34
经营活动现金流入小计		328,382,305.96	423,894,472.13
购买商品、接受劳务支付的现金		263,248,520.31	138,519,909.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		21,891,594.34	27,693,194.19
支付的各项税费		21,624,010.00	63,791,561.42
支付其他与经营活动有关的现金		104,830,476.45	126,486,902.70
经营活动现金流出小计		411,594,601.10	356,491,567.32
经营活动产生的现金流量净额		-83,212,295.14	67,402,904.81
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180,000.00	26,373,667.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,400,000.00	2,596,829.90
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,580,000.00	28,970,496.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		844,038.00	3,750,713.80
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00	2,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		1,844,038.00	6,050,713.80
投资活动产生的现金流量净额		8,735,962.00	22,919,783.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		185,000,000.00	62,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		185,000,000.00	62,400,000.00
偿还债务支付的现金		90,000,000.00	127,676,854.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,403,630.19	20,827,726.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		95,403,630.19	148,504,580.69
筹资活动产生的现金流量净额		89,596,369.81	-86,104,580.69
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		15,120,036.67	4,218,107.22
加：期初现金及现金等价物余额		23,206,453.56	18,988,346.34
六、期末现金及现金等价物余额		38,326,490.23	23,206,453.56

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

母公司现金流量表
2009 年 1—12 月

编制单位:山东天业恒基股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		227,301,242.00	8,156,614.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		68,204,311.65	260,112,757.33
经营活动现金流入小计		295,505,553.65	268,269,371.91
购买商品、接受劳务支付的现金		244,622,043.78	100,744,908.79
支付给职工以及为职工支付的现金		13,315,221.20	19,166,791.40
支付的各项税费		6,856,101.39	34,918,155.98
支付其他与经营活动有关的现金		105,773,624.06	109,596,534.72
经营活动现金流出小计		370,566,990.43	264,426,390.89
经营活动产生的现金流量净额		-75,061,436.78	3,842,981.02
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			55,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			26,373,667.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,400,000.00	2,600,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,400,000.00	83,973,667.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		519,858.00	645,548.26
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00	2,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,519,858.00	2,945,548.26
投资活动产生的现金流量净额		8,880,142.00	81,028,118.74
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		185,000,000.00	43,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		185,000,000.00	43,500,000.00
偿还债务支付的现金		90,000,000.00	105,776,854.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,137,512.68	19,506,634.49
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		95,137,512.68	125,283,488.49
筹资活动产生的现金流量净额		89,862,487.32	-81,783,488.49
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		23,681,192.54	3,087,611.27
加:期初现金及现金等价物余额		5,274,063.29	2,186,452.02
六、期末现金及现金等价物余额		28,955,255.83	5,274,063.29

法定代表人:曾昭秦

主管会计工作负责人:赵秀丽

会计机构负责人:王永兴

合并所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		24,957.89		1,187,105.43	394,037,683.76
加：会计政策变更										
前期差错更正							-7,304,660.23			-7,304,660.23
其他										
二、本年初余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		-7,279,702.34		1,187,105.43	386,733,023.53
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-56,459,367.73		-1,187,105.43	-57,646,473.16
(一) 净利润							-56,459,367.73		-1,187,105.43	-57,646,473.16
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-56,459,367.73		-1,187,105.43	-57,646,473.16
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
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. 对所有者(或股东)										

的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		-63,739,070.07			329,086,550.37

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		-18,156,497.74		1,983,074.73	376,652,197.43	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		-18,156,497.74		1,983,074.73	376,652,197.43	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							18,181,455.63		-795,969.30	17,385,486.33	
(一) 净利润							18,181,455.63		-795,969.30	17,385,486.33	

(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						18,181,455.63		-795,969.30	17,385,486.33	
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
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. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	160,575,600.00	214,492,486.25			17,757,534.19		24,957.89		1,187,105.43	394,037,683.76

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-23,119,432.19	386,318,482.46
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-23,119,432.19	386,318,482.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-54,036,500.59	-54,036,500.59
（一）净利润							-54,036,500.59	-54,036,500.59
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-54,036,500.59	-54,036,500.59
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
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. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								

1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-77,155,932.78	332,281,981.87

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-32,269,896.36	377,168,018.29
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-32,269,896.36	377,168,018.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							9,150,464.17	9,150,464.17
(一) 净利润							9,150,464.17	9,150,464.17
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							9,150,464.17	9,150,464.17
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
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. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								

(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	160,575,600.00	231,104,780.46			17,757,534.19		-23,119,432.19	386,318,482.46

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

山东天业恒基股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

一、公司基本情况

山东天业恒基股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）原名山东济南百货大楼（集团）股份有限公司系经山东省经济体制改革委员会、中国人民银行山东省分行以鲁体改生字[1992]第 90 号文批准以公开募集的形式，于 1992 年 7 月 26 日成立，并于 1993 年 1 月 16 日取得山东省工商行政管理局颁发的 3700001801070 号企业法人营业执照。1993 年 11 月 26 日经中国证券监督管理委员会[1993]105 号文复审，并经上海证券交易所上证上[1993]第 111 号文审核批准，于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易。

2006 年公司向山东天业房地产开发有限公司（现已更名为山东天业房地产开发集团有限公司）非公开发行股票 5,265.48 万股，用以收购其章丘绣水如意项目，并以本次资产重组为核心实施股权分置改革，公司主营业务由以百货经营为主业，转型为“房地产+商业”。2007 年 5 月 28 日公司更名为“山东天业恒基股份有限公司”，股票简称“天业股份”。

公司注册资本为 16,057.56 万元，山东天业房地产开发集团有限公司为公司第一大股东，持有公司有限售条件的流通股 5,265.48 万股，占公司总股本的 32.79%。

公司注册地址：济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区；营业执照号码：3700001801070；法定代表人：曾昭秦。

公司的经营范围为：纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工（不含化学危险品）、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备（不含无线电发射器材）的销售；国内广告业务；房屋、柜台出租；工艺美术品（含金银饰品零售、翻新）；仓储（不含危险化学品）；装饰装修、物业管理（须凭资质证书经营）；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；电子商务及公用上网服务，旱冰场、游艺机、游乐场（以上经营仅限分支机构）；房地产开发、销售（凭资质证书经营）。

公司的组织架构：股东大会为公司的最高权力机构；公司设董事会、监事会，对股东大会负责。公司内部下设董事会办公室、工程管理部、计划财务部、总经理办公室、审计监察部等 14 个职能部门、东营、章丘 2 个分公司及山东永安房地产开发有限公司、山东天业物业管理有限公司、山东瑞蚨祥鞋业有限公司 3 个子分公司。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

2、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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

公司以公历年度为会计期间，即每年从1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

5、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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当递减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日

实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

(2)非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关费用之和。通过多次交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业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，公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

6、合并财务报表的编制方法

(1)合并范围的确定原则

公司以控制为基础确定合并范围，将直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，或虽不足半数但能够控制的被投资单位，纳入合并财务报表的范围。

(2)合并财务报表基本编制方法

合并财务报表以公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,应当调整合并资产负债表的期初数,同时,将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因非同一控制下企业合并增加的子公司,不调整合并资产负债表的期初数,只是将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数,但将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表,子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司在编制合并财务报表时,如果子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致,公司会对子公司的财务报表按公司所采用的会计政策、会计期间予以调整或重新编报。

7、现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时,将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物;权益性投资不作为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率,将外币金额折算为记账本位币金额;收到投资者以外币投入的资本,采用交易日即期汇率折算。在资产负债表日,视下列情况进行处理:

①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前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入财务费用。

②以历史成本计量的外币非货币性项目:按交易发生日的即期汇率折算,在资产负债表日不改变其记账本位币金额。

③以公允价值计量的外币非货币性项目:按公允价值确定日的即期汇率折算。折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额,作为公允价值变动处理,计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目,形成的汇兑差额,计入资本公积。

(2) 资产负债表日外币项目的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。

(3) 外币报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融工具的分类：金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。包括：金额资产、金融负债和权益工具。

公司金融资产和金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产四类。

② 金融工具的确认依据和计量方法

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

确认依据

此类金融资产或金融负债可进一步分为交易性金融资产或金融负债、直接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或金融负债。交易性金融资产或金融负债，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指企业基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

计量方法：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

处置时，公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

B、持有至到期投资

确认依据：指公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

计量方法：取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本计量，采用实际利率法（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期

间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

若公司于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期投资（较大金额是指相对该类投资出售或重分类前的总金额而言），则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

C、应收款项

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

计量方法：持有期间采用实际利率法，按摊余成本计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

D、可供出售金融资产

确认依据：指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

计量方法：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。资产负债表日将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

① 金融资产转移的确认依据：公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的或即没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，终止对该金融资产的确认。

② 金融资产转移的计量方法

A、整体转移满足终止确认条件时的计量：金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益。

所转移金融资产的账面价值；

因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

B、部分转移满足终止确认条件时的计量：金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益。

终止确认部分的账面价值；

终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

C、金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

D、对于采用继续涉入方式的金融资产转移，公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(3) 金融负债终止确认条件

公司在金融负债的现实义务全部或部分已经解除时终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

② 金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法

公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

① 持有至到期投资：根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收款项减值损失计量方法处理。

② 可供出售金融资产：有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累积损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指在该金融资产初始确认后实际发生的，对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项 坏账准备的确认标准	单项金额重大是指单项金额在 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项
单项金额重大的应收款项 坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认依据、计提方法：

信用风险特征组合的确认依据	公司对单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大、但经单独测试后未发生减值的应收款项，以账龄为类似信用风险特征，根据以前年度与之相同或相似的按账龄段划分的信用风险组合的历史损失率为基础，结合现时情况确定类似信用风险特征组合及坏账准备计提比例（也可单独测试减值），计提坏账准备。		
根据信用风险特征组合确认的计提方法：			
应收账款余额百分比法计提的比例（%）		其他应收款余额百分比法计提的比例（%）	
以实际损失率为基础		以实际损失率为基础	

(3) 账龄分析法

账龄分析法		
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）	1%	1%
1 至 2 年（含 2 年）	5%	5%
2 至 3 年（含 3 年）	10%	10%
3 至 4 年（含 4 年）	20%	20%
4 至 5 年（含 5 年）	30%	30%
5 年以上	50%	50%

11、存货

(1) 存货的分类

公司存货分为：库存商品、材料物资、低值易耗品、包装物、房地产开发成本、房地产开发产品、拟开发土地等。

(2) 发出存货的计价方法

存货在取得时，以实际成本计价；领用或发出存货时按加权平均法计价。项目整体开发时，拟开发土地全部转入房地产开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入房地产开发成本，期末未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本。

(3) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

库存商品和房地产开发产品等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；房地产开发成本其可变现净值按开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

公司按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计量成本与可变现净值。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果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。

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

领用时采用一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

① 同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对同一控制下企业合并采用权益结合法确定企业合并成本。

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产或承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时确定的资产、负债评估价值调整账面价值的，公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权

投资的成本，该成本与支付对价账面价值的差额调整所有者权益。

② 非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对非同一控制下的控股合并采用购买法确定企业合并成本，并按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及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相关费用之和。通过多次交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为每一单项交易的成本之和。采用吸收合并时，企业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，在个别财务报表中确认为商誉；采用控股合并时，合并成本大于在合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，在编制合并财务报表时确认为商誉；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，计入合并当期损益。

③ 其他方式取得的长期股权投资

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初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

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初始投资成本，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。按权益法核算长期股权投资时：

① 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

② 取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分（但未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。

③ 确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。

④ 被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应冲减长期股权投资的账面价值。

⑤ 对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 共同控制的判断依据：

共同控制是指，按照合同约定对某项经济活动共有的控制。一般在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。在确定是否构成共同控制时，一般以以下三种情况作为确定基础：

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。

② 重大影响的判断依据：

重大影响是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权利，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。在确定是否构成重大影响时，一般以以下五种情况作为判断依据：

A、在被投资单位的董事会或类似权利机构中派有代表。

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，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

① 公司于资产负债表日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。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，发生减值时将其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额确认为减值损失。减值损失计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。

长期股权投资减值准备一经确认，不再转回。

② 商誉减值准备

因企业合并形成的商誉，公司于每年年度终了进行减值测试，并根据测试情况确定是否计提减值准备。商誉减值准备一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

公司投资性房地产采用成本模式计量。

(1) 折旧或摊销方法：按照成本模式进行计量的投资性房地产，公司采用与固定资产、无形资产相同或类似的折旧政策或摊销方法。

(2) 减值准备计提依据：资产负债表日，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

14、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别，预计使用年限和预计净残值率确定固定资产折旧率，在取得固定资产的次月按月计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外）。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	20	2.00
机器设备	4-8	4	12.00-24.00
运输工具	8	4	12.00
电子设备	5	4	19.20
其他设备	2-15	4	6.40-48.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“（2）固定资产折旧方法计提折旧”；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“（2）固定资产折旧方法”计提折旧。

(5) 其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

15、在建工程

(1)在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

(2)在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程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，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

- 1) 固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；
- 2) 已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- 3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- 4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

(3)在建工程减值准备

公司于资产负债表日对存在减值迹象的在建工程按单项工程进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

16、借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额的确定方法

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

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定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

17、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 无形资产的后续计量

1) 无形资产的使用寿命及摊销

公司对来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；没有明确的合同或法律规定的无形资产，由公司综合各方面因素判断（如聘用相关专家进行论证、与同行业比较、企业的历史经验等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

2) 无形资产的减值

有确凿证据表明无形资产存在减值迹象的，公司在资产负债表日进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。对于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) 研究开发费用

公司内部研究开发项目支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段支出是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查阶段发生的支出，研究阶段支出于发生时计入当期损益；开发阶段支出是指已完成研究阶段，在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段发生的支出，开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能将有关支出资本化确认为无形资产：1) 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；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 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；4) 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；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期（不超过经营期限）内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

19、职工薪酬

(1)公司职工薪酬主要包括几个方面：

职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

(2)职工薪酬确认和计量

除辞退福利外，在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）确认为负债，根据职工提供服务的受益对象，记入相关资产成本或当期损益。

(3)辞退福利

在职工劳动合同到期前，公司解除与职工的劳动关系而给予的补偿，满足《企业会计准则第9号—职工薪酬》的确认条件的，确认为预计负债，同时计入当期损益。对于职工没有选择权的辞退计划，公司根据计划规定的拟辞退职工数量、职位的补偿金额等计提辞退福利负债；对于自愿接受裁减的建议，根据预计的职工数量和职位的补偿金额等计提辞退福利负债。

20、预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计

数对该账面价值进行调整。

21、收入

(1)销售商品收入的确认方法

销售商品收入在同时满足下列条件时，予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务的确认方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足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)，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，按以下方式进行处理：已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3)让渡资产使用权的确认方法

让渡资产使用权同时满足相关的经济利益很可能流入企业、收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确认让渡资产使用权收入：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22、政府补助

(1) 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益；与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产、递延所得税负债

递延所得税资产、递延所得税负债根据资产和负债暂时性差异与其适用的所得税税率，计算确认递延所得税资产和递延所得税负债。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

(1) 确认递延所得税资产时，对于可抵扣的暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣

亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。但以下交易产生的可抵扣暂时性差异不确认相关的递延所得税资产：

该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，在可预见的未来很可能不会转回。

(2)在确认递延所得税负债时，对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，但以下交易产生的应纳税暂时性差异不确认相关的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

③对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

递延所得税资产或递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用所得税税率计算。

(3) 递延所得税资产减值

公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

24、经营租赁

经营租赁，如果公司是出租人，公司将租金收入在租赁期内的各个期间按直线法或其他更为系统合理的方法确认为当期损益。如果公司是承租人，经营租赁的应付租金在租赁期内按照直线法计入损益。

25、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本年度无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

公司本年度无会计估计变更。

26、前期差错更正

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
土地增值税	经董事会批准	营业税金及附加	9,739,546.97
		所得税费用	-2,434,886.74
		归属于母公司的净利润	-7,304,660.23
		未分配利润	-7,304,660.23

前期差错更正说明：

公司本年度发现全资子公司山东永安房地产开发有限公司 2008 年销售的永安大厦项目、乳山滨海花园项目已符合《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号）关于土地增值税清算条件的规定。

永安公司预计清算的土地增值税为 9,739,546.97 元，追溯调整至 2008 年。永安公司为了避免公司预计清算的土地增值税与税务机关的清算出现不一致情况，将预提的土地增值税暂挂其他应付款。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增 值 税	应税销售收入	17%
营 业 税	预收房款、应税收入	5%
土 地 增 值 税	增值额或预征	30-60%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教 育 费 附 加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1%
企 业 所 得 税	应纳税所得额	25%

注：公司子公司山东瑞蚨祥鞋业有限公司 2009 年所得税按定额缴纳。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)
山东天业物业管理有限公司	控股子公司	济南市	物业管理	500.00	物业管理、电梯安装、维修等	301.62

接上表

子公司全称	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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额

山东天业物业管理 有限公司		60.00	60.00	是	-	1,187,105.43	526,207.54
------------------	--	-------	-------	---	---	--------------	------------

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司 类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额 (万元)
山东永安房地产开 发有限公司	全资子公 司	济南市	房地产开 发销售	3,850.00	房地产开发销售	5,154.98

接上表

子公司全称	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	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
山东永安房地产开 发有限公司		100	100	是			

(3) 非企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司 类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额 (万元)
山东瑞蚨祥鞋业有 限公司	全资子公 司	济南市	百货销售	100.00	鞋、服装、箱包等 销售；柜台租赁	104.20
济南齐鲁软件园信 息产业有限公司	控股子公 司	济南市	信息自动 化	1200.00	工业自动化控制设 备、电子产品等	610.00
山东新济百商贸有 限公司	控股子公 司	济南市	百货销售	300.00	日用百货	210.00

接上表

子公司全称	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
山东瑞蚨祥鞋业有 限公司	104.20	100	100	是			
济南齐鲁软件园信 息产业有限公司	610.00	50.8 3	50.8 3	否			
山东新济百商贸有 限公司	210.00	70.0 0	70.0 0	否			

注：子公司济南齐鲁软件园信息产业有限公司、山东新济百商贸有限公司正在进行清算，2009 年已办理完税务注销，未纳入合并范围。

2、同一控制下的企业合并

本年未发生此类情况。

3、非同一控制下的企业合并

本年未发生此类情况。

4、纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其原因

本年未发生此类情况。

5、母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

本年未发生此类情况。

6、本年度合并报表范围的变更情况

本年未发生此类情况。

7、子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本年未发生此类情况。

8、作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

公司的子公司没有属于特殊目的的主体。

9、未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

本年未发生此类情况。

五、合并财务报表项目注释

（以下附注期初数是指 2008 年 12 月 31 日余额，期末数是指 2009 年 12 月 31 日余额；本期是指 2009 年度，上期是指 2008 年度。）

单位：人民币元

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			810,270.77			968,946.40
人民币			810,270.77			968,946.40
银行存款：			34,445,180.91			17,755,064.37
人民币			34,445,180.91			17,755,064.37
其他货币资金：			3,071,038.55			4,482,442.79
人民币			3,071,038.55			4,482,442.79
合计			38,326,490.23			23,206,453.56

其他货币资金说明：

截至2009年12月31日，无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的

货币资金。其他货币资金主要系为购房业主按揭贷款提供阶段性担保的保证金存款。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	4,640,702.33	36.53	3,408,552.33	73.45
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	752,630.00	5.92	75,275.40	10.00
其他不重大应收账款	7,312,148.19	57.55	3,210,971.54	43.91
合 计	12,705,480.50	100.00	6,694,799.27	

接上表

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	24,040,621.33	69.44	3,613,640.44	15.03
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	9,153,399.69	26.44	1,881,294.34	7.83
其他不重大应收账款	1,424,743.00	4.12	52,943.79	0.22
合 计	34,618,764.02	100.00	5,547,878.57	

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100%	预计收回可能较小
济南家电产品配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100%	预计收回可能较小
叶朝胜	1,297,000.00	64,850.00	5%	根据账龄计提
其他零星	3,164,742.69	3,164,742.69	100%	预计收回可能较小
合 计	7,805,445.02	6,573,295.02		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	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 至 2 年						
2 至 3 年	752,506.00	99.98	75,250.60	5,989,790.00	65.44	
3 至 4 年	124.00	0.02	24.80			
4 至 5 年						
5 年以上				3,163,609.69	34.56	
合 计	752,630.00	100.00	75,275.40	9,153,399.69	100.00	

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
济南(大楼)百盛箱包部	非关联方	1,836,271.50	5年以上	14.45
济南家电产品配送部	非关联方	1,507,430.83	5年以上	11.86
叶朝胜	非关联方	1,297,000.00	1-2年	10.21
任福生	非关联方	762,313.00	1年以内	6.00
安徽工业品公司	非关联方	581,367.00	5年以上	4.58
合计		5,984,382.33		47.10

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	46,228,400.45	82.54	42,709,281.42	92.39
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,283,519.37	4.08	346,851.60	15.19
其他不重大其他应收款	7,496,633.03	13.38	5,766,625.80	76.92
合计	56,008,552.85	100.00	48,822,758.82	

接上表

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	74,282,585.70	76.87	41,358,311.17	55.68
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	11,962,746.14	12.38	2,875,303.60	24.04
其他不重大其他应收款	10,393,429.74	10.75	1,227,704.98	11.81
合计	96,638,761.58	100.00	45,461,319.75	

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100%	预计收回可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100%	预计收回可能性极小
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100%	预计收回可能性极小
时装华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100%	预计收回可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100%	预计收回可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100%	预计收回可能性极小

济南法尔斯特医疗器械有限公司	1,500,000.00	75,000.00	5%	按照账龄计提
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100%	预计收回可能性极小
山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100%	预计收回可能性极小
徐飞	1,200,000.00	40,000.00	3.33%	按账龄计提
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	预计收回可能性极小
其他零星	5,766,530.87	5,766,530.87	100%	预计收回可能性极小
合计	49,033,053.28	46,448,053.28		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	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						
1至2年	455,426.08	19.94	22,771.31	3,229,821.46	27.00	161,491.08
2至3年	1,459,023.88	63.89	145,845.35	263,521.52	2.20	26,352.15
3至4年				4,207,209.87	35.17	841,441.97
4至5年	31,498.85	1.38	9,449.66	1,425,391.23	11.92	427,617.37
5年以上	337,570.56	14.79	168,785.28	2,836,802.06	23.71	1,418,401.03
合计	2,283,519.37	100.00	346,851.60	11,962,746.14	100.00	2,875,303.60

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	账面余额	性质或内容
四海香商场	19,854,110.51	垫付款
财政局	7,833,192.17	土地补偿费
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	往来款
时装公司华冠鞋业公司	2,398,693.78	往来款
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	往来款
时装公司	1,543,642.00	往来款
济南法尔斯特医疗器械有限公司	1,500,000.00	借款
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	往来款
山东华联商厦	1,205,000.00	往来款
徐飞	1,200,000.00	借款
商河肉联厂	1,000,000.00	借款

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
------	-------	----	----	----------------

四海香商场	非关联方	19,854,110.51	5年以上	35.45
财政局	非关联方	7,833,192.17	5年以上	13.99
时装公司隆祥商场	非关联方	3,306,688.19	5年以上	5.90
时装公司华冠鞋业公司	非关联方	2,398,693.78	5年以上	4.28
济南时装公司正泰服装公司	非关联方	2,081,115.76	5年以上	3.72
合 计		35,473,800.41		63.34

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,797,782.71	98.27	13,341,816.75	99.99
1至2年	65,000.00	1.68	2,000.00	0.01
2至3年	2,000.00	0.05		
3年以上				
合 计	3,864,782.71	100.00	13,343,816.75	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	时间	未结算原因
上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,727,500.00	1年以内	工程未完工
迅达(中国)电梯有限公司	非关联方	1,499,140.00	1年以内	工程未完工
通力电梯有限公司	非关联方	266,196.00	1年以内	工程未完工
济南方略房产营销策划有限公司	非关联方	240,000.00	1年以内	工程未完工
胜利供电所	非关联方	65,000.00	1—2年	代付未完工工程电费
		2,000.00	2—3年	
合 计		3,799,836.00		

预付款项主要单位的说明:

公司预付款项余额主要为向工程施工单位支付的预付工程款,部分工程未完工,故未进行预付款项的结算,预付款项的主要单位与本公司不构成关联方关系。

(3) 本报告期预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 预付款项的说明:

预付款项期末账面余额较年初账面余额减少9,479,034.04元,减少71.04%。主要原因是根据工程进度结转了部分预付工程款。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
材料物资	215.00		215.00	15,802.02		15,802.02
低值易耗品				183,461.10		183,461.10
库存商品	144,682.00		144,682.00	153,934.00		153,934.00
房地产开发成本	347,894,818.27		347,894,818.27	327,798,164.31		327,798,164.31
房地产开发产品	283,078,275.65		283,078,275.65	342,775,306.04		342,775,306.04
拟开发土地	219,065,787.36		219,065,787.36	52,844,323.04		52,844,323.04
合计	850,183,778.28		850,183,778.28	723,770,990.51		723,770,990.51

用于抵押的存货说明：

2009 年末用于抵押的存货账面价值合计 104,563,471.37 元，其中：绣水如意项目用于抵押的尚未出售的楼盘账面价值为 90,586,679.77 元，永安大厦用于抵押的尚未出售的楼层账面价值为 13,976,791.60 元。

①房地产开发成本

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	期 末 数	年 初 数
天业国际	2007 年 11 月	2010 年 6 月	93,893,993.53	20,479,013.53
东营盛世龙城	2007 年 11 月	2010 年 10 月	254,000,824.74	288,236,764.57
滨海花园三期	2007 年 7 月	2009 年 10 月	-	19,082,386.21
合计			347,894,818.27	327,798,164.31

②房地产开发产品

项目名称	竣工时间	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
绣水如意一期	2006 年 11 月	61,435,329.54	430,898.86	2,764,728.80	59,101,499.60
绣水如意二期	2007 年 9 月	224,887,871.69	-40,444,345.67		184,443,526.02
永安大厦	2006 年 9 月	48,117,935.41		11,299,808.34	36,818,127.07
滨海花园一期	2006 年 5 月	749,797.56	724,141.58	1,065,726.12	408,213.02
滨海花园二期	2007 年 10 月	7,584,371.84	7,324,855.80	13,793,335.91	1,115,891.73
滨海花园三期	2009 年 10 月		21,317,389.26	20,126,371.05	1,191,018.21
合计		342,775,306.04	-10,647,060.17	49,049,970.22	283,078,275.65

③拟开发土地

项目名称	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
绣水如意三期	52,844,323.04			52,844,323.04

东营盛世龙城		166,221,464.32		166,221,464.32
合计	52,844,323.04	166,221,464.32		219,065,787.36

(2) 存货跌价准备

截至 2009 年 12 月 31 日，公司的存货不存在减值情形，不需提取存货跌价准备。

(3) 存货余额中含有借款费用资本化金额 6,655,290.08 元，其中：

存货项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少数	期末账面余额
天业国际		1,528,708.33		1,528,708.33
盛世龙城		3,514,833.33		3,514,833.33
永安大厦	2,106,408.12		494,659.70	1,611,748.42
合计	2,106,408.12	5,043,541.66	494,659.70	6,655,290.08

6、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预售房缴纳税金	9,901,879.79	1,920,009.93
合计	9,901,879.79	1,920,009.93

其他流动资产说明：

其他流动资产期末账面余额较年初账面余额增加 7,981,869.86 元，增长 415.72%。主要原因是预售房收款增加，引起预提税金增加。

7、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00		6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00		736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
合计		14,436,000.00	14,436,000.00		14,436,000.00

接上表

被投资单位	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	现金红利
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	50.83	50.83		6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司	70.00	70.00		2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
合 计				14,436,000.00		

8、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

 适用 不适用

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	112,198,837.26			112,198,837.26
1. 房屋、建筑物	112,198,837.26			112,198,837.26
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	24,251,884.67	2,118,875.04		26,370,759.71
1. 房屋、建筑物	24,251,884.67	2,118,875.04		26,370,759.71
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	87,946,952.59			85,828,077.55
1. 房屋、建筑物	87,946,952.59			85,828,077.55
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	87,946,952.59			85,828,077.55
1. 房屋、建筑物	87,946,952.59			85,828,077.55
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额 2,118,875.04 元。

投资性房地产本期未发生减值，未提取投资性房地产减值准备。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

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：	63,332,133.21	984,038.00	403,782.50	63,912,388.71
其中：房屋及建筑物	53,592,365.75			53,592,365.75
机器设备				
运输工具	6,917,512.26	659,988.00	36,260.00	7,541,240.26
电子设备	2,075,235.71	324,050.00	367,522.50	2,031,763.21
其他设备	747,019.49			747,019.49
二、累计折旧合计：	15,228,761.63	2,249,540.76	157,342.63	17,320,959.76
其中：房屋及建筑物	11,534,210.75	990,147.96		12,524,358.71
机器设备				
运输工具	2,724,929.81	708,259.71	34,809.60	3,398,379.92
电子设备	690,896.19	411,331.17	122,533.03	979,694.33
其他设备	278,724.88	139,801.92		418,526.80
三、固定资产账面净值合计	48,103,371.58			46,591,428.95
其中：房屋及建筑物	42,058,155.00			41,068,007.04
机器设备				
运输工具	4,192,582.45			4,142,860.34
电子设备	1,384,339.52			1,052,068.88
其他设备	468,294.61			328,492.69
四、减值准备合计		80,658.36		80,658.36
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具		79,688.76		79,688.76
电子设备		969.60		969.60
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	48,103,371.58			46,510,770.59
其中：房屋及建筑物	42,058,155.00			41,068,007.04
机器设备				
运输工具	4,192,582.45			4,063,171.58

电子设备	1,384,339.52			1,051,099.28
其他设备	468,294.61			328,492.69

(2) 本期折旧额 2,249,540.76 元。

本期无由在建工程转入的固定资产。

固定资产说明：

固定资产原值期末账面余额较年初账面余额增加 580,255.50 元，增长 0.92%。主要原因是当年新购置的运输设备和电子设备增加引起的；累计折旧期末账面余额较年初账面余额增加 2,092,198.13 元，增长 13.74%，增加原因为正常计提固定资产折旧；经过减值测试，年末部分固定资产发生减值，本期新增固定资产减值准备 80,658.36 元。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

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	34,123,158.60	14,700.00		34,137,858.60
软件	239,525.60	14,700.00		254,225.60
商标权	4,990,000.00			4,990,000.00
土地使用权	28,893,633.00			28,893,633.00
二、累计摊销合计	5,441,030.26	561,583.20		6,002,613.46
软件	56,313.00	48,310.32		104,623.32
商标权	2,259,924.77	250,083.24		2,510,008.01
土地使用权	3,124,792.49	263,189.64		3,387,982.13
三、无形资产账面净值合计	28,682,128.34			28,135,245.14
软件	183,212.60			149,602.28
商标权	2,730,075.23			2,479,991.99
土地使用权	25,768,840.51			25,505,650.87
四、减值准备合计	15,000,000.00			15,000,000.00
软件				
商标权				
土地使用权	15,000,000.00			15,000,000.00
五、无形资产账面价值合计	13,682,128.34			13,135,245.14
软件	183,212.60			149,602.28
商标权	2,730,075.23			2,479,991.99
土地使用权	10,768,840.51			10,505,650.87

(2) 本期摊销额 561,583.20 元。

11、长期待摊费用

项 目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装饰装修费	2,832,163.86	56,300.21	1,922,807.57		965,656.50	
合 计	2,832,163.86	56,300.21	1,922,807.57		965,656.50	

长期待摊费用的说明：

长期待摊费用期末账面余额较年初账面余额减少 1,866,507.36 元，降低 65.90%。主要原因是物业公司下属两家酒店关停，未摊销的装饰装修费用一次性摊销。

12、递延所得税资产

①已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	19,416,960.08	18,298,945.56
预收款项	7,571,546.10	1,457,023.97
辞退福利	6,793,921.72	7,437,889.70
未付利息	5,059,306.40	5,413,388.68
诉讼赔偿	1,450,000.00	
可抵扣亏损	10,505,417.31	6,979,413.95
小 计	50,797,151.61	39,586,661.86

②未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	6,528,415.36	
合 计	6,528,415.36	

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2012	69,283.22		
2013	1,989,923.26		
2014	4,469,208.88		
合计	6,528,415.36		

④引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	77,667,840.32
预收款项	30,286,184.40
辞退福利	27,175,686.88
未付利息	20,237,225.60
诉讼赔偿	5,800,000.00
合计	161,166,937.20

13、资产减值准备明细

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	51,009,198.32	6,289,257.19		1,780,897.41	55,517,558.10
二、长期股权投资减值准备	14,436,000.00				14,436,000.00
三、固定资产减值准备		80,658.36			80,658.36
四、无形资产减值准备	15,000,000.00				15,000,000.00
合 计	80,445,198.32	6,369,915.55		1,780,897.41	85,034,216.46

14、短期借款

短期借款分类：

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	50,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
委托贷款		87,323,969.90
合 计	50,000,000.00	87,323,969.90

短期借款分类的说明：

抵押借款为公司以开发产品为抵押物向济南润丰农村合作银行黄台支行办理的借款。

15、应付账款

(1) 账龄分析

项 目	期末数	期初数
1 年以内	10,394,918.91	14,860,354.29
1 年以上	11,005,142.68	11,890,567.73
合 计	21,400,061.59	26,750,922.02

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

适用 √ 不适用

账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

山东天元有限公司，期末余额 1,369,144.08 元系未结算的货款。

16、预收款项

(1) 预收款项情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	150,667,601.77	26,914,796.77
1 年以上	763,320.20	2,225,682.70
合 计	151,430,921.97	29,140,479.47

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

适用 √ 不适用

17、应付职工薪酬

项 目	期初账面 余额	本期增加	本期减少	期末账面 余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,094,171.17	16,744,199.15	15,608,177.00	2,230,193.32
二、职工福利费		794,418.61	794,418.61	
三、社会保险费		3,491,351.41	3,491,351.41	
四、住房公积金				
五、解除劳动关系的补偿	29,751,558.80		2,575,871.94	27,175,686.86
六、工会经费和职工教育经费		36,985.00	36,985.00	
合 计	30,845,729.97	21,066,954.17	22,506,803.96	29,405,880.18

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排:

期末应付工资余额为计提的 2009 年 12 月职工工资，已于 2010 年 1 月发放。

18、应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-499,954.36	-494,604.36
营业税	3,265,538.69	3,093,697.85
土地增值税	-900,924.15	1,024,352.16
房产税	6,610,193.44	6,791,131.17
个人所得税	77,401.47	107,874.14
所得税	24,823,805.94	26,086,873.17
土地使用税	424,810.18	557,404.07
城市维护建设税	155,221.92	-17,213.66
教育费附加	66,072.11	-32,360.54
其他	20,690.04	47,969.50
合 计	34,042,855.28	37,165,123.50

19、应付利息

项 目	期末数	期初数
借款利息	20,237,225.61	21,653,554.71
合 计	20,237,225.61	21,653,554.71

应付利息说明：

应付利息期末余额为借款产生的未付利息，其中：

民生银行泉城路支行	800,296.20
山东天业房地产开发集团有限公司	7,855,466.51
将军控股有限公司	11,581,462.90

20、其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	157,113,313.19	107,880,800.65
1 年以上	319,972,335.29	307,126,108.31
合 计	477,085,648.48	415,006,908.96

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

√适用 不适用

单位名称	期末数	期初数
山东天业房地产开发集团有限公司	7,392,380.34	48,378,940.34
山东新济百商贸有限公司	3,118,199.24	3,089,627.82
将军烟草集团有限公司	272,436,081.67	
将军控股有限公司	437,516.51	163,664,658.25
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	210,288.83	210,288.83
合 计	283,594,466.59	215,343,515.24

(3) 金额较大的其他应付款说明

年末金额较大的其他应付款列示如下：

将军烟草集团有限公司 272,436,081.67 元，为往来款；

北京世纪恒逸投资有限公司 50,200,000.00 元，为收取的对方购房意向金；

山东天诚投资股份有限公司 30,000,000.00 元，为企业间拆借款；

济南市普丰典当有限责任公司 7,500,000.00 元，为企业间拆借款；

山东天业房地产开发集团有限公司 7,392,380.34 元，为往来款；

淄博业兴典当有限公司 5,500,000.00 元，为企业间拆借款；

济南中广科技开发有限公司 3,400,000.00 元，为未支付诉讼赔偿款；

山东新济百商贸有限公司 3,118,199.24 元，为往来款；
王茂凯 2,000,000.00 元，为企业向个人借款。

21、股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	160,575,600.00						160,575,600.00

22、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	159,289,521.06			159,289,521.06
其他资本公积	55,202,965.19			55,202,965.19
合计	214,492,486.25			214,492,486.25

资本公积说明：

报告期内资本公积未发生变化。

23、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	17,757,534.19			17,757,534.19
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	17,757,534.19			17,757,534.19

24、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	24,957.89	
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-7,304,660.23	
调整后年初未分配利润	-7,279,702.34	
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-56,459,367.73	
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-63,739,070.07	

由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润-7,304,660.23 元。

25、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	81,820,471.83	279,885,032.36
其他业务收入		
营业收入合计	81,820,471.83	279,885,032.36
主营业务成本	56,838,499.89	147,470,250.45
其他业务成本		
营业成本合计 合计	56,838,499.89	147,470,250.45

(2) 主营业务（分行业）

适用 不适用

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业销售收入			162,678.56	55,217.09
房地产销售收入	57,533,241.00	44,923,708.22	257,541,757.00	136,838,471.61
租赁及物业收入	24,287,230.83	11,914,791.67	22,180,596.80	10,576,561.75
合 计	81,820,471.83	56,838,499.89	279,885,032.36	147,470,250.45

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
徐箴言	9,914,944.00	12.12
冯矗	1,691,225.00	2.07
王蓉蓉	1,459,576.00	1.78
王茜	1,425,839.00	1.74
高素贞	1,379,035.00	1.69
合 计	15,870,619.00	19.40

营业收入的说明

公司可结算的开发项目较少，且签约销售未达到营业收入的确认条件。

26、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	4,176,249.51	14,158,411.81	5%
土地增值税	11,120,458.30	14,628,973.82	30%-60%
城市维护建设税	299,090.69	995,065.34	7%
教育费附加	128,180.27	426,456.54	3%
地方教育费附加	42,726.76	142,152.18	1%
合 计	15,766,705.53	30,351,059.69	

27、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,289,257.19	16,598,876.48
二、固定资产减值损失	80,658.36	
合 计	6,369,915.55	16,598,876.48

28、营业外收入

(1) 项目明细

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得	211,281.20	590,275.48
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	1,990,405.00	
罚款及违约金	5,960.00	7,164.00
其他	580,638.36	486,609.56
合 计	2,788,284.56	1,084,049.04

(2) 政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
企业社保补贴	1,990,405.00		济南市劳动就业办公室转付的“企业社保补贴”款
合 计	1,990,405.00		

营业外收入说明：

营业外收入本期发生数比上期发生数增加 1,704,235.52 元，增长 157.21%。主要原因是本期政府补助增加形成。

29、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	66,009.87	125,533.82
其中：固定资产处置损失	66,009.87	125,533.82
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	56,000.00	2,185,935.51
罚款及滞纳金	1,809,121.07	1,085,836.42
诉讼赔偿支出	5,800,000.00	
其他	29,767.47	-1,462,194.97
合 计	7,760,898.41	1,935,110.78

营业外支出说明：

营业外支出本期发生数比上期发生数增加 5,825,787.63 元，增长 301.06%。主要原因是预计诉讼赔偿增加。

30、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-1,307,821.45	22,829,999.94
递延所得税调整	-11,210,489.75	-17,722,049.71
合 计	-12,518,311.20	5,107,950.23

31、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益=P÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

计算过程：

项 目	2009 年度	2008 年度
归属于公司普通股股东的净利润	-56,459,367.73	10,876,795.40
期初股份总数	160,575,600.00	160,575,600.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
报告期月份数		

增加股份下一月份起至报告期期末的月份数		
发行在外的普通股加权平均数	160,575,600.00	160,575,600.00
基本每股收益	-0.35	0.07
非经常性损益	-5,631,916.41	3,569,238.32
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	-50,827,451.31	7,307,557.08
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的每股收益	-0.32	0.05

(2) 稀释每股收益：公司不存在稀释性潜在普通股，与基本每股收益相同。

32、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
保证金	600,000.00
代收车位费	822,394.00
代收工程材料款	10,150,000.00
往来款项	25,046,439.13
合 计	36,618,833.13

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
期间费用	19,009,156.61
往来款项	83,100,456.47
其他	2,720,863.37
合 计	104,830,476.45

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-57,646,473.16	10,080,826.10
加：资产减值准备	6,369,915.55	16,598,876.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,368,415.80	4,248,405.76
无形资产摊销	561,583.20	566,100.19
长期待摊费用摊销	1,866,507.36	663,775.95
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）	66,009.87	-

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		125,533.82
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	17,078,404.70	29,262,938.07
投资损失（收益以“-”号填列）		-5,430,583.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,210,489.75	-17,722,049.71
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）	-126,412,787.77	112,466,044.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,444,895.87	85,658,905.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	66,301,723.19	-169,115,868.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-83,212,295.14	67,402,904.81
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	38,326,490.23	23,206,453.56
减：现金的期初余额	23,206,453.56	18,988,346.34
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	15,120,036.67	4,218,107.22

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	13,836,000.00	13,836,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,000,000.00	2,300,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	13,000,000.00	13,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	10,400,000.00	2,600,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		3,170.10
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,596,829.90
4. 处置子公司的净资产		12,246,960.71
流动资产		24,861.75
非流动资产		62,908,765.94
流动负债		50,686,666.98
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	38,326,490.23	23,206,453.56
其中：库存现金	810,270.77	968,946.40
可随时用于支付的银行存款	34,445,180.91	17,755,064.37
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	38,326,490.23	23,206,453.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	3,071,038.55	4,482,442.79

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东天业房地产开发集团有限公司	第一大股东	有限责任公司	济南市	曾昭秦	房地产开发销售、建筑材料、钢材、铝材销售

接上表

母公司名称	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
山东天业房地产开发集团有限公司	3,000 万元	32.79	32.79	曾昭秦	26718441-9

2、本企业的子公司情况

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
山东瑞蚨祥鞋业有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南市	王勇生	鞋、服装、箱包等销售；柜台租赁
山东永安房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南市	曾昭秦	房地产开发销售
山东天业物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	曾昭秦	物业管理、电梯安装、维修等
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	李增起	工业自动化控制设备、电子产品等
山东新济百商贸有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	张乐贡	日用百货

接上表

子公司名称	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
山东瑞蚨祥鞋业有限公司	100 万元	100.00	100.00	75449317-1
山东永安房地产开发有限公司	3,850 万元	100.00	100.00	70620985-0
山东天业物业管理有限公司	500 万元	60.00	60.00	73064822-0
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	1,200 万元	50.83	50.83	26440937-9
山东新济百商贸有限公司	300 万元	70.00	70.00	76777091-6

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系	组织机构代码
将军控股有限公司	本公司第二大股东	72623539-4
将军烟草集团有限公司	本公司第二大股东的母公司	26434183-7
济南市市中塑料三厂	母公司的全资子公司	16328261-2
山东天业国际会展酒店有限公司	母公司的全资子公司	78077233-4
山东天业矿业有限公司	母公司的控股子公司	66807153-8
山东天业国际能源有限公司	母公司的控股子公司	66934039-X
山东海天矿业有限公司	母公司的控股子公司	79391569-9
山东天业黄金矿业有限公司	母公司的控股子公司	69203531-8
本企业的其他关联方情况的说明		

济南国际会展中心有限公司股权已全部转让给济南高新控股集团有限公司，该公司不再是本公司的关联方。

山东天业黄金矿业有限公司于 2009 年 7 月成立，是本公司新增的关联方。

4、关联交易情况

关联租赁情况

2009 年公司继续租用山东天业国际会展酒店有限公司部分客房作为办公场所，根据租赁协议，本年度共支付租金 228,580.00 元，2008 年度支付租金 282,059.72 元。

5、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	山东天业房地产开发集团公司	7,392,380.34	48,378,940.34
其他应付款	将军控股有限公司	437,516.51	163,664,658.25
其他应付款	将军烟草集团有限公司	272,436,081.67	
其他应付款	山东新济百商贸有限公司	3,118,199.24	3,089,627.82
其他应付款	济南齐鲁软件园信息产业有限公司	210,288.83	210,288.83

6、关联方借款及利息费用

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
短期借款	将军控股有限公司		87,323,969.90
应付利息	山东天业房地产开发集团公司	7,855,466.51	5,214,410.27
应付利息	将军控股有限公司		16,439,144.44

七、或有事项

本公司子公司山东永安房地产开发有限公司为购房业主个人住房按揭贷款提供阶段性担保（保证期限至办理完毕房屋抵押登记止），截至 2009 年 12 月 31 日担保金额共计 2,448.50 万元。

八、承诺事项

公司无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后调整事项

2008 年济南中广科技开发有限公司以山东永安企业股份有限公司、本公司为被告，以工商银行济南历下区支行为第三人，向济南市中级人民法院提起诉讼：要求确认其所享有的济南历下区人民法院（2003）历民初字第 1939 号民事调解书所确定的债权仍然存在，并

要求支付欠款 8,468,122.89 元及债务利息 4,791,771.98 元；该案所涉债权原系历下工行享有，后经多次转让由中广科技公司受让。该案所涉债权在历下工行转让以前已经履行完毕，本公司并向法院提供了相应的证据。

济南市中级人民法院已于 2009 年 6 月 16 日下达《民事判决书》（2008）济民四商初字第 103 号，判决：驳回原告济南中广科技开发有限公司要求确认本案债权的诉讼请求。本案原告不服一审判决上诉山东省高级人民法院，山东省高级人民法院已于 2009 年 12 月 25 日下达《民事判决书》（2009）鲁商终字第 222 号，判决：（1）撤销济南市中级人民法院（2008）济民四商初字第 103 号民事判决；（2）确认济南市中广科技开发有限公司对山东永安企业股份有限公司和我公司享有济南市历下区人民法院（2003）历民初字第 1939 号民事调解书项下的债权。

2010 年 2 月 9 日，公司与济南中广科技开发有限公司达成《执行和解协议书》，济南中广科技开发有限公司同意公司支付 5,800,000.00 元了结以上债权。公司根据协议书，将该项损失作为资产负债表日后调整事项进行调整。

2、其他资产负债表日后事项说明

截止 2009 年 12 月 31 日，公司向淄博业兴典当有限公司借款余额为 5,500,000.00 元，向济南市普丰典当有限责任公司借款余额为 7,500,000.00 元，已于 2010 年 1 月全部偿还。

十、其他重要事项

1、非货币性资产交换：无

2、债务重组

本年度公司与烟台佳佳服饰有限公司达成服装欠款的债务重组，债务重组收益为 200,000.00 元；公司与福建富贵鸟鞋业有限公司达成欠款的债务重组，债务重组收益为 11,281.20 元。

3、企业合并：无

4、租赁：无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具：无

6、外币金融资产和外币金融负债：无

7、其他

本公司于 2009 年 11 月 25 日与将军烟草集团有限公司（以下简称“将军集团”）、将军控股有限公司（以下简称“将军控股”）、山东永安房地产开发有限公司（以下简称“永安房地产”）签署《协议书》，与将军集团签署《商品房买卖合同》，将位于章丘市绣水如意国际商都的部分商业楼盘，总面积 49,078.94 平方米的房屋及应分摊的 40,863.65 平方米土地使用权（最终以房产管理部门、土地管理部门确定的登记面积为准）销售给将军集团，与本公司、永安房地产尚欠将军集团、将军控股的相关债务互相抵付，交易金额合计 280,247,315.40

元。《协议书》中约定：“本协议自各方按照国家法律法规及公司章程的规定，完成评估备案、内部决策等审批程序之日起生效。”

2009年12月23日，本公司与将军集团协商，就《协议书》中相关房屋交接、产权过户及偿债时点的确认等事项签订了《补充协议》。

2009年12月27日-31日，本公司与将军集团办妥房屋验收、交接手续。

2010年2月2日前，本公司与将军集团办妥交易房屋产权过户手续。

由于交易双方完成评估备案、内部决策等审批程序的最终日期为2010年2月1日，即上述相关协议的生效日期为2010年2月1日，致使上述交易无法在本期内完成。

十一、母公司财务报表主要项目注释

单位：人民币元

1、应收账款

(1) 应收账款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	3,343,702.33	46.07	3,343,702.33	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	750,000.00	10.33	75,000.00	10.00
其他不重大应收账款	3,163,609.69	43.59	3,163,609.69	100.00
合 计	7,257,312.02	100.00	6,582,312.02	

接上表

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	4,917,925.33	34.11	3,422,413.48	69.59
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	8,942,970.69	62.03	1,870,772.89	20.92
其他不重大应收账款	555,374.00	3.85	5,553.74	1.00
合 计	14,416,270.02	100.00	5,298,740.11	

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100%	预计收回可能性极小
济南家电产品配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100%	预计收回可能性极小
其他零星	3,163,609.69	3,163,609.69	100%	预计收回可能性极小
合 计	6,507,312.02	6,507,312.02		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	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						
1 至 2 年				5,779,361.00	64.62	288,968.05
2 至 3 年	750,000.00	100.00	75,000.00			
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上				3,163,609.69	35.38	1,581,804.84
合 计	750,000.00	100.00	75,000.00	8,942,970.69	100.00	1,870,772.89

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 金额较大的应收账款的性质或内容

单位名称	账面余额	性质或内容
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	往来款
济南家电产品配送部	1,507,430.83	往来款

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
济南(大楼)百盛箱包部	非关联方	1,836,271.50	5 年以上	25.30
济南家电产品配送部	非关联方	1,507,430.83	5 年以上	20.77
安徽工业品公司	非关联方	581,367.00	5 年以上	8.01
济南利德丰商贸有限公司	非关联方	540,000.00	2-3 年	7.44
济南(大楼)百益服饰部	非关联方	472,200.00	5 年以上	6.51
合 计		4,937,269.33		68.03

2、其他应收款

(1) 其他应收款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	44,073,289.53	84.56	41,979,170.42	95.25
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,245,685.52	4.31	337,085.19	15.01
其他不重大其他应收款	5,801,306.65	11.13	5,717,196.94	98.55
合 计	52,120,281.70	100.00	48,033,452.55	

接上表

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	68,133,220.11	83.41	41,145,550.19	60.39
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	10,996,248.14	13.46	2,819,409.27	25.64
其他不重大其他应收款	2,557,386.43	3.13	1,165,344.55	45.57
合 计	81,686,854.68	100	45,130,304.01	

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100.00%	预计收回可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100.00%	预计收回可能性极小
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100.00%	预计收回可能性极小
时装华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100.00%	预计收回可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100.00%	预计收回可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100.00%	预计收回可能性极小
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100.00%	预计收回可能性极小
山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100.00%	预计收回可能性极小
徐飞	1,200,000.00	40,000.00	3.33%	按账龄计提
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计收回可能性极小
其他零星	5,716,347.35	5,716,347.35	100.00%	预计收回可能性极小
合 计	47,482,869.76	46,322,869.76		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账龄	期末数			期初数		
	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						
1 至 2 年	449,091.08	20.00	22,454.56	2,351,714.33	21.39	117,585.72
2 至 3 年	1,459,023.88	64.97	145,959.45	206,629.50	1.88	20,662.95
3 至 4 年				4,175,711.02	37.97	835,142.20
4 至 5 年				1,425,391.23	12.96	427,617.37

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
5 年以上	337,570.56	15.03	168,785.28	2,836,802.06	25.80	1,418,401.03
合 计	2,245,685.52	100.00	337,199.29	10,996,248.14	100.00	2,819,409.27

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	账面余额	性质或内容
四海香商场	19,854,110.51	垫付款
财政局	7,833,192.17	土地补偿费
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	往来款
时装公司华冠鞋业公司	2,398,693.78	往来款
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	往来款
时装公司	1,543,642.00	往来款
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	往来款
山东华联商厦	1,205,000.00	往来款
徐飞	1,200,000.00	借款
商河肉联厂	1,000,000.00	借款

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
四海香商场	非关联方	19,854,110.51	5 年以上	38.09
财政局	非关联方	7,833,192.17	5 年以上	15.03
时装公司隆祥商场	非关联方	3,306,688.19	5 年以上	6.34
时装华冠鞋业公司	非关联方	2,398,693.78	5 年以上	4.60
济南时装公司正泰服装公司	非关联方	2,081,115.76	5 年以上	3.99
合 计		35,473,800.41		68.06

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
山东瑞蚨祥鞋业有限公司	成本法	1,042,018.55	1,042,018.55		1,042,018.55
山东永安房地产开发有限公司	成本法	51,549,833.95	51,549,833.95		51,549,833.95
山东天业物业管理有限公司	成本法	3,016,182.04	3,016,182.04		3,016,182.04
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00		6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00		736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
合计		70,044,034.54	70,044,034.54		70,044,034.54

接上表

被投资单位	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	现金红利
山东瑞蚨祥鞋业有限公司	100.00	100.00				
山东永安房地产开发有限公司	100.00	100.00				
山东天业物业管理有限公司	60.00	60.00				
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	50.83	50.83		6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司	70.00	70.00		2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
合计				14,436,000.00		

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,026,493.00	12,596,590.58
其他业务收入		
营业收入合计	2,026,493.00	12,596,590.58
主营业务成本	757,341.84	9,288,485.22
其他业务成本		
营业成本合计	757,341.84	9,288,485.22

(2) 主营业务 (分行业)

适用 不适用

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业销售收入			162,678.56	55,217.09
房地产销售收入	-2,089,607.00	-1,361,533.20	7,859,976.00	7,114,393.09

租赁及物业收入	4,116,100.00	2,118,875.04	4,573,936.02	2,118,875.04
合 计	2,026,493.00	757,341.84	12,596,590.58	9,288,485.22

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-54,036,500.59	9,150,464.17
加: 资产减值准备	4,267,378.81	16,468,561.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,740,358.26	3,667,238.49
无形资产摊销	552,600.88	557,377.87
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)	16,264.74	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	125,533.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	
财务费用(收益以“-”号填列)	16,834,644.90	18,008,706.57
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-60,580,448.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-15,567,644.31	-13,500,184.18
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)	-162,622,328.88	-8,232,034.84
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-44,333,039.89	81,357,115.31
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	176,086,829.30	-43,179,349.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-75,061,436.78	3,842,981.02
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	28,955,255.83	5,274,063.29
减: 现金的期初余额	5,274,063.29	2,186,452.02
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	23,681,192.54	3,087,611.27

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-66,009.87	处置固定资产损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	1,990,405.00	收到的社保补贴
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益	211,281.20	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-5,800,000.00	诉讼赔偿支出
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	556,830.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
捐赠、赞助支出	-56,000.00	
罚款及滞纳金支出	-1,809,121.07	
非经常性损益小计	-4,972,613.85	
减：所得税影响额	696,167.20	
归属于少数股东的非经常性损益净额	-36,864.64	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	-5,631,916.41	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	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
归属于公司普通股股东的净利润	-15.80	-0.35	-0.35

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.22	-0.32	-0.32
-------------------------	--------	-------	-------

十三、本财务报表的批准.

本财务报表于二〇一〇年二月十日经公司第六届董事会第十三次会议批准通过。

备查文件目录

- 1、1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：曾昭秦

山东天业恒基股份有限公司

2010年2月10日