

山东中润投资控股集团股份有限公司

(000506)

2010年年度报告

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、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。

没有董事、监事、高级管理人员对2010年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
崔德文	董事	因公出差	赵晓梅

山东正源和信有限责任会计师事务所为本公司2010年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长郑峰文先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人李明吉先生声明：保证本公司年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

前 言	4
第一章 公司基本情况简介	5
第二章 会计数据和业务数据摘要	6
第三章 股本变动及股东情况	7
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第五章 公司治理结构	15
第六章 股东大会情况	22
第七章 董事会报告	23
第八章 监事会报告	33
第九章 重大事项	35
第十章 财务报告	41
第十一章 备查文件目录	41

前 言

从创立至今，中润历经“川盐化”、“东泰控股”、“*ST东泰”、“S*ST东泰”直到现在的“中润投资”，一路坎坷与艰辛，收获有失败的教训、成功的经验，有管理的创新、理念的升华，更有不懈的坚持与信念。现在，中润的事业才刚刚起步，对于未来的发展之路，这些坚持和信念仍会是中润前行最有力的支撑与保障：

诚信经营：信守承诺，诚信经营是中润发展始终遵循的基本信条和道德准则，是中润的立业之本。

务实创新：谦虚、谨慎、踏实做事是中润人共同的工作作风；创新是中润发展的动力和不变的传统，是中润形成和强化核心竞争能力的主要途经。

品牌至上：中润品牌是企业成长和员工拼搏形成的价值结晶，也是中润综合实力的最佳体现。中润视品牌为第一生命。是否有利于中润品牌的保值增值，是中润事业选择和发展的评判标准之一。

专业协作：中润历来提倡以人为本，注重建立专业化经营管理团队，提倡通力协作。中润还提倡以积极、开放的心态与专业机构加强协作，共同取得事业的成长与进步。

勇于责任：中润是一个有责任心、积极履行社会责任的优秀的企业公民。

价值体现：中润事业是股东、员工、社会三方共同努力的结晶，也是三方价值的集中体现。中润坚持对股东和投资者负责，为之创造一个优秀的企业，实现股东利益的最大化；努力对员工负责，为之提供一个成长平台，实现员工的人生价值；努力对顾客和合作伙伴负责，为之提供高品质的产品和服务；努力对社会负责，为实现可持续发展的和谐社会，实现社会价值最大化贡献力量。

让生活更有价值：是中润的核心价值观，也是中润的不懈追求与努力。

我们不懈追求，追求高品质产品与服务满意度；

我们勇于担当，力争成为优秀的企业公民；

我们秉承发展，保持稳健的发展速度，既不过度扩张，也不过分保守；

我们无限执着，执着于稳步提升投资者回报；

我们持续专注，专注于创造让生活更有价值的企业文化。

远见赢天下：是中润的经营理念。

远见，是战略，是视野，是力量，是全球观。

远见，是前瞻未来的姿态，开创大局的眼光，基业长青的秘密。

远见，让中润做到领先半步，既抓住机遇，又控制风险。

远见，既是中润的个性，也是中润的气质，是中润经营的不变之道。

管理理念：用事业成就人、用文化凝聚人、用制度规范人。

中润用“共创中润”的雄心和广阔的发展前景吸引大批有志于成就一番事业的人才，并为之提供广阔的事业平台以及发展空间，实现企业与个人的共同成长，达成用事业留住人、成就人的目标。

“人聚而文化兴”。中润人通过团结合作，形成了具有独特魅力的中润企业文化，这种文化反过来进一步吸引员工，凝聚员工，成为推动中润发展的无形力量。

用制度规范员工的行为，用制度规范工作程序。制度化、规范化是企业经营管理的基础，也是中润成长壮大的必要条件和基础。

驰骋万里，始于脚下尺步。新的一年开始了，我们始终坚持信念，脚踏实地，中润会因为每位员工的努力和发展、每位股东的理解和肯定、社会各界的关注和支持，更上一层楼。

第一章 公司基本情况简介

一、**公司法定中文名称：**山东中润投资控股集团股份有限公司

公司法定英文名称：**ShanDong ZhongRun Investment Holding Group Co.,Ltd.**

公司英文名称缩写：**ZRI**

二、**公司法定代表人：**郑峰文

三、**公司董事会秘书：**贺 明

公司证券事务代表：**贺 明**

联系地址：**济南市经十路13777号中润世纪广场17栋**

电 话：**(0531) 81665777**

传 真：**(0531) 81665888**

电子信箱：zhongruntouzi@126.com

四、**公司注册地址：**济南市经十路13777号中润世纪广场17栋

公司办公地址：**济南市经十路13777号中润世纪广场17栋** 邮政编码：**250014**

公司国际互联网网址：<http://www.sdzr.com>

电子信箱：zhongruntouzi@126.com

五、**公司选定的信息披露报纸名称：**《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：**公司董事会办公室**

六、**公司股票上市交易所：**深圳证券交易所

公司股票简称：**中润投资**

公司股票代码: 000506

七、其他有关资料:

公司首次注册登记日期: 1988年5月11日

公司最近一次变更登记日期: 2010年7月13日 济南

企业法人营业执照注册号: 370000000000068

税务登记号码: 370103206951100

公司聘请的会计师事务所名称: 山东正源和信有限责任会计师事务所

会计师事务所办公地址: 济南市经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位: 元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入	1,196,613,685.14	1,007,271,068.59	18.80%	896,521,012.57
利润总额	376,418,009.82	321,630,242.94	17.03%	261,300,063.02
归属于上市公司股东的净利润	283,027,309.57	237,565,480.50	19.14%	199,885,588.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	259,400,897.61	234,199,780.08	10.76%	-5,395,611.81
经营活动产生的现金流量净额	276,366,531.56	106,845,745.10	158.66%	293,806,600.24
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产	5,499,238,186.54	3,506,867,123.80	56.81%	3,223,010,636.06
归属于上市公司股东的所有者权益	976,979,303.01	693,951,993.44	40.78%	456,386,512.94
股本	774,181,468.00	774,181,468.00		774,181,468.00

二、主要财务指标

单位: 元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.3656	0.3069	19.13%	0.2582
稀释每股收益(元/股)	0.3656	0.3069	19.13%	0.2582
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3351	0.3025	10.78%	-0.0070
加权平均净资产收益率(%)	33.88%	41.30%	-7.42%	56.08%

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	31.05%	40.72%	-9.67%	-1.51%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.3570	0.1380	158.7%	0.3795
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.2620	0.8964	40.79%	0.5895

三、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	13,120,612.50	
债务重组损益	24,215,820.72	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,784,550.61	
所得税影响额	-7,925,470.65	
合计	23,626,411.96	

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股本变动情况表

	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	579,358,243	74.83%				-64,050,874	-64,050,874	515,307,369	66.56%
1、国家持股	0	0.00%				0	0		
2、国有法人持股	9,484,185	1.22%				-9,484,185	-9,484,185	0	
3、其他内资持股	569,874,058	73.61%				-54,566,689	-54,566,689	515,307,369	66.56%
其中：境内非国有法人持股	557,534,006	72.02%				-42,886,637	-42,886,637	514,647,369	66.48%
境内自然人持股	12,340,052	1.59%				-11,680,052	-11,680,052	660,000	0.08%
4、外资持股	0	0.00%				0	0		
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	194,823,225	25.17%				64,050,874	64,050,874	258,874,099	33.44%

1、人民币普通股	194,823,225	25.17%				64,050,874	64,050,874	258,874,099	33.44%
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	774,181,468	100.00%				0	0	774,181,468	100.00%

限售股份变动情况

单位：股

序号	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
1	惠邦投资发展有限公司	155,000,000	14,980,573	0	140,019,427	45000000股为股改限售,11000000股为非公开发行股份限售	报告期内股改解除限售日期为2010年7月14日
2	上海和靖实业有限公司	15,000,000	14,980,573	0	19,427	股改限售	2010年7月14日 2010年10月19日
3	河北证券有限责任公司	8,098,171	8,098,171	0	0	股改限售	2010年7月14日
4	陆晋泉	4,181,252	4,181,252	0	0	股改限售	2010年7月14日
5	海南普林投资管理有限公司	2,700,000	2,700,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
6	陈树新	1,840,000	1,840,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
7	云南生资经贸有限公司	1,499,427	1,499,427	0	0	股改限售	2010年7月14日
8	中国轻工集团	1,386,014	1,386,014	0	0	股改限售	2010年7月14日
9	上海京瑞电气有限公司	1,000,000	1,000,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
10	上海浦东任辰贸易有限公司	850,000	850,000	0	0	股改解禁	2010年7月14日
11	龚磊	760,000	760,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
12	杨伯晨	500,000	500,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
13	上海富跃工贸有限公司	500,000	500,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
14	柯天英	465,000	465,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
15	上海东鹏商务咨询有限公司	400,000	400,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
16	上海旭文公众电脑屋合作公司	350,000	350,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
17	江国宝	300,000	300,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
18	奉友谊	273,800	273,800	0	0	股改限售	2010年7月14日
19	上海金桥特种阀门研究所	250,000	250,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
20	杭州典雅广告设计有限公司	250,000	250,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
21	上海溪尼商务有限公司	220,000	220,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
22	上海鑫黎实业有限公司	220,000	220,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
23	李劲松	200,000	200,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
24	昆山市森利达木业有限公司	200,000	200,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
25	上海亿阳电脑网络技术有限公司	170,000	170,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
26	上海昆凌工贸有限公司	160,000	160,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
27	海南博妮达贸易有限公司	130,000	130,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
28	上海基通机电设备有限公司	120,000	120,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
29	上海锐恒机械设备有限公司	120,000	120,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
30	上海沪昌磨料磨具有限公司	110,000	110,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
31	上海凯立工业机械维修服务有限公司	110,000	110,000	0	0	股改限售	2010年7月14日

32	宁波市镇海工业物资有限公司	105,000	105,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
33	兰溪市海通信息咨询有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
34	上海齐阳商贸发展有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
35	武汉市中大电器成套有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
36	上海平升工贸有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
37	上海捷斐商务印刷有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
38	温州市瓯海娄南海新塑胶鞋厂	80,000	80,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
39	上海广为电器工具有限公司	70,000	70,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
40	上海市东华防腐防水工程公司	60,000	60,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
41	上海锦顺实业有限公司	56,000	56,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
42	上海益仁工贸有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
43	上海亿茂电脑科技有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
44	上海骑俊工贸有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
45	无锡市朗高装饰材料有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
46	上海德奥机电工程有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
47	谢雄	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
48	上海海际经济文化交流服务有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
49	邝建斌	35,000	35,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
50	张勇	30,000	30,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
51	上海郎的实业有限公司	30,000	30,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
52	上海唐山铆焊起重安装工程有限公司	30,000	30,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
53	周廉菊	25,000	25,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
54	张凤娣	20,000	20,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
55	上海冠军霓虹灯广告有限公司	10,000	10,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
56	上海昱盛化妆品有限公司	70,000	70,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
57	上海台营家具装饰有限公司	40,000	40,000	0	0	股改限售	2010年7月14日
58	汤哲东	2,160,000	2,160,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
59	中国华轻实业有限公司	771,264	771,264	0	0	股改限售	2010年10月19日
60	汤煜彦	540,000	540,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
61	上海普劳工贸有限公司	400,000	400,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
62	上海云开商务信息咨询有限公司	200,000	200,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
63	温州市国鼎鞋业有限公司	160,000	160,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
64	是燕萍	153,000	153,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
65	上海青远投资咨询有限公司	150,000	150,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
66	林向阳	147,000	147,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
67	上海明羿工贸有限公司	100,000	100,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
68	上海恒旺贸易有限公司	80,000	80,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
69	上海大锦室内装潢有限公司	60,000	60,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
70	上海恩港物资有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
71	上海新涛工贸有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
72	上海纪元会务服务有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
73	南安市永新水暖设备有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
74	上海龙培建筑工程技术有限公司	50,000	50,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
75	海南富远投资管理有限公司	23,800	23,800	0	0	股改限售	2010年10月19日
76	上海大东洋实业有限公司	20,000	20,000	0	0	股改限售	2010年10月19日
77	山东中润置业集团有限公司	364,570,000	0	0	364,570,000	非公开发行股份限售	
78	其他限售流通股	10,698,515	0	0	10,698,515	股改限售	
	合计	579,358,243	64,050,874	0	515,307,369	—	—

(二) 股票发行与上市情况

前三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格	发行数量	交易终止日期
股票类				
A股	2008年12月29日	3.52元	474570000股	

前三年历次证券发行情况的说明：

1、2008年12月12日，中国证监会出具了《关于核准山东惠邦地产股份有限公司向中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1385号），核准公司向中润置业集团有限公司（名称变更为山东中润置业集团有限公司）发行不超过364,570,000股人民币普通股、向惠邦投资发展有限公司发行不超过110,000,000股人民币普通股购买相关资产。

2、2008年12月29日，公司办理完毕了向中润置业集团有限公司和惠邦投资发展有限公司发行股份的股份登记工作。

（三）截止本报告期末，公司无内部职工股。

二、本报告期股东情况介绍

单位：股

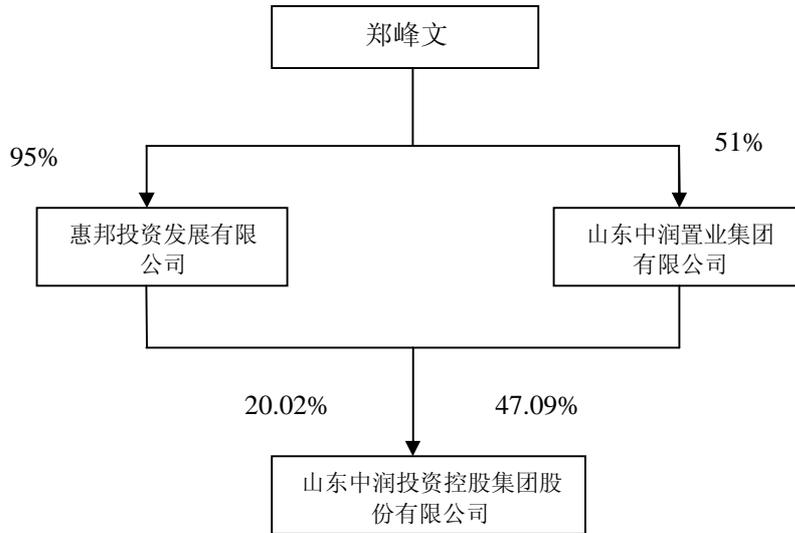
股东总数		42,111			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
山东中润置业集团有限公司	境内非国有法人	47.09%	364,570,000	364,570,000	240,850,000
惠邦投资发展有限公司	境内非国有法人	20.02%	155,000,000	140,019,427	83,000,000
中国盐业总公司	境内非国有法人	0.39%	2,998,858	0	0
四川省盐业总公司	境内非国有法人	0.39%	2,998,857	0	0
陈钦海	境内自然人	0.34%	2,615,097	0	0
张永胜	境内自然人	0.26%	2,000,000	0	0
冯伟雄	境内自然人	0.25%	1,930,000	0	0
张岚	境内自然人	0.23%	1,813,164	0	0
李春林	境内自然人	0.23%	1,800,000	0	0
戴洪瑞	境内自然人	0.22%	1,710,884	0	0
前 10 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数量		股份种类		
惠邦投资发展有限公司	14,980,573		人民币普通股		
陈钦海	2,615,097		人民币普通股		
张永胜	2,000,000		人民币普通股		
冯伟雄	1,930,000		人民币普通股		
张岚	1,813,164		人民币普通股		
李春林	1,800,000		人民币普通股		
戴洪瑞	1,710,884		人民币普通股		
何坚	1,700,000		人民币普通股		
冯伟生	1,684,500		人民币普通股		
朱建伟	1,462,186		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东和第二大股东存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他法人股股东之间、其他法人股与流通股股东之间以及流通股股东之间是否存在关联关系。
------------------	---

三、控股股东及实际控制人情况

1. 山东中润置业集团有限公司为公司第一大股东，持有上市公司47.09%的股份，惠邦投资发展有限公司为公司第二大股东，持有上市公司20.02%的股份，郑峰文先生持有山东中润置业集团有限公司51%的股权，持有惠邦投资发展有限公司95%的股权，为上市公司实际控制人。本报告期内公司控股股东及实际控制人未发生变更。

2. 控股股东与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况

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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
郑峰文	董事长	男	46	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0	/	36.00	否
李明吉	董事、总经理、财务总监	男	46	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0	/	18.00	否

	监									
崔德文	董事	男	65	2010年12月08日	2013年01月07日	0	0/	0.00	否	
赫英斌	董事	男	46	2010年12月08日	2013年01月07日	0	0/	0.00	否	
石玉臣	董事	男	51	2010年12月08日	2013年01月07日	0	0/	0.00	否	
彭瑞林	董事	男	61	2010年12月08日	2013年01月07日	0	0/	0.00	否	
赵晓梅	独立董事	女	56	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	6.00	否	
赵黎明	独立董事	男	60	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	6.00	否	
王全喜	独立董事	男	56	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	6.00	否	
吴凯	监事	男	38	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	12.00	否	
郭明城	监事	男	41	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	25.00	否	
孙朝晖	监事	男	41	2010年12月08日	2013年01月07日	0	0/	11.00	否	
张澎	副总经理	女	41	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	18.00	否	
刘成坤	副总经理	男	45	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	12.00	否	
赵民	副总经理	男	42	2011年11月22日	2013年01月07日	0	0/	2.00	否	
郑强	董事	男	31	2010年01月07日	2010年11月13日	0	0/	0.00	是	
李品尚	监事	男	42	2010年01月07日	2010年11月12日	0	0/	12.00	否	
贺明	董事会秘书、证券事务代表	女	34	2010年01月07日	2013年01月07日	0	0/	11.00	否	
合计	-	-	-	-	-	0	0	175.00	-	

二、董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间
郑峰文	惠邦投资发展有限公司	执行董事	2006年9月至今

其他董事、监事未在股东单位任职。

三、董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

郑峰文：男，46岁；现任惠邦投资发展有限公司执行董事、山东中润投资控股集团股份有限公司董事长。

李明吉：男，46岁；历任山东省建材房地产开发总公司副总经理、中润置业集团有限公司总经理、山东中润投资控股集团股份有限公司副总经理；现任山东中润投资控股集团股份有限公司董事、总经理、财务总监、中润矿业发展有限公司执行董事。

崔德文：男，65岁，历任黑龙江省黄金局局长、中国黄金总公司副总经理、国家黄金局副局长、国务院黄金领导小组成员、武警黄金指挥部副主任；已退休。现任中国黄金学会理事长、中国黄金协会副会长、中国矿业联合会副会长、山东黄金矿业股份有限公司独立董事、本公司董事。

赫英斌：男，46岁，加拿大国籍，矿业学博士，高级工程师，历任加拿大温哥华矿物加工过程研究所工程师、加拿大斯帕尔资源公司董事、总裁；现任中国黄金国际资源有限公司独立董事、加拿大三江投资有限公司董事、总裁、本公司董事。

石玉臣：男，51岁，地质学博士，高级工程师，历任山东省地质矿产局科技处工程师、山东省地勘局矿产勘查处处长、山东鲁地矿业公司副总经理、山东省地矿宝玉石鉴定中心主任、山东华地矿业咨询有限公司董事长；现任山东鲁地矿业投资有限公司董事长、本公司董事。

彭瑞林：男，61岁，经济学博士，历任对外经济贸易部监察局副局长、计划司进口处副处长、计财司中长期规划处处长，商务部驻海南特派员办事处副特派员，海南省商务厅厅长，商务部机关服务局局长；现退休，任本公司董事。

赵晓梅：女，56岁；历任济南教育教学设备厂财务部会计师；现任山东天元同泰会计师事务所副所长、本公司独立董事。

赵黎明：男，60岁；历任天津大学管理学院副教授、教授等职；现任天津大学管理学院教授、博士生导师，天津大学技术经济及管理博士点学术带头人，天津市技术经济与管理现代化研究会副理事长，享受国务院颁发的政府特殊津贴；本公司独立董事。

王全喜：男，56岁；历任南开大学经济研究所副主任、南开大学商学院院长助理、南开大学EMBA中心主任、天津市管理学会秘书长、国家税务总局研究所特约研究员；海南寰岛独立董事、兖州煤业独立董事、银座股份独立董事、山东海化独立董事；现任南开大学商学院教授，南开大学企业研究中心主任、本公司独立董事。

张澎：女，40岁；历任山东三联集团广告公司总经理、山东三联汇泉旅游股份有限公司总经理、山东三联城市建设有限责任公司副总经理、山东中润投资控股集团股份有限公司总经理；现任本公司副总经理。

刘成坤：男，43岁；历任齐鲁石化公司销售运输部结算处炼油产品科主管会计；齐鲁石化齐华工贸集团总公司财务部部长、总会计师、山东中润置业有限公司财务总监；现任本公司副总经理。

赵民：男，40岁，历任济南市工商行政管理局企业管理处副处长，济南市外经贸局外资处副处长，山东中润置业集团有限公司副总经理；现任本公司副总经理。

吴凯：男，38岁，历任三联集团山东三联大世界股份有限公司经理助理、山东中润置业有限公司开发部经理；现任本公司监事、监事会主席。

郭明城：男，41岁，历任山东淄博市城市规划设计院建筑室任结构设计师；山东淄博市规划信息中心建筑室总工程师；山东淄博通济房产开发公司总经理、总工程师；现任山东中润集团淄博置业有限公司总经理、本公司监事。

孙朝晖：男，41岁，历任济南二棉厂工艺设计师、深圳华源公司销售主任、山东沃克商业发

展有限公司办公室主任、四川东泰产业（控股）股份有限公司董事长、山东中润投资控股集团股份有限公司董事；现任本公司监事。

贺明：历任北京华创计算机公司济南分公司总经理秘书；现任本公司董事会秘书、证券事务代表。

四、董事、监事、高级管理人员的年度薪酬情况

报告期内现任公司董事、监事及高级管理人员中有9人在公司受薪，受薪依据是：根据董事、监事及高级管理人员在公司的职务，按公司工资制度获取劳动报酬、享受相应的福利，此外不再提供其他报酬和福利待遇。

报告期内担任公司董事、监事、高级管理人员共18人，在公司领取报酬的10人，共在公司领取年度报酬总额为157万元，金额最高的前三名董事的报酬总额为54万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为48万元。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《上市公司治理准则》的有关规定，并结合公司的实际情况，公司支付独立董事每人每年6万元人民币津贴（含税），及其参加股东大会、董事会或根据有关法律法规及《公司章程》行使其他职权时发生的必要费用。

五、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变更情况

1. 报告期内，公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了公司董事会、监事会换届的议案：同意郑峰文、李明吉、张澎、刘成坤、孙朝晖、郑强担任公司董事，同意赵晓梅、赵黎明、王全喜担任公司独立董事；同意吴凯、郭明城、李品尚担任公司监事。选举郑峰文为公司董事长，吴凯为监事会主席。

2. 报告期内，聘任李明吉担任公司总经理；聘任张澎、刘成坤、赵民为公司副总经理。

3. 报告期内，孙朝晖、张澎、刘成坤、郑强因工作调整辞去董事职务；李品尚因个人原因辞去公司监事职务。公司2010年第三次临时股东大会补选崔德文、赫英斌、石玉臣、彭瑞林为公司董事，补选孙朝晖先生为公司监事。

六、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为360人，公司需承担费用的离退休职工人数为0人。

员工的结构如下：

专业构成情况	
专业类别	人数
建筑工程类	108
财务管理类	34
营销策划类	88
企业管理类	53

其 他	77
教育程度类	
教 育 类 别	人 数
研究生以上	14
本 科	139
专科及其他	207

第五章 公司治理结构

一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，加强信息披露工作，规范公司运作。报告期内，公司建立了年报信息披露重大差错责任追究制度及内幕信息知情人管理制度，以增强年报信息披露的质量和透明度，完善授权管理体系，加强会计控制及绩效考核体系，进一步提高内部控制建设水平。

公司的法人治理是一项长期的系统工程，需要持续不断的改进与提高。公司将继续推进公司治理，进一步强化公司董事、监事、高级管理人员的规范化运作意识和风险控制意识，积极维护全体股东的利益，不断完善公司治理结构和内部控制体系，确保公司持续、稳定地发展。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1. 业务方面：本公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从立项、规划、设计、施工、销售、客服等各环节的运作均独立于控股股东，具有独立完整的业务，与实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争。

2. 人员方面：本公司在劳动保险、人员编制及工资管理等方面独立；公司高级管理人员均在公司领取薪酬。

3. 资产方面：本公司的资产独立、完整，均属于公司合法拥有及使用，不存在公司的控股股东、实际控制人占用上市公司的资金、资产等情况。

4. 机构方面：公司依法设置股东大会、董事会和监事会，根据自身战略发展的需要，建立了独立的内部组织机构，完善了各级职能及监督体系。各部门职责分明、协调配合，并相互监督，形成完全独立的机构运作体系。

5. 财务方面：公司设立独立财务部门，并建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策，开立了独立的银行账户，独立办理纳税登记，独立申报纳税。

三、董事履行职责情况

1. 董事参加会议的出席情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
郑峰文	董事长	11	3	8	0	0	否
李明吉	董事	11	3	8	0	0	否
崔德文	董事	1	0	1	0	0	否
赫英斌	董事	1	0	1	0	0	否
石玉臣	董事	1	0	1	0	0	否
彭瑞林	董事	1	0	1	0	0	否
赵晓梅	独立董事	11	3	8	0	0	否
赵黎明	独立董事	11	3	8	0	0	否
王全喜	独立董事	11	2	8	1	0	否

2. 独立董事履职情况

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的有关要求，认真、独立地履行了工作职责，诚实守信、勤勉尽责，积极参加股东大会和董事会会议，从公司战略发展、企业运营、财务角度发表专业性的意见，对公司董事会的议案、经营管理和投资决策作出科学、客观的评价，并就公司重大事项发表独立意见，对公司各项风险的防范起到了重要的作用，在企业运营发展上充分发挥了独立董事的积极作用，切实保障了公司利益，维护了广大中小股东的合法权益。

四、 内部控制自我评估报告

在公司全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套较为完整且运行有效的内部控制体系，从企业管理层面到各业务流程层面均建立了系统的控制制度，为公司的经营管理、资产安全、财务报告及工程建设等提供了合理的保障。同时，公司在发展过程中，对已有规范进行不断的完善及优化，以适应不断变化的经营环境及内部要求。

公司组织有关部门和人员，对公司内控设计及执行情况进行系统的自我评价，内容涵盖内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素，结果如下：

(一) 内部环境

1. 公司治理

公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会、深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，进一步深化公司法人治理活动，完善法人治理结构，加强信息披露工作，规范公司运作。

建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、投资决策、利润分配

等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法执行股东大会决议事项，行使企业的经营决策权。董事会建立了战略、提名、薪酬、审计、法律专门委员会，提高董事会专业决策性。董事会9名董事中，有3名独立董事。涉及重要事项首先与独立董事进行沟通，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，监督企业董事、总经理、其他高级管理人员、控股子公司总经理以及其他关键岗位人员依法履行职责。经理层负责组织实施董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

公司在业务、人员、财务、资产、机构等方面与控股股东全面分开，保证了公司具有独立完整的业务拓展及自主经营能力。

2. 机构设置

董事会负责公司内部控制制度的建立健全和有效实施。董事会下设审计委员会、法律委员会，审计委员会负责审查企业内部控制活动，协调内部控制审计及其他相关事宜等；法律委员会负责企业法律风险评估。监事会对建立内部控制制度及实施情况进行监督。

公司制定了内部审计工作规定，加强对公司的审计管理和监督。审计部对公司董事、监事及高管人员进行监督，对公司内控制度执行情况及各业务环节、财务管理进行审计与监督，并不定期进行检查和抽查。董事会每年审核公司内部控制的自我评估报告，并提出健全和完善的建议。

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

依据职能中心的设置，明确了部门的职能范围、岗位配置，设计了各岗位职能说明书，为打造开拓型经营管理团队和实行全面的计划管理打下了坚实基础，为2010年各项经营管理工作的顺利开展提供了保障。

3. 内部审计

审计部以内部审计工作规定为指导，拟定了内部审计规则，规范了具体的审计程序。报告期内补充了审计人员，加强了审计人员的业务知识培训。在制度、人员基础上扩展了内部审计的范围，增加了绩效审计、授权执行审计、重要岗位离任审计等工作内容。

通过对公司及控股子公司的定期常规审计和非定期专项审计，将销售业务、工程付款、成本费用、资产管理等各业务层面的主要控制情况纳入了审计监督的范围，对审计过程中发现的问题提出改进意见和建议，并持续跟踪、督促整改落实，充分发挥了内部审计的监督和评价功能。

4. 人力资源

高素质的员工队伍是公司持续发展的资本。公司制定和完善了各项人力资源管理工作规范，将职业道德和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，不断完善人才招聘、培训、考核等制度，修订各个环节的工作管理细则，进一步明晰了各级岗位职责，完善了目标考核及激励机制，根

据年度计划目标及月度分解目标的完成情况，对管理层进行考核评定，并根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司通过各个环节，不断提升人力资源对企业战略发展的支撑能力。

5. 企业文化

公司注重企业文化建设，将企业理念编入企业员工手册，规范员工行为。公司倡导“诚信经营、务实创新、品牌至上、专业协作、勇于责任、价值体现”的企业精神；追求“远见赢天下”的经营理念；坚持“让生活更有价值”的核心价值观，培养员工积极拼搏、乐观向上的人生价值观；关注员工的生活环境，通过登山比赛、羽毛球比赛、海滨徒步拓展活动等各项体育、娱乐活动，提升员工的团队协作精神；通过全员查体及养生课堂，关心员工身心健康，增强员工的归属感及向心力。在任用和选拔人才时，秉承“德才兼备、以德为先”的标准，并把持续培养专业化、富有活力和创造力的和谐团队作为公司可持续发展的重要使命。

（二）风险评估

2010年公司面临中央出台的系列房地产调控政策，国家经济手段和行政手段并用，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响，综合调控力度空前。因此房地产市场面临巨大的资金、市场和政策压力。

公司十分重视风险控制，在风险评估的基础上梳理重大业务流程，设计关键控制活动，并对其执行情况进行持续评价及跟踪。2010年度，公司通过推行“销售管理季”、“基础管理季”及“基础管理季”深化活动，组织各职能部门着重研究影响公司经营发展的内外部因素，公司据此对可能影响目标实现的各种内部外部风险加以分析、识别、跟踪、评估，及时提出应对风险的策略及措施。

公司从合同订立、执行等基础环节加强风险控制。通过建立风险合同台账、加强违约合同付款管理、组织绩效审计、授权执行审计等，实现了对业务层面的风险评估和应对。

（三）控制活动

本公司主要的控制措施包括：

1. 不相容职务分离控制

公司在岗位设置前对各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析，考虑到不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2. 授权审批控制

公司制定了《职责权限界定规范》、《中润投资授权管理体系》，对各项业务设定了明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任，保证各项业务在管理

层授权范围内进行。

内部审计部门对公司及各控股公司的日常审批业务进行例行审计，以保证授权执行的有效性。

3. 计划管理及绩效考核控制

公司引入了全面开发计划分级管理机制，组织各控股子公司编制年度开发计划，包括设计、报批建、营销、工程建设等的节点计划，对各控股子公司开发项目进行全面梳理，同时形成了销售签约和回款计划、费用计划等一整套计划管理体系。通过绩效考核手段，每月检查、每季度考评，保证了公司对各控股子公司的过程管理与控制。

综合开发计划的编制，为公司实行绩效考核奠定了基础。公司编制了《绩效考核管理办法》，从多角度对公司及控股子公司进行综合绩效考核。考核结果为奖金分配、优才甄选与团队整合等提供依据。

计划管理体系和绩效考核体系的建立使公司拥有了完整的激励约束机制，公司管理水平、员工精神面貌和工作业绩明显提升。

4. 会计系统控制

公司严格执行企业会计规则，随着公司业务发展，结合授权体系及工程项目管理规范、销售管理办法，拟定、修订了与之匹配的财务管理办法及各项细则，加强财务业务的管理，进一步明确财务业务的处理程序。公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

5. 财产保护控制

公司对固定资产、低值易耗品等实物资产建立台账管理，并定期进行盘点、清查；对访问计算机程序和数据文件设置授权；修订了印章证件、档案资料等管理办法，保障公司财产安全。

6. 运营管理控制

公司建立了定期报告制度，通过各职能部门编报业务周报、月报，跟踪业务进展、企业运营情况；公司经理层通过周、月度经营例会，解决工作中的困难和问题；职能部门通过月度专项分析报告，定期开展运营情况分析，发现问题提出建议，加强运营管理控制。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

(1) 房地产项目开发及建设管理

为实现地产项目开发建设的科学化、高效化和规范化，公司建立了一套完整的管理控制体系，对土地取得、规划设计、开发建设、工程管理、成本控制各环节制定了详细的业务指导规范，确保公司房地产业务有序进行，稳健发展。

(2) 销售及收款活动

公司制订、修订了《营销管理办法》、《房款清欠管理办法》、《商品房交接、入住管理办法》、《产权分户管理办法》等管理制度，明确了营销、财务、客服及物业管理部门在销售工作中的分工，规范了项目销售、收款及售后服务等工作流程。通过发布、培训、运行，提升了销售管理工作效率，防范了风险。

（3）工程款支付活动

公司制定了《工程付款管理办法》，详细规定了付款流程中的控制点、控制部门、控制措施及时间节点。内审部门将工程付款审计列入例行审计，加大了对工程成本及付款的管控力度。

（4）财务管理及报告活动

财务管理是企业管理中的重要内容，公司财务部门按照财经法规要求及财务管理的原则，组织财务活动，实施对投融资业务、营运资金的管理。

报告期内，公司修订了《财务管理办法》、《工程付款管理办法》、《销售业绩与回款确认管理办法》等方面制度，进一步规范了公司在资金收付、往来款项、物资采购等方面的管控。公司建立了资金预算管理制度，指导控股子公司拟定月度销售回款计划、工程付款计划、营销管理费用支付计划，加强资金调度能力。财务部门向企业领导及时通报有关财务指标的变化情况，力争将各部门的工作都纳入到提高经济效益的轨道，努力实现财务管理的目标。

（5）对控股子公司的管理

公司制定并完善了集团公司与项目子公司的《职责权限界定规范》，对公司与控股子公司在项目、规划、工程、成本、销售、财务、资金、人事管理等各方面的职责权限进行了界定。同时通过授权体系的实行，明确了在项目款项及费用审批、签章、档案提取等方面的权限设置。

通过对控股子公司进行专业指导、定期检查、问题汇总，以及审计部门的日常审计、专项审计，监督各子公司的日常经营情况及内部控制的有效履行。

（6）公司关联交易的内部控制情况

公司有完善的关联交易管控制度，公司股东大会、董事会对关联交易事项实行分权管理。公司对关联交易有明确的信息披露要求，监事会对关联交易进行核查与监督。2010年公司未有违规关联交易发生。

（7）公司对外担保的内部控制情况

公司严格按照相关法律、法规及《公司章程》中规定的审批权限及程序，严格控制公司对外提供担保业务。2010年公司未有违规对外担保业务发生。

（四）信息与沟通

公司有健全的信息披露制度和重大信息内部报告制度，充分重视对各层级管理人员的信息披露合规性教育。通过每周定期经营例会、项目管理部门、销售管理部门、财务管理部门等渠道获取

及整合内部信息；随时掌握公司运作、经营信息，确保重大信息及时披露。

公司高度重视内幕信息管理工作。认真学习中国证监会、深圳证券交易所、山东省证监局各项防控内幕交易规则及要求，开展内部培训，严防公司内幕交易。公司建立了年报信息披露重大差错责任追究制度及内幕信息知情人管理制度、外部信息使用人管理制度，以增强年报及其他重大信息披露的质量和透明度。

公司十分重视信息在各管理层级之间的有效沟通和充分利用，建立了有效的内部信息沟通渠道，通过子公司及各职能部门上报的周报、月报，及周例会、定期的经营分析会议，形成多层次立体化的沟通。

公司编制完成了《中润投资信息化建设发展规划》，确立了信息化建设的指导纲要和战略。公司建立了信息化协同办公系统，并通过运用信息化手段、优化信息流程，不断提高管理决策及运营效力。

通过设置专人专线加强与外部投资者的交流与互动，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司等方式了解公司信息，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解、信任和支持。通过专业中介机构、行业协会组织、来访调研机构、网络媒体平台及监督管理部门获取外部行业信息，通过对收集的各种信息进行科学有效的整理、汇总、分析，为企业的分析、研究、决策提供可靠的依据。

对员工设立多条内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共赢，保持长期及良好的合作关系。

（五）重点控制活动中的问题及整改计划

通过对内部控制的核查，公司内部控制体系基本健全，在制度制订、执行、实施方面未发现重大缺陷。虽然目前各项制度已基本健全，但仍需加强执行力度。切实针对内、外部管理及行业风险，提升内控建设质量，有效降低内外风险，提升内部控制管理水平，使公司健康、稳定发展。

（六）内部控制综合评价

董事会认为，公司已建立了基本覆盖公司运营的各个层面的内部控制体系，内部控制设计方面不存在重大缺陷，内部控制制度的运行有效。但随着公司的发展，内部环境以及宏观环境、政策法规的持续变化，原有控制制度可能出现不适应。对此公司要及时进行有效的内控评估，对内部控制体系进行完善，以确保其持续有效，为公司长期、稳定地发展提供有力的保障。

五、独立董事对公司内部控制自我评估的意见

2010年度，公司继续完善相关的内控制度，充实了审计力量，并对内部控制做了自我评估，独立董事认为：公司已经建立起的内部控制体系基本覆盖了公司运营的各个层面，能够保证公司资产的安全与完整，在内控设计与执行实施等方面不存在重大缺陷。但由于企业所处行业及内部控制的

局限性、动态性，以及国家行业政策、内、外部环境的变化，会使原有控制活动出现偏差，对此公司要及时进行内控评估，强化内审职能，对内部控制体系进行有效的修订与完善，为公司长期、稳定、规范、健康地发展提供有力的保障。

六、高级管理人员的考评及激励情况

根据年度经营目标，分别确定公司高管人员及部门负责人的管理职责和考核指标，并根据年度计划目标及月度分解目标的完成情况，每季度进行岗位述职，通过年终述职，对管理层进行考核评定，并根据年终考核结果对公司管理人员实施奖惩。公司将按照市场化原则不断完善考核及激励机制，使管理人员的薪酬与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发管理人员的积极性。

第六章 股东大会情况

本报告期内，公司共召开三次临时股东大会，一次年度股东大会。

会议届次	召开时间	决议事项	决议刊登的信息披露日期
2010年第一次临时股东大会	2010.01.07	关于公司董事会换届选举的议案	2010.01.08
		关于公司董事薪酬方案的议案	
		关于公司监事会换届选举的议案	
		关于公司监事薪酬方案的议案	
		关于更换会计师事务所的议案	
2009年年度股东大会	2010.06.29	2009年度董事会工作报告	2010.06.30
		2009年度监事会工作报告	
		2009年度财务决算报告	
		2009年度利润分配方案	
		2009年年度报告及年度报告摘要	
		关于申请增加2010年银行授信额度的议案	
		关于变更注册地址并修改公司章程的议案	
		续聘会计师事务所及拟定其年度审计报酬的议案	2009.09.09
2010年第二次临时股东大会	2010.09.07	关于延长非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案	
		(1) 非公开发行股票的种类和面值	
		(2) 发行方式	
		(3) 发行股票定价基准日	
		(4) 发行对象及认购方式	
		(5) 发行价格	
		(6) 限售期	
		(7) 发行数量	

		(8) 募集资金投向	
		(9) 上市地点	
		(10) 本次发行前滚存未分配利润的处置	
		(11) 决议的有效期	
		关于调整公司非公开发行股票预案的议案	
		关于股东大会对董事会关于本次非公开发行股票授权期延长的议案	
		关于同意山东中润置业有限公司购买青岛市一宗土地使用权的议案	
2010年第三次临时股东大会	2010.12.08	关于补选崔德文、赫英斌、石玉臣、彭瑞林为公司第七届董事会董事的议案（累积投票）	2010.12.09
		关于成立中润矿业发展有限公司的议案	
		关于补选孙朝晖为公司监事的议案	

以上股东大会决议公告刊登在《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

第七章 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 市场环境变化与管理层看法

1. 房地产业市场主要政策和市场变化

报告期内，房地产市场政策调控贯穿全年。中央系列房地产调控政策密集出台，国家经济手段和行政手段并用，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响，综合调控力度空前。

报告期内，针对楼市的调控措施密集出台。1月，国务院下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。4月，国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，其将遏制房价与维护社会稳定等量齐观，要求房价过高、上涨过快、供应紧张的地区暂停发放购买第三套及以上住房贷款；房地产新政提出了实施差别化的信贷政策等调控楼市的10项具体措施。9月，中央又出台多项措施，包括：各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例下限调整到30%及以上；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。上述政策的出台再次体现了国家调控房地产市场、遏制房价过快上涨的坚定决心。

政策出台后，对市场产生明显影响。房地产市场有所降温。主要大中城市房地产价格快速上涨

的势头明显回落，开发商囤地现象得到初步遏制，购房者利用银行信贷的杠杆率显著下降，利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制，调控政策的效果显现。从政策内容来看，打击投资投机购房是调控的重点，保障首次置业、自住需求的普通商品住房。

报告期内，全国的新房开工面积特别是保障房形式面积呈现较快增长，有可能将会影响 2011 年的商品房供需平衡，部分地区房价会呈下跌趋势。

报告期内，国家 7 次上调准备金率、2 次上调存贷款基准利率，提高准备金率首先会影响到房地产行业，无论从开发企业银行贷款方面还是购房者购房层面都是偏负面影响。

报告期内，政府加大了住房保障工作力度。未来几年，我国保障性住房在住房供应体系中的比重也将大幅度提升。长期来看，保障房建设目标的实现将有助于商品房市场获得更平稳的经营环境，为行业的持续增长提供稳定的发展环境。

目前房地产业面临经济紧缩和政策调控的双层压力，房地产行业在经过这一系列的调控之后，仍会经历一个较长的调整期，对于企业而言，政策风险与并购机会共存。

2. 资源类市场现状

2010 年以来，伴随全球经济的复苏以及发达国家实行量化宽松货币政策带来的充裕流动性，大宗商品价格出现明显上升，贵金属、有色金属、化石能源等资源价格更是屡创新高，全球矿业投资、并购日趋活跃，矿产行业迎来新的发展契机。

除全球经济复苏、流动性充裕、美元贬值、央行增储等因素外，北非局势动荡所带来的市场避险情绪也对贵金属价格形成了有力支撑。2010 年以来，黄金价格的升幅已超过 30%，目前逼近 1500 美元大关。2010 年中国也取代印度成为全球第一大黄金消费国。贵金属领域的资源投资值得长期看好。

有色金属品种价格总体呈高位震荡攀升，供应紧缺、新兴市场需求旺盛、以 ETF 为代表的投资需求，加之流动性过剩，导致有色金属特别是铜的价格不断创出新高。

化石能源中煤炭在较长时期内仍将是全球的主要能源，其需求将保持稳定增长。虽然我国煤炭总体供应趋大，但优质资源仍然紧缺。焦炭期货及可能推出的煤炭期货将提升煤炭资源的金融属性和投资需求，对煤炭价格形成支撑。同时，从节能减排、能源安全的角度看，国内优质煤炭价格会稳定趋高。

(二) 2010 年度管理分析

报告期内，为应对房地产的严控，为实现公司可持续发展战略，确立了“房地产业”和“矿业资源”双主业的发展战略。随着全球经济恢复，矿产市场得到快速的增长。公司确立双主营业务一方面是顺应国际国内日益增长的对资源类产品的需求，把握这一行业机遇，另一方面也是为公司应对因房地产政策调控对公司未来利润的不利影响，而寻找的另一个利润增长点，为公司增强抗风险

能力，为股东谋求更大的价值。

报告期内，公司在房地产业继续坚持区域战略。山东省作为全国经济较为发达的省份，人口增加稳定，城市化进程缓中稳升。住宅、办公、商业刚性需求旺盛。公司的房地产项目产品所在地为二三线城市，受限购令影响较小。

报告期内，公司坚持城市综合体建设。公司开发的产品，涵盖了办公、商业、酒店、公寓、住宅等物业形态。商业及商务物业占公司产品的主要部分，不仅满足了客户的多样性需求，也在很大程度上规避了以住宅作为调控目标的宏观调控政策，减弱了政策对公司经营的不利影响，为公司2010年度及未来实现盈利增长提供强有力的支撑。

报告期内，公司抓住市场机遇，利用产品优势，扩大销售规模，加快资金回笼。同时加强与银行和其他金融机构的合作取得长期借款支持，保障了项目开发力度，使资产规模得到快速增长，债务结构进一步优化。

报告期内，公司加强了授权管理、计划管理、绩效考核、人力资源管理、企业文化建设、项目管理制度建设、信息化建设等在内的管理体系的建设与完善工作。销售工作由原来的直线条管理转变为“以项目子公司为项目利润实现主体，公司行使管理、服务、监督职能”相结合的销售管理模式，使公司在经营与销售等方面勃发出新的生机与活力，企业文化活动蓬勃开展，公司管理水平显著提高。

报告期内，公司确立了“房地产业”和“矿业资源”双主业发展战略。公司对多个矿业资源项目进行了分析及考察研究，并调整了董事会董事结构，加强了对矿业投资的决策力量，以适应公司双主营发展战略。在国内外成立了矿业子公司，为下一步矿业投资与发展打下了良好的基础。但公司矿业投资存在诸多风险，一方面，行业本身存在诸多不确定因素与风险；另一方面，公司专业团队建设及经验积累有待加强。

（三）2011年发展展望

2011年是企业战略推进年。公司将按照“双主业”发展战略，进一步拓展和稳固房地产业投资，实现矿业投资的突破。

在房地产方面，坚持立足山东区域市场，在城市核心地段建设城市综合体项目及高端物业。持续开发包括高尚住宅产品、商务中心、商业中心等城市综合体项目。及时跟踪市场热点、了解市场及消费需求、合理调整产品结构，确保公司产品与市场、消费需求相匹配，提高市场竞争力。积极提升社区综合商业的开发价值，在设计、招商、管理等方面积累经验，为项目运营奠定基础。

在资源类投资方面，加强矿业投资专业人才及项目的储备，把握全球矿业发展的趋势，选择有色金属、贵金属及化石类能源的优质项目，加大对外合作力度，联合境内外有资源优势、资金优势及人才优势的企业共同开发，探索一种适合公司健康、稳健、高效的发展模式，为股东创造更大的

利益。

加强公司内部管理。持续完善各项管理制度；完善人力资源管理体系，科学制定薪酬激励制度；进一步加强企业文化建设，提升员工的综合素质，为员工营造良好的事业发展的平台；开展多层次、多模式的员工培训及继续教育，打造一支适合公司发展的学习型团队。

在对外融资不断收紧的情况下，公司将进一步拓展融资渠道，通过广泛多样的合作方式，有效整合资源，同时优化资金管理体系，提升资金利用效率。

二、公司主营业务、财务状况及其经营情况

（一）公司主营业务及财务状况分析

1. 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
房地产	119,661.37	61,135.81	48.91%	18.80%	10.68%	3.75%
主营业务分产品情况						
房地产销售	117,308.79	60,092.42	48.77%	19.11%	11.51%	3.49%
房地产租赁	2,352.57	1,043.39	55.65%	5.14%	-22.60%	15.90%

2. 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入		营业收入比上年 增减（%）
	2010年	2009年	
济 南	65,301.24	66,657.81	-2.04%
淄 博	45,444.19	21,534.25	111.03%
威 海	8,915.93	12,535.04	-28.87%
合 计	119,661.37	100,727.11	18.8%

3. 主要供应商、客户情况

单位：（人民币）万元

前五名供应商采购金额合计	20,217.17	占采购总额的比重	19.63%
前五名销售客户销售金额合计	40,402.74	占销售总额的比重	18.84%

报告期内，公司前五名供应商、销售客户与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户、供应商中无直接或间接权益。

4. 占主营业务收入或主营业务利润总额10%以上的主要产品

单位：（人民币）元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
---------	--------	--------	--------

房地产	1,196,613,685.14	611,358,106.37	48.91%
-----	------------------	----------------	--------

5. 是否有采用公允价值计量的项目：无

6. 报告期内的财务状况

项目	2010-12-31 (人民币元)	2009-12-31 (人民币元)	变动幅度	变动原因说明
资产总额	5,499,238,186.54	3,506,867,123.80	56.81%	公司房产开发投资规模扩大
货币资金	1,199,352,075.59	316,001,310.78	279.54%	预售房款增加所致
存货	2,838,575,245.94	2,420,155,313.98	17.29%	工程项目投入增加所致
其他流动资产	110,132,995.92	42,715,148.00	157.83%	计提预收房款税金增加
投资性房地产	458,194,252.58	493,658,235.57	-7.18%	本期部分投资性房地产转回
短期借款	53,309,566.14	203,308,466.14	-73.78%	银行借款到期归还
应付账款	496,619,316.79	606,679,951.37	-18.14%	部分结算工程付款所致
预收帐款	1,675,751,160.27	728,444,305.69	130.05%	预售房款增加
其他应付款	650,855,572.03	430,221,454.24	51.28%	依据当期销售产品类别预提土地增值税增加
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	244,800,000.00	-93.87%	到期支付所致
长期借款	1,294,598,162.55	263,000,000.00	392.24%	经营规模扩大增加借款
归属上市公司股东权益	976,979,303.01	693,951,993.44	40.78%	本年净利润增长
项目	2010年1-12月	2009年1-12月		说明
营业收入	1,196,613,685.14	1,007,271,068.59	18.80%	本期交房后结转收入数增加
营业成本	611,358,106.37	552,377,433.39	10.68%	与收入增长配比的成本增加
营业税金及附加	145,054,502.30	79,982,896.57	81.36%	依据当期销售产品类别预提土地增值税
营业利润	344,866,127.21	317,103,807.33	8.75%	商品房销售增长影响利润增加
利润总额	376,418,009.82	321,630,242.94	17.03%	营业利润增加及债务重组收益

所得税	93,390,700.25	84,064,762.44	11.09%	与利润总额配比的所得税增加
归属股东权益净利润	283,027,309.57	237,565,480.50	19.14%	净利润增加

7. 公司资产主要构成情况分析

单位：（人民币）元

项目	报告期末数	占总资产的比重（%）		
		报告期末	上年期末	增减
货币资金	1,199,352,075.59	21.81%	9.01%	12.80%
其他应收款	72,112,038.62	1.31%	2.42%	-1.11%
存货	2,838,575,245.94	51.62%	69.01%	-17.39%
其他流动资产	110,132,995.92	2.00%	1.22%	0.78.%
投资性房地产	458,194,252.58	8.33%	14.08%	-5.75%
固定资产	54,100,519.55	0.98%	0.35%	0.63%
短期借款	53,309,566.14	0.97%	5.80%	-4.83%
其他应付款	650,855,572.03	11.84%	12.27%	-0.43.%
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	0.27%	6.98%	-6.71.%
长期借款	1,294,598,162.55	23.54%	7.50%	16.04%
负债总额	4,522,258,883.53	82.23%	80.21%	2.02%
股东权益	976,979,303.01	17.77%	19.79%	-2.02%

8. 报告期期间费用变化情况

单位：（人民币）元

项目	报告期数	比上年同期增减	
		增减额	增减比例（%）
营业费用	29,930,973.81	12,242,772.23	69.21%
管理费用	44,289,117.02	14,877,209.42	50.58%
财务费用	11,915,862.90	6,966,835.72	140.77%

变动原因说明：

本期营业费用增加，主要系本期销售业绩增长致相应的销售费用、销售佣金等增加；本期管理费用增加，主要系新办公楼投入使用计提的折旧、物业管理费，母公司人员增加导致的工资费用增加等；本期财务费用增加，主要系子公司项目开发贷款增加所致。

9. 现金流量构成的变化

单位：（人民币）元

项目	报告期数	比上年同期增减	
		增减额	增减比例（%）

经营活动产生的现金流量净额	276,366,531.56	169,520,786.46	158.66%
投资活动产生的现金流量净额	4,348,619.70	24,134,224.68	100%
筹资活动产生的现金流量净额	603,878,899.79	455,496,626.52	306.98%

10. 控股子公司的经营情况及业绩

单位：（人民币）元

公司名称	主要项目	行业性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
山东中润置业有限公司	中润世纪城	房地产开发销售	50,000,000.00	2,824,096,066.10	764,193,931.20	233,751,037.89
山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城		100,000,000.00	2,388,374,474.22	289,081,752.99	29,456,944.54
山东盛基投资有限责任公司	韩国之窗		70,000,000.00	757,471,921.95	158,453,146.03	10,729,596.96
青岛中润置业有限公司			10,000,000.00	1,046,690,272.79	9,715,813.64	-271,375.45
中润矿业发展有限公司		矿业投资	500,000,000.00	100,000,000.00	99,950,000.00	-50,000.00

备注：因山东中润置业有限公司持有山东中润集团淄博置业有限公司88%的股权，持有青岛中润置业有限公司100%股权，所以上述山东中润置业有限公司相关财务数据系合并山东中润集团淄博置业有限公司与青岛中润置业有限公司本期会计报表后的数据。

11. 总体财务状况分析

本报告期内，国家频繁出台房地产调控政策，经济手段及行政手段并用，综合调控力度空前。在复杂的市场环境中，公司通过强化基础管理、工程管理、销售管理，实施不同产品的个性化营销战略，实现了销售额及回款额的稳定增长。公司通过加强与银行及非银行金融机构合作，增加融资模式，提高融资额度，不仅实现了借款规模的结构调整，使长期借款在借款总额中占比达94.98%，也保证了项目开发力度，使公司资产规模得到了快速增长。

截至2010年12月31日，公司资产总额549,923.82万元，较上年末增长56.81%。期末货币资金余额为119,935.20万元，占总资产的21.81%；存货与预付账款两项经营性资产347,868.70万元，占总资产的63.26%；流动资产为492,973.19万元，占资产总额的比例达到89.64%，公司无长期沉淀资产。

截至2010年12月31日，公司负债总额为452,225.89万元，较上年同期增加了60.77%。其中预收帐款167,575.12万元，占负债总额的37.06%，较上年同期增长了130.05%。长期借款在借款总额中的占比94.98%，不仅减少还款压力，而且以充足的现金流确保公司利用实施双主业战略。

报告期内，公司营业收入和净利润继续增长，盈利能力进一步加强。公司本期实现营业收入

119,661.37万元，较上年同期增长18.8%；实现归属于母公司的净利润28,302.73万元，较上年同期增长19.14%，基本每股收益0.3656元较去年同期增长19.13%。

（二）报告期内的投资情况

1. 本报告期内，公司未募集资金也未出现前期募集资金延续到本期使用的情况；
2. 股权投资情况：

（1）公司与全资子公司山东中润置业有限公司共同出资5亿元，注册成立中润矿业发展有限公司，其出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资额	出资方式	比例
山东中润投资控股集团股份有限公司	45000	货币	90%
山东中润置业有限公司	5000	货币	10%

（2）公司在英属维尔京群岛设立中润国际矿业有限公司，目前已办理完毕注册手续。

（三）公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

本报告期内，公司的会计政策、会计估计未发生变更并且不存在重大会计差错。

（四）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日期
第七届董事会第一次会议	2010.01.07	关于选举郑峰文先生为公司董事长的议案	2010.01.08
		关于选举第七届董事会专门委员会委员的议案	
		关于聘任公司总经理的议案	
		关于聘任公司副总经理的议案	
		关于聘任公司证券事务代表的议案	
第七届董事会第二次会议	2010.03.21	2009年度董事会工作报告	2010.03.23
		2009年度独立董事述职报告	
		2009年度财务决算报告	
		2009年度利润分配预案	
		2009年年度报告及年度报告摘要	
		审计委员会关于2009年度会计师事务所审计的工作总结	
		内部控制自我评估报告	
		关于申请公司股票撤销特别处理的议案	
		关于申请增加2010年银行授信额度的议案	
		关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案	
		关于制定〈内幕信息知情人管理制度〉的议案	

		关于制定〈外部信息使用人管理制度〉的议案	
第七届董事会第三次会议	2010.04.30	公司 2010 年第一季度季度报告	
第七届董事会第四次会议	2010.04.30	关于同意全资子公司山东中润置业有限公司竞买青岛市某宗土地使用权的议案	2010.05.05
第七届董事会第五次会议	2010.06.07	关于变更注册地址并修改公司章程的议案	2010.06.08
		续聘会计师事务所及拟定其年度审计报酬的议案	
		关于召开 2009 年年度股东大会的议案	
第七届董事会第六次会议	2010.08.05	关于调整审计委员会成员的议案	2010.08.07
		关于聘任公司财务总监的议案	
		公司 2010 年半年度报告及报告摘要	
		关于同意山东中润置业有限公司购买青岛市一宗土地使用权的议案	
第七届董事会第七次会议	2010.08.20	关于延长非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案	2010.08.23
		关于调整公司非公开发行股票预案的议案	
		关于股东大会对董事会关于本次非公开发行股票授权期延长的议案	
		关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案	
第七届董事会第八次会议	2010.09.18	关于山东中润集团淄博置业有限公司向华融国际信托有限责任公司融资 1.51 亿元人民币的议案	2010.09.21
第七届董事会第九次会议	2010.10.22	2010 年第三季度季度报告	
第七届董事会第十次会议	2010.11.18	关于补选崔德文、赫英斌、石玉臣、彭瑞林为公司第七届董事会董事候选人的议案	2010.11.22
		关于成立中润矿业发展有限公司的议案	
		关于设立中润国际矿业有限公司的议案	
		关于聘任赵民为公司副总经理的议案	
		召开 2010 年第三次临时股东大会的议案	
第七届董事会第十一次会议	2010.12.23	关于向中融国际信托有限公司信托贷款 1 亿元的议案	2010.12.24

以上董事会决议公告刊登在《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，三次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格、认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

3. 董事会审计委员会履职情况汇总报告

董事会审计委员会根据《上市公司治理准则》及工作细则赋予的职权和义务，认真履行职责。报告期内，审计委员会对定期财务报告、会计师事务所选聘、担保事项、关联交易等事项进行审议，并多次与主审注册会计师进行沟通。

审计委员会积极推进2010年审计工作。审计委员会召开会议与会计师进行现场交流沟通，审阅

财务报表，并督促主审会计师遵循会计准则和独立审计准则，严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成。审计委员会将山东正源和信有限责任会计师事务所对公司2010年度审计工作总结如下：

(1) 审计前的准备工作

① 审计计划及交流安排

山东正源和信有限责任会计师事务所与公司约定本次年度审计现场审计时间为1个月。2010年度结束后，与公司多次进行交流与沟通，详细了解公司财务及经营状况。审计正式入场前，审计师与审计委员会进行了现场交流，向审计委员会提交审计计划，明确审计目标、审计范围及审计重点。

2011年4月13日，山东正源和信有限责任会计师事务所向审计委员会提交审计报告初稿。4月19日，会计师提交审计报告，

② 未审财务报表的审阅

审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成了书面意见。

(2) 审计过程

审计师入场审计后，分派3个小组到济南、淄博、威海及青岛，对公司总部和各子公司开展全面审计工作。

审计过程中，审计委员会根据审计计划督促并要求审计师严格按照审计计划安排审计工作，及时了解审计过程中出现的问题及解决情况，确保审计在预定时间内顺利完成。

(3) 审计结果

山东正源和信有限责任会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

审计委员会认为：山东正源和信有限责任会计师事务所对公司2010年度财务报表审计工作完成良好。

报告期内，专门委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就公司发展、内部管理、人员调整、融资等有关方面进行交流，听取管理层的工作汇报，并就项目投资、董事补选等事项发表意见。

(五) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度的净利润	比率(%)
2009	0	237,565,480.50	0
2008	0	199,885,588.92	0
2007	0	70,122,949.82	0

(六) 本年利润分配及公积金转增股本预案

本期利润不分配, 公积金不转增股本。

本期盈利但未提出分配利润的说明:

公司 2010 年度实现净利润 283,027,309.57 元, 在弥补以前年度亏损后, 可供分配的净利润为 155,941,436.88 元。根据国家宏观政策及公司的发展经营情况, 2010 年度公司不进行利润分配, 不进行公积金转增股本。

第八章 监事会工作报告

2010年度, 公司监事会以对全体股东负责的精神, 认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责, 对公司以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督, 维护了公司及股东的合法权益。

一、监事会2010年度日常工作情况

(一) 2010年度, 公司监事参加了四次股东大会;

(二) 2010年度, 监事会成员列席了董事会的每一次现场会议, 通过交流与沟通及时了解掌握公司运营发展情况。

(三) 监事会会议及决议情况

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露日期
第七届第一次会议	2010.01.07	关于选举吴凯先生为监事会主席的议案	2010.01.08
第七届第二次会议	2010.03.21	《2009 年度监事会工作报告》	2010.03.23
		《2009 年度财务决算报告》	
		《2009 年度利润分配预案》	
		《2009 年年度报告及年度报告摘要的议案》	
第七届第三次会议	2010.04.20	公司 2010 年第一季度季度报告	
第七届第四次会议	2009.08.05	公司 2010 年半年度报告及报告摘要	
第七届第五次会议	2010.10.2	2010 年第三季度季度报告	
第七届第六次会议	2010.11.18	关于补选孙朝晖为公司监事候选人的议案	2010.11.22

以上相关监事会决议公告刊登在《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

二、监事会就报告期内董事会工作等有关情况发表意见:

1. 公司运作情况

报告期内, 公司监事会遵照有关法律法规和《公司章程》的有关规定, 针对公司日常经营、管理情况、财务状况、各项内部控制制度的建立健全及执行情况, 以及对公司董事、高级管理人员

履职等情况进行了监督。公司董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作，健全了上市公司内控制度，保证了资产的完整、安全和有效使用。董事会及高级管理人员对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。在履职过程中严谨自律，未发现有违犯相关法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

本年度监事会对公司营销业务、工程建设、管理层工作和财务情况进行了督查，审核了公司的各期财务报告及其它相关财务制度文件。

监事会认为，公司财务状况运行良好，管理规范，各期公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。山东正源和信有限责任会计师事务所为本公司年度财务报告出具的审计意见客观、公允。

2. 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的意见

本报告期内，公司无募集资金使用情况。

3. 公司监事会对公司内部控制自我评估的意见

监事会对公司内部控制情况进行了认真的核查，认为公司内部控制体系完善，公司运作规范。公司内部控制自我评价真实地反映了公司治理和内部控制实际情况。随着国家行业政策及内、外部环境的变化，会使原有控制活动出现偏差，对此公司要及时进行内控评估，对内部控制体系进行有效的修订与完善，为公司的发展提供有力保障。

4. 监事会对公司收购、出售资产情况的意见

本报告期内，公司未发生收购、出售资产情况。

5. 监事会对公司关联交易情况的意见

本报告期内，公司未有违规关联交易发生。

第九章 重大事项

一、重大诉讼仲裁事项

本报告期内，公司无重大诉讼仲裁事项。

二、破产重整相关事项

本报告期内，公司无破产重整相关事项。

三、其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期内，公司未持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

四、报告期内公司重大资产重组事项

本报告期内，公司无重大资产重组事项

五、公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期内，公司未实施股权激励。

六、报告期内公司发生的重大关联交易事项

1. 关联债权债务往来

单位：万元

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
山东中润置业集团有限公司	公司第一大股东	0.00	0.00	-5,194.31	0
惠邦投资发展有限公司	公司第二大股东	0.00	0.00	-3,871.44	0
合计		0.00	0.00	-9,065.75	0

2. 报告期内，不存在为关联单位提供的担保事项

3. 报告期内，公司与全资子公司山东中润置业有限公司共同出资5亿元，注册成立中润矿业发展有限公司，

4. 截止报告期末，公司未有其它重大关联交易。

七、大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

报告期内，不存在大股东及其附属企业非经营性资金占用情况。

八、报告期内公司重大合同及其履行情况

1. 托管、承包及租赁事项

报告期内，公司没有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包本公司资产的事项。

2. 其他重大合同

报告期内，公司全资子公司山东中润置业有限公司与兴业银行济南分行签订《最高额融资合同》，以其拥有的历下国用（2010）第 0100047 号土地使用权及济房权证历字第 169149 号产权作抵押，向该行借款 70,000 万元，借款期限为 12 年。

3. 截止报告期内，公司重大担保事项

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
山东万嘉隆商贸发展有限公司	2006年08月01日	401.42	保证	2006.08-2007.08	否	否
山东万嘉隆商贸发展有限公司	2006年12月01日	249.00	保证	2006.12-2007.12	否	否
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						2,920.42
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						0.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						2,920.42
担保总额占公司净资产的比例						2.99%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）						0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						仅对担保范围内金额承担连带清偿责任

3. 截止报告期内，公司没有发生委托或继续发生委托他人进行现金资产管理事项和委托贷款事项。

九、承诺事项履行情况

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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	非流通股股东、惠邦投资发展有限公司	<p>原非流通股股东自限售期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量在十二个月内不超过本公司股份总数的百分之五，在二十四个月内出售原非流通股股份数量不超过本公司股份总数的百分之十。</p> <p>公司股东惠邦投资发展有限公司特别承诺：在禁售期满后，本公司通过深圳证券交易所挂牌交易出售所持山东中润投资控股集团股份有限公司有限售条件流通股份的最低减持价格不低于4元/股。若有违反承诺的卖出交易，卖出资金将授权中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司划入山东中润投资控股集团股份有限公司账户所有。</p>	报告期内，相关股东均严格履行承诺。

重大资产重组时所作承诺	山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司	假设本次重大资产重组于2008年12月31日前完成，上市公司2008年、2009年、2010年产生的净利润将分别不低于193,545,367元、232,254,440元、270,963,514元（按本次重组和股改完成后总股本计算，上市公司2008年、2009年、2010年每股收益分别不低于0.25元、0.30元、0.35元）。如上市公司产生的净利润低于上述承诺数，惠邦投资及中润集团共同以现金补齐差额（惠邦投资承担差额的25%，中润集团承担差额的75%）。	本报告期，实际实现的净利润超过承诺应实现的净利润。
	山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司	2008年底，山东中润投资控股集团股份有限公司完成了向山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司发行股份购买资产的关联交易事项，山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司承诺，自发行完成之日起三十六个月内不得转让。	本报告期内，控股股东履行承诺。
	山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司	山东中润置业集团有限公司及其所属除公司以外的控股子公司、惠邦投资发展有限公司及其所属除公司以外的控股子公司和郑峰文先生与公司之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及公司章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。	本报告期内，控股股东、实际控制人履行承诺。
	山东中润置业集团有限公司、惠邦投资发展有限公司	未来不会以控股、参股、联营等方式，直接、间接从事房地产开发业务，未来房地产开发项目将以中润投资及其控股子公司为主体拓展房地产业务。本次交易完成后，在任何地区，只要中润投资及其控股子公司参与相关土地的招拍挂，惠邦投资和中润集团及他们的控股子公司都不会参与该等招拍挂。若惠邦投资、中润集团和郑峰文、郑建文先生违反上述承诺，则对中润投资因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。	本报告期内，控股股东、实际控制人均履行承诺。

十、其他投资情况

1. 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面值	占期末证券总 投资比例 (%)	报告期损益
/	/	/	/	/	/	/	/	/
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	-	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	227,462.16
合计				0.00	-	0.00	-	227,462.16

2. 持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司未持有其他上市公司股权。

3. 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

报告期内，公司未持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况。

十一、公司聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	山东正源和信有限责任会计师事务所	山东正源和信有限责任会计师事务所
境内会计师事务所报酬	50万元人民币	50万元人民币
境内会计师事务所审计年限	1年	1年

十二、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月19日	济南	实地调研	齐鲁证券有限公司	公司发展情况及项目情况
2010年01月20日	济南	实地调研	广发基金管理有限公司	
2010年01月20日	济南	实地调研	中国国际金融有限公司	
2010年01月22日	济南	实地调研	华泰联合证券有限责任公司	
2010年03月30日	济南	实地调研	瑞银证券有限责任公司	
2010年03月30日	济南	实地调研	景顺长城基金管理有限公司	
2010年03月30日	济南	实地调研	深圳市红筹投资有限公司	
2010年03月30日	济南	实地调研	全国社会保障基金理事会	
2010年03月30日	济南	实地调研	上投摩根基金管理有限公司	
2010年03月30日	济南	实地调研	润晖投资	
2010年10月19日	济南	电话咨询	日信证券有限公司	
2010年12月08日	济南	现场	东兴证券股份有限公司	
2010年12月14日	济南	现场	渤海证券股份有限公司	

十三、报告期内，公司、公司董事会及董事、监事、高级管理人员没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

十四、其他重大事件

四川富润企业重组投资有限责任公司受让中国华融资产管理公司成都办事处对本公司的全部债权及全部附属权益。2010年8月20日，本公司与四川富润签订了《债务重组协议》。本公司以总额20,000,000元现金一次性回购四川富润拥有的对本公司的全部债权及全部附属权益。截止2010年7月31日，该笔债务本息共计人民币43,580,588.97元。该协议已履行完毕。

以上相关事项的详细情况请见中国证监会指定登载公司信息的互联网<http://cninfo.com.cn>上公司的相关公告。

十五、信息披露索引

事项	刊登时间	刊登报刊及互联网站及检索路径
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届监事会第一次会议决议公告	2010.01.08	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第一次临时股东大会会议决议公告	2010.01.08	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第一次会议决议公告	2010.01.08	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第一次临时股东大会专项法律意见书	2010.01.08	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于控股股东名称变更的公告	2010.02.27	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度(2010年3月)	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2009年度独立董事述职报告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司独立董事关于对公司对外担保情况的专项说明及独立意见	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司独立董事对董事会未提出现金利润分配预案的独立意见	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司外部信息使用人管理制度	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司内幕信息知情人管理制度	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于申请撤销公司股票特别处理的公告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司审核报告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2009年年度报告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司内部控制自我评估报告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于公司2009年度控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届监事会第二次会议决议公告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第二次会议决议公告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2009年年度审计报告	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2009年年度报告摘要	2010.03.23	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于撤销公司股票交易其他特别处理的公告	2010.04.01	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司西南证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之持续督导工作报告书	2010.04.07	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第一季度报告全文	2010.04.21	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第一季度报告正文	2010.04.21	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于董事会办公地址变更的公告	2010.04.27	http://cninfo.com.cn 证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告	2010.05.05	http://cninfo.com.cn 证券时报

山东中润投资控股集团股份有限公司关于本公司股东股权质押的公告	2010.05.26	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第五次会议决议公告	2010.06.08	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于召开 2009 年年度股东大会的通知	2010.06.08	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2009 年年度股东大会专项法律意见书	2010.06.30	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2009 年年度股东大会会议决议公告	2010.06.30	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司首批限售股份上市流通提示性公告	2010.07.09	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于本公司股东股权质押的公告	2010.07.30	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年半年度报告	2010.08.07	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第六次会议决议公告	2010.08.07	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年半年度报告摘要	2010.08.07	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司非公开发行股票预案（修订稿）	2010.08.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第七次会议决议公告	2010.08.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	2010.08.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于债务重组的公告	2010.08.25	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于召开 2010 年第二次临时股东大会的提示性公告	2010.09.02	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会专项法律意见书	2010.09.08	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会会议决议公告	2010.09.08	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告	2010.09.21	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于本公司股东股权质押的公告	2010.09.29	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司限售股份上市流通提示性公告	2010.10.18	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年第三季度报告全文	2010.10.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司 2010 年第三季度报告正文	2010.10.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于董事辞职的公告	2010.11.13	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于监事辞职的公告	2010.11.13	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于董事辞职的公告	2010.11.16	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于停牌的公告	2010.11.16	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届监事会第六次会议决议公告	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第十次会议决议公告	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司对外投资公告	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司独立公司关于公司聘任高级管理人员的独立意见	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司独立董事对董事会提名董事候选人的独立意见	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于召开 2010 年第三次临时股东大会的通知	2010.11.22	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司股票交易异常波动停牌核查公告	2010.11.25	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于近期股票交易异常波动的核查公告	2010.12.01	http://cninfo.com.cn	证券时报

山东中润投资控股集团股份有限公司关于公司股东上海和靖实业有限公司股份减持公告	2010.12.07	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第三次临时股东大会专项法律意见书	2010.12.09	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司2010年第三次临时股东大会会议决议公告	2010.12.09	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司关于公司股东股权质押的公告	2010.12.23	http://cninfo.com.cn	证券时报
山东中润投资控股集团股份有限公司第七届董事会第十一次会议决议公告	2010.12.24	http://cninfo.com.cn	证券时报

第十章 财务报告

公司年度财务报告已经山东正源和信有限责任会计师事务所注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1. 审计报告（附后）
2. 财务报表（附后）

第十一章 备查文件目录

1. 载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
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. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

山东中润投资控股集团股份有限公司

法定代表人：郑峰文

2011年4月19日

审计报告

鲁正信审字(2011)第 0072 号

山东中润投资控股集团股份有限公司 全体股东：

我们审计了后附的山东中润投资控股集团股份有限公司（以下简称“中润投资”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表，2010 年度的现金流量表和合并现金流量表，2010 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中润投资管理层的责任。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，中润投资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中润投资 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

山东正源和信有限责任会计师事务所

中国注册会计师:刘元锁

中国·济南

中国注册会计师:吴 岳

2011年4月19日

合并资产负债表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010年12月31日	2009年12月31日	项目	注释号	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	七.1	1,199,352,075.59	316,001,310.78	短期借款	七.12	53,309,566.14	203,308,466.14
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	七.2	69,447,864.15	54,745,954.56	应付票据	七.13		40,000,000.00
预付款项	七.3	640,111,724.97	53,666,008.95	应付账款	七.14	496,619,316.79	606,679,951.37
应收保费				预收款项	七.15	1,675,751,160.27	728,444,305.69
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	七.16	4,307,834.43	4,966,929.15
应收股利				应交税费	七.17	302,356,632.75	241,563,982.18
其他应收款	七.4	72,112,038.62	84,749,850.18	应付利息	七.18	14,946,569.81	27,910,507.21
买入返售金融资产				应付股利			
存货	七.5	2,838,575,245.94	2,420,155,313.98	其他应付款	七.19	650,855,572.03	430,221,454.24
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	七.6	110,132,995.92	42,715,148.00	保险合同准备金			
				代理买卖证券款			
流动资产合计		4,929,731,945.19	2,972,033,586.45	代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	七.20	15,000,000.00	244,800,000.00
				其他流动负债			

非流动资产：				流动负债合计		3,213,146,652.22	2,527,895,595.98
发放委托贷款及垫款				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款	七.21	1,294,598,162.55	263,000,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				专项应付款			
投资性房地产	七.7	458,194,252.58	493,658,235.57	预计负债	七.22	11,350,000.00	17,150,000.00
固定资产	七.8	54,100,519.55	12,245,593.99	递延所得税负债	七.10	3,164,068.76	4,869,534.38
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		1,309,112,231.31	285,019,534.38
固定资产清理				负债合计		4,522,258,883.53	2,812,915,130.36
生产性生物资产				股东权益：			
油气资产				实收资本（或股本）	七.23	774,181,468.00	774,181,468.00
无形资产				资本公积	七.24	31,092,876.99	31,092,876.99
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用	七.9		186,496.57	盈余公积	七.25	15,763,521.14	15,763,521.14
递延所得税资产	七.10	57,211,469.22	28,743,211.22	一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润	七.26	155,941,436.88	-127,085,872.69
				外币报表折算差额			
非流动资产合计		569,506,241.35	534,833,537.35	归属于母公司股东权益合计		976,979,303.01	693,951,993.44
				少数股东权益			
				股东权益合计		976,979,303.01	693,951,993.44
资产总计		5,499,238,186.54	3,506,867,123.80	负债和股东权益总计		5,499,238,186.54	3,506,867,123.80

合并利润表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入		1,196,613,685.14	1,007,271,068.59
其中：营业收入	七.27	1,196,613,685.14	1,007,271,068.59
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		851,975,020.09	690,167,261.26
其中：营业成本	七.27	611,358,106.37	552,377,433.39
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	七.28	145,054,502.30	79,982,896.57
销售费用	七.29	29,930,973.81	17,688,201.58
管理费用	七.30	44,289,117.02	29,411,907.60
财务费用	七.31	11,915,862.90	4,949,027.18
资产减值损失	七.32	9,426,457.69	5,757,794.94
加：公允价值变动收益			
投资收益		227,462.16	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润		344,866,127.21	317,103,807.33
加：营业外收入	七.33	37,519,272.84	5,076,443.14
减：营业外支出	七.34	5,967,390.23	550,007.53
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额		376,418,009.82	321,630,242.94
减：所得税费用	七.35	93,390,700.25	84,064,762.44
五、净利润		283,027,309.57	237,565,480.50
归属于母公司所有者的净利润		283,027,309.57	237,565,480.50
少数股东损益			
六、每股收益			
（一）基本每股收益	七.36	0.3656	0.3069
（二）稀释每股收益	七.36	0.3656	0.3069
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		283,027,309.57	237,565,480.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		283,027,309.57	237,565,480.50
归属于少数股东的综合收益总额			

合并现金流量表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010 年度	2009 年度	项 目	注释号	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,328,200.00	
销售商品、提供劳务收到的现金		2,126,961,485.26	930,532,906.30	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
客户存款和同业存放款项净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计		24,555,662.16	
向其他金融机构拆入资金净增加额				购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,207,042.46	19,785,604.98
收到原保险合同保费取得的现金				投资支付的现金		4,000,000.00	
收到再保险业务现金净额				质押贷款净增加额			
保户储金及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
处置交易性金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计		20,207,042.46	19,785,604.98
拆入资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		4,348,619.70	-19,785,604.98
回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还				吸收投资收到的现金			
收到的其他与经营活动有关的现金	七.37	343,883,764.27	245,881,700.00	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
经营活动现金流入小计		2,470,845,249.53	1,176,414,606.30	取得借款收到的现金		1,121,000,000.00	478,000,000.00

购买商品、接受劳务支付的现金		1,688,305,964.45	612,006,399.13	发行债券收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金			
存放中央银行和同业款项净增加额				筹资活动现金流入小计		1,121,000,000.00	478,000,000.00
支付原保险合同赔付款项的现金				偿还债务支付的现金		446,601,837.45	272,900,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,519,262.76	56,717,726.73
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,965,331.34	17,654,363.04	支付其他与筹资活动有关的现金			
支付的各项税费		232,160,655.74	129,583,511.63	筹资活动现金流出小计		517,121,100.21	329,617,726.73
支付的其他与经营活动有关的现金	七.38	246,046,766.44	310,324,587.40	筹资活动产生的现金流量净额		603,878,899.79	148,382,273.27
经营活动现金流出小计		2,194,478,717.97	1,069,568,861.20	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
经营活动产生的现金流量净额		276,366,531.56	106,845,745.10	五、现金及现金等价物净增加额		884,594,051.05	235,442,413.39
二、投资活动产生的现金流量：				加：期初现金及现金等价物余额		295,479,885.98	60,037,472.59
收回投资收到的现金		4,000,000.00					
取得投资收益收到的现金		227,462.16		六、期末现金及现金等价物余额		1,180,073,937.03	295,479,885.98

合并所有者权益变动表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2010 年度									
	归属于母公司股东权益								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	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		-127,085,872.69		693,951,993.44	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		-127,085,872.69		693,951,993.44	
三、本年增减变动金额							283,027,309.57		283,027,309.57	
(一) 净利润							283,027,309.57		283,027,309.57	
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							283,027,309.57		283,027,309.57	
(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										
(七) 其他										
四、本年年末余额	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		155,941,436.88		976,979,303.01	

合并所有者权益变动表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度									
	归属于母公司股东权益								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	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		-364,651,353.19			456,386,512.94
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		-364,651,353.19			456,386,512.94
三、本年增减变动金额							237,565,480.50			237,565,480.50
(一) 净利润							237,565,480.50			237,565,480.50
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							237,565,480.50			237,565,480.50
(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										
(七) 其他										
四、本年年末余额	774,181,468.00	31,092,876.99			15,763,521.14		-127,085,872.69			693,951,993.44

母公司资产负债表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010年12月31日	2009年12月31日	项 目	注释号	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		100,189,256.42	29,532,135.06	短期借款		9,309,566.14	63,308,466.14
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项		1,800.00		预收款项			
应收利息				应付职工薪酬		8,465.46	64,217.72
应收股利				应交税费		43,889.03	127,744.31
其他应收款	十二.1	69,663,189.54	212,438,529.72	应付利息		7,895,197.76	27,359,135.16
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		277,800,376.12	289,860,052.74
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		169,854,245.96	241,970,664.78	流动负债合计		295,057,494.51	380,719,616.07
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		100,000,000.00	
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十二.2	689,249,001.98	599,249,001.98	专项应付款			
投资性房地产				预计负债		11,350,000.00	17,150,000.00
固定资产		137,907.70	72,504.81	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		111,350,000.00	17,150,000.00
固定资产清理				负债合计		406,407,494.51	397,869,616.07
生产性生物资产				所有者权益（或股东权益）：			
油气资产				实收资本(或股本)		774,181,468.00	774,181,468.00
无形资产				资本公积		155,771,878.97	155,771,878.97
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用				盈余公积		3,295,620.94	3,295,620.94
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		-480,415,306.78	-489,826,412.41
非流动资产合计		689,386,909.68	599,321,506.79	所有者权益（或股东权益）合计		452,833,661.13	443,422,555.50
资产总计		859,241,155.64	841,292,171.57	负债和所有者权益（或股东权益）总计		859,241,155.64	841,292,171.57

母 公 司 利 润 表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010 年度	2009 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		750,000.00	1,050,000.00
管理费用		11,224,317.92	6,375,981.71
财务费用		2,111,612.02	5,491,947.57
资产减值损失		35,642.42	46,539.73
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-14,121,572.36	-12,964,469.01
加：营业外收入		23,532,677.99	511.57
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		9,411,105.63	-12,963,957.44
减：所得税费用			
四、净利润		9,411,105.63	-12,963,957.44
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		9,411,105.63	-12,963,957.44

母公司现金流量表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2010 年度	2009 年度	项 目	注释号	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
销售商品、提供劳务收到的现金				支付其他与投资活动有关的现金			
收到的税费返还				投资活动现金流出小计		90,085,540.00	25,600.00
收到的其他与经营活动有关的现金		1,179,969,013.56	98,379,196.29				
经营活动现金流入小计		1,179,969,013.56	98,379,196.29	投资活动产生的现金流量净额		-90,085,540.00	- 25,600.00
购买商品、接受劳务支付的现金				三、筹资活动产生的现金流量：			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,613,359.28	1,965,854.48	吸收投资收到的现金			
支付的各项税费			1,555,042.49	取得借款收到的现金		100,000,000.00	75,000,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金		1,079,958,012.92	90,682,763.61	发行债券收到的的现金			
经营活动现金流出小计		1,085,571,372.20	94,203,660.58	筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	75,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		94,397,641.36	4,175,535.71	偿还债务支付的现金		31,400,000.00	46,400,000.00
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,254,980.00	3,261,827.47
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金			
收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计		33,654,980.00	49,661,827.47
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				筹资活动产生的现金流量净额		66,345,020.00	25,338,172.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
投资活动现金流入小计							
				五、现金及现金等价物净增加额		70,657,121.36	29,488,108.27
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		85,540.00	25,600.00	加：期初现金及现金等价物余额		29,532,135.06	44,026.81
投资支付的现金		90,000,000.00		六、期末现金及现金等价物余额		100,189,256.42	29,532,135.06

母公司所有者权益变动表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2010 年度							
	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	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-489,826,412.41	443,422,555.50
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-489,826,412.41	443,422,555.50
三、本年增减变动金额							9,411,105.63	9,411,105.63
(一) 净利润							9,411,105.63	9,411,105.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							9,411,105.63	9,411,105.63
(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								
(七) 其他								
四、本年年末余额	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-480,415,306.78	452,833,661.13

母公司所有者权益变动表

编制单位：山东中润投资控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度							
	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	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-476,862,454.97	456,386,512.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-476,862,454.97	456,386,512.94
三、本年增减变动金额							-12,963,957.44	-12,963,957.44
(一) 净利润							-12,963,957.44	-12,963,957.44
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-12,963,957.44	-12,963,957.44
(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								
(七) 其他								
四、本年年末余额	774,181,468.00	155,771,878.97			3,295,620.94		-489,826,412.41	443,422,555.50

2010 年度财务报表附注

如无特别说明，以下货币单位均为人民币元

一、公司基本情况

山东中润投资控股集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）更名前为山东惠邦地产股份有限公司（以下简称“惠邦地产”），惠邦地产更名前为四川东泰产业（控股）股份有限公司（以下简称“东泰控股”），东泰控股更名前为四川峨眉集团股份有限公司（以下简称“峨眉集团”），本公司股票在深圳证券交易所上市。

2007年12月24日，经山东省工商行政管理局批准本公司名称变更为山东惠邦地产股份有限公司。2009年2月12日，经山东省工商行政管理局批准本公司名称变更为山东中润投资控股集团股份有限公司。

本公司最近一次工商登记情况为：注册资本：人民币 77418.1468 万元；注册地址：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 17 栋；法定代表人：郑峰文；企业法人营业执照号：370000000000068；本公司经营范围：不动产及相关公司股权投资；房地产租赁、策划咨询；房地产经纪；资源类公司股权投资。

二、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—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（三）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物是指本公司持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（四）外币业务

对于发生的外币经济业务，初始确认采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记帐本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率计算，由此产生的汇兑差额，除了按照企业会计准则的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记帐本位币金额；以公允价值计量的非货币性项目，如果期末的公允价值以外币反映，将该外币按照公允价值确定当日的即期汇率折算，折算后的记帐本位币金额与原记帐本位币金额的差额，作为公允价值变动损益，计入当期损益或资本公积。

（五）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

公司按照取得金融资产的目的，将持有的金融资产划分为下列四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产。

公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两类。

2、金融资产和金融负债的计量

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

（2）金融资产和金融负债的后续计量方法主要包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

②持有至到期投资、贷款和和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债采用摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；不属

于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额，初始确认金额的扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

3、金融资产转移的确认与计量

本公司对于已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留与金融资产所有权有关的所有风险和报酬的，分别下列情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②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。

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：①终止确认部分的账面价值；②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。

对于公司既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，但未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

4、金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

②该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定

①存在活跃市场的，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债，采用活跃市场中的现行出价，公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债采用活跃市场中的现行要价，没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

6、金融资产减值

(1) 金融资产减值的确认

期末，公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2) 金融资产减值的测试方法和计提方法

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，根据其账面价值与预计未来现金流量现值（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额确认资产减值损失。预计未来现金流量现值，按照该金融资产的原实际利率折算确定，并考虑相关担保物的价值。应收款项减值测试及计提方法见“附注四、（六）应收款项”。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为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，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

③以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该项金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照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，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（六）应收款项

对于单项金额重大（本公司将单项金额 500.00 万元以上列为单项金额重大）且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款)，根据相同账龄应收款项组合的实际损率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：

账 龄	计提比例（%）
1 年以内	5
1—2 年	10
2—3 年	20
3—4 年	30
4—5 年	40
5 年以上	100

对其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），有确凿证据表明其可收回性存在明显差异的，采用个别认定法计提坏账准备。

对应收纳入合并报表范围内的公司的款项一般不计提坏帐准备。

（七）存货的确认和计量

1、存货分类

存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料等。本公司存货包括已开发完工产品、在建开发产品、拟开发土地、受托开发产品、原材料、低值易耗品等。

已开发完工产品是指已开发、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展成为出售或出租物业的土地。

受托开发产品是指本公司接受委托，代为开发的物业。

2、存货取得和发出的计价方法

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。

在项目整体开发时，拟开发土地全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期开发的土地仍保留在拟开发土地项目中。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本。

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，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

产成品、商品和用于出售的材料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；用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按所生产的产成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。

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备，但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量，可以合并计量成本与可变现净值；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。

3、存货盘存制度：公司存货盘存采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物于领用时一次性摊销。

（八）投资性房地产的确认和计量

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

1、投资性房地产的初始计量

投资性房地产按其成本作为入账价值。其中，外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

2、投资性房地产的后续计量

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧和进行摊销。

3、投资性房地产的减值准备

在资产负债表日有迹象表明投资性房地产存在减值的，按本财务报表附注四·（十四）所述方法计提减值准备。

（九）长期股权投资的确认和计量

1、投资成本的确定

公司长期股权投资的投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

（1）本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值(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。合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，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，抵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。

（2）非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日公司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之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。在合并日被合并方的可识别资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过本公司取得的被合并方可识别净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可识别净资产公允价值份额的数额直接计入合并当期损益。

（3）其他方式取得的长期投资

①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，初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③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，合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量。

④通过非货币资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务

重组》确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 本公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有控制、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，公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，编制合并财务报表时按权益法调整。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资

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。

采用权益法的，初始投资成本大于取得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；初始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份额的，其差额记入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，应考虑以下因素的影响进行适当调整：①被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应按投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整。②以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以投资企业取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响。③公司与合营企业及联营企业之间发生的内部交易损益按持股比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于资产减值损失的，全额确认。

公司自被投资单位取得的现金股利或利润，按照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，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

对于被投资单位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，按照持股比例与被投资单位净损益以外所有者权益的其他变动中归属于本公司的部分，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、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，

有客观证据表明其发生减值损失的,按照类似投资当时的市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值的差额,计提长期股权投资减值准备;其他投资,当存在减值迹象时,按照本财务报表附注四·(十四)所述方法计提减值准备。

4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据:

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和生产经营决策需要共同分享控制权的投资方一致同意的,认定为共同控制;对被投资单位的重要财务和生产经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,认定为重大影响。

(十) 固定资产的确认和计量

1、固定资产确认条件

固定资产是指本公司为销售商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用年限超过一年的有形资产。

(1) 固定资产同时满足下列条件的予以确认:

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

(2) 固定资产的初始计量:

固定资产按取得时实际成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。购买固定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,固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除应予资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产后续计量:除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之外,本公司对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

2、各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率及年折旧率如下:

资产类别	折旧年限	净残值率	年折旧率(%)
房屋建筑物	8—45年	3%—5%	12.13—2.11
专用设备	7—28年	3%—5%	13.86—3.39
通用设备	5—30年	3%—5%	19.40—3.17
运输工具	5—12年	3%—5%	19.40—7.92
其他设备	5—12年	3%—5%	19.40—7.92

每个会计年度终了,公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

3、固定资产减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照本财务报表附注四·（十四）所述方法计提固定资产减值准备。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

（1）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（75%（含）以上）；

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（90%（含）以上）；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（90%（含）以上）；

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。

（2）融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（十一）在建工程的确认和计量

1、在建工程是指购建该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

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，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的，先按估计价值转入固定资产，待办理了竣工决算手续后再按实际成本调整原暂估价值。

3、在建工程减值准备的计提：资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照本财务报表附注四·（十四）所述方法计提在建工程减值准备。

（十二）无形资产的确认和计量

1、无形资产的初始计量

无形资产按取得时的成本进行初始计量。

2、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、企业的历史经验或等),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,本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。

3、研究阶段和开发阶段的支出

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。

4、无形资产减值准备的计提:资产负债表日,有迹象表明无形资产发生减值的,按照本财务报表附注四·(十四)所述方法计提无形资产减值准备。

(十三) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十四) 资产减值的确定

本公司除存货、在活跃市场上没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益性工具、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产以外的资产减值,按以下方法确定:

1、减值测试

在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

- (1)资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2)公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大

大变化，从而对企业产生不利影响。

- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 有证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、资产或资产组可收回金额的确定

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

3、资产减值准备的确定

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业应当以单项资产为基础估计其可收回金额；对于难以估计可收回金额的单项资产，按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定以若干资产的组合能够产生独立于其他资产或资产组合的现金流入为依据。

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

4、商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

5、资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回，在处置相关资产时一并转出。

（十五）借款费用的确认和计量

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。

2、借款费用资本化的期间：

(1) 当同时具备以下三个条件时开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 暂停资本化：符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所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。

3、借款费用资本化金额的计算方法：

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定专门借款应予以资本化的利息金额。为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额

（十六）股份支付

1、股份支付的确认和计量：

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据职工行权情况，确认股本和股份溢价，同时结转等待期确认的资本公积。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关资产

成本或当期费用，同时计入负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债。公司在可行权日之后不再确认成本费用，负债公允价值的变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定

公司在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），公司即确认已得到服务相对应的成本费用。

3、在等待期内如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（十七）套期会计

套期，是指本公司为规避外汇风险、利率风险、商品价格风险、股票价格风险、信用风险等，指定一项或一项以上套期工具，使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动。套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的、其公允价值或现金流量变动预期可抵销被套期项目的公允价值或现金流量变动的衍生工具，以及对外汇风险套期时指定的非衍生金融资产或非衍生金融负债。

被套期项目，是指使本公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的项目。

1、同时满足下列条件的套期，运用套期会计方法进行处理：

（1）在套期开始时，对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。

（2）该套期预期高度有效，且符合企业最初为该套期关系所确定的风险管理策略。

（3）对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使企业面临最终将影响损益的现金流量变动风险。

（4）套期有效性能够可靠地计量。

（5）该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

2、同时满足下列条件的套期，认定为高度有效：

（1）在套期开始及以后期间，该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；

（2）该套期的实际抵销结果在 80% 至 125% 的范围内。

（十八）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。

（十九）预计负债

本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：该义务是本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企业；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。

（二十）收入确认原则

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。

销售房地产收入在同时满足以下条件时，予以确认：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。

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，并按已发生的成本占估计总成本的比例确认提供劳务交易的完工进度。

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，应按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，应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。

(二十一) 政府补助

政府补助在合理确保可收取且能满足政府补助所附条件的情况下，按其公允价值予以确认。对于与资产项目相关的补助，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。对与收益相关的政府补助如用于补偿以后期间相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十二) 企业所得税的确认和计量

1、公司所得税核算采用资产负债表债务法。

根据资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，以及虽未作为资产和负债确认的项目但按照税法规定可以确定其计税基础的，其计税基础与账面价值之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的税率确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认

本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，但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3、递延所得税负债的确认

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：（1）商誉的初始确认；（2）同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。（3）本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，公司能够控制暂时性差异的转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、资产负债表日，公司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获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

（二十三）企业合并

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。本公司在企业合并同时满足下列条件时，界定为同一控制下的企业合并：合并各方在合并前后同受集团公司或相同的对方最终控制；合并前，参与合并各方受最终控制方控制时间一般在1年以上（含1年），企业合并后所形成的报告主体受最终控制方控制时间也达到1年以上（含1年）。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并成本按在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值确定。对于吸收合并，公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，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。对于控股合并，合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当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，应当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，应当抵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。

2、非同一控制下企业合并

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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

购买日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。当满足以下条件时，本公司认为实行了控制权的转移，并确定为购买日：企业合并合同或协议已获得股东大会等内部权利机构通过；按照规定，合并

事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准；参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

合并成本为购买日本公司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。通过多次交换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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司也计入合并成本。

对于吸收合并，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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。对于控股合并，合并资产负债表中被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉，企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，计入合并当期损益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业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。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，抵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。

（二十四）合并财务报表的编制方法

1、合并范围的确定原则。

本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

合并财务报表以本公司和纳入合并范围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“少数股东收益”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。

本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的，公司会对子公司的财务报表按本公司所采用的会计政策、会计期间予以调整或重新编报。

（二十五）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

（1）公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（二十六）持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1、已经就处置该非流动资产作出决议；2、与受让方签订了不可撤销的转让协议；3、该项转让很可能在一年内完成。对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

五、税项

（一）营业税：

按照应税收入的5%计缴。

(二) 城市维护建设税:

按照应缴纳流转税额的7%计缴。

(三) 教育费附加及地方教育费附加:

按照应缴纳流转税额的4%计缴, 自2010年12月份起按照应缴纳流转税额的5%计缴。

(四) 土地增值税:

本公司在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入, 根据当地税务机关规定, 预售收入的1%预缴土地增值税。待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算, 按超率累进税率30%-60%计缴。

(五) 所得税:

本公司及控股子公司适用的所得税率为 25%。

六、企业合并及合并财务报表

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)
青岛中润置业有限公司	有限公司	山东省青岛市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售及信息咨询 服务, 房屋租赁 管理。	1,000.00
中润矿业发展有限公司	有限公司	山东省济南市	矿业投资	50,000.00	矿业投资	10,000.00

续表

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		表决权比例(%)	是否合并报表	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该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
		直接	间接				
青岛中润置业有限公司			100.00	100.00	是		
中润矿业		90.00	10.00	100.00	是		

发展 有限
公司

根据2010年11月18日本公司第七届董事会第十次会议审议通过了《关于成立中润矿业发展有限公司的议案》，本公司与本公司之子公司山东中润置业有限公司2010年12月22日在济南市分别出资注册成立中润矿业发展有限公司。

(2) 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(元)
山东盛基投资有限责任公司	有限公司	山东省威海市	房地产开发	7,000.00	实业投资、项目管理咨询；房地产开发。	119,324,108.46
山东中润置业有限公司	有限公司	山东省济南市	房地产开发	5,000.00	房地产开发及相关信息咨询服务	454,301,096.51
山东中润集团淄博置业 有限公司	有限公司	山东省淄博市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	25,623,797.01

续表

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		表决权比例(%)	是否合并报表	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
		直接	间接				
山东盛基投资有限责任公司		100.00		100.00	是		
山东中润置业有限公司		100.00		100.00	是		
山东中润集团淄博置业 有限公司		12.00	88.00	100.00	是		

七、合并财务报表主要项目注释

(一) 资产负债表项目注释

注释1、货币资金

(1) 明细情况

项 目	2010年12月31日	2009年12月31日
现金	166,055.25	312,407.61
银行存款	1,179,907,881.78	279,167,478.37
其他货币资金	19,278,138.56	36,521,424.80
合 计	<u>1,199,352,075.59</u>	<u>316,001,310.78</u>

(2) 其他货币资金系按揭保证金。

(3) 截至2010年12月31日，除其他货币资金外，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。

注释2、应收账款

(1) 按种类列示：

分 类	2010年12月31日				
	账面余额	坏账准备 比例 (%)	坏账准备	账面价值	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	79,174,254.65	12.28	9,726,390.50	69,447,864.15	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	<u>79,174,254.65</u>		<u>9,726,390.50</u>	<u>69,447,864.15</u>	<u>100.00</u>

分 类	2009年12月31日				
	账面余额	坏账准备 比例 (%)	坏账准备	账面价值	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	62,890,976.65	12.95	8,145,022.09	54,745,954.56	100.00
单项金额虽不重大但单项计提					

坏账准备的应收账款

合 计 62,890,976.65 8,145,022.09 54,745,954.56 100.00

(2) 按账龄列示:

账 龄	2010年12月31日			2009年12月31日		
	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	44,044,912.82	55.63	2,202,245.63	28,492,241.52	45.30	1,424,612.07
1—2年	15,068,049.90	19.03	1,506,804.99	1,603,847.10	2.55	160,384.71
2—3年	10,477.00	0.02	2,095.40	32,794,888.03	52.15	6,560,025.31
3—4年	20,050,814.93	25.32	6,015,244.48			
合 计	<u>79,174,254.65</u>	<u>100.00</u>	<u>9,726,390.50</u>	<u>62,890,976.65</u>	<u>100.00</u>	<u>8,145,022.09</u>

(3) 截至2010年12月31日, 应收账款欠款金额前五名的单位情况如下:

客户名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占应收账款总额 的比例(%)
济南银座家居有限公司	非关联方	24,399,950.40	2年以内	30.82
昆仑金融租赁有限公司	非关联方	13,281,600.00	1年以内	16.78
新玛特有限公司	非关联方	12,656,275.02	2年以内	15.99
徐州市联通路桥建筑工程公司 济南分公司	非关联方	8,474,670.00	1年以内	10.70
刘晓林	非关联方	802,109.00	3-4年	1.01
合 计		<u>59,614,604.42</u>		<u>75.30</u>

(4) 截至2010年12月31日, 无持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注释3、预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1年以内	607,477,798.53	94.90	27,877,754.81	51.95
1—2年	9,904,949.73	1.55	14,801,263.67	27.58
2—3年	13,647,530.91	2.13	10,352,945.47	19.29
3—4年	8,994,445.80	1.41	634,045.00	1.18
4—5年	87,000.00	0.01		

账 龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
合 计	<u>640,111,724.97</u>	<u>100.00</u>	<u>53,666,008.95</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算的原因
中国人民解放军海军后勤部	非关联方	585,808,950.00	2010年	合同未履行完毕
文登市中盛装饰工程有限公司	非关联方	4,089,731.96	2008年	合同未履行完毕
文登王者陶瓷商场	非关联方	3,874,139.00	2008年	合同未履行完毕
文登市自来水公司	非关联方	3,826,623.25	2008-2009年	合同未履行完毕
文登市文山建材门市部	非关联方	3,821,370.95	2008年	合同未履行完毕
合 计		<u>601,420,815.16</u>		

(3) 截至2010年12月31日, 无持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注释4、其他应收款

(1) 按种类列示:

分 类	2010年12月31日				
	账面余额	坏账准备 比例 (%)	坏账准备	账面价值	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	149,368,044.62	51.72	77,256,006.00	72,112,038.62	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	<u>149,368,044.62</u>		<u>77,256,006.00</u>	<u>72,112,038.62</u>	<u>100.00</u>

分 类	2009年12月31日				
	账面余额	坏账准备 比例 (%)	坏账准备	账面价值	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,874,457.20	100.00	7,874,457.20		
按组合计提坏账准备的其他应	149,220,391.90	43.20	64,470,541.72	84,749,850.18	100.00

收款

单项金额虽不重大但单项计提

坏账准备的其他应收款

合 计	<u>157,094,849.10</u>	<u>72,344,998.92</u>	<u>84,749,850.18</u>	<u>100.00</u>
-----	-----------------------	----------------------	----------------------	---------------

(2) 按账龄列示:

账 龄	2010年12月31日			2009年12月31日		
	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	20,322,458.54	13.61	1,485,496.52	20,016,147.12	12.74	1,000,807.36
1—2年	11,776,715.80	7.89	229,262.56	31,241,023.25	19.89	3,124,102.33
2—3年	14,270,652.02	9.55	2,854,130.41	28,854,222.78	18.37	5,770,844.56
3—4年	26,114,762.31	17.48	7,834,428.69	20,051,280.22	12.76	6,015,384.07
4—5年	20,051,280.22	13.42	8,020,512.09	8,704,891.76	5.54	8,206,576.63
5年以上	56,832,175.73	38.05	56,832,175.73	48,227,283.97	30.70	48,227,283.97
合 计	<u>149,368,044.62</u>	<u>100.00</u>	<u>77,256,006.00</u>	<u>157,094,849.10</u>	<u>100.00</u>	<u>72,344,998.92</u>

(3) 截至2010年12月31日, 其他应收款欠款金额前五名的单位情况如下:

客户名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占其他应收款总额
				的比例 (%)
上海栩信进出口公司	非关联方	30,000,000.00	5年以上	20.08
淄博金泉建筑陶瓷有限公司	非关联方	17,053,644.01	1—2年	11.42
浙江湖州洪泰有限公司	非关联方	15,000,000.00	5年以上	10.04
山东鸿苑房地产公司	非关联方	11,880,000.00	4—5年	7.95
浙江瑞森纸业有限公司	非关联方	7,874,457.20	5年以上	5.27
合 计		<u>81,808,101.21</u>		<u>54.76</u>

(4) 截至2010年12月31日, 无持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注释5、存货

(1) 明细情况

项 目	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备

已开发完工产品	1,255,190,124.96	2,934,082.20	1,382,637,650.75
在建开发产品	1,483,864,817.95		885,968,220.33
拟开发土地	52,690,795.51		137,031,691.68
原材料	49,763,589.72		14,517,751.22
合 计	<u>2,841,509,328.14</u>	<u>2,934,082.20</u>	<u>2,420,155,313.98</u>

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日，已开发完工产品明细如下：

<u>项目名称</u>	<u>首批竣工时间</u>	<u>总投资(万元)</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>
世纪城一期	2003.12	37,902.00	12,082,823.76
世纪城二期	2008.08	151,900.00	696,346,819.02
西、北大门商业	2007.03	751.30	6,804,146.50
别墅 96 号楼	2007.01	746.30	7,591,973.57
中润大酒店	2007.11	4,381.00	64,811,033.85
涉外小区别墅 1-11 号	2007.06	7,626.00	41,402,930.50
维多利亚湾畔(8 组团)	2007.05	17,734.00	1,919,190.13
夏威夷风情(1 组团)	2006.03	13,651.00	5,933,760.56
悉尼港湾(2 组团)	2006.07	11,790.00	4,511,781.09
开罗绿洲(14 组团)	2008.06	24,641.00	38,223,440.08
涉外小区别墅(26 套)	2009.12	30,654.00	67,825,713.54
佛罗伦萨花都(9 组团)	2008.07	9,114.00	2,432,594.40
水域威尼斯(3 组团)	2009.12	9,396.00	13,636,405.88
康桥美地(10 组团)	2010.12	11,911.00	75,285,341.07
建材市场	2006.12	14,000.00	84,753,214.73
樱花时尚	2008.04	25,698.00	106,617,537.14
板材市场	2009.06	3,000.00	24,708,245.88
其他			303,173.26
合 计			<u>1,255,190,124.96</u>

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，在建开发产品明细如下：

<u>项目名称</u>	<u>在建开工时间</u>	<u>预计首批竣工时间</u>	<u>预计总投资(万元)</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>
-------------	---------------	-----------------	------------------	-------------------------

世纪城三期	2009.12	2011.12	48,250.00	188,622,761.57
罗马假日 (5 组团)	2008.06	2010.12	14,112.00	191,317,627.77
北商业服务中心	2008.12	2010.06	1,073.00	7,651,346.78
西侧幼儿园	2009.10	2010.06	1,645.00	12,460,829.61
中润大道北侧商业 1、2 楼	2006.12	2009.12	16,645.00	14,683,765.10
荷兰庄园 (12 组团)	2010.03	2011.05	16,200.00	54,640,875.79
加州海岸 (4 组团)	2009.12	2011.07	20,553.00	140,783,812.87
锦绣柏林 (13 组团)	2010.03	2011.05	24,951.00	52,715,301.64
曼谷芳园 (11 组团)	2010.03	2011.05	24,951.00	160,219,879.56
中小学校	2010.06	2011.07	6,000.00	18,927,661.54
中润华侨城南区	2010.03	2012.10	16,700.00	88,214,316.21
板材市场	2007.04	2009.10	3,000.00	20,092,171.22
峰山公馆 A 区	2009.08	2010.10	16,015.00	130,325,228.13
峰山公馆 B 区	2009.11	2010.10	2,549.00	13,349,970.16
峰山公馆 C 区	2009.12	2011.05	13,846.00	16,128,141.76
金融商贸中心	2011.03	2012.03	13,543.00	20,692,160.60
金山花园商业街	2005.10	2010.07	1,000.00	13,438,244.48
汽配广场	2007.07	2010.02	21,795.00	40,405,088.18
中韩商业广场	2009.11	2011.10	25,200.00	64,517,696.95
商务中心	2010.06	2011.11	29,831.00	42,473,014.68
樱花时尚	2006.03	2009.07	25,698.00	47,661,671.30
未开发项目				120,983,764.08
其他				23,559,487.97
合 计				<u>1,483,864,817.95</u>

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日, 拟开发土地明细如下:

项目名称	在建开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 (万元)	2010 年 12 月 31 日
世纪城四期	2011.10	2014.12	72,700.00	52,690,795.51
合 计				<u>52,690,795.51</u>

(5) 存货跌价准备

项 目	2009 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额			2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	小计	

水域威尼斯（3 组团）	2,934,082.20	2,934,082.20
合 计	<u>2,934,082.20</u>	<u>2,934,082.20</u>

本公司存货可变现净值系按单个存货项目在公平的市场交易中，交易双方自愿进行交易的市场价格扣除为进一步加工或销售而需追加的成本后的净值确定，按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额提取存货跌价准备。经分析，本公司之子公司山东中润集团淄博置业有限公司开发的水域威尼斯（3 组团）项目的停车位需提取存货跌价准备 2,934,082.20 元。

（6）截至2010年12月31日，开发成本余额中含有借款费用资本化的金额为66,881,670.02元。

（7）资产抵押情况：

本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司以开发产品建材市场 21,825.38 平方米房产、樱花时尚住宅 8,672.26 平方米房产、樱花时尚商铺 14,392.66 平方米房产、金山沿街公建 11,102.00 平方米房产、樱花时尚商业楼为抵押，取得借款 4,000.00 万元；以樱花时尚、建材市场 25,523.50 平方米房产为抵押取得借款 400.00 万元；以19,926.00 平方米土地使用权以及樱花时尚生态住宅小区 7—5 号 18 户住宅房产、建材市场 18 号 000101 室为抵押取得 1,500.00 万元；以 284,128.00 平方米土地使用权、板材市场在建项目 16,111.00 平方米、汽配广场在建项目 11,379.00 平方米为抵押取得借款 8,000.00 万元；以樱花时尚、建材市场 25,523.50 平方米房产为抵押、山东中润置业有限公司、郑峰文提供担保保证，取得借款 3,600.00 万元；

本公司之子公司山东中润集团 淄博置业有限公司以位于淄博市张店区魏北路以北，西七路以东 33,614.80 平方米土地使用权（淄国用（2009）第 F02078 号）为抵押，取得中国建设银行股份有限公司淄博西城区支行 3,000.00 万元长期借款；以位于淄博市张店区魏北路以北，西七路以东，使用权面积 6,138.20 平方米土地使用权（淄国用（2009）第 F02077 号），取得借款 15,000.00 万元；

注释6、其他流动资产

项 目	2010年12月31日	2009年12月31日
预收房款缴税金	110,132,995.92	42,715,148.00
合 计	<u>110,132,995.92</u>	<u>42,715,148.00</u>

注释7、投资性房地产

（1）按成本模式计量的投资性房地产：

项 目	2009年12月31日	本期增加额	本期减少额	2010年12月31日
一、账面原值合计	<u>511,216,527.31</u>	<u>3,898,281.10</u>	<u>26,413,644.95</u>	<u>488,701,163.46</u>
房屋、建筑物	511,216,527.31	3,898,281.10	26,413,644.95	488,701,163.46
二、累计折旧	<u>17,558,291.74</u>	<u>13,806,498.21</u>	<u>857,879.07</u>	<u>30,506,910.88</u>
房屋、建筑物	17,558,291.74	13,806,498.21	857,879.07	30,506,910.88

三、投资性房地产账面		
净值合计	<u>493,658,235.57</u>	<u>458,194,252.58</u>
房屋、建筑物	493,658,235.57	458,194,252.58
四、投资性房地产减值		
准备累计金额合计		
房屋、建筑物		
五、投资性房地产账面		
价值合计	<u>493,658,235.57</u>	<u>458,194,252.58</u>
房屋、建筑物	493,658,235.57	458,194,252.58

(2) 本公司之子公司山东中润集团淄博置业有限公司以房屋所有权证号为 03-1012073 号的投资性房地产 1 号商业楼为抵押物取得 15,000.00 万元借款。

本公司之子公司山东中润置业有限公司以其开发的济南市经十东路中润世纪城商业(房产证号济房权证历字第 169149 号、土地使用权证历下园用 2010 第 0100047 号)为抵押物,取得兴业银行股份有限公司济南分公司 70,000.00 万元长期借款,借款方式为等额还本付息,截至 2010 年 12 月 31 日,该长期借款余额为 689,598,162.55 元。

(3) 2010 年 10 月 8 日,本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司与文登师范学校签订《协议书》,自协议生效之日起,双方终止《租赁合同》的履行,文登师范学校不再租赁山东盛基投资有限责任公司的板材市场房产。

(4) 经分析,本报告期内不存在毁损及成本低于可变现净值现象,故未计提投资性房地产减值准备。

注释8、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	<u>2009年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2010年12月31日</u>
一、账面原值合计:	<u>26,300,301.86</u>	<u>53,229,009.28</u>	<u>11,700,000.00</u>	<u>67,829,311.14</u>
其中:房屋及建筑物	11,700,000.00	40,021,966.82	11,700,000.00	40,021,966.82
运输工具	8,296,424.18	4,840,768.00		13,137,192.18
其他设备	6,303,877.68	8,366,274.46		14,670,152.14
二、累计折旧合计:	<u>14,054,707.87</u>	<u>4,166,396.22</u>	<u>4,492,312.50</u>	<u>13,728,791.59</u>
其中:房屋及建筑物	4,168,124.97	1,823,112.27	4,492,312.50	1,498,924.74
运输工具	5,183,763.22	1,080,302.86		6,264,066.08
其他设备	4,702,819.68	1,262,981.09		5,965,800.77

三、固定资产账面净值合计	<u>12,245,593.99</u>	<u>54,100,519.55</u>
其中：房屋及建筑物	7,531,875.03	38,523,042.08
运输工具	3,112,660.96	6,873,126.11
其他设备	1,601,058.00	8,704,351.36
四、减值准备合计		
其中：房屋及建筑物		
运输工具		
其他设备		
五、固定资产账面价值合计	<u>12,245,593.99</u>	<u>54,100,519.55</u>
其中：房屋及建筑物	7,531,875.03	38,523,042.08
运输工具	3,112,660.96	6,873,126.11
其他设备	1,601,058.00	8,704,351.36

(2) 截至2010年12月31日，本公司固定资产不存在抵押情况。

(3) 截至2010年12月31日，本公司上述固定资产无明显迹象表明已发生减值，因而未计提固定资产减值准备。

注释9、长期待摊费用

项 目	原始发生额	<u>2009年12月31日</u>	本期增加	本期摊销	其他减少	<u>2010年12月31日</u>	其他减少原因
售楼处和展示中心	932,482.84	186,496.57		186,496.57			
合 计	<u>932,482.84</u>	<u>186,496.57</u>		<u>186,496.57</u>			

注释10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	<u>2010 年12月31日</u>	<u>2009 年12月31日</u>
递延所得税资产：		
资产减值准备	9,205,075.75	6,857,371.92
应付职工薪酬	264,109.44	550,040.48
应付利息	1,667,118.70	42,118.70
预收款项	46,075,165.33	21,293,680.12
小 计	<u>57,211,469.22</u>	<u>28,743,211.22</u>
递延所得税负债：		

租赁免租租金	3,164,068.76	1,582,034.38
接受实物捐赠		3,287,500.00
小 计	<u>3,164,068.76</u>	<u>4,869,534.38</u>

(2) 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	36,820,302.98
应付职工薪酬	1,056,437.77
预收款项	184,300,661.31
应付利息	6,668,474.80
免租租金	12,656,275.04
合 计	<u>241,502,151.90</u>

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2010年12月31日	2009年12月31日
可抵扣暂时性差异影响的递延所得税	18,085,343.37	24,392,417.12
其中：坏账准备影响的递延所得税	13,274,043.93	13,265,133.33
预计负债影响的递延所得税	2,837,500.00	4,287,500.00
应付利息影响的递延所得税	1,973,799.44	6,839,783.79
可抵扣亏损影响的递延所得税	88,643,327.74	109,407,619.92
合 计	<u>106,728,671.11</u>	<u>133,800,037.04</u>

上述可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损系本公司形成，由于在预计未来期间无法取得足够的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

(4) 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
2010年		83,057,168.70	
2011年	343,885,510.18	343,885,510.18	
2012年			
2013年			
2014年	10,687,800.79	10,687,800.79	
合 计	<u>354,573,310.97</u>	<u>437,630,479.67</u>	

注释11、资产减值准备

项 目	2009年12月31日	本期计提额	本期减少额	2010年12月31日
-----	-------------	-------	-------	-------------

			<u>转回</u>	<u>转销</u>	<u>其他减少</u>
坏账准备					
其中：应收账款	8,145,022.09	1,641,564.80	60,196.39		9,726,390.50
其他应收款	72,344,998.92	4,911,007.08			77,256,006.00
存货跌价准备		2,934,082.20			2,934,082.20
合 计	<u>80,490,021.01</u>	<u>9,486,654.08</u>	<u>60,196.39</u>		<u>89,916,478.70</u>

注释12、短期借款

(1) 分类情况

<u>借款条件</u>	2010年12月31日	2009年12月31日
信用借款	6,509,566.14	29,108,466.14
抵押/保证借款*1	44,000,000.00	40,000,000.00
抵押借款		100,000,000.00
质押/保证借款		10,000,000.00
保证借款*2	2,800,000.00	24,200,000.00
合 计	<u>53,309,566.14</u>	<u>203,308,466.14</u>

(2) 说明：

*1：抵押/保证借款由本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司以开发的产品建材市场318套房产（21,825.38平方米）、樱花时尚住宅76套（8,672.26平方米）、樱花时尚商铺58套（14,392.66平方米）、金山沿街公建11,102.00平方米、樱花时尚商业楼为抵押，山东中润置业有限公司、郑峰文提供担保保证，取得借款4,000.00万元；以樱花时尚、建材市场25,523.50平方米房产为抵押、山东中润置业有限公司、郑峰文提供担保保证，取得借款400.00万元。

*2：保证借款由本公司之股东惠邦投资发展有限公司提供担保保证。

(3) 截至2010年12月31日，公司已到期未偿还的短期借款金额为6,509,566.14元。

注释13、应付票据

<u>种 类</u>	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
	<u>金额</u>	
	<u>其中：下一会计期间</u>	
	<u>将要到期的金额</u>	
商业承兑汇票		40,000,000.00
合 计		<u>40,000,000.00</u>

注释14、应付账款

(1) 余额情况

项 目	2010年12月31日	2009年12月31日
应付账款	<u>496,619,316.79</u>	<u>606,679,951.37</u>

(2) 截至2010年12月31日，无应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

(3) 截至2010年12月31日，账龄超过1年未偿还的大额应付账款的金额为118,951,523.58元。

(4) 截至2010年12月31日，前五名大额应付账款明细如下：

供应商名称	期末余额	账龄	款项性质	未偿还原因	资产负债表日后是否偿还
山东万鑫建设有限公司	103,938,847.55	2 年以内	工程款	未到合同约定付款期	否
中鑫建设集团有限公司	40,008,569.60	1 年以内	工程款	未到合同约定付款期	否
中建七局安装工程有限公司 济南分公司	24,988,053.39	1 年以内	工程款	未到合同约定付款期	否
山东友谊集团有限公司	18,758,238.56	1 年以内	购地款	未到合同约定付款期	否
威海宇华有限公司建筑工程 分公司	14,478,016.73	1—3 年	工程款	未到合同约定付款期	否
合 计	<u>202,171,725.83</u>				

注释15、预收款项

(1) 余额情况

项 目	2010年12月31日	(预计) 竣工时间
世纪城二期	321,130,905.60	2009 年 12 月
悉尼港湾 (2 组团)	1,482,408.00	2006 年 07 月
水域威尼斯 (3 组团)	3,009,673.00	2009 年 12 月
罗马假日 (5 组团)	223,509,911.29	2010 年 12 月
佛罗伦萨花都 (9 组团)	501,860.00	2008 年 07 月
康桥美地 (10 组团)	83,951,131.00	2010 年 12 月
曼谷芳园 (11 组团)	546,956,977.16	2011 年 05 月
开罗绿洲 (14 组团)	6,557,555.00	2008 年 06 月
加州海岸 (4 组团)	21,543,435.00	2011 年 07 月
华侨城 15 组团	358,000,817.70	2013 年 12 月

西大门商业	5,995,299.00	2007年03月
涉外小区(别墅)	40,354,688.00	2010年05月
建材市场	2,403,071.52	2006年06月
樱花时尚	19,984,242.00	2008年04月
峰山公馆	32,478,105.00	2009年08月
金山花园商业街	2,391,081.00	2009年10月
汽配广场	3,100,000.00	2010年02月
板材市场	2,400,000.00	2009年06月
合 计	<u>1,675,751,160.27</u>	

(2) 截至2010年12月31日, 无预收持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东的款项。

注释16、应付职工薪酬

项 目	2009年12月31日	本期增加额	本期支付额	2010年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	7,582.96	23,880,932.89	23,240,213.34	648,302.51
职工福利费	3,277,654.39	543,303.46	1,254,391.62	2,566,566.23
社会保险费		1,906,634.39	1,906,634.39	
其中: 1. 医疗保险费		610,772.55	610,772.55	
2. 基本养老保险费		1,153,972.55	1,153,972.55	
3. 失业保险费		75,470.73	75,470.73	
4. 工伤保险费		31,415.85	31,415.85	
5. 生育保险费		35,002.71	35,002.71	
住房公积金				
工会经费和职工教育经费	1,681,691.80	877,703.37	1,466,429.48	1,092,965.69
合 计	<u>4,966,929.15</u>	<u>27,208,574.11</u>	<u>27,867,668.83</u>	<u>4,307,834.43</u>

注释17、应交税费

税 种	2010年12月31日	2009年12月31日
营业税	120,921,542.97	66,939,855.66
城建税	8,464,504.54	4,685,786.43
企业所得税	126,322,458.99	154,006,318.38
个人所得税	102,575.86	149,438.84
房产税	446,336.88	-348,298.25
土地使用税	13,801,232.98	12,380,332.99

教育费附加	4,891,178.63	2,731,911.15
土地增值税	29,105,733.12	5,668,396.48
印花税	430,351.31	232,383.01
车船使用税	-564.00	-564.00
其他	-2,128,718.53	-4,881,578.51
合 计	<u>302,356,632.75</u>	<u>241,563,982.18</u>

说明：公司上述税项的法定税率详见附注五。

注释18、应付利息

项 目	2010年12月31日	2009 年12月31日
应付借款利息	<u>14,946,569.81</u>	<u>27,910,507.21</u>

注释19、其他应付款

(1) 余额情况

项 目	2010年12月31日	2009 年12月31日
其他应付款	<u>650,855,572.03</u>	<u>430,221,454.24</u>

(2) 截至2010年12月31日，无应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

(3) 截至2010年12月31日，金额较大的其他应付款情况如下：

债权人名称	金 额	性质或内容
预提土地增值税	123,126,288.43	预提待结算的土地增值税
合 计	<u>123,126,288.43</u>	

注：本公司根据国税发[2006]187号文《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》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计123,126,288.43元。

土地增值税是按30%-60%的累进税率，对本公司销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

注释20、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项 目	2010年12月31日	2009 年12月31日
一年内到期的长期借款	15,000,000.00	244,800,000.00
合 计	<u>15,000,000.00</u>	<u>244,800,000.00</u>

(2) 一年内到期的长期借款

A、1年内到期的长期借款种类

借款条件	2010年12月31日	2009 年12月31日
抵押借款	15,000,000.00	244,800,000.00
合 计	<u>15,000,000.00</u>	<u>244,800,000.00</u>

注：抵押借款系本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司以 19,926.00 平方米土地使用权以及樱花时尚生态住宅小区 7-5 号 18 户住宅房产、建材市场 18 号 000101 室为抵押取得。

B、一年内到期的长期借款明细：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	2010 年 12 月 31 日
文登农村信用合作联社	2009.5.5	2011.5.4	RMB	10.80%	15,000,000.00

注释21、长期借款

(1) 长期借款分类

借款条件	2010年12月31日	2009 年12月31日
抵押借款 *1	949,598,162.55	205,000,000.00
质押借款 *2	158,000,000.00	58,000,000.00
抵押/保证借款 *3	36,000,000.00	
质押/保证借款 *4	151,000,000.00	
合 计	<u>1,294,598,162.55</u>	<u>263,000,000.00</u>

(2) *1：本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司以 284,128.00 平方米土地使用权、板材市场在建工程 16,111.00 平方米、汽配广场在建工程 11,379.00 平方米为抵押取得借款 8,000.00 万元；

本公司之子公司山东中润集团淄博置业有限公司以位于淄博市张店区魏北路以北，西七路以东 33,614.80 平方米土地使用权（淄国用（2009）第 F02078 号）为抵押，取得中国建设银行股份有限公司淄博西城区支行 3,000.00 万元长期借款；以位于淄博市张店区魏北路以北，西七路以东，使用权面积 6,138.20 平方米土地使用权（淄国用（2009）第 F02077 号）、1 号商业楼房屋（房屋所有权证号为 03-1012073 号）为抵押，取得借款 15,000.00 万元；

本公司之子公司山东中润置业有限公司以其开发的济南市经十东路中润世纪城商业（房产证号济房权证历字第 169149 号、土地使用权证历下园用 2010 第 0100047 号）为抵押物，取得兴业银行股份有限公司济南分公司 70,000.00 万元长期借款，借款方式为等额还本付息，截至 2010 年 12 月 31 日，该长期借款余额为 689,598,162.55 元。

*2：本公司取得中融国际信托有限公司借款 10,000.00 万元，该借款由惠邦投资发展有限公司以其持有的本公司的 3,600.00 万股股份为质押物；

本公司之子公司山东中润置业有限公司取得润丰农村合作银行解放路支行长期借款 5,800.00 万元，

该借款由山东中润置业集团有限公司以其持有的本公司的1,497.00万股股份为质押物。

*3: 本公司之子公司山东盛基投资有限责任公司以樱花时尚、建材市场 25,523.50 平方米房产为抵押、山东中润置业有限公司、郑峰文提供担保保证，取得借款 3,600.00 万元；

*4: 本公司之控股股东山东中润置业集团有限公司将其持有的本公司的股票 5,600.00 万股限售流通股质押，同时提供连带责任担保，为本公司之子公司山东中润集团 淄博置业有限公司取得 15,100.00 万元长期借款提供保证。

(3) 截至2010年12月31日，金额前五名的长期借款：

<u>贷款单位</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>币种</u>	<u>年利率</u>	<u>金额</u>
兴业银行股份有限公司济南分行泉城支行	2010年07月02日	2022年06月24日	RMB	5.94%	689,598,162.55
华融国际信托有限责任公司	2010年09月21日	2012年09月21日	RMB	10.50%	151,000,000.00
中融国际信托有限公司	2010年12月31日	2012年08月31日	RMB	10.00%	100,000,000.00
中国建设银行股份有限公司淄博西城支行	2010年01月06日	2012年11月02日	RMB	5.40%	90,000,000.00
山东济南润丰农业合作银行解放路支行	2009年11月30日	2012年11月24日	RMB	5.40%	58,000,000.00

注释22、预计负债

(1) 余额情况

<u>项 目</u>	<u>2009年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2010年12月31日</u>
对外提供担保	17,150,000.00		5,800,000.00	11,350,000.00
合 计	<u>17,150,000.00</u>		<u>5,800,000.00</u>	<u>11,350,000.00</u>

(2) 2005年8月，本公司为浙江瑞森纸业有限公司与安徽安粮国际发展股份有限公司债务提供连带担保，担保金额为600万元。2006年末，本公司根据浙江瑞森纸业有限公司的房产建筑物、土地使用权、机器设备等资产均已被依法拍卖的情况，对此担保计提了580.00万元的预计担保损失。根据合肥市中级人民法院（2006）合民二初字第52号《民事判决书》、（2006）合民二初字第8号《民事判决书》，在合肥市中级人民法院执行局的主持、调解下，本公司与安徽安粮国际发展股份有限公司就债务清偿达成协议，至2010年8月25日，双方的债权、债务关系消灭。

注释23、股本

(1) 公司股份变动情况表

数量单位：股

项 目	2009年12月31日		本次变动增减					2010年12月31日	
	金额	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	579,358,243.00	74.83				-64,050,874.00	-64,050,874.00	515,307,369.00	66.56
其中：境内法人持股	579,358,243.00	74.83				-64,050,874.00	-64,050,874.00	515,307,369.00	66.56
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
小 计	<u>579,358,243.00</u>	<u>74.83</u>				-64,050,874.00	-64,050,874.00	515,307,369.00	66.56
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	194,823,225.00	25.17				64,050,874.00	64,050,874.00	258,874,099.00	33.44
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
小 计	<u>194,823,225.00</u>	<u>25.17</u>				64,050,874.00	64,050,874.00	258,874,099.00	33.44
三、股份总数	<u>774,181,468.00</u>	<u>100.00</u>						<u>774,181,468.00</u>	<u>100.00</u>

注释24、资本公积

项 目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年12月31日
其他资本公积	31,092,876.99			31,092,876.99
合 计	<u>31,092,876.99</u>			<u>31,092,876.99</u>

注释25、盈余公积

项 目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年12月31日
法定公积金	15,763,521.14			15,763,521.14
合 计	<u>15,763,521.14</u>			<u>15,763,521.14</u>

注释26、未分配利润

项 目	金 额
-----	-----

调整前上年末未分配利润	-127,085,872.69
调整年初未分配利润合计数（调整+，调减-）	
调整后年初未分配利润	-127,085,872.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	283,027,309.57
减：提取盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
转作股本的普通股股利	
对股东的分配	
期末未分配利润	<u>155,941,436.88</u>

（二）利润表项目注释

注释27、营业收入/营业成本

（1）营业收入

项 目	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	1,099,637,941.17	984,896,263.54
其他业务收入	96,975,743.97	22,374,805.05
营业成本	611,358,106.37	552,377,433.39

（2）主营业务（分行业）

行业名称	2010 年度		2009 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,196,613,685.14	611,358,106.37	1,007,271,068.59	552,377,433.39

（3）主营业务（分产品）

产品名称	2010 年度		2009 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,173,087,941.17	600,924,179.28	984,896,263.54	538,896,793.42
房地产租赁	23,525,743.97	10,433,927.09	22,374,805.05	13,480,639.97
合 计	<u>1,196,613,685.14</u>	<u>611,358,106.37</u>	<u>1,007,271,068.59</u>	<u>552,377,433.39</u>

（4）主营业务（分地区）

地区名称	2010 年度	2009 年度
------	---------	---------

	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
济南地区	653,012,443.65	211,061,803.75	666,578,137.19	353,567,140.56
淄博地区	454,441,916.74	354,359,937.69	215,342,500.85	127,221,914.10
威海地区	89,159,324.75	45,936,364.93	125,350,430.55	71,588,378.73
合 计	<u>1,196,613,685.14</u>	<u>611,358,106.37</u>	<u>1,007,271,068.59</u>	<u>552,377,433.39</u>

注释28、营业税金及附加

<u>项 目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>	<u>计缴标准</u>
营业税	60,535,225.66	46,839,322.80	见附注五
城市维护建设税	4,237,466.06	3,278,752.54	见附注五
教育附加加	2,416,371.42	1,873,569.88	见附注五
土地增值税	77,887,105.83	27,969,584.68	见附注五
其他	-21,666.67	21,666.67	
合 计	<u>145,054,502.30</u>	<u>79,982,896.57</u>	

注释29、销售费用

<u>项 目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
人工费	3,617,945.10	3,330,970.87
销售代理费用及佣金	4,440,185.46	1,660,701.55
办公事务及业务活动费	5,269,968.98	4,631,184.34
其他	16,602,874.27	8,065,344.82
合 计	<u>29,930,973.81</u>	<u>17,688,201.58</u>

注释30、管理费用

<u>项 目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
人工费用	8,055,000.49	5,874,491.90
办公事务及业务	10,479,385.30	4,941,804.26
财产费用	5,167,172.14	1,223,168.82
税金	4,005,178.59	3,718,940.70
其他	16,582,380.50	13,653,501.92
合 计	<u>44,289,117.02</u>	<u>29,411,907.60</u>

注释31、财务费用

<u>项 目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>2009 年度</u>
利息支出	14,580,677.35	5,504,603.39

减：利息收入	2,878,367.02	709,765.21
其他	213,552.57	154,189.00
合 计	<u>11,915,862.90</u>	<u>4,949,027.18</u>

注释32、资产减值损失

项 目	2010 年度	2009 年度
坏账损失	6,492,375.49	5,757,794.94
存货跌价损失	2,934,082.20	
合 计	<u>9,426,457.69</u>	<u>5,757,794.94</u>

注释33、营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置利得合计	13,120,612.50	583.33
其中：固定资产处置利得 *1	13,120,612.50	583.33
政府补助		5,031,460.00
罚款、违约金	163,532.53	
债务重组收益 *2	24,215,820.72	
其他	19,307.09	44,399.81
合 计	<u>37,519,272.84</u>	<u>5,076,443.14</u>

(2) 说明：

*1: 2010年1月12日，本公司之子公司山东中润置业有限公司与青岛博泰置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》，将山东中润置业有限公司位于济南市历下区环山路55号的固定资产-办公楼出售给青岛博泰置业有限责任公司，此固定资产处置使本公司产生13,120,512.50元收益。

*2: 2010年8月20日，本公司与四川富润企业重组投资有限责任公司签订《债务重组协议》，本公司以2,000.00万元现金一次性回购四川富润企业重组投资有限责任公司拥有的对本公司的全部债权及全部附属权益，此债务重组使本公司产生23,438,215.90元的收益。

注释34、营业外支出

项 目	2010 年度	2009 年度
对外捐赠	330,000.00	100,000.00
罚款、违约金	5,601,390.18	116,505.13
其他	36,000.05	333,502.40
合 计	<u>5,967,390.23</u>	<u>550,007.53</u>

注释35、所得税费用

项 目	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	123,564,423.88	81,315,196.34
递延所得税调整	-30,173,723.63	2,749,566.10
合 计	<u>93,390,700.25</u>	<u>84,064,762.44</u>

注释36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算每股收益，计算过程如下：

（1）基本每股收益计算过程

项 目	2010 年度	2009 年度
归属于普通股股东的当期利润	283,027,309.57	237,565,480.50
期初股份总数	774,181,468.00	774,181,468.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
发行新股或债转股等增加股份数		
报告期因回购等减少股份数		
报告期缩股数		
当期普通股加权平均数	774,181,468.00	774,181,468.00
基本每股收益	<u>0.3656</u>	<u>0.3069</u>

（2）稀释每股收益计算过程

项 目	2010 年度	2009 年度
归属于普通股股东的当期利润	283,027,309.57	237,565,480.50
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息		
转换费用		
期初股份总数	774,181,468.00	774,181,468.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
发行新股或债转股等增加股份数		
报告期因回购等减少股份数		
报告期缩股数		
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股		
加权平均数		

当期普通股加权平均数	774,181,468.00	774,181,468.00
稀释每股收益	<u>0.3656</u>	<u>0.3069</u>

(三) 现金流量表项目注释

注释37、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010 年度	2009 年度
营业外收入	180,399.57	5,055,928.81
利息收入	2,878,367.02	709,765.21
其他往来	331,144,617.96	225,098,099.00
使用受限的其他货币资金	9,680,379.72	15,017,906.98
合 计	<u>343,883,764.27</u>	<u>245,881,700.00</u>

注释38、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010 年度	2009 年度
管理费用	39,785,582.28	15,128,493.62
销售费用	16,592,088.71	8,742,505.17
营业外支出	3,606,832.79	293,502.40
财务费用	48,850.06	154,189.00
使用受限的其他货币资金	8,891,411.63	
其他往来	177,122,000.97	286,005,897.21
合 计	<u>246,046,766.44</u>	<u>310,324,587.40</u>

注释39、合并现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	283,027,309.57	237,565,480.50
加：资产减值准备	9,426,457.69	5,757,794.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,972,894.43	15,660,389.12
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	186,496.57	186,496.57

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）	-13,120,612.50	-583.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	14,580,677.35	5,504,603.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-227,462.16	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-28,468,258.00	1,167,531.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,705,465.62	1,582,034.38
存货的减少	-369,521,171.24	-156,085,014.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,875,726,092.57	-104,655,543.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,222,698,471.8	85,144,647.93
其他	17,243,286.24	15,017,906.98
经营活动产生的现金流量净额	<u>276,366,531.56</u>	<u>106,845,745.10</u>

2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

 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增加情况：

现金的期末余额	1,180,073,937.03	295,479,885.98
减：现金的期初余额	295,479,885.98	60,037,472.59
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>884,594,051.05</u>	<u>235,442,413.39</u>

(2) 现金和现金等价物的披露如下：

项 目	2010 年度	2009 年度
一、现金	1,180,073,937.03	295,479,885.98
其中：库存现金	166,055.25	312,407.61
可随时用于支付的银行存款	1,179,907,881.78	279,167,478.37
可随时用于支付的其他货币资金		16,000,000.00

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：三个月内到期的债权投资

三、期末现金及现金等价物余额 1,180,073,937.03 295,479,885.98

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

20,521,424.80

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、关联方认定标准说明

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、存在控制关系的关联方

名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东中润置业集团有限公司	母公司	有限公司	山东济南市	郑建文	投资
郑峰文	实质控制人				

续表

母公司名称	注册资本 (万元)	母公司对本公司持股比例(%)	母公司对本公司表决权比例(%)	本公司 最终控制方	组织机构代码
山东中润置业集团有限公司	10,000.00	47.09	47.09	山东中润置业集团有限公司	16313058-X

注：山东中润置业集团有限公司原名中润置业集团有限公司，2010年1月更为现名。

3、本公司子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
山东盛基投资有限责任公司	全资子公司	有限公司	山东省威海市	郑峰文	房地产开发	7,000.00	100.00	100.00	74243698-9
山东中润置业	全资子公司	有限公司	山东省	解勇	房地产	5,000.00	100.00	100.00	16313010

有限公司	司	司	济南市		开发					-9
山东中润集团	全资子公	有限公	山东 省		房 地 产					74099418
淄博置业有限	司	司	淄博市	郭明城	开发	10,000.00	100.00	100.00		-9
公司										
青岛中润置业	全资子公	有限公	山东 省	文志刚	房 地 产	1,000.00	100.00	100.00		68675560
有限公司	司	司	青岛市		开发					-X
中润矿业发展	全资子公	有限公	山东 省	李明吉	矿 业 投	50,000.00	100.00	100.00		56770106-
有限公司	司	司	济南市		资					X

4、本公司的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
惠邦投资发展有限公司	第二大股东、同一实际控制人	79392613-6
郑峰文	董事长	
李明吉	总经理、财务总监、董事	
张澎	副总经理	
刘成坤	副总经理	
赵民	副总经理	
吴凯	监事会主席	
孙朝晖	监事	
郭明城	监事	
贺明	董事会秘书	

(二) 关联方交易

1、关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
山东中润 置业有限公司、郑峰文	山东 盛基投资有 限责任公司	3,600.00	2010-01-14	2012-01-13	否
山东中润 置业集团有 限公司	山东中润集团 淄博 置业有限公司	15,100.00	2010-09-21	2012-09-21	否
惠邦投资发展有限公 司	山东中润投资控股 集团股份有限公司	10,000.00	2010-12-31	2012-08-31	否
山东中润 置业集团有 限公司	山东中润 置业有限 公司	5,800.00	2009-11-30	2012-11-24	否

山东中润置业有限公司、郑峰文	山东盛基投资有限责任公司	4,000.00	2010-08-20	2011-08-15	否
山东中润置业有限公司、郑峰文	山东盛基投资有限责任公司	400.00	2010-01-14	2011-01-13	否
惠邦投资发展有限公司	山东中润投资控股集团有限公司	280.00	2007-11-16	2012-11-20	否

2、关键管理人员薪酬

项 目	2010 年度 (万元)	2009 年度 (万元)
郑峰文	36.00	2.76
李明吉	18.00	12.00
张澎	18.00	12.00
刘成坤	12.00	
赵民	2.00	
吴凯	12.00	
孙朝晖	11.00	7.80
郭明城	25.00	
贺明	11.00	7.80
合 计	<u>145.00</u>	<u>60.41</u>

(三) 关联方应收应付款项

项 目	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金 额	占该项目的 比例%	金 额	占该项目的 比例%
其他应付款				
山东中润置业集团有限公司			51,943,114.47	12.07
惠邦投资发展有限公司			38,714,399.67	9.00

九、或有事项

(一) 未决诉讼、仲裁形成的或有负债

1、交通银行芜湖分行向法院提起诉讼，要求芜湖东泰纸业有限公司偿还借款本金及利息约 2,000 万元，本公司对上述债务承担连带保证责任。

2、泰安市海晨不锈钢有限公司向法院提起诉讼，要求芜湖东泰纸业有限公司偿还借款约 270 万元，本公司对上述债务承担连带保证责任。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司因提供担保而形成的或有负债如下：

1、本公司之子公司按房地产企业经营惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司之子公司承担阶段性担保金额共计 418,496,252.60 元。

2、截至 2010 年 12 月 31 日，本公司对外提供的其他重大担保事项如下：

<u>被担保单位名称</u>	<u>担保内容</u>	<u>担保金额</u>		<u>担保期限</u>	<u>备注</u>
		<u>(万元)</u>			
山东万嘉隆商贸发展有限公司	贷款	401.42		2006.08—2007.08	保证
山东万嘉隆商贸发展有限公司	贷款	249.00		2006.12—2007.12	保证
合 计		<u>650.42</u>			

十、承诺事项

截至2010年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、根据2010年11月18日本公司第七届董事会第十次会议审议通过的《关于成立中润国际矿业有限公司的议案》，本公司于2011年1月在英属维尔京群岛注册成立中润国际矿业有限公司，主营业务为矿业投资。

2、根据公司 2011 年 4 月 19 日召开的第七届董事会第十四次会议通过的《2010 年度利润分配预案》：本期不进行利润分配亦不进行公积金转增股本。该预案尚需公司股东大会审议批准通过。

除上述事项外，截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、母公司财务报表重要项目注释

注释1、其他应收款

(1) 按种类列示：

<u>分 类</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>				
	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u> <u>比例 (%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>	<u>比例 (%)</u>
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	122,759,365.26	43.25	53,096,175.72	69,663,189.54	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					

合 计	<u>122,759,365.26</u>	<u>53,096,175.72</u>	<u>69,663,189.54</u>	<u>100.00</u>
-----	-----------------------	----------------------	----------------------	---------------

2009年12月31日

分 类	账面余额	坏账准备		账面价值	比例 (%)
		比例 (%)	坏账准备		
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,874,457.20	100.00	7,874,457.20		
按组合计提坏账准备的其他应收款	257,624,605.82	17.54	45,186,076.10	212,438,529.72	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	<u>265,499,063.02</u>		<u>53,060,533.30</u>	<u>212,438,529.72</u>	<u>100.00</u>

(2) 按账龄列示

账 龄	<u>2010年12月31日</u>			<u>2009年12月31日</u>		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	39,135,484.01	31.88	14,295.66	212,378,516.87	79.99	2,277.20
1—2年	30,504,422.40	24.85		1,187.50		10.00
2—3年	100.00		20.00	38,150.00	0.01	7,630.00
3—4年	38,150.00	0.03	11,445.00	17,989.65	0.01	5,396.90
4—5年	17,989.65	0.01	7,195.86	7,904,457.00	2.98	7,886,457.20
5年以上	53,063,219.20	43.23	53,063,219.20	45,158,762.00	17.01	45,158,762.00
合 计	<u>122,759,365.26</u>	<u>100.00</u>	<u>53,096,175.72</u>	<u>265,499,063.02</u>	<u>100.00</u>	<u>53,060,533.30</u>

(3) 截至2010年12月31日，欠款金额较大的其他应收款的单位情况如下：

客户名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例 (%)
山东盛基投资有限责任公司	子公司	69,353,993.16	2年以内	56.50
上海栩信进出口公司	非关联方	30,000,000.00	5年以上	24.44
浙江湖州洪泰有限公司	非关联方	15,000,000.00	5年以上	12.22
浙江瑞森纸业有限公司	非关联方	7,874,457.20	5年以上	6.41
合 计		<u>122,228,450.36</u>		<u>99.57</u>

(4) 截至2010年12月31日，无本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。注释2、长

期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>投资成本</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
山东中润置业有限公司	成本法	454,301,096.51	454,301,096.51		454,301,096.51
山东中润集团淄博置业有限公司	成本法	25,623,797.01	25,623,797.01		25,623,797.01
山东盛基投资有限责任公司	成本法	119,324,108.46	119,324,108.46		119,324,108.46
中润矿业发展有限公司	成本法	90,000,000.00		90,000,000.00	90,000,000.00
合 计		<u>689,249,001.98</u>	<u>599,249,001.98</u>	<u>90,000,000.00</u>	<u>689,249,001.98</u>

续表

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位表 决权比例(%)</u>	<u>在被投资单位持股比例与表 决权比例不一致的说明</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减 值准备</u>	<u>现金红利</u>
山东中润置业有限公司	100.00				
山东中润集团淄博置业有限公司	100.00				
山东盛基投资有限责任公司	100.00				
中润矿业发展有限公司	100.00				

注释3、现金流量表补充资料

<u>项 目</u>	2010	年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		9,411,105.63
加：资产减值准备		35,642.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折		
旧		20,137.11

无形资产摊销	
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)	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	
财务费用(收益以“-”号填列)	2,123,280.20
投资损失(收益以“-”号填列)	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	
存货的减少	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	50,986,849.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	31,820,626.24
其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u>94,397,641.36</u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:	
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增加情况:	
现金的期末余额	100,189,256.42
减: 现金的期初余额	29,532,135.06
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	70,657,121.36

十三、补充资料

(一) 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		每股收益	
	率(%)		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	33.88	0.3656	0.3656
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.05	0.3351	0.3351

(二) 非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露公告第 1 号——非经常性损益(2008)》

本公司非经常性损益如下：

<u>项 目</u>	<u>2010 年度</u>	<u>说 明</u>
非流动资产处置损益	13,120,612.50	
越权审批或无正式批准的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
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	24,215,820.72	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显示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		
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	-5,784,550.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	31,551,882.61
减：所得税影响数	7,925,470.65
非经常性损益净额	23,626,411.96
归属于少数股东的非经常性损益净额	
归属于普通股股东的非经常性损益净额	23,626,411.96
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	<u>259,400,897.61</u>

十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司第七届董事会第十四次会议审议通过，于 2011 年 4 月 19 日批准。

山东中润投资控股集团
股份有限公司

2011

年4月19日