

鲁商置业股份有限公司

600223

2011 年半年度报告



LUSHANG  
鲁商置业

The logo for Lushang Real Estate (鲁商置业) is centered on a light gray rectangular background. It features the word "LUSHANG" in a bold, dark red, sans-serif font. A thin, curved yellow line sweeps under the letters "S" and "H". Below the English name, the Chinese characters "鲁商置业" are written in a dark red, serif font.

## 目 录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	3
三、股本变动及股东情况 .....	5
四、董事、监事和高级管理人员情况 .....	8
五、董事会报告 .....	9
六、重要事项 .....	14
七、财务会计报告 .....	23
八、备查文件目录 .....	94

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司董事长姓名	尹鹏
主管会计工作负责人姓名	姜国栋
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李珩

公司董事长尹鹏、主管会计工作负责人姜国栋及会计机构负责人（会计主管人员）李珩声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	鲁商置业
公司的法定英文名称	Lushang Property Co., Ltd.
公司法定代表人	尹鹏

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李璐	王盼盼
联系地址	济南市经十路 9777 号中国 国电大厦 8 层	济南市经十路 9777 号中国 国电大厦 8 层
电话	0531-66699999	0531-66699999
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

### (三) 基本情况简介

注册地址	山东省博山经济开发区
注册地址的邮政编码	255213
办公地址	济南市经十路 9777 号中国国电大厦 8 层
办公地址的邮政编码	250014
公司国际互联网网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	600223Lszy@163.com

### (四) 信息披露及备置地点

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

### (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	鲁商置业	600223	

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	13,523,408,939.38	11,137,811,533.45	21.42
所有者权益(或股东权益)	1,107,312,206.42	1,081,025,682.67	2.43
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.1062	1.0800	2.43
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	31,465,018.37	62,837,836.04	-49.93
利润总额	33,667,935.76	62,220,870.80	-45.89
归属于上市公司股东的净 利润	26,286,523.75	41,992,982.93	-37.40
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	24,673,642.65	42,329,594.46	-41.71
基本每股收益(元)	0.0263	0.0420	-37.38
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	0.0246	0.0423	-41.84
稀释每股收益(元)	0.0263	0.0420	-37.38
加权平均净资产收益率 (%)	2.40	6.35	减少 3.95 个百分 点
经营活动产生的现金流量 净额	-1,995,015,591.94	-685,145,357.67	不适用
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-1.9931	-0.6845	不适用

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	233,283.80
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按 照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-530,366.41
所得税影响额	-632,935.10
少数股东权益影响额(税后)	42,898.81
合计	1,612,881.10

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					35,977 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
山东省商业集团有限公司	国有法人	52.62	526,739,200	0	526,739,200	质押 263,364,000
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	6.67	66,758,303	0	50,413,200	无
山东世界贸易中心	国有法人	3.84	38,441,600	0	38,441,600	质押 19,220,000
鲁商集团有限公司	国有法人	3.44	34,432,500	0	34,432,500	质押 17,210,000
北京东方航华投资有限公司	境内非国有法人	2.09	20,888,370	-3,034,730	0	质押 13,923,100
博山万通达建筑安装公司	境内非国有法人	1.95	19,500,000	0	0	质押 19,500,000
中国银行一易方达策略成长证券投资基金	未知	1.93	19,298,713	3,732,001	0	无
中国银行一易方达策略成长二号混合型证券投资基金	未知	1.92	19,202,078	3,360,640	0	无
淄博市城市资产运营有限公司	国有法人	1.21	12,156,250	0	9,428,250	无
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	0.91	9,099,835		0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
北京东方航华投资有限公司	20,888,370		人民币普通股			
博山万通达建筑安装公司	19,500,000		人民币普通股			
中国银行一易方达策略成长证券投资基金	19,298,713		人民币普通股			
中国银行一易方达策略成长二号混合型证券投资基金	19,202,078		人民币普通股			

山东省国有资产投资控股有限公司	16,345,103	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	9,099,835	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	8,002,341	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—易方达行业领先企业股票型证券投资基金	6,042,299	人民币普通股
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股
东海证券—交行—东风5号集合资产管理计划	5,300,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前十名股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心和鲁商集团有限公司存在关联关系，其他股东关联关系未知。</p> <p>前十名无限售条件股东中，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。</p>	

注：2011年5月27日，本公司接第一大股东山东省商业集团有限公司（以下简称“商业集团”）及其关联方山东世界贸易中心（以下简称“世贸中心”）、鲁商集团有限公司（以下简称“鲁商集团”）通知，商业集团将其持有的限售流通股 10514 万股（占公司总股本的 10.5%）、世贸中心将其持有的限售流通股 1922 万股（占公司总股本的 1.92%）和鲁商集团将其持有的限售流通股 1721 万股（占公司总股本的 1.72%），共计 14157 万股（占公司总股本的 14.14%），质押给英大国际信托有限责任公司，质押期限均为五年，上述质押手续已在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕。

### 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	山东省商业集团有限公司	526,739,200	2012年1月6日	402,645,400	自重大资产置换及发行股份购买资产股份发行结束之日起 36 个月内不转让。

			2012 年 2 月 22 日	124,093,800	股改承诺限售条件：(1) 持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让；(2) 在上述承诺禁售期满后三年内，通过上海证券交易所挂牌交易出售股份数量占公司股份总数的比例，每年不超过 5%，三年内累计不超过 10%；(3) 在上述承诺禁售期满后三年内，通过二级市场减持的价格不低于 3.4 元/股。当公司派发红股、转增股本、增资扩股(包括可转换债券转换的股本)、配股、派息等情况使股份数量或股东权益发生变化时，平均价格按下述公式调整。设送股率为 N，增发新股或配股率为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派息为 D，调整后的价格为 P，调整前的价格为 P <sub>0</sub> 。送股或转增股本： $P = P_0 / (1 + N)$ ；增发新股或配股： $P = (P_0 + AK) / (1 + K)$ ；两项同时进行： $P = (P_0 + AK) / (1 + N + K)$ ；派息： $P = P_0 - D$ 。2009 年 1 月 6 日，公司发行股份 464,718,000 股，发行价格为 5.78 元/股，减持价格应由“不低于 3.4 元/股”调整为“不低于 4.5 元/股”。
2	山东省国有资产投资控股有限公司	50,413,200	2012 年 2 月 22 日	50,413,200	
3	山东世界贸易中心	38,441,600	2012 年 1 月 6 日	38,441,600	自重大资产置换及发行股份购买资产股份发行结束之日起 36 个月内不转让。
4	鲁商集团有限公司	34,432,500	2012 年 1 月 6 日	34,432,500	
5	淄博市城市资产运营有限公司	9,428,250	2012 年 2 月 22 日	9,428,250	同前述股改承诺限售条件
6	山东省通利商业管理服务中心	1,181,600	2012 年 1 月 6 日	1,181,600	自重大资产置换及发行股份购买资产股份发行结束之日起 36 个月内不转让。
7	葛玉虎	767,900	2012 年 2 月 22 日	767,900	同前述股改承诺限售条件
8	于广谦	628,300	2012 年 2 月 22 日	628,300	
上述股东关联关系或一致行动人的说明				上述股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司和山东省通利商业管理服务中心存在关联关系，其他股东关联关系未知。	

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变更。



## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、公司于 2011 年 6 月 10 日召开第七届董事会第十二次会议，经参会董事审议表决，会议全票通过以下议案：

（1）通过《关于更换公司董事的议案》，同意李明先生辞去董事长及董事职务，推荐李彦勇先生为公司第七届董事会董事候选人，任期为本届董事会届满为止，并提交 2011 年度第二次临时股东大会选举。

（2）通过《关于选举公司董事长的议案》，选举尹鹏先生为公司董事长，任期为本届董事会届满为止。

（3）通过《关于聘任公司总经理的议案》，因工作变动，徐东芬女士不再担任公司总经理职务。由新任董事长尹鹏先生提名，聘任李彦勇先生为公司总经理，任期为本届高管层届满为止。

（4）通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，根据工作需要，由新任总经理李彦勇先生提名，聘任李德昌先生为公司常务副总经理，任期为本届高管层届满为止。

因工作变动，姜国栋先生不再担任公司董事会秘书职务。由新任董事长尹鹏先生提名，聘任李璐女士为公司董事会秘书，任期为本届高管层届满为止。

由于工作变动，张全立先生不再担任公司总经理助理职务。

2、公司于 2011 年 6 月 29 日召开 2011 年度第二次临时股东大会，会议同意李明先生辞去董事职务，选举李彦勇先生为公司第七届董事会董事，任期为本届董事会届满为止。

3、公司于 2011 年 6 月 29 日召开第七届董事会 2011 年度第四次临时会议，会议通过《关于调整公司董事会专门委员会成员的议案》，同意公司董事会各专业委员会成员调整如下：战略委员会召集人：尹鹏，委员：李彦勇、董志勇；审计委员会召集人：姜国华，委员：尹鹏、董志勇；提名委员会召集人：董志勇，委员：李彦勇、姜国华；薪酬与考核委员会召集人：董志勇，委员：李广庆、姜国华。

## 五、董事会报告

### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、总体经营情况

2011 年上半年，国家继续加大对房地产市场的宏观调控，国务院颁布新“国十一条”，房地产限购政策、信贷政策、土地、税收等一些列调控政策频出，表明了政府调控房价和稳定市场的决心。在严峻的市场形势下，公司密切关注调控动向，狠抓工程进度与质量，合理把控销售节奏，稳步推进各项工作。

（1）报告期内，公司实现营业收入 3.40 亿元，实现利润总额 3366.80 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 2628.65 万元，分别比去年同期减少 28.12%、45.89%和 37.40%，主要是因为公司上半年交房较少，结转的收入及利润较少。

（2）截至 2011 年 6 月 30 日，公司总资产 135.23 亿元，净资产 11.07 亿元，分别比 2010 年底增长 21.42%和 2.43%。

（3）在市场形势严峻的情况下，公司加大政策研讨和市场调研力度，加强项目调度，在逆势中保持了较高的销售增幅。报告期内，公司实现合同销售额 26.32 亿元，同比增长 75.47%。

（4）报告期内，公司积极获取发展所需的土地资源，对多个地市进行考察，对济南、青岛等重点城市的土地市场及城市发展进行监控，于今年年初通过挂牌方式成功竞得青岛市午山村庄改造项目，新增土地储备地上面积 71.24 万平米，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

（5）公司通过《项目工程管理手册》等标准化文件的编制与推广，狠抓工程进度与质量管理，有力推动项目进度节点达成和质量提升。报告期内，公司新开工面积 70 万 m<sup>2</sup>，总在建面积 200 万 m<sup>2</sup>。

（6）上半年，公司分流程标准化、设计标准化、工艺标准化、合同标准化和成果标准化五个方面，以设计上的标准化为核心，全面开展了涵盖房地产开发全过程的 148 项标准化编制工作。

## 2、报告期内，主要项目公司的经营情况

报告期内，公司实现营业收入 3.40 亿，利润主要来源于以下公司（项目）

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
青岛银座地产有限公司	动感世代项目、一山一墅项目	2,000	53,314	3,614	14,233	1,362
临沂鲁商地产有限公司	凤凰城项目	2,000	124,129	17,497	4,418	796
山东银座地产有限公司	银座晶都国际项目	2,000	43,805	16,415	3,687	1,085

## 3、公司面临的挑战和对策

从目前的形势分析，市场调控和房价调整仍将是下半年房地产市场的主题，下半年整体宏观政策依然偏紧，限购政策压力将会加剧，信贷政策将依然收紧。因此，下半年工作中，公司将以坚定信心、解放思想、全面提升作为各项工作的主线，进一步振奋精神，进一步提升管理能力，重点做好以下工作：

(1) 公司将突出抓好工程进度管理，加快推进产品系列和产品设计的标准化工作，缩短项目建设周期，有效提高项目周转率。在质量管理上，公司将通过加大过程检查力度，强化“专项方案”管理和“工序样板”管理，有效提高工程质量。

(2) 面对极其复杂的市场形势，公司将时刻关注政策动向，加大政策研讨力度，加强市场调研，深入分析行业总体形势和当地房地产市场走向，制定积极有效的销售措施，努力实现销售任务。

(3) 在抓工程、抓销售的同时，下半年公司还要一如既往地抓好土地获取与储备工作，充分发挥公司的综合资源与区域品牌优势，形成总部、项目公司等多维信息获取渠道，积极探索土地获取方式，为公司发展奠定坚实基础。

(4) 标准化建设的进度和质量，目前已成为提升公司整体运作速度和质量的关键因素，下半年，公司要继续把标准化建设摆在公司管理提升最突出的位置，以“系统思维、重点推进”为原则，以“全面缩短项目建设周期”为核心，以“可操作性、可执行性”为标准，从设计标准化、工艺标准化、合同标准化、流程标准化、成果标准化五个方面，强力开展标准化建设工作。

(5) 做好公司内控体系建设, 全面优化公司的管理体系, 夯实公司管理基础。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位: 元 币种: 人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产销售	308,253,908.11	218,048,821.60	8.96	-31.19	-26.98	减少 3.45 个百分点
物业管理	21,425,534.14	16,005,027.58	8.01	31.99	36.06	减少 0.14 个百分点
分产品						
房地产销售	308,253,908.11	218,048,821.60	8.96	-31.19	-26.98	减少 3.45 个百分点
物业管理	21,425,534.14	16,005,027.58	8.01	31.99	36.06	减少 0.14 个百分点

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 96.51 万元。

### 2、主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
山东省内	329,679,442.25	-28.98

### 3、参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10% 以上的情况)

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重 (%)
临沂尚城置业有限公司	房地产开发	9,700,177.38	3,880,070.95	15.87

## (三) 公司投资情况

### 1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、非募集资金项目情况

(1) 2010 年 11 月 17 日, 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与哈尔滨市地产交易中心签订的《中标通知书》, 确认山东省鲁商置业有限公司经过竞投取得哈尔滨市编号为 NO. 2010HTZ01-08 的八宗国有建设用地使用权, 土地总面积约 84.6 万平方米, 中标地块的住宅楼面地价为每平方米 1,914 元, 商服楼面地价为每平方米 2,770 元, 土地总体成交价款为 4,567,467,000 元。截止报告期末, 公司已支付土地款 16.72 亿元。

为运作哈尔滨项目, 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司在黑龙江省哈尔滨市注册成立控股子公司, 公司名称为哈尔滨鲁商置业有限公司, 注册资本 5000 万元, 其中, 山东省鲁商置业有限公司出资 4500 万元, 占总出资额的 90%, 哈尔滨长江鑫城商业有限公司出资 500 万元, 占总出资额的 10%, 该公司于 2011 年 1 月 11 日完成工商注册手续。

(2) 2011 年 1 月 11 日, 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司及福建金帝集团有限公司取得与青岛市崂山区人民政府签订的《项目成交确认书》, 确认山东省鲁商置业有限公司和福建金帝集团有限公司通过挂牌方式竞得青岛市崂山区午山村庄改造项目, 该项目出让面积: 479138.1 平方米, 项目总成交价: 5,000,000,000 元。

为运作该项目, 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司在青岛市注册成立控股子公司, 公司名称为青岛鲁商置地发展有限公司, 注册资本 5000 万元, 其中, 山东省鲁商置业有限公司出资 3750 万元, 占总出资额的 75%, 福建金帝集团有限公司出资 500 万元, 占总出资额的 10%, 青岛恒顺达投资有限公司出资 750 万元, 占总出资额的 15%, 该公司于 2011 年 3 月 28 日完成工商注册手续。

(3) 公司第七届董事会第十次会议于 2011 年 3 月 16 日在公司会议室召开, 会议审议通过《关于设立山东省鲁商建筑设计有限公司的议案》, 根据公司业务发展的需要, 同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资注册成立山东省鲁商建筑设计有限公司, 注册资本 500 万元, 由山东省鲁商置业有限公司出资 500 万元, 占总出资额的 100%, 该公司于 2011 年 5 月 9 日完成工商注册手续。

(4) 公司第七届董事会 2011 年度第四次临时会议于 2011 年 6 月 29 日在银座泉城大酒店 5 楼会议室召开, 会议审议通过《关于设立临沂鲁商置业有限公司的议案》, 同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司在山东省临沂市注册成立控股子公司, 公司名称为临沂鲁商置业有限公司, 注册资本 2000 万元, 其中, 山东省鲁商置业有限公司出资 1020 万元, 占总出资额的 51%, 山东银座旅游集团有限公司出资 980 万元, 占总出资额的 49%。山东银座旅游集团有限公司与本公司同属于公司大股东山东省商业集团有限公司控制的公司, 与本公司构成关联关系。截止报告期末, 该公司的工商注册手续正在办理中。

(5) 本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2010 年 8 月通过拍卖方式竞得济宁市中区王母阁片区城中村改造南池公馆地块，土地面积 141129 平方米，成交价 42350 万元。截止报告期末，上述土地款支付完毕。

(6) 公司下属公司辽宁鲁商置业有限公司于 2010 年 12 月取得与锦州市国土资源局签订的《国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》（锦国土确字（2010）30 号），确认辽宁鲁商置业有限公司竞得锦州市编号 2010-15 号地块的国有建设用地使用权，土地总面积为 99249.4 平方米，土地总成交价款为 11166 万元。截止报告期末，上述土地款支付完毕。

(7) 2009 年 3 月 25 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与青岛市市南区人民政府签订的《项目成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司竞得燕儿岛路片区旧城改造项目。该项目总占地面积：约 122,183.4 平方米，地上建筑面积：约 745,318.74 平方米，项目成交标的总额：50.85 亿元。截止报告期末，公司已支付土地款 17.03 亿元。

## 六、重要事项

### （一）公司治理的情况

公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，规范公司运作，提高公司治理水平。

1、报告期内，公司根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，编制并披露定期报告 2 篇，临时公告 16 篇，组织召开董事会会议 7 次，监事会会议 2 次，筹备召开股东大会 3 次，及时、完整地披露了对投资者决策有实质性影响的信息，公司董事、监事及高级管理人员能够忠实、诚信、勤勉的履行职责，公司股东大会、董事会、监事会及高管层均能够严格按照议事规则的要求规范运作。

2、报告期内，公司积极开展内控体系建设，聘请了德勤华永会计师事务所有限公司为内控体系建设咨询机构，成立了内控领导小组与工作小组，并组织相关人员认真学习《企业内部控制基本规范》及配套指引。目前，公司已对人力资源、资金、税务、投资、采购、固定资产、合同管理、存货、销售、工程项目、业务外包、财务报告、全面预算管理等业务流程进行了梳理、优化，不断提升公司的风险管理意识及风险管理能力。

3、报告期内，公司根据上海证券交易所发布的上证公字（2011）12 号《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法》（修订）的要求，制定了《董事会秘书工作制度》，进一步规范了公司董事会秘书的选任、履职及培训考核等工作。同时，公司按照山东证监局《关于建立上市公司控股股东内幕信息管理制度的监管通函》的要求，配合控股股东做好内幕信息管理工作，并向山东证监局报送了控股股东内幕信息登记和报备的第一责任人及联络人的相关信息，积极防范和打击内幕交易，提高内幕信息管理水平。

总之，公司治理的实际情况与中国证监会有关文件的要求不存在重大差异。在今后的工作中，公司将继续深化治理活动，不断完善公司治理制度体系，促进公司规范运作水平进一步提升，有效保障公司持续、健康、协调地发展。

### （二）报告期实施的利润分配方案执行情况

公司于 2011 年 4 月 27 日召开 2010 年度股东大会，会议批准了《2010 年度利润分配预案》，由于可供分配利润为负数，2010 年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股

本。报告期内，公司不涉及利润分配方案的执行情况。

#### （三）报告期内现金分红政策的执行情况

公司于 2009 年 4 月 15 日召开了 2009 年度第二次临时股东大会，会议批准《关于修改〈公司章程〉的议案》，根据《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令〔2008〕57 号）的规定，公司将《公司章程》第一百五十五条修改为：公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：（一）弥补以前年度的亏损；（二）提取法定公积金百分之十；（三）提取任意公积金；（四）支付股东股利。

公司利润分配政策为：公司的利润分配应重视对投资者的合理回报和有利于公司长远发展的原则，可以采用现金或者股票方式分配股利，并积极推行现金分配的方式，而且应保证利润分配政策的连续性及稳定性。公司可以进行中期现金分红。

鉴于公司截至 2011 年 6 月 30 日的可供分配利润为负数，公司不涉及现金分红情况。

#### （四）重大诉讼仲裁事项

本公司全资子公司北京银座合智房地产开发有限公司与北京京顺房地产有限责任公司因建设用地使用权转让合同纠纷的诉讼与反诉事项（具体内容详见 2009 年 11 月 7 日、2010 年 1 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》），北京市高级人民法院于 2010 年 10 月下发了（2009）高民初字第 5376 号《民事判决书》（具体内容详见 2010 年 11 月 4 日的《上海证券报》、《中国证券报》）。对于上述判决，北京银座合智房地产开发有限公司与北京京顺房地产有限责任公司均向中华人民共和国最高人民法院提起上诉。2011 年 2 月 22 日，最高人民法院对该案件进行了开庭审理，当庭未判决。

2011 年 5 月，北京银座合智房地产开发有限公司收到最高人民法院《民事判决书》（（2010）民一终字第 121 号），判决如下：驳回上诉，维持原判。一审本诉案件受理费和反诉案件受理费按一审判决执行。二审案件受理费 2190241.57 元，由北京京顺房地产有限责任公司负担 1073774.57 元，北京银座合智房地产开发有限公司负担 1116467 元。本判决为终审判决。

#### （五）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

#### （六）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

#### （七）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。



## (八) 重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
山东省银座实业有限公司	其他	购买商品	采购材料	市场价	市场价	10,194,220.10	0.76	货币资金结算
山东省空调工程总公司	其他	购买商品	采购设备	市场价	市场价	6,365,187.10	0.47	货币资金结算
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	246,265.90	1.15	货币资金结算
莱芜银座置业有限公司	其他	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	170,000.00	0.79	货币资金结算
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	548,828.66	2.56	货币资金结算
合计				/	/	17,524,501.76		/

## 2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
山东省银座实业有限公司	其他			-254,470.00	716,890.40
山东省商业集团有限公司	母公司			705,882,313.37	2,506,366,075.45
山东省空调工程总公司	其他			333,295,198.19	925,514,861.50
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司			-104,533,934.98	177,288,815.08
莱芜银座置业有限公司	其他				2,025,600.96
山东银座久信房地产开发有限公司	其他			63,457,187.67	305,670,336.04
山东世界贸易中心	参股股东				31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东				26,423,150.80
山东省通利商业管理服务中心	参股股东				906,747.84
临沂尚城置业有限公司	参股子公司			33,183,367.55	33,367,581.45
山东富源投资有限公司	其他				59,180,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	其他			41,764,806.57	41,764,806.57
合计				1,072,794,468.37	4,110,907,162.19
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款。			
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 910,000,000.00 元。			

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	本期计提关联方利息 85,777,978.68 元。
-----------------------	----------------------------

### 3、其他重大关联交易

#### (1) 关联方向公司提供资金情况

关联方	提供资金金额（元）
山东省商业集团有限公司	1,310,000,000.00
山东银座商城股份有限公司	100,000,000.00
山东银座久信房地产开发有限公司	110,000,000.00
山东省空调工程总公司	363,950,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	41,000,000.00
合计	1,924,950,000.00

#### (2) 资金使用费

关联方	资金占用费（元）
山东省商业集团有限公司	49,398,571.23
山东银座商城股份有限公司	2,812,215.02
山东银座久信房地产开发有限公司	8,457,187.67
山东省空调工程总公司	24,345,198.19
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	764,806.57
合计	85,777,978.68

#### (3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2011年1-6月份确认的租赁收益（元）
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商务办公楼第24层	2009年3月1日	2012年2月29日	依据市场价格	612,088.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商务办公楼第2509室	2011年1月1日	2013年6月30日	依据市场价格	104,375.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商铺215号	2011年1月1日	2011年12月31日	依据市场价格	152,859.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商铺231号	2011年6月1日	2012年5月31日	依据市场价格	
泰安银座房地产开发有限公司	泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街77号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	2010年12月28日	2011年12月27日	依据市场价格	7,346,150.00
青岛星洲世源置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	2010年9月1日	2011年8月31日	依据市场价格	190,000.00

注 1：山东银座地产有限公司与山东银座置业有限公司双方约定商务办公楼第 24 层的商品房日租金每平方 1.5 元，年租金 612,088.00 元，租赁期限为 3 年，装修免租期为 3 个月，自交房之次日起算；商务办公楼第 2509 室日租金每平方 1.5 元，年租金 104,375.00 元，租赁期限为 2.5 年，自交房之次日起算；商铺 215 号日租金每平方 2.2 元，年租金 152,859.00 元，租赁期限为 1 年，自交房之次日起算；商铺 231 号日租金每平方 2.2 元，年租金 152,972.00 元，租赁期限为 1 年，自交房之次日起算。

注 2：泰安银座房地产开发有限公司与泰安银座商城有限公司双方约定商品房日租金每平方 1.06 元，年租金 14,692,300.00 元，租赁期限为 1 年。

注 3：青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，年租金为 38 万元，租赁期限为 1 年。

### （九）重大合同及其履行情况

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

#### （1）托管情况

报告期内，公司无重大托管事项。

#### （2）承包情况

报告期内，公司无重大承包事项。

#### （3）租赁情况

报告期内，公司租赁情况详见本章第（八）项“重大关联交易”第 3 款“其他重大关联交易”中（3）关联租赁情况的相关内容。

### 2、担保情况

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2011 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 313,621,693.47 元。

### 3、委托理财及委托贷款情况

#### （1）委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

#### （2）委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

### 4、其他重大合同

（1）公司第七届董事会 2011 年度第一次临时会议于 2011 年 1 月 22 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司北京银座合智房地产开发有限公司贷款的议案》，同意北京银座合智房地产开发有限公司向东亚银行北京分行申请开发贷款 5 亿元，期限 3 年，利率不低于基准利率上浮 10%，用于“蓝岸丽舍”项目建设，并以该项目二、三、四期土地使用权及在建工程抵押，由山东省商业集团有限公司提供担保。

（2）公司第七届董事会 2011 年度第一次临时会议审议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司贷款的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向威海市商业银行申请委托贷款人民币 1 亿元，期限半年，年利率 8.5%，该项借款主要用于山东省鲁商置业有限公司常春藤三期工程的开发建设，公司第一大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

（3）公司第七届董事会 2011 年度第二次临时会议于 2011 年 3 月 8 日以通讯方式召

开，会议审议通过了《关于全资子公司临沂鲁商地产有限公司贷款的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司向中国民生银行股份有限公司临沂支行申请开发贷款 5 亿元，期限 3 年，执行年利率 7.32%，用于凤凰城·三期项目建设，以该项目土地使用权及在建工程抵押，由山东省商业集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

(4) 公司第七届董事会 2011 年度第三次临时会议于 2011 年 4 月 1 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司委托贷款的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向威海市商业银行股份有限公司济南分行申请委托贷款 1 亿元，期限一年，年利率为 9%，用于鲁商·国奥城项目建设，由山东省商业集团有限公司提供第三方连带责任保证。

(5) 公司第七届董事会第十二次会议于 2011 年 6 月 10 日在公司总部会议室召开，会议审议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司贷款的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向渤海银行股份有限公司济南分行申请委托贷款不超过人民币 2 亿元，期限不超过一年，年利率不超过 8.203%，该项借款主要用于山东省鲁商置业有限公司国奥城项目的开发建设，公司第一大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

#### (十) 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	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>(1) 持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。</p> <p>(2) 在上述承诺禁售期满后三年内，通过上海证券交易所挂牌交易出售股份数量占公司股份总数的比例，每年不超过 5%，三年内累计不超过 10%。</p> <p>(3) 在上述承诺禁售期满后三年内，通过二级市场减持的价格不低于 3.4 元/股。当本公司派发红股、转增股本、增资扩股(包括可转换债券转换的股本)、配股、派息等情况使股份数量或股东权益发生变化时，平均价格按下述公式调整。设送股率为 N，增发新股或配股率为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派息为 D，调整后的价格为 P，调整前的价格为 Po。送股或转增股本：<math>P=Po/(1+N)</math>；增发新股或配股：<math>P=(Po+AK)/(1+K)</math>；两项同时进行：<math>P=(Po+AK)/(1+N+K)</math>；派息：<math>P=Po-D</math>。</p> <p>(4) 承诺在股东大会上提议并赞同公司保持稳定的分红政策，在股权分置改革实施后连续三个年度的利润分配比例不低于当年实现的可分配利润的 30%。</p> <p>(5) 万杰集团有限责任公司承诺代其他 7 个非流通股股东执行对价安排。被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得代其支付对价的非流通股股东的同意，并由上市公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。</p>	<p>2009 年 1 月 6 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕了股份发行购买资产的股份登记工作，发行股份 464,718,000 股，发行价格为 5.78 元/股。根据《山东万杰高科技股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》中所做特别承诺的第三款，公司股东限售期满后减持公司股份的价格应由“不低于 3.4 元/股”调整为“不低于 4.5 元/股”。</p> <p>报告期内，公司相关股东均严格履行承诺。</p>

<p>资产置换时所作承诺</p>	<p>(1) 山东省商业集团有限公司作为本公司的控股股东，及其关联方山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司、山东省通利商业管理服务中心承诺：只要公司股票仍在证券交易所上市交易，则自本次重大资产置换及发行股份购买资产完成之日起 36 个月内，不转让在本公司拥有权益的全部股份。北京东方航华投资有限公司承诺其通过本次重大资产置换及发行股份购买资产取得的本公司股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。</p> <p>(2) 山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。</p> <p>(3) 根据公司于 2008 年 8 月与山东省商业集团有限公司（原山东省商业集团总公司）、鲁商集团有限公司（原山东银座集团投资有限责任公司）、山东世界贸易中心、北京东方航华投资有限公司、山东省通利商业管理服务中心签订的《重大资产置换及发行股份购买资产盈利预测补偿协议之补充协议》约定，确认 2008 年度、2009 年度、2010 年度置入公司按照重组完成后的架构模拟计算的归属于母公司所有者的净利润预测值分别为 278,573,813.56 元、433,272,115.33 元、429,315,385.30 元。如重组完成后归属于母公司所有者的净利润实际小于按重组架构模拟计算的归属于母公司所有者的净利润预测值，则公司在该年度的年度报告披露后的 10 日内，以书面方式通知上述五家重组方，并要求其补偿两者之间差额。重组方在接到书面通知后三个月内，根据各自认购公司股份占公司本次重大资产重组非公开发行股份总额的比例，以现金方式向公司补足上述差额。</p>	<p>报告期内，上述相关股东均严格履行承诺。</p> <p>根据大信会计师事务所有限公司 2011 年 3 月 16 日出具的《公司 2010 年度财务审计报告》，公司 2010 年度实现净利润 440,981,641.53 元，实现利润承诺。</p>
<p>发行时所作承诺</p>	<p>(4) 公司上述五家重组方于 2008 年 11 月 7 日出具了《关于置入资产评估值的承诺函》，主要内容如下：</p> <p>公司将聘请具有证券从业资格的中介机构对置入资产在基准日 2010 年 12 月 31 日进行减值测试，如资产发生变动则遵循如下原则对该中介机构核定的测试价值进行修正，以使修正后的测试值与置入资产在 2008 年 4 月 30 日的评估值具有可比性：</p> <p>①对于置入资产进入公司之日起至 2010 年 12 月 31 日期间（以下简称“过渡期间”）发生的对股东分红、置入资产因项目开发完毕而清算、公司将其在置入资产的权益全部或部分出售、承诺方依据与公司签署的《重大资产置换及发行股份购买资产盈利预测补偿协议之补充协议》对公司 2008 年~2010 年实际实现利润已进行补偿等因素，应相调增置入资产在 2010 年 12 月 31 日的测试价值；</p> <p>②若过渡期间税收政策发生调整，测试价值的计算参照中企华评报字（2008）第 227-1 号山东省鲁商置业有限公司资产评估报告书、中企华评报字（2008）第 227-2 号山东银座地产有限公司资产评估报告书、中企华评报字（2008）第 227-3 号北京银座合智房地产开发有限公司资产评估报告书、中企华评报字（2008）第 227-4 号东营银座房地产开发有限公司资产评估报告书、中企华评报字（2008）第 227-5 号泰安银座房地产开发有限公司资产评估报告书、中企华评报字（2008）第 227-6 号山东省商业房地产开发有限公司资产评估报告书（上述资产评估报告书合称“置入资产评估报告”）的相关税收参数。</p> <p>若届时置入资产经修正后的测试价值低于依据置入资产评估报告计算的在 2008 年 4 月 30 日的合计评估净值 3,195,055,551.00 元，承诺方在接到公司书面通知后三个月内，根据各自认购公司股份占公司本次对本承诺方非公开发行股份总额的比例以现金或其他合理方式向公司补足差额部分。</p>	<p>报告期内，公司聘请具有证券从业资格的中介机构中京民信（北京）资产评估有限公司对公司在基准日 2010 年 12 月 31 日的置入资产进行评估，截至报告期末，评估尚未完毕。</p>

- (1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否
- (2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	4

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

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

(十三) 其他重大事项的说明

2009 年 11 月 12 日，公司第七届董事会第五次会议逐项审议通过了《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》，并于 2010 年 1 月 20 日经公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过。由于公司股东大会对本次非公开发行股票授权的期限为 2010 年 1 月 20 日至 2011 年 1 月 20 日，股东大会授权的有效期已过，公司经综合考虑和审慎分析论证后向中国证监会申请撤回向特定投资者非公开发行股票申请文件。2011 年 3 月，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2011]16 号），中国证监会终止了对公司非公开发行股票申请的审查。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于竞得土地使用权的公告	中国证券报 B08 版； 上海证券报 B22 版	2011 年 1 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会 2011 年度第一次临时会议决议公告暨召开公司 2011 年度第一次临时股东大会的公告	中国证券报 B12 版； 上海证券报 B01 版	2011 年 1 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B04 版； 上海证券报 B27 版	2011 年 2 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会 2011 年度第二次临时会议决议公告	中国证券报 B08 版； 上海证券报 B28 版	2011 年 3 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

2010 年度报告	中国证券报 B35 版; 上海证券报 B21 版	2011 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会第十次会议决议公告	中国证券报 B34 版; 上海证券报 B21 版	2011 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于 2011 年度日常关联交易预计发生金额的公告	中国证券报 B34 版; 上海证券报 B21 版	2011 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于泰安银座商城有限公司向公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司续租物业的公告	中国证券报 B34 版; 上海证券报 B21 版	2011 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届监事会第十次会议决议公告	中国证券报 B34 版; 上海证券报 B21 版	2011 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会 2011 年度第三次临时会议决议公告暨召开公司 2010 年度股东大会的公告	中国证券报 A31 版; 上海证券报 B39 版	2011 年 4 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011 第一季度报告	中国证券报 B22 版; 上海证券报 B79 版	2011 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年度股东大会决议公告	中国证券报 B22 版; 上海证券报 B79 版	2011 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会第十一次会议决议公告	中国证券报 B22 版; 上海证券报 B79 版	2011 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于诉讼进展的公告	中国证券报 A31 版; 上海证券报 B30 版	2011 年 5 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于股东股权质押的公告	中国证券报 B03 版; 上海证券报 29 版	2011 年 5 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会第十二次会议决议公告暨召开公司 2011 年度第二次临时股东大会的公告	中国证券报 A24 版; 上海证券报 12 版	2011 年 6 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011 年度第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 A09 版; 上海证券报 B18 版	2011 年 6 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第七届董事会 2011 年度第四次临时会议决议公告	中国证券报 A09 版; 上海证券报 B18 版	2011 年 6 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务会计报告（未经审计）

## （一）财务报表

## 合并资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(六)、1	968,977,235.48	1,482,785,302.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(六)、2		
应收账款	(六)、3	19,493,647.07	49,508,666.27
预付款项	(六)、5	1,529,188,462.91	2,517,072,934.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(六)、4	178,595,048.01	124,431,641.43
买入返售金融资产			
存货	(六)、6	10,727,654,192.98	6,872,987,226.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,423,908,586.45	11,046,785,770.86
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六)、8	29,665,323.50	25,785,252.55
投资性房地产	(六)、9	5,406,036.77	5,552,676.20
固定资产	(六)、10	13,039,533.78	9,453,497.03



在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,235,408.29	2,604,458.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(六)、11	2,365,003.06	2,728,669.04
递延所得税资产	(六)、12	46,789,047.53	44,901,209.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		99,500,352.93	91,025,762.59
资产总计		13,523,408,939.38	11,137,811,533.45
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(六)、14	400,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(六)、15		8,400,000.00
应付账款	(六)、16	807,797,070.78	775,622,816.18
预收款项	(六)、17	4,190,250,598.59	3,374,314,977.25
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六)、18	3,663,435.64	3,884,897.38
应交税费	(六)、19	-231,802,593.71	137,658,425.23
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)、20	4,865,515,913.83	3,393,205,280.94
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(六)、22	731,000,000.00	671,050,020.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,766,424,425.13	8,564,136,416.98

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(六)、23	1,267,440,000.00	1,101,080,000.00
应付债券			
长期应付款	(六)、24	300,000,000.00	300,000,000.00
专项应付款			
预计负债	(六)、21		20,000,000.00
递延所得税负债	(六)、12	2,061,573.06	2,061,573.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,569,501,573.06	1,423,141,573.06
负债合计		12,335,925,998.19	9,987,277,990.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(六)、25	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	(六)、26	318,955,914.06	318,955,914.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(六)、27	100,377,456.75	100,377,456.75
一般风险准备			
未分配利润	(六)、28	-312,989,164.39	-339,275,688.14
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,107,312,206.42	1,081,025,682.67
少数股东权益		80,170,734.77	69,507,860.74
所有者权益合计		1,187,482,941.19	1,150,533,543.41
负债和所有者权益总计		13,523,408,939.38	11,137,811,533.45

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 母公司资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,718,063.29	4,057,043.29
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十二)、1	136,492,092.38	138,072,334.53
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		140,210,155.67	142,129,377.82
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十二)、2	628,844,007.64	628,844,007.64
投资性房地产			
固定资产		412,543.25	504,578.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		629,256,550.89	629,348,586.39

资产总计		769,466,706.56	771,477,964.21
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		156,681.37	91,372.26
应交税费		19,671.16	113,018.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款		520,960,824.20	519,202,191.68
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		521,137,176.73	519,406,582.90
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		521,137,176.73	519,406,582.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积		539,934,982.11	539,934,982.11
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		83,877,473.68	83,877,473.68
一般风险准备			
未分配利润		-1,376,450,925.96	-1,372,709,074.48
所有者权益（或股东权益）合计		248,329,529.83	252,071,381.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		769,466,706.56	771,477,964.21

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 合并利润表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		339,707,751.46	473,121,563.88
其中：营业收入	(六)、29	339,707,751.46	473,121,563.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		312,122,804.04	412,063,590.99
其中：营业成本	(六)、29	240,178,785.46	313,326,346.20
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	(六)、30	23,305,498.74	32,126,522.37
销售费用	(六)、31	31,942,733.69	48,229,008.25
管理费用	(六)、32	19,360,360.58	18,655,007.94
财务费用	(六)、33	-1,193,258.08	914,751.43
资产减值损失	(六)、35	-1,471,316.35	-1,188,045.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(六)、34	3,880,070.95	1,779,863.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,880,070.95	1,779,863.15
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		31,465,018.37	62,837,836.04
加：营业外收入	(六)、36	2,740,784.23	661,026.99
减：营业外支出	(六)、37	537,866.84	1,277,992.23
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,667,935.76	62,220,870.80
减：所得税费用	(六)、38	9,218,537.98	22,461,351.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		24,449,397.78	39,759,519.54
归属于母公司所有者的净利润		26,286,523.75	41,992,982.93
少数股东损益		-1,837,125.97	-2,233,463.39
六、每股收益：			

(一) 基本每股收益	(六)、39	0.0263	0.0420
(二) 稀释每股收益	(六)、39	0.0263	0.0420
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		24,449,397.78	39,759,519.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,286,523.75	41,992,982.93
归属于少数股东的综合收益总额		-1,837,125.97	-2,233,463.39

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 母公司利润表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,752,109.92	1,469,676.59
财务费用		-10,258.44	2,743.49
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,741,851.48	-1,472,420.08
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,741,851.48	-1,472,420.08
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,741,851.48	-1,472,420.08
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		-3,741,851.48	-1,472,420.08

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 合并现金流量表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,177,673,931.59	1,911,753,013.66
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(六)、40	220,812,613.03	10,690,983.81
经营活动现金流入小计		1,398,486,544.62	1,922,443,997.47
购买商品、接受劳务支付的现金		2,879,439,620.66	2,051,485,260.52
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		39,423,492.65	23,990,360.95
支付的各项税费		403,335,351.82	321,989,523.04
支付其他与经营活动有关的现金	(六)、40	71,303,671.43	210,124,210.63
经营活动现金流出小计		3,393,502,136.56	2,607,589,355.14
经营活动产生的现金流量净额		-1,995,015,591.94	-685,145,357.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		322,000.00	48,629.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			



收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		322,000.00	48,629.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,015,449.77	1,874,928.20
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,015,449.77	1,874,928.20
投资活动产生的现金流量净额		-5,693,449.77	-1,826,298.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		12,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,500,000.00	
取得借款收到的现金		953,320,000.00	410,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)、40	1,924,950,000.00	986,953,383.15
筹资活动现金流入小计		2,890,770,000.00	1,396,953,383.15
偿还债务支付的现金		527,010,020.00	746,590,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,060,597.19	57,813,285.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)、40	910,000,000.00	109,467,200.00
筹资活动现金流出小计		1,529,070,617.19	913,870,485.93
筹资活动产生的现金流量净额		1,361,699,382.81	483,082,897.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-639,009,658.90	-203,888,758.81
加：期初现金及现金等价物余额		1,292,757,362.39	730,549,706.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		653,747,703.49	526,660,947.56

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 母公司现金流量表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		67,440,190.51	185,248,167.19
经营活动现金流入小计		67,440,190.51	185,248,167.19
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,867,164.88	528,568.05
支付的各项税费		212,448.89	12,842.10
支付其他与经营活动有关的现金		65,699,556.74	953,124.68
经营活动现金流出小计		67,779,170.51	1,494,534.83
经营活动产生的现金流量净额		-338,980.00	183,753,632.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-338,980.00	183,753,632.36
加：期初现金及现金等价物余额		4,057,043.29	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,718,063.29	183,753,632.36

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 合并所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-339,275,688.14		69,507,860.74	1,150,533,543.41
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-339,275,688.14		69,507,860.74	1,150,533,543.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							26,286,523.75		10,662,874.03	36,949,397.78
（一）净利润							26,286,523.75		-1,837,125.97	24,449,397.78
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							26,286,523.75		-1,837,125.97	24,449,397.78
（三）所有者投入和减少资本									12,500,000.00	12,500,000.00
1. 所有者投入资本									12,500,000.00	12,500,000.00
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、本期期末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-312,989,164.39		80,170,734.77	1,187,482,941.19

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-780,257,329.67		52,909,824.18	692,953,865.32
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-780,257,329.67		52,909,824.18	692,953,865.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							41,992,982.93		-2,233,463.39	39,759,519.54
（一）净利润							41,992,982.93		-2,233,463.39	39,759,519.54
（二）其他综合收益										

上述（一）和（二）小计						41,992,982.93		-2,233,463.39	39,759,519.54
（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、本期期末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-738,264,346.74	50,676,360.79	732,713,384.86

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

## 母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,372,709,074.48	252,071,381.31
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,372,709,074.48	252,071,381.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-3,741,851.48	-3,741,851.48
（一）净利润							-3,741,851.48	-3,741,851.48
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-3,741,851.48	-3,741,851.48
（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、本期期末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,376,450,925.96	248,329,529.83

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,367,730,671.86	257,049,783.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,367,730,671.86	257,049,783.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,472,420.08	-1,472,420.08
（一）净利润							-1,472,420.08	-1,472,420.08
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,472,420.08	-1,472,420.08
（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、本期期末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,369,203,091.94	255,577,363.85

法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩

鲁商置业股份有限公司  
2011 年半年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

(二) 公司概况

鲁商置业股份有限公司(原名为山东万杰高科技股份有限公司)(以下简称"本公司"或"公司")前身为山东淄博万通达股份有限公司,于1993年1月18日,经淄博市体改委淄体改股字(1993)9号文批准,由万杰集团有限责任公司(原山东博山万通达总公司、万杰集团公司)作为主要发起人,联合淄博第五棉纺织厂、山东淄博万通达工业技术研究所、淄博岬山染料化工厂、淄博市博山毛巾厂等四家发起人共同发起,以定向募集方式设立。公司成立时总股本13,598.8万股,其中发起人法人股9,663.8万股,占公司总股本的71.06%;内部职工股3,935万股,占公司总股本的28.94%。公司于1993年4月21日在淄博市博山区工商行政管理局注册登记。1995年11月,经公司临时股东大会决议通过并经山东省政府鲁政字(1995)221号文批准,公司吸收合并了万杰集团有限责任公司下属的博山热电厂。

1996年7月,经公司第四次股东大会决议通过并经淄博市体改委淄体改股字(1996)69号批准,公司更名为山东淄博万杰实业有限公司。

1998年6月,公司为进一步优化资源配置,实现规模效益,经公司股东大会通过,由公司作为存续主体,吸收合并了山东淄博万杰医疗股份有限公司,合并完成后,公司总股本为30,250万股,其中,发起人法人股24,995万股,占公司总股本的82.63%;内部职工股5,255万股,占公司总股本的17.37%。深圳大华天诚会计师事务所出具了深华(98)验字第100号《验资报告》。

经山东省人民政府鲁政办字[1999]25号文并经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]117号文批准,公司于1999年9月13日在上海证券交易所发行11,000万股,其中向社会公众发行9,350万股,向证券投资基金配售1,650万股,发行价格6.8元/股。发行后,公司总股本为41,250万股,其中发起人法人股24,995万股,占公司总股本的60.59%;内部职工股5,255万股,占公司总股本的12.74%;社会公众股11,000万股,占公司总股本的26.67%。深圳大华天诚会计师事务所出具了深华(99)验字第109号《验资报告》。

2000年1月,经上海证券交易所上证上字[2000]第2号《上市通知书》批准,公司9,350万股社会公众股于2000年1月13日在上海证券交易所挂牌交易,向证券投资基金配售的1,650万股人民币普通股,于2000年3月14日起上市交易。

经公司1999年度股东大会审议通过,公司1999年度的红利分配方案为每10股送3股,于2000年6月13日实施。方案实施后,公司股份总额变更为53,625万股,其中发起人法人股32,493.5万股,

占公司总股本的 60.59%；社会公众股 14,300 万股，占公司总股本的 26.67%；内部职工股 6,831.5 万股，占公司总股本的 12.74%。深圳大华天诚会计师事务所出具了深华（2000）验字第 073 号《验资报告》。

2000 年 10 月，经公司 2000 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称变更为山东万杰高科技股份有限公司。

根据有关规定并经上海证券交易所安排，鲁商置业股份有限公司（原名为山东万杰高科技股份有限公司）内部职工股 6,831.5 万股（其中董事、监事及高级管理人员持有内部职工股 19.812 万股，按规定暂时锁定。）于 2002 年 9 月 13 日上市流通。内部职工股上市后，公司股份总额变为 53,625 万股，其中发起人法人股 32,493.5 万股，占公司总股本的 60.59%；社会公众股 21,311.5 万股，占公司总股本的 39.41%。

2006 年 2 月 13 日，公司股权分置改革方案获得相关股东会议审议通过，3 月 21 日，股权分置改革实施完毕。

根据上海证券交易所的相关规定并经其安排，公司其他 7 家限售流通股股东于 2007 年 4 月 5 日上市流通，本次有限售条件的流通股股东上市后，公司股份总额为 53,625 万股，其中有限售条件流通的股份为 23,895.625 万股，占公司股份总额的 44.56%；无限售条件的流通股份为 29,729.375 万股，占公司股份总额的 55.44%。

2008 年 7 月 24 日，公司 2008 年度第二次临时股东大会通过了关于公司与山东省商业集团有限公司（以下简称“商业集团”）、山东世界贸易中心（以下简称“世贸中心”）、鲁商集团有限公司（原名为山东银座集团投资有限责任公司）、北京东方航华投资有限公司（以下简称“东方航华”）、山东省通利商业管理服务中心（以下简称“通利商业”）进行《重大资产置换及发行股份购买资产协议书》的议案，并于 2008 年 12 月 16 日，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]1405 号《关于核准山东万杰高科技股份有限公司重大资产重组及向商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华发行股份购买资产的批复》批准许可，以公司合法拥有全部资产和负债与商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华持有的山东省商业房地产开发有限公司 100% 股权、山东银座地产有限公司 100% 股权、北京银座合智房地产开发有限公司 100% 股权、山东省鲁商置业有限公司 100% 股权、泰安银座房地产开发有限公司 87% 股权以及东营银座房地产开发有限公司 85% 股权中相对应价值的部分进行资产置换。

公司本次非公开股份发行完成后，公司的总股本变更为 1,000,968,000.00 元，公司以上非公开发行股份购买资产业务业经大信会计师事务所有限公司以大信验字(2009)第 0030 号验资报告审验确认。2009 年 1 月 6 日，公司非公开发行股票的股份变更登记手续已办理完毕。

根据公司 2009 年度第一次临时股东大会及第七届董事会第一次会议决议，并经山东省工商行政

管理局核准，公司全称由“山东万杰高科技股份有限公司”变更为“鲁商置业股份有限公司”；同时，经上海证券交易所批准，公司股票简称于 2009 年 7 月 8 日起由“ST 万杰”变更为“ST 鲁置业”证券代码仍为 600223，公司股票简称于 2010 年 3 月 11 日起由“ST 鲁置业”变更为“鲁商置业”。

公司营业执照注册号：370000018020768

注册地址：山东省博山经济开发区

公司经营范围：房地产开发与经营管理，物业管理；建筑安装及建筑装饰（以上凭资质经营）；房地产销售代理及咨询；工程管理服务；日用品、服装、鞋帽、纺织品、五金交电、工艺美术、家具、电子设备、办公用品、皮革制品、建材销售。

### （三） 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 2、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2011 年 6 月 30 日的财务状况、2011 年 1-6 月份的经营成果和现金流量等相关信息。

#### 3、 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币，按照规定的会计计量属性进行计量。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

#### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1） 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

## **(2) 非同一控制下的企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。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，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对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。购买方对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，经复核后合并成本仍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。

## **6、 合并财务报表的编制方法**

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

## **7、 现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## **8、 外币业务及外币财务报表折算**

### **(1) 外币业务折算**

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差

额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

## **(2) 外币财务报表折算**

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## **9、金融工具**

### **(1) 金融工具的分类、确认和计量**

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：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。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《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之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及

其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

### **(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

### **(3) 金融负债终止确认条件**

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### **(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法**

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### **(5) 金融资产减值**

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面

价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

#### (6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

#### 10、 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项期末余额在 100 万元（含 100 万元）以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

##### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的类别	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1：按账龄组合	按账龄状态	采用账龄分析法



确定组合的类别	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 2: 按关联方组合	关联方	其他方法
组合 3: 按其他组合	同一母公司范围内的公司及公司员工	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	10	10
1 至 2 年	40	40
2 至 3 年	80	80
3 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合说明	方法说明
按关联方组合	经测试未发生减值，不需计提坏账准备
按其他组合	经测试未发生减值，不需计提坏账准备

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

## 11、 存货

### (1) 存货的分类

存货是指本公司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和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

加权平均法。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

#### **(4) 存货的盘存制度**

永续盘存制。

#### **(5) 低值易耗品的摊销方法**

一次摊销法。

### **12、 长期股权投资**

#### **(1) 投资成本的确定**

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

#### **(2) 后续计量及损益确认方法**

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当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。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

#### **(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

②. 参与被投资单位的政策制定过程；

③. 向被投资单位派出管理人员；

④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；

⑤. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

**(4) 减值测试方法及减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按照可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

**13、 投资性房地产****(1) 投资性房地产的种类和计量模式**

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

**(2) 采用成本模式核算政策**

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

**14、 固定资产****(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。

**(2) 各类固定资产的折旧方法**

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5	2.38-4.75
运输设备	4	5	23.75
电子设备及其他设备	3-5	5	19.00-31.67

**(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按照可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

#### **(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法**

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：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会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### **15、 在建工程**

#### **(1) 在建工程的类别**

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

#### **(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点**

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

#### **(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行

减值测试确认其可收回金额，按照可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## 16、 借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （2）资本化金额计算方法

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

暂停资本化期间：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 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照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；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## 17、 无形资产

### （1）无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿

命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

### **(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计**

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

### **(3) 使用寿命不确定的判断依据**

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### **(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按照可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## **18、 长期待摊费用**

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

## **19、 预计负债**

### **(1) 预计负债的确认标准**

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

## （2）预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 20、 收入

### （1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、其他收入，其确认原则：

①房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即可确认收入的实现。

②物业出租收入：物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

③物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### （2）提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

## 21、 政府补助

### （1）政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

## **(2) 政府补助会计处理**

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## **22、 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认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以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异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。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

## **23、 经营租赁、融资租赁**

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。

经营租赁和融资租赁的会计处理方法经营租赁：对于经营租赁的租金，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收益；发生的初始直接费用，应当计入当期损益。融资租赁：租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日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。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

## **24、 主要会计政策变更、会计估计的变更**



(1) 主要会计政策变更

无

(2) 主要会计估计变更

无

25、 前期会计差错更正

无

(四) 税项

1、 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%
城市维护建设税	应付流转税额	5%、7%
教育费附加	应付流转税额	3%
地方教育费附加	应付流转税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

2、 其他说明：

除上述外的其他税项，按国家和地方有关规定计算缴纳。

## （五） 企业合并及合并财务报表

### 1. 子公司情况

#### （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)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
鲁商置业青岛有 限公司	控股子公司的 控股子公司	山东 青岛	房地 产开 发	5,000	房地 产开 发	3,750		75	75	是	8,442,081.82		
辽宁鲁商置业有 限公司	控股子公司的 控股子公司	辽宁 锦州	房地 产开 发	5,000	房地 产开 发	4,000		80	80	是	9,998,554.75		
济宁鲁商置业有 限公司	控股子公司的 控股子公司	山东 济宁	房地 产开 发	2,000	房地 产开 发	2,000		100	100	是			
哈尔滨鲁商置业 有限公司	控股子公司的 控股子公司	哈尔 滨市	房地 产开 发	5,000	房地 产开 发	4,500		90	90	是	4,916,026.24		
青岛鲁商置地发 展有限公司	控股子公司的 控股子公司	山东 青岛	房地 产开 发	5,000	房地 产开 发	3,750		75	75	是	12,509,374.49		
山东省鲁商建筑 设计有限公司	控股子公司的 控股子公司	山东 济南	建筑 设计	500	建筑 设计	500		100	100	是			

## (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(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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
一、控股子公司情况													
山东省鲁商置业有限公司	全资子公司	山东济南	房地产开发	5,000	房地产开发与经营管理	5,000		100	100	是			
山东省商业房地产开发有限公司	全资子公司	山东济南	房地产开发	3,640	房地产开发	3,640		100	100	是			
山东银座地产有限公司	全资子公司	山东济南	房地产开发	7,628	房地产开发	7,628		100	100	是			
北京银座合智房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000		100	100	是			
泰安银座房地产开发有限公司	控股子公司	山东泰安	房地产开发	2,000	房地产开发	1,740		87	87	是	12,420,534.16		
东营银座房地产开发有限公司	控股子公司	山东东营	房地产开发	1,000	房地产开发	850		85	85	是	7,206,886.93		
二、控股孙公司情况													
山东鲁商物业服务服务有限公司	控股子公司的控股子公司	山东济南	物业管理	500	物业管理、	500		100	100	是			
青岛鲁商地产有限公司	控股子公司的控股子公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	1,700		85	85	是	11,833,726.59		
青岛银座地产有限公司	控股子公司的控股子公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000		100	100	是			
青岛星洲世源置业有限公司	控股子公司的控股子公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	1,500		75	75	是	8,197,565.63		

重庆鲁商地产有限公司	控股子公司的 控股子公司	重 庆 市	房地 产 开 发	2,000	房地 产 开 发	1,000		50	50	是	4,645,984.16		
济南鲁商地产有限公司	控股子公司的 控股子公司	山 东 济 南	房地 产 开 发	2,000	房地 产 开 发	2,000		100	100	是			
临沂鲁商地产有限公司	控股子公司的 控股子公司	山 东 临 沂	房地 产 开 发	2,000	房地 产 开 发。	2,000		100	100	是			

## 2. 合并范围发生变更的说明

### (1) 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
重庆鲁商地产有限公司	50%	见注

注：公司持有重庆鲁商地产有限公司 50%的股权，根据该公司章程规定，公司对其拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

### (2) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

无

## 3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
青岛鲁商置地发展有限公司	50,037,497.97	37,497.97
山东省鲁商建筑设计有限公司	5,005,000.13	5,000.13

### (2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

## (六) 合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

货币资金按类别列示如下

项目	期末余额	年初余额
库存现金	518,798.50	249,553.53
银行存款	956,777,691.87	1,419,773,478.29
其他货币资金	11,680,745.11	62,762,270.66
合计	968,977,235.48	1,482,785,302.48

注：1、货币资金期末余额中含短期内无法变现的按揭保证金、民工保证金等存款 315,229,531.99 元。

2、期末无外币货币资金。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账准备	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				
(1) 账龄组合	45,598,598.05	100.00	26,104,950.98	57.25
(2) 关联方组合				
组合小计	45,598,598.05	100.00	26,104,950.98	57.25
其他单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合    计	45,598,598.05	100.00	26,104,950.98	57.25

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账准备	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				
(1) 账龄组合	77,615,286.05	100.00	28,106,619.78	36.21
(2) 关联方组合				
组合小计	77,615,286.05	100.00	28,106,619.78	36.21
其他单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合    计	77,615,286.05	100.00	28,106,619.78	36.21

①单项金额重大的应收款项的坏账准备计提比例及理由：单项金额重大的应收款项是指期末余额在 100 万元（含 100 万元）以上的非关联方款项。期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项的确定组合的依据：账龄 3 年以上的应收款项中扣除单项金额重大部分确定为单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

## 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	51,420.00	0.11	5,142.00	10.00	36,068,108.00	46.47	3,606,810.80	10.00
1至2年	32,205,109.12	70.63	12,882,043.65	40.00	28,205,109.12	36.34	11,282,043.65	40.00
2至3年	621,518.00	1.36	497,214.40	80.00	621,518.00	0.80	497,214.40	80.00
3 年以上	12,720,550.93	27.90	12,720,550.93	100.00	12,720,550.93	16.39	12,720,550.93	100.00
合计	45,598,598.05	100.00	26,104,950.98		77,615,286.05	100.00	28,106,619.78	

(2) 期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款情况。

## (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
客户一	公司客户	19,000,000.00	1-2 年	41.67
客户二	公司客户	13,205,109.12	1-2 年	28.96
客户三	公司客户	12,535,018.00	3 年以上	27.49
客户四	公司客户	535,060.00	2-3 年	1.17
客户五	公司客户	149,051.00	5 年以上	0.33
合计		45,424,238.12		99.62

(4) 期末无应收关联方款项。

## 3. 其他应收款

## (1) 其他应收款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	161,446,264.46	53.62		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	137,452,770.84	45.66	122,476,665.35	89.10
(2) 备用金	2,172,678.06	0.72		

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
组合小计	139,625,448.90	46.38	122,476,665.35	87.72
其他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	301,071,713.36	100.00	122,476,665.35	40.68

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	106,894,262.20	43.39		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	138,464,482.64	56.20	121,946,312.90	88.07
(2) 备用金	1,019,209.49	0.41		
组合小计	139,483,692.13	56.61	121,946,312.90	87.43
其他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	246,377,954.33	100.00	121,946,312.90	49.50

①单项金额重大的应收款项的坏账准备计提比例及理由：单项金额重大的应收款项是指期末余额在 100 万元（含 100 万元）以上的非关联方款项。期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项的确定组合的依据：账龄 3 年以上的应收款项中扣除单项金额重大部分确定为单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

## (2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位名称	金额	计提坏账准备	其他应收款性质或内容
济南市房地产业协会	133,402,733.00	0.00	预售保证金
新项目	28,043,531.46	0.00	项目拆迁补偿费及筹建费用
合计	161,446,264.46	0.00	



**(3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款**

账 龄	期末余额				年初余额			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,084,433.80	8.06	1,108,443.38	10.00	11,757,853.60	8.49	1,175,785.36	10.00
1 至 2 年	2,414,734.83	1.76	965,893.93	40.00	4,648,594.09	3.36	1,859,437.63	40.00
2 至 3 年	17,756,370.85	12.92	14,205,096.68	80.00	15,734,725.19	11.36	12,587,780.15	80.00
3 年以上	106,197,231.36	77.26	106,197,231.36	100.00	106,323,309.76	76.79	106,323,309.76	100.00
合 计	137,452,770.84	100.00	122,476,665.35		138,464,482.64	100.00	121,946,312.90	

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方欠款。

(6) 期末无应收关联方款项。

(7) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

其他应收款中应收济南市房地产业协会 133,402,733.00 元，系公司按预售款一定比例缴纳的预售保证金，公司对其采用个别认定法进行减值测试，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。

(8) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
济南市房地产行业协会	无关联	133,402,733.00	1-2 年	44.31
山东创业投资公司	无关联	56,728,774.37	3 年以上	18.84
青岛恒达信投资管理公司	无关联	45,496,000.00	3 年以上	15.11
山东国弘律师事务所	无关联	8,200,000.00	3 年以上	2.72
浮山后指挥部	无关联	3,929,198.00	3 年以上	1.31
合计		247,756,705.37		82.29

**4. 预付款项**

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,219,759,612.21	79.76	2,108,302,934.50	83.76

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 至 2 年	190,658,850.70	12.47	290,000,000.00	11.52
2 至 3 年			118,770,000.00	4.72
3 年以上	118,770,000.00	7.77		
合 计	1,529,188,462.91	100.00	2,517,072,934.50	100.00

注：预付超过 1 年的款项主要为尚未结算的土地款和土地竞标保证金。

## (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	时间	未结算原因
青岛市崂山区财政局	无关联	800,000,000.00	1 年以内	青岛午山项目未 结算土地款
济南市城市规划咨询服务中心	无关联	200,000,000.00	1 年以内	未结算土地款
青岛市南区政府	无关联	190,000,000.00	1-2 年	未结算土地款
锦州经济技术开发区财政局	无关联	167,700,000.00	1 年以内	未结算土地款
山东省齐鲁国际拍卖有限公司	无关联	118,770,000.00	3 年以上	未结算土地款
合计		1,476,470,000.00		

(3) 期末预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款情况。

(4) 期末无预付关联方款项。

## 5. 存货

### (1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料	1,717,927.27		1,717,927.27	4,071,084.16		4,071,084.16
开发成本	9,472,109,126.63		9,472,109,126.63	5,512,472,088.47		5,512,472,088.47
开发产品	1,253,825,149.08		1,253,825,149.08	1,356,442,063.55		1,356,442,063.55
其他	1,990.00		1,990.00	1,990.00		1,990.00
合计	10,727,654,192.98		10,727,654,192.98	6,872,987,226.18		6,872,987,226.18

### (2) 存货其他说明

①公司期末对存货进行减值测试，未发现其存在减值迹象，故未计提跌价准备。

②公司存货账面价值合计为 3,688,026,563.80 元的鲁商·首府项目、蓝岸国际项目、临沂鲁商凤凰城项目等存货项目已作抵押，详见“附注八、3 其他或有负债及其财务影响”。

③存货余额中利息资本化金额为 385,296,811.55 元。

## 6. 对联营企业投资

### 联营企业基本情况:

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
临沂尚城置业有限公司	40.00	40.00	1,326,757,221.51	1,258,871,287.34	67,885,934.17	100,068,227.28	9,700,177.38

## 7. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

按权益法核算:

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
临沂尚城置业有限公司	8,000,000.00	25,785,252.55	3,880,070.95	29,665,323.50	40.00	40.00
合计	8,000,000.00	25,785,252.55	3,880,070.95	29,665,323.50	40.00	40.00

### (2) 长期股权投资的说明

- ①本期增加数系对临沂尚城置业有限公司的投资收益。
- ②期末,未发现长期股权投资存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

## 8. 投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	6,148,124.10			6,148,124.10
房屋建筑物	6,148,124.10			6,148,124.10
二、累计折旧和累计摊销合计	595,447.90	146,639.43		742,087.33
房屋建筑物	595,447.90	146,639.43		742,087.33
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
四、投资性房地产账面价值合计	5,552,676.20			5,406,036.77
房屋建筑物	5,552,676.20			5,406,036.77

**(2) 投资性房地产其他说明如下**

- ①本期折旧和摊销额为 146,639.43 元。
- ②投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

**9. 固定资产****(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下**

项目	年初余额	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	24,213,922.26	5,895,449.77		406,324.00	29,703,048.03
运输工具	13,368,544.00	4,639,390.77		406,324.00	17,601,610.77
电子及其他设备	10,845,378.26	1,256,059.00			12,101,437.26
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	14,760,425.23		2,220,696.82	317,607.80	16,663,514.25
运输工具	8,585,739.70		1,176,288.59	317,607.80	9,444,420.49
电子及其他设备	6,174,685.53		1,044,408.23		7,219,093.76
三、固定资产账面净值合计	9,453,497.03				13,039,533.78
运输工具	4,782,804.30				8,157,190.28
电子及其他设备	4,670,692.73				4,882,343.50
四、减值准备合计					
运输工具					
电子及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	9,453,497.03				13,039,533.78
运输工具	4,782,804.30				8,157,190.28
电子及其他设备	4,670,692.73				4,882,343.50

本期折旧额为 2,220,696.82 元。

**(2) 固定资产说明**

- ①期末固定资产未用于担保。
- ②无暂时闲置固定资产。
- ③无融资租入固定资产。
- ④无经营租出固定资产。
- ⑤截至期末，未发现公司的固定资产存在明显的减值迹象，故未计提减值准备。

**10. 无形资产****(1) 无形资产情况**

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	2,854,300.00	120,000.00		2,974,300.00
金蝶软件	2,760,000.00	120,000.00		2,880,000.00
卡巴斯基软件	94,300.00			94,300.00
二、累计摊销额合计	249,841.67	489,050.04		738,891.71
金蝶软件	247,222.23	473,337.85		720,560.08
卡巴斯基软件	2,619.44	15,712.19		18,331.63
三、无形资产账面净值合计	2,604,458.33			2,235,408.29
金蝶软件	2,512,777.77			2,159,439.92
卡巴斯基软件	91,680.56			75,968.37
四、减值准备合计				
金蝶软件				
卡巴斯基软件				
五、无形资产账面价值合计	2,604,458.33			2,235,408.29
金蝶软件	2,512,777.77			2,159,439.92
卡巴斯基软件	91,680.56			75,968.37

注：本期摊销额为 489,050.04 元。

## 11. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
电力沟专用权	628,669.00		13,666.00		615,003.00
广告费用	2,100,000.04		349,999.98		1,750,000.06
合计	2,728,669.04		363,665.98		2,365,003.06

广告费用系广告位租赁及发布费用，合同约定租赁期限 5 年（2009 年 4 月至 2014 年 4 月），费用共计 350 万元，本期受益期为 6 个月，应摊销 349,999.98 元。

## 12. 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	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	37,145,404.09	37,513,233.17
可抵扣亏损	9,643,643.44	7,387,976.27
小计	46,789,047.53	44,901,209.44
<b>递延所得税负债：</b>		
评估增值（注）	2,061,573.06	2,061,573.06
小计	2,061,573.06	2,061,573.06

**(2) 未确认递延所得税资产明细**

项 目	期末余额	年初余额
资产减值准备		
可抵扣亏损	20,732,841.76	12,905,088.63
小 计	20,732,841.76	12,905,088.63

**(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年 份	期末余额	年初余额
2015 年	12,905,088.63	12,905,088.63
2016 年	7,827,753.13	
小 计	20,732,841.76	12,905,088.63

**(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细**

项目	金额
应纳税差异项目	
改制时评估增值调账（注）	8,246,292.25
小 计	8,246,292.25
可抵扣差异项目	
坏账准备	148,581,616.33
可抵扣亏损	38,574,573.76
小 计	187,156,190.09

注：山东省商业房地产开发有限公司以 2005 年 10 月 31 日为基准日进行国企改制，以评估后的净资产于 2007 年 2 月重新入账，其中对子公司青岛星洲世源置业有限公司长期股权投资评估增值 99,894,770.67 元（主要系青岛星洲存货增值），本公司在编制合并报表时，按子公司青岛星洲世源置业有限公司评估价值调整了青岛星洲世源置业有限公司存货及资本公积，并对评估增值计提递延所得税负债，按青岛星洲世源置业有限公司每年实际销售面积占可供销售面积的比例对评估增值存货进行摊销，并相应转回计提的递延所得税负债。

**13. 资产减值准备明细**

项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	150,052,932.68		1,471,316.35		148,581,616.33
合计	150,052,932.68		1,471,316.35		148,581,616.33

**14. 短期借款****(1) 短期借款按分类列示如下**

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款	400,000,000.00	200,000,000.00
合计	400,000,000.00	200,000,000.00

**借款情况如下：**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	期末余额
渤海银行济南分行	2011.5.30	2012.5.29	8.20	人民币	100,000,000.00
渤海银行济南分行	2011.6.24	2012.1.23	8.20	人民币	100,000,000.00
威海市商业银行济南分行	2011.1.21	2012.1.21	8.50	人民币	100,000,000.00
威海市商业银行济南分行	2011.3.31	2012.3.31	9.00	人民币	100,000,000.00
合计					400,000,000.00

注：期末借款 400,000,000.00 元，全部由商业集团提供担保。

(2) 公司期末无逾期的短期借款。

(3) 关联方为本公司借款担保详见“附注（七）、5（4）关联方担保情况”。

**15. 应付票据**

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		8,400,000.00
合计		8,400,000.00

**16. 应付账款**

(1) 应付账款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	663,625,840.10	82.15	676,232,298.14	87.19
1 至 2 年	128,718,161.60	15.94	97,956,284.39	12.63
2 至 3 年	15,444,334.08	1.91	1,428,633.65	0.18
3 年以上	8,735.00	0.00	5,600.00	0.00
合计	807,797,070.78	100.00	775,622,816.18	100.00

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

单位名称	期末金额	年初余额
山东省银座实业有限公司	716,890.40	971,360.40

**(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明**

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的尚未结算的工程款及材料款。

**17. 预收款项**

**(1) 预收款项情况**

项目名称	期末余额	年初余额
银座·晶都国际	106,986.63	3,262,153.63
一山一墅	62,790,047.09	42,561,084.76
动感世代	151,115,311.12	132,503,952.33
鲁商常春藤	423,068,266.99	329,247,865.71
鲁商御龙湾项目	338,868,113.00	277,058,154.00
济南鲁商广场项目	16,147,483.49	32,812,216.82
鲁商国奥城	302,165,046.00	214,971,866.00
鲁商蓝岸国际	293,972,612.21	260,312,136.86
四季景园项目	28,372,618.33	22,191,711.33
泰安银座城市广场	1,405,000.00	1,405,000.00
东营银座城市广场	4,701,518.53	3,091,563.59
蓝岸丽舍项目	700,352,170.20	528,035,729.20
临沂鲁商凤凰城	405,802,843.00	236,982,846.00
重庆缙云山项目	202,096,220.00	158,398,852.00
鲁商·首府一期	1,259,058,901.00	1,126,684,195.00
其他	227,461.00	4,795,650.02
合计	4,190,250,598.59	3,374,314,977.25

**(2) 预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。**

**(3) 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明**

公司一年以上的预收款项主要系未结转的预售房款。



**18. 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,350,527.64	26,789,105.07	27,756,859.68	382,773.03
二、职工福利费		2,138,127.88	2,138,127.88	
三、社会保险费	93,333.68	6,204,567.55	6,083,805.18	214,096.05
其中：医疗保险费	33,755.93	1,482,739.55	1,477,668.34	38,827.14
基本养老保险费	58,905.98	4,088,240.40	3,983,602.06	163,544.32
年金缴费				
失业保险费	671.77	401,619.80	395,139.65	7,151.92
工伤保险费		94,348.31	92,085.24	2,263.07
生育保险费		137,619.49	135,309.89	2,309.60
四、住房公积金	37,320.54	2,557,342.14	2,579,459.42	15,203.26
五、工会经费和职工教育经费	2,403,715.52	1,165,289.11	517,641.33	3,051,363.30
六、辞退福利				
七、其他				
合计	3,884,897.38	38,854,431.75	39,075,893.49	3,663,435.64

注：工会经费和职工教育经费金额 3,051,363.30 元。

**19. 应交税费**

税种	期末余额	年初余额
增值税	30.00	30.00
营业税	-132,819,072.93	39,535,982.74
城建税	-9,009,926.13	2,774,037.82
企业所得税	-48,783,027.17	72,901,727.16
土地增值税	-32,973,882.23	13,105,083.11
房产税	585,850.96	833,346.41
土地使用税	2,648,841.77	5,320,230.67
个人所得税	326,533.93	681,057.52
教育费附加	-4,139,211.85	1,071,457.65
地方教育费附加	-1,560,868.09	632,807.36
其他税金	-6,077,861.97	802,664.79
合计	-231,802,593.71	137,658,425.23

**20. 其他应付款**

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,111,772,271.87	84.51	2,516,086,629.68	74.15
1 至 2 年	280,467,061.53	5.76	340,427,142.41	10.03
2 至 3 年	369,578,962.24	7.60	404,510,510.95	11.92
3 年以上	103,697,618.19	2.13	132,180,997.90	3.90
合计	4,865,515,913.83	100.00	3,393,205,280.94	100.00

### (2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位及关联方款项情况

单位名称	期末余额	年初余额
商业集团	2,506,366,075.45	1,800,483,762.08
山东省空调工程总公司	925,514,861.50	592,219,663.31
山东银座商城股份有限公司	177,288,815.08	281,822,750.06
莱芜银座置业有限公司	2,025,600.96	2,025,600.96
山东银座久信房地产开发有限公司	305,670,336.04	242,213,148.37
山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
山东省通利商业管理服务中心	906,747.84	906,747.84
临沂尚城置业有限公司	33,367,581.45	184,213.90
山东富源投资有限公司	59,180,000.00	59,180,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	41,764,806.57	
合计	4,110,190,271.79	3,037,141,333.42

### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

公司账龄一年以上的其他应付款主要系 2008 年 12 月 31 日公司与商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华签署的《重大资产置换及发行股份购买资产之交割确认书》约定，自评估基准日至实际交割日期间，置出资产的评估价值减少 338,261,529.44 元，按照发行股份的分配比例挂账金额。

### (4) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
商业集团	2,506,366,075.45	往来款
山东省空调工程总公司	925,514,861.50	往来款
山东银座久信房地产开发有限公司	305,670,336.04	往来款
青岛政建投资集团有限公司	210,000,000.00	往来款
山东银座商城股份有限公司	177,288,815.08	往来款
合计	4,124,840,088.07	

**21. 预计负债**

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
未决诉讼	20,000,000.00		20,000,000.00	
合计	20,000,000.00		20,000,000.00	

注：预计负债的说明详见“附注（八）、1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响”。

**22. 一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下**

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	731,000,000.00	671,050,020.00
合计	731,000,000.00	671,050,020.00

**(2) 一年内到期的长期借款****a. 一年内到期的长期借款**

借款条件	期末余额	年初余额
抵押+保证借款	310,000,000.00	250,000,000.00
抵押借款	421,000,000.00	421,050,020.00
合计	731,000,000.00	671,050,020.00

**b. 金额前五名的一年内到期的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额	
					外币金额	本币金额
招商银行洪楼支行	2009/8/24	2011/8/23	人民币	5.85		250,000,000.00
中国工商银行济南泺源支行	2008/12/4	2011/8/25	人民币	6.10		60,000,000.00
中国工商银行济南泺源支行	2009/4/2	2012/3/22	人民币	6.40		60,000,000.00
渤海银行济南分行	2010/4/9	2012/4/8	人民币	6.40		60,000,000.00
中国银行青岛开发区支行	2010/1/18	2011/9/30	人民币	5.85		50,000,000.00
合计						480,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期初余额	
					外币金额	本币金额
1. 招商银行洪楼支行	2009/8/24	2011/8/23	人民币	5.40		250,000,000.00
2. 中国工商银行临沂兰山支行	2009/1/22	2011/3/25	人民币	5.40		90,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期初余额	
					外币金额	本币金额
3. 中国工商银行济南泺源支行	2008/12/4	2011/8/25	人民币	5.85		60,000,000.00
4. 中国银行青岛开发区支行	2010/1/18	2011/6/30	人民币	5.85		50,000,000.00
5. 中国银行青岛开发区支行	2010/1/18	2011/9/30	人民币	5.85		50,000,000.00
合计						500,000,000.00

**c. 一年内到期的长期借款中无逾期借款。**

**d.**关联方为本公司借款担保详见“附注（七）、5（4）关联方担保情况”，抵押情况详见“附注（八）、3 其他或有负债及其财务影响”。

### 23. 长期借款

**(1) 长期借款按分类列示如下**

借款条件	期末余额	年初余额
抵押+担保借款	668,820,000.00	299,960,000.00
抵押借款	598,620,000.00	801,120,000.00
合计	1,267,440,000.00	1,101,080,000.00

**(2) 金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
中国工商银行青岛市南第四支行	2011/8/27	2013/8/26	人民币	6.40		300,000,000.00
东亚银行北京分行	2011/2/1	2013/2/1	人民币	7.32		239,820,000.00
招商银行洪楼支行	2010/8/23	2012/8/22	人民币	6.72		150,000,000.00
中行河东支行	2009/7/16	2012/7/16	人民币	4.86		120,000,000.00
民生银行临沂支行	2011/4/30	2014/3/1	人民币	7.68		75,000,000.00
合计						884,820,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期初余额	
					外币金额	本币金额
1. 工行青岛市南第四支行	2010/8/27	2013/8/26	人民币	5.85		300,000,000.00
2. 中行河东支行	2009/7/16	2012/7/16	人民币	4.86		160,000,000.00
3. 招商银行洪楼支行	2010/8/23	2012/8/22	人民币	6.14		150,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期初余额	
					外币金额	本币金额
4. 渤海银行济南分行	2010/4/9	2012/4/8	人民币	5.40		100,000,000.00
5. 中国工商银行青岛城阳支行	2009/7/9	2012/7/8	人民币	6.44		95,000,000.00
合计						805,000,000.00

注 1: 截至期末, 公司无逾期借款。

2: 关联方为本公司借款担保详见“附注(七)、5(4) 关联方担保情况”, 抵押情况详见“附注(八)、3 其他或有负债及其财务影响”。

## 24. 长期应付款

长期应付款按项目列示如下

项目	期限	期末余额	年初余额
商业集团	8 年	300,000,000.00	300,000,000.00
合计		300,000,000.00	300,000,000.00

注: 公司子公司山东省鲁商置业有限公司根据《山东省扩大内需重点建设项目调控资金管理暂行办法》自商业集团借入款项 3 亿元, 用于省调控资金贷款规定的项目, 借款期限八年, 第 1-5 年只偿还利息, 第 6 年起均衡还本付息, 协议贷款利率 5.346%。

## 25. 股本

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送红股	公积金转股	其他	小计	
三、股份总数	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00

## 26. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	328,208,799.87			328,208,799.87
其他资本公积	-9,252,885.81			-9,252,885.81
合计	318,955,914.06			318,955,914.06

## 27. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	86,785,118.03			86,785,118.03
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	100,377,456.75			100,377,456.75

**28. 未分配利润**

未分配利润明细如下

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-339,275,688.14	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-339,275,688.14	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,286,523.75	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-312,989,164.39	

**29. 营业收入和营业成本****(1) 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	329,679,442.25	464,224,899.83
其他业务收入	10,028,309.21	8,896,664.05
营业成本	240,178,785.46	313,326,346.20

**(2) 主营业务按行业（按产品）分项列示如下**

行业（产品）名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	308,253,908.11	218,048,821.60	447,992,590.61	298,608,239.84
物业管理	21,425,534.14	16,005,027.58	16,232,309.22	11,763,112.45
合计	329,679,442.25	234,053,849.18	464,224,899.83	310,371,352.29

**(3) 主营业务按地区分项列示如下**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
山东省内	329,679,442.25	234,053,849.18	464,224,899.83	310,371,352.29
山东省外				
合计	329,679,442.25	234,053,849.18	464,224,899.83	310,371,352.29

## (4) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项目	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	30,197,920.00	8.89
第二名	7,346,150.00	2.16
第三名	6,169,053.00	1.82
第四名	5,261,347.00	1.55
第五名	4,989,998.96	1.47
合计	53,964,468.96	15.89

## 30. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	17,103,596.00	23,654,147.70	营业收入的 3%、5%
城市维护建设税	1,197,251.78	1,655,788.11	按流转税的 5%、7%
教育费附加	513,958.97	709,623.37	按流转税的 3%
地方教育费附加	336,391.64	236,541.52	按流转税的 2%
土地增值税	4,154,300.35	5,870,421.67	增值额的 30%—60%
合计	23,305,498.74	32,126,522.37	

## 31. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	14,710,172.01	19,441,364.18
销售代理费	9,448,522.65	19,339,361.16
业务宣传费	5,911,965.90	7,480,012.85
租赁费		934,273.00
其他	1,872,073.13	1,033,997.06
合计	31,942,733.69	48,229,008.25

## 32. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,229,006.28	8,314,611.03
办公费	792,299.40	2,310,843.50
会务费	205,364.20	948,674.19
租赁费	13,666.00	323,306.00
招待应酬费	552,701.40	549,014.44
税费	1,465,211.03	463,521.66

项目	本期发生额	上期发生额
其他	5,102,112.27	5,745,037.12
合计	19,360,360.58	18,655,007.94

### 33. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		2,285,638.89
利息收入	-1,519,063.53	-1,553,159.57
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	325,805.45	182,272.11
合计	-1,193,258.08	914,751.43

### 34. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,880,070.95	1,779,863.15
合计	3,880,070.95	1,779,863.15

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
临沂尚城置业有限公司	3,880,070.95	1,779,863.15	临沂尚城置业有限公司盈利上升

#### (3) 投资收益的说明

公司投资收益回收不存在重大限制。

### 35. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,471,316.35	-1,188,045.20
合计	-1,471,316.35	-1,188,045.20



**36. 营业外收入****(1) 营业外收入情况**

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	233,283.80	233,283.80	607,452.59	607,452.59
其中：固定资产处置利得	233,283.80	233,283.80	607,452.59	607,452.59
无形资产处置利得				
罚款收入			5000.00	5000.00
非货币性资产交换利得				
政府补助	2,500,000.00	2,500,000.00		
违约金收入				
其他	7,500.43	7,500.43	48,574.40	48,574.40
合计	2,740,784.23	2,740,784.23	661,026.99	661,026.99

**(2) 政府补助明细**

项目	本期发生额	上期发生额	说明
可再生能源建筑应用示范项目补助	2,500,000.00		

**37. 营业外支出**

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
罚款支出	33,121.84	33,121.84		
对外捐赠	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
违约金支出	428,823.00	428,823.00	964,415.98	964,415.98
其他	25,922.00	25,922.00	263,576.25	263,576.25
合计	537,866.84	537,866.84	1,277,992.23	1,277,992.23

**38. 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,106,376.07	22,876,205.68
递延所得税调整	-1,887,838.09	-414,854.42
合计	9,218,537.98	22,461,351.26

**39. 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 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

项目	代码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	26,286,523.75	41,992,982.93
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	24,673,642.65	42,329,594.46
期初股份总数	S0	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
基本每股收益(I)		0.0263	0.0420
基本每股收益(II)		0.0246	0.0423
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	26,286,523.75	41,992,982.93
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	24,673,642.65	42,329,594.46
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			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
稀释每股收益(I)		0.0263	0.0420
稀释每股收益(II)		0.0246	0.0423

**(1) 基本每股收益**

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 40. 现金流量表项目注释

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	1,519,063.53	1,553,159.57
租赁收入	2,640,159.21	8,896,664.05
收到往来款项及其他	216,653,390.29	241,160.19
合计	220,812,613.03	10,690,983.81

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
办公费	787,801.97	2,318,413.30
差旅费	283,264.59	740,698.37
业务招待费	620,926.30	583,625.44
广告费	14,710,172.01	19,441,364.18
业务宣传费	5,911,965.90	7,480,012.85
销售佣金	9,448,522.65	19,339,361.16
咨询费	680,000.00	564,330.00
租赁费	13,666.00	323,306.00
汽车费	287,348.71	403,742.01

项目	本期金额	上期金额
会务费	191,940.00	948,674.19
违约金支出	428,823.00	964,415.98
手续费支出	325,805.45	182,272.11
其他营业外支出	109,043.84	313,576.25
销售管理费中的其他费用	2,766,243.31	3,201,544.31
往来款项及其他	34,738,147.70	153,318,874.48
合计	71,303,671.43	210,124,210.63

### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
向非金融机构的借款	1,924,950,000.00	986,953,383.15
合计	1,924,950,000.00	986,953,383.15

注：向非金融机构借款明细详见“附注（七）、5（5）关联方资金拆借”。

### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
归还非金非金融机构的借款	910,000,000.00	109,467,200.00
合计	910,000,000.00	109,467,200.00

注：本期归还非金融机构借款：归还商业集团 6 亿元，归还山东银座商城股份有限公司 2 亿元，归还山东省空调工程总公司 0.55 亿元，归还山东银座久信房地产开发有限公司 0.55 亿元。

## 41. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	24,449,397.78	39,759,519.54
加：资产减值准备	-1,471,316.35	-1,188,045.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,367,336.25	2,165,162.70
无形资产摊销	489,050.04	
长期待摊费用摊销	363,665.98	363,665.98
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）	-233,283.80	-607,452.59
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）		2,285,638.89
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,880,070.95	-1,779,863.15
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,887,838.09	297,011.29

项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-117,843.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,762,606,369.61	-2,288,569,182.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	840,005,808.66	1,342,300,795.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	907,388,028.15	219,945,235.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,995,015,591.94	-685,145,357.67
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	653,747,703.49	526,660,947.56
减：现金的期初余额	1,292,757,362.39	730,549,706.37
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	-639,009,658.90	-203,888,758.81

## （2） 现金及现金等价物

项目	本期金额	上期金额
一、现金	653,747,703.49	526,660,947.56
其中：库存现金	518,798.50	788,576.91
可随时用于支付的银行存款	650,228,904.99	525,872,370.65
可随时用于支付的其他货币资金	3,000,000.00	
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：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	653,747,703.49	526,660,947.56

## （3） 现金流量表补充资料的说明

期末现金及现金等价物余额不包含短期内无法变现的保证金存款 315,229,531.99 元。

**(七) 关联方及关联交易****1. 本企业的母公司情况**

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
山东省商业集团有限公司	国有企业	山东省济南市	季缙绮	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	80,000万元	52.62	52.62	是	16305564-7

**2. 本企业的子公司情况**

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
山东省鲁商置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	山东济南	尹鹏	房地产开发	5,000	100	100	706207281
山东省商业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	山东济南	尹鹏	房地产开发	3,640	100	100	16305323-8
山东银座地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	山东济南	徐丽萍	房地产开发	7,628	100	100	750869055
北京银座合智房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	季缙绮	房地产开发	2,000	100	100	77473197-4
泰安银座房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	山东泰安	尹鹏	房地产开发	2,000	87	87	77100112-4
东营银座房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	山东东营	尹鹏	房地产开发	1,000	85	85	76778089-0
山东鲁商物业服务服务有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东济南	尹鹏	物业管理	500	100	100	78064676-8
青岛鲁商地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东青岛	季缙绮	房地产开发	2,000	85	85	79752909-0
青岛银座地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东青岛	季缙绮	房地产开发	2,000	100	100	76363941-9
青岛星洲世源置业有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东青岛	尹鹏	房地产开发	2,000	75	75	73352281-8
重庆鲁商地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	重庆市	季缙绮	房地产开发	2,000	50	50	79802200-5
济南鲁商地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东济南	尹鹏	房地产开发	2,000	100	100	67729523-4
临沂鲁商地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东临沂	王仁泉	房地产开发	2,000	100	100	66672534-X

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
鲁商置业青岛有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东青岛	尹鹏	房地产开发	5,000	75	75	68679978-4
辽宁鲁商置业有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	辽宁锦州	尹鹏	房地产开发	5,000	80	80	56462639-1
济宁鲁商置业有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东济宁	尹鹏	房地产开发	2,000	100	100	56250865-8
哈尔滨鲁商置业有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	哈尔滨市	尹鹏	房地产开发	5,000	90	90	56541795-4
青岛鲁商置地发展有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东青岛	尹鹏	房地产开发	5,000	75	75	56859874-6
山东省鲁商建筑设计有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	山东济南	尹鹏	建筑设计	500	100	100	57547877-7

### 3. 本企业的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例%	关联关系	组织机构代码
临沂尚城置业有限公司	有限责任公司	山东临沂市	刘跃华	房地产开发	40	40	参股公司	77318116-5
期末资产总额	期末负债总额		期末净资产总额		本期营业收入总额		本期净利润	
1,326,757,221.51	1,258,871,287.34		67,885,934.17		100,068,227.28		9,700,177.38	

### 4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	73172885-5
莱芜银座置业有限公司	其他	78077037-1
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	其他	61437256-2
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	26718035-4
山东富源投资有限公司	其他	72928889-7
山东银座汽车有限公司	其他	74655995-1
山东银座物业管理有限责任公司	其他	76974408-4
山东世界贸易中心	参股股东	16306978-2
鲁商集团有限公司	参股股东	78079726-7
山东省通利商业管理服务中心	参股股东	16308743-8
山东省银座实业有限公司	其他	26712049-0
山东银座置业有限公司	其他	67450518-7
山东省空调工程总公司	其他	16305539-9
泰安银座商城有限公司	其他	72620928-4
山东银座·英才幼儿园	其他	73819509-4

## 5. 关联交易情况

### (1) 采购商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东省银座实业有限公司	采购材料	市场价格	10,194,220.10	0.76
山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	6,365,187.10	0.47
合计			16,559,407.20	1.23

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东省银座实业有限公司	采购材料	市场价格	2,013,182.00	0.85

### 出售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东银座久信房地产开发有限公司	物业服务	市场价格	246,265.90	1.15
莱芜银座置业有限公司	物业服务	市场价格	170,000.00	0.79
临沂尚城置业有限公司	物业服务	市场价格	548,828.66	2.56
合计			965,094.56	4.50

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东银座久信房地产开发有限公司	物业服务	市场价格	742,761.40	4.58
莱芜银座置业有限公司	物业服务	市场价格	63,045.00	0.39
合计			805,806.40	4.97

### (2) 关联租赁情况

公司出租情况如下表列示

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2011年1-6月份确认的租赁收益
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商务办公楼第24层	2009年3月1日	2012年2月29日	依据市场价格	612,088.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商务办公楼第2509室	2011年1月1日	2013年6月30日	依据市场价格	104,375.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商铺215号	2011年1月1日	2011年12月31日	依据市场价格	152,859.00
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商铺231号	2011年6月1日	2012年5月31日	依据市场价格	



出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2011年1-6月份确认的租赁收益
泰安银座房地产开发有限公司	泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街77号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	2010年12月28日	2011年12月27日	依据市场价格	7,346,150.00
青岛星洲世源置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	2010年9月1日	2011年8月31日	依据市场价格	190,000.00

注1：山东银座地产有限公司与山东银座置业有限公司双方约定商务办公楼第24层的商品房日租金每平方1.5元，年租金612,088.00元，租赁期限为3年，装修免租期为3个月，自交房之次日起算；商务办公楼第2509室日租金每平方1.5元，年租金104,375.00元，租赁期限为2.5年，自交房之次日起算；商铺215号日租金每平方2.2元，年租金152,859.00元，租赁期限为1年，自交房之次日起算；商铺231号日租金每平方2.2元，年租金152,972.00元，租赁期限为1年，自交房之次日起算。

注2：泰安银座房地产开发有限公司与泰安银座商城有限公司双方约定商品房日租金每平方1.06元，年租金14,692,300.00元，租赁期限为1年。

注3：青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，年租金为38万元，租赁期限为1年。

### (3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2010.12.15	2011.6.15	是
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2010.5.28	2011.5.26	是
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011.5.30	2012.5.29	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011.6.24	2012.1.23	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011.1.21	2012.1.21	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011.3.31	2012.3.31	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	250,000,000.00	2009.8.24	2011.8.23	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	60,000,000.00	2009.4.9	2012.4.8	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	150,000,000.00	2010.8.23	2012.8.22	否
商业集团	山东省鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2011.2.22	2012.8.22	否
商业集团	临沂鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2011.3.31	2014.3.1	否
商业集团	临沂鲁商地产有限公司	55,000,000.00	2011.4.12	2014.3.1	否
商业集团	临沂鲁商地产有限公司	75,000,000.00	2011.4.30	2014.3.1	否
商业集团	临沂鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2011.6.14	2014.3.1	否
商业集团	重庆鲁商地产有限公司	39,000,000.00	2009.4.1	2014.3.31	否
商业集团	北京银座合智房地产开发有限公司	239,820,000.00	2011.2.1	2013.2.1	否
	合计	1,578,820,000.00			

上市公司及其子公司无对关联方提供担保的情况。

### (4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	23,000,000.00	2011年3月14日	2012年3月13日	年利率 6.31%
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	18,000,000.00	2011年3月7日	2012年3月6日	年利率 6.31%
山东省空调工程总公司	235,000,000.00	2011年1月6日	2012年1月6日	年利率 6.31%
山东省空调工程总公司	31,000,000.00	2011年3月18日	2012年3月17日	年利率 6.31%
山东省空调工程总公司	30,000,000.00	2011年4月13日	2012年4月12日	年利率 6.31%
山东省空调工程总公司	25,000,000.00	2011年5月25日	2012年5月24日	年利率 6.31%
山东省空调工程总公司	42,950,000.00	2011年6月13日	2012年6月12日	年利率 6.31%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2011年1月31日	2012年1月31日	年利率 6.31%
山东省商业集团有限公司	110,000,000.00	2011年3月24日	2011年9月23日	年利率 6.31%
山东省商业集团有限公司	400,000,000.00	2011年4月11日	2012年4月10日	年利率 10.00%
山东省商业集团有限公司	700,000,000.00	2011年6月15日	2012年6月14日	年利率 8.76%
山东银座久信房地产开发有限公司	70,000,000.00	2011年1月5日	2012年1月5日	年利率 6.31%
山东银座久信房地产开发有限公司	10,000,000.00	2011年1月27日	2012年1月27日	年利率 6.31%
山东银座久信房地产开发有限公司	30,000,000.00	2011年3月2日	2012年3月1日	年利率 6.31%
银座商城股份有限公司	100,000,000.00	2011年3月24日	2012年3月23日	年利率 6.31%

### (5) 其他关联交易

#### 本期计提关联方资金使用费:

关联方	资金占用费
商业集团	49,398,571.23
山东银座商城股份有限公司	2,812,215.02
山东银座久信房地产开发有限公司	8,457,187.67
山东省空调工程总公司	24,345,198.19
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	764,806.57
合计	85,777,978.68

### 6. 关联方应收应付款项

#### 上市公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	山东省银座实业有限公司	716,890.40	971,360.40
其他应付款	山东省商业集团有限公司	2,506,366,075.45	1,800,483,762.08
其他应付款	山东省空调工程总公司	925,514,861.50	592,219,663.31
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	177,288,815.08	266,470,530.83
其他应付款	莱芜银座置业有限公司	2,025,600.96	2,025,600.96

其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	305,670,336.04	242,213,148.37
其他应付款	山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
其他应付款	鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
其他应付款	山东省通利商业管理服务中心	906,747.84	906,747.84
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	33,367,581.45	184,213.90
其他应付款	山东富源投资有限公司	59,180,000.00	59,180,000.00
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	41,764,806.57	
	其他应付款合计	4,110,907,162.19	3,038,112,693.82

## （八）或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

本公司全资子公司北京银座合智房地产开发有限公司与北京京顺房地产有限责任公司因建设用地使用权转让合同纠纷的诉讼与反诉事项，北京市高级人民法院于 2010 年 10 月下发了（2009）高民初字第 5376 号《民事判决书》。对于上述判决，北京银座合智房地产开发有限公司与北京京顺房地产有限责任公司均向中华人民共和国最高人民法院提起上诉。2011 年 5 月，北京银座合智房地产开发有限公司收到最高人民法院《民事判决书》（（2010）民一终字第 121 号），判决如下：驳回上诉，维持原判，本判决为终审判决。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2011 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 313,621,693.47 元。

### 3. 其他或有负债及其财务影响：

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	鲁商御龙湾项目	184,081,005.78
	鲁商蓝岸国际项目	441,433,190.69
	动感世代	16,341,100.00
	一山一墅	173,530,000.00
	国奥城项目	183,076,543.27
	济南鲁商广场项目	231,206,264.35
	临沂鲁商凤凰城	674,365,349.00
	重庆缙云山项目	154,097,900.00
	东营银座城市广场	45,283,288.05
	北京蓝岸丽舍项目	389,455,522.66
	鲁商·首府项目	1,195,156,400.00
		合计

## （九） 承诺事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的承诺事项。

## （十） 资产负债表日后事项

本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2011 年 7 月通过拍卖方式竞得菏泽市两块土地，其中：一块土地位于牡丹区牡丹办事处人民路以东、赵王河以西、长城路以北、松花江西路以南，土地面积为 94,577.00 平方米；成交单价为每平方米为 2,176.60 元；总价为 20,585.79 万元，土地用途为商业、居住。另一块土地位于牡丹区牡丹办事处人民路以东、赵王河以西、长城路以北、松花江西路以南；土地面积为 94,577.00 平方米；成交单价为每平方米 2,969.60 元；总价为 28,085.79 万元，土地用途为居住。

除上述事项外，本公司无需要披露的其他重大日后事项。

## （十一） 其他重要事项

### 1. 租赁

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末余额	年初余额
泰安市东岳大街77号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	198,669,124.59	204,032,188.99
山东银座地产有限公司写字间	13,173,216.25	13,446,695.79
青岛四季景园商品房	14,281,002.50	14,653,226.72
合计	226,123,343.34	232,132,111.50

## （十二） 母公司财务报表重要项目注释

### 1. 其他应收款

**(1) 其他应收款按种类列示如下**

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2.按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 关联方组合	136,422,092.38	99.95		
(2) 备用金	70,000.00	0.05		
组合小计	136,492,092.38	100.00		
3.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	136,492,092.38	100.00		

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2.按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 关联方组合	138,072,334.53	100.00		
(2) 备用金				
组合小计	138,072,334.53	100.00		
3.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	138,072,334.53	100.00		

**(2) 其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。**

**(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
山东省鲁商置业有限公司	136,422,092.38	往来款

**(4) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
山东省鲁商置业有限公司	全资子公司	136,422,092.38	1 年以内	99.95

**(5) 应收关联方账款情况**

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
山东省鲁商置业有限公司	全资子公司	136,422,092.38	99.95

## 2. 长期股权投资

按成本法核算：

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10	368,919,055.10		368,919,055.10	100	100				
山东银座地产有限公司	127,285,109.39	127,285,109.39		127,285,109.39	100	100				
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47	63,771,944.47		63,771,944.47	100	100				
泰安银座房地产开发有限公司	6,130,214.39	6,130,214.39		6,130,214.39	87	87				
东营银座房地产开发有限公司	10,592,605.87	10,592,605.87		10,592,605.87	85	85				
北京银座合智房地产开发有限公司	52,145,078.42	52,145,078.42		52,145,078.42	100	100				
合计	628,844,007.64	628,844,007.64		628,844,007.64						

## 3. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,741,851.48	-1,472,420.08
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,035.50	
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）		
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（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,580,242.15	-55,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,730,593.83	185,281,052.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-338,980.00	183,753,632.36
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		

项目	本期金额	上期金额
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,718,063.29	183,753,632.36
减：现金的期初余额	4,057,043.29	
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	-338,980.00	183,753,632.36

### (十三) 补充资料

#### 1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	注释
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	233,283.80	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-530,366.41	
少数股东权益影响额	42,898.81	
所得税影响额	-632,935.10	
合计	1,612,881.10	

#### 2. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.40	0.0263	0.0263
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.26	0.0246	0.0246

#### 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

财务报表数据变动幅度达 30%（含 30%）以上，且占公司报表日资产总额 5%（含 5%）或报告期利润总额 10%（含 10%）以上项目分析：

**(1) 资产负债表**

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	变动原因
货币资金	968,977,235.48	1,482,785,302.48	-513,808,067.00	-34.65	主要系开发项目增加，资金使用量大影响。
预付款项	1,529,188,462.91	2,517,072,934.50	-987,884,471.59	-39.25	主要系预付的哈尔滨土地保证金结算后转入存货影响。
存货	10,727,654,192.98	6,872,987,226.18	3,854,666,966.80	56.08	公司加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大。
其他应付款	4,865,515,913.83	3,393,205,280.94	1,472,310,632.89	43.39	商业集团及其他关联方向公司提供资金影响。

**(2) 利润表**

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	变动原因
销售费用	31,942,733.69	48,229,008.25	-16,286,274.56	-33.77	广告费用、销售代理费等减少。
投资收益	3,880,070.95	1,779,863.15	2,100,207.80	118.00	联营企业临沂尚城置业有限公司本期盈利增多。
所得税费用	9,218,537.98	22,461,351.26	-13,242,813.28	-58.96	本期利润总额降低影响。

**十三、财务报表的批准**

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 8 月 22 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： <u>尹鹏</u>	签名： <u>姜国栋</u>	签名： <u>李珩</u>
日期： <u>2011.8.22</u>	日期： <u>2011.8.22</u>	日期： <u>2011.8.22</u>



## 八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的半年度报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：尹鹏  
鲁商置业股份有限公司  
2011 年 8 月 22 日