

鲁商置业股份有限公司

600223

2012 年年度报告

The logo for LUSHANG Real Estate features the word "LUSHANG" in a bold, dark red, sans-serif font. A thin, curved line in a golden-brown color arches under the letters "S" and "H". Below this, the Chinese characters "鲁商置业" are written in a matching dark red, bold, sans-serif font.

LUSHANG
鲁商置业

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人尹鹏、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年度实现归属于母公司所有者的净利润 246,602,027.84 元，母公司期末未分配利润-1,394,250,047.36 元，合并期末未分配利润 141,953,885.88 元。鉴于公司 2012 年度实现的利润需弥补以前年度亏损，公司 2013 年新开工及后续开发项目对资金的需求较大，同时 2012 年度母公司可供分配利润为负数，公司 2012 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2012 年度股东大会批准。

六、本报告中所涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节 释义及重大风险提示	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况	32
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	38
第八节 公司治理	46
第九节 内部控制	53
第十节 财务会计报告	55
第十一节 备查文件目录	136

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
大信会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2012年1月1日至2012年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、重大风险提示：

公司已在本报告中描述存在的风险，敬请查阅第四节“董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的中文名称简称	鲁商置业
公司的外文名称	Lushang Property Co.,Ltd.
公司的法定代表人	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	山东省济南市经十路 9777 号	山东省济南市经十路 9777 号
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

公司注册地址	山东省博山经济开发区
公司注册地址的邮政编码	255213
公司办公地址	山东省济南市经十路 9777 号
公司办公地址的邮政编码	250014
公司网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	600223Lszy@lshzy.com.cn;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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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
A 股	上海证券交易所	鲁商置业	600223

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册登记日期为 1993 年 4 月 21 日, 详见公司 2011 年年度报告公司基

本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

2008 年 12 月 16 日，中国证监会出具了《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山东省商业集团总公司、山东银座集团投资有限责任公司、山东世界贸易中心、山东省通利商业管理服务中心、北京东方航华投资有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1405 号），核准公司重大资产置换及发行股份购买资产事宜，将房地产资产注入公司，实现了业务转型，主营业务由化纤新材料、纺织品、片剂、胶囊、热能电力的生产与销售、医疗服务、康复疗养、医疗咨询服务，转变为房地产开发及经营。

（四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

1、经中国证监会批准，公司股票于 2000 年 1 月在上海证券交易所挂牌交易，万杰集团有限责任公司（原万杰集团公司）持有公司股票 224,450,000 股，占总股本的 54.41%（以当时的总股本为基数），为公司控股股东。

2、2008 年 6 月 17 日，万杰集团有限责任公司持有的本公司 237,156,250 股被公开司法拍卖，山东省商业集团有限公司（原山东省商业集团总公司）以 1.03 元/股的价格竞得 160,000,000 股，占公司总股本的 29.837%（以当时的总股本为基数），为公司控股股东。

3、2008 年 12 月 16 日，中国证监会出具了《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山东省商业集团总公司、山东银座集团投资有限责任公司、山东世界贸易中心、山东省通利商业管理服务中心、北京东方航华投资有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1405 号），核准公司重大资产置换及发行股份购买资产事宜，向山东省商业集团有限公司发行 366,739,200 股，至此山东省商业集团有限公司共持有本公司 526,739,200 股，占公司总股本的 52.62%，为公司控股股东。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

	签字会计师姓名	沈文圣 肖霞
	名称	华林证券有限责任公司
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	办公地址	深圳市福田区民田路 178 号华融大厦
	签字的保荐代表人姓名	王裕明
	持续督导的期间	2009 年 2 月 20 日至 2012 年 2 月 22 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	3,673,819,067.59	2,381,698,574.35	54.25	3,018,402,426.70
归属于上市公司股东的净利润	246,602,027.84	234,627,546.18	5.10	440,981,641.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	252,750,749.50	217,576,388.17	16.17	458,435,356.66
经营活动产生的现金流量净额	103,585,906.61	-3,633,914,471.39	不适用	-1,464,829,519.44
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,562,255,256.69	1,315,653,228.85	18.74	1,081,025,682.67
总资产	21,558,537,421.98	17,634,377,861.55	22.25	11,137,811,533.45

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.25	0.23	8.70	0.44
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.23	8.70	0.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.22	13.64	0.46
加权平均净资产收益率(%)	17.14	19.58	减少 2.44 个百分点	51.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.56	18.16	减少 0.60 个百分点	53.27

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	6,282.25	1,489,887.39	917,996.70
计入当期损益的政府补助,但与公司正		2,500,000.00	

常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		32,510,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,830,614.44	-10,734,110.36	-24,184,749.17
少数股东权益影响额	1,300,897.31	-7,989,314.23	5,732,790.54
所得税影响额	1,374,713.22	-725,304.79	80,246.80
合计	-6,148,721.66	17,051,158.01	-17,453,715.13

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司面对严峻的房地产形势，密切关注宏观政策和市场动态，在公司董事会正确领导下，公司上下坚定信心、振奋精神，认真分析形势，抢抓每一个机遇，有效的保证了公司销售增长，公司主要经营情况如下：

1、报告期内，公司实现营业收入 36.74 亿元，同比增长 54.25%；实现利润总额 4.75 亿元，同比增长 53.23%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.47 亿元，同比增长 5.10%。

2、截至 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 215.59 亿元，净资产 15.62 亿元，分别比 2011 年底增长 22.25%和 18.74%。

3、报告期内，公司加大调度、奖惩和营销创新力度，竭尽全力扩大销售规模。面对严峻的市场形势，公司充分把握政策导向和市场走势，加强项目调度力度和对接紧密度，加强团购、体验式营销等创新销售方式，在加快推进样板房、样板层的基础上，大力提倡建设样板墙、样板平面甚至样板楼，为客户提供更直观的高品质体验；同时加快景观示范区工程进度，为销售提供环境支持。通过销售方式的改变，公司全年实现合同销售额 75.62 亿元，同比增长 20.39%。

4、在工程管理方面，一是以销售为中心，紧抓手续办理和工程进度，全力以赴确保开盘等重要销售节点的达成；同时加快景观施工进度，确保项目开盘前景观建设完成。二是继续贯彻“样板开路”的理念，为客户提供更加直观的高品质体验。三是紧抓工程质量，通过联合大检查、日常巡检及交付前验收，工程质量得到了明显提高；对工程质量管理上的常见问题进行总结梳理，编制完成了《工程质量管理手册》、《工程典型案例》等成果，并在全公司范围内培训，逐步形成专业化、规范化、系统化的管理模式。2012 年度，公司实现新开工面积 88.13 万 m²，在建面积 286.07 万 m²。

5、针对不断变化的市场形势，2012 年下半年公司加大了新项目拓展力度。2012 年 11 月份成功竞拍临沂和谐广场项目，并在其他多个城市进行考察，为公司长远发展提供了坚实保障。

6、在成本管理方面，一是以“成本管理年”为契机，建立了目标成本管理体系，编制完成《目标成本管理办法》、《目标成本模板》及 28 个项目的目标成本并下发实施。二是设计方面，重点梳理了设计要点和审图要点。三是招标方面，广泛采取清单招标制度，减少不必要的额外支出，同时不断丰富战略合作伙伴资源和材料数据库，有效降低了采购成本。

7、在计划体系建设上，初步构建了房地产开发全价值链计划体系。共梳理出开发全过程节点近千个，通过借鉴先进企业的“设计地铁图”，大大丰富其内容，创造性地编制出了具有公司特色的“开发全价值链地铁图”，将开发全过程划分为 10 个阶段和 12 个业务模块，一一明确关键管控点和标准周期。特别是通过决策、协同、设计、施工转段等 12 项工作的前置，重新编制了开发全过程的标准工期。在产品标准化上，编制下发 9 项《标准化设计技术指引》，初步完成《11、12-18、33 层标准化模块化定型产品》、《各专业出图成果标准》等产品标准及技术标准，在新项目上的运用效果显著。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	3,673,819,067.59	2,381,698,574.35	54.25
营业成本	2,574,212,789.82	1,734,780,821.86	48.39
销售费用	172,553,179.04	126,138,000.13	36.80
管理费用	90,833,562.04	54,576,958.23	66.43
财务费用	3,296,640.70	-2,999,968.82	209.89
经营活动产生的现金流量净额	103,585,906.61	-3,633,914,471.39	
投资活动产生的现金流量净额	-192,517,468.48	-19,178,110.75	
筹资活动产生的现金流量净额	260,662,487.47	3,448,831,943.52	-92.44

2、 收入

（1） 驱动业务收入变化的因素分析

2012 年公司营业收入较 2011 年增加了 54.25%，公司营业收入增加的主要原因是：本年青岛鲁商首府项目首次交房实现收入 15.06 亿元，对营业收入提升较多，但其他项目受宏观调控影响，营业收入有所下降。

（2） 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

行业	项目	2012 年度	2011 年度	变动比率	变动原因
房地产业	新开工面积(万平方米)	88.13	172.00	-48.76%	去年哈尔滨项目集中开工影响数额较大。
	结转收入(万元)	359,482.72	232,201.25	54.82%	今年青岛鲁商首府项目首次交房影响收入增加较多。
	存货(万元)	1,688,915.12	1,450,158.31	16.46%	

(3) 主要销售客户的情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 239,157,519.00 元，占本公司全部营业收入的比例为 6.52%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售成本	2,519,501,625.65	98.43	1,687,574,270.90	97.98	49.30
物业管理	物业管理成本	38,793,270.46	1.52	34,797,637.32	2.02	11.48
酒店	酒店服务成本	1,288,218.21	0.05			
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售成本	2,519,501,625.65	98.43	1,687,574,270.90	97.98	49.30
物业管理	物业管理成本	38,793,270.46	1.52	34,797,637.32	2.02	11.48
酒店	酒店服务成本	1,288,218.21	0.05			

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商 2012 年提供建安劳务 733,658,532.50 元，占年度总建安支出的 21.38%。

4、费用

单位：元

项 目	本期数	上期数	增减幅度 (%)	主要原因
销售费用	172,553,179.04	126,138,000.13	36.80	本期加大广告推广及业务宣传的力度，导致广告费及业务宣传费增加所致。
管理费用	90,833,562.04	54,576,958.23	66.43	主要系酒店开办费及折旧增加所致。
财务费用	3,296,640.70	-2,999,968.82	209.89	利息支出较上期增加所致。
所得税费用	148,878,423.88	79,181,061.60	88.02	主要系本期经营利润增加所致。

5、现金流

单位：元

项 目	本期数	上期数	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	103,585,906.61	-3,633,914,471.39		去年同期支付土地出让金较多所致。
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,680,695,314.25	3,498,570,630.75	33.79	项目开发量增加，销售相应增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	35,430,969.53	373,370,277.23	-90.51	去年同期收到往来款较多影响所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	3,518,033,109.91	6,618,501,367.94	-46.85	去年同期支付土地出让金较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-192,517,468.48	-19,178,110.75		本期临沂铂尔曼酒店建设支出影响所致。
其中：购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,573,799.28	20,678,471.07	831.28	本期临沂铂尔曼酒店建设支出影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	260,662,487.47	3,448,831,943.52	-92.44	主要由于去年同期支付土地出让金较多筹资较多所致。
其中：取得借款收到的现金	1,075,320,000.00	2,306,620,000.00	-53.38	本期项目开发贷款减少影响所致。
偿还债务支付的现金	1,777,339,000.00	1,118,010,020.00	58.97	本期归还到期借款增加所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	2,596,305,277.78	1,643,000,000.00	58.02	本期归还关联方借款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在较大差异，主要是因为房地产项目开发周期较长，商品房预售收款与交房确认收入存在时间差异，同时，工程投资在整个建设期内陆续投入，直至交房后方可一次性确认为营业成本，所以

造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异。

6、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

详见第四节“董事会报告”中第一部分“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”的相关内容。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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 (%)
房地产销售	3,594,827,218.08	2,519,501,625.65	29.91	54.82	49.30	增加 2.59 个百分点
物业管理	47,422,537.57	38,793,270.46	18.20	23.63	11.48	增加 8.92 个百分点
酒店	3,300,270.74	1,288,218.21	60.97			
主营业务分产品情况						
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 (%)
房地产销售	3,594,827,218.08	2,519,501,625.65	29.91	54.82	49.30	增加 2.59 个百分点
物业管理	47,422,537.57	38,793,270.46	18.20	23.63	11.48	增加 8.92 个百分点
酒店	3,300,270.74	1,288,218.21	60.97			

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	3,324,048,360.27	96.48
山东省外	321,501,666.12	-51.91

山东省内收入相比去年同期增加 96.48%，主要原因是青岛鲁商首府项目本年首次交房实现收入 15.06 亿元，影响山东省内营业收入大幅增加；山东省外收入相比去年同期减少 51.91%，主要原因是北京项目本年竣工交付组团较少，影响山东省外收入降低较多。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	2,385,936,900.92	11.07	1,251,588,247.70	7.10	90.63
应收票据	6,280,000.00	0.03	500,000.00		1,156.00
应收账款	5,504,183.97	0.03	13,496,635.20	0.08	-59.22
其他应收款	255,960,117.84	1.19	138,030,592.86	0.78	85.44
固定资产	589,244,937.19	2.73	25,791,367.71	0.15	2,184.66
无形资产	70,366,662.57	0.33	2,386,419.35	0.01	2,848.63
长期待摊费用	6,883,135.15	0.03	2,001,336.08	0.01	243.93
短期借款	178,700,000.00	0.83	771,300,000.00	4.37	-76.83
应付票据	169,600,000.00	0.79	23,600,000.00	0.13	618.64
应付账款	2,810,594,690.74	13.04	1,934,347,833.32	10.97	45.30
应交税费	-61,931,412.00		-173,779,120.81		64.36
其他应付款	8,606,190,334.84	39.92	6,488,727,403.57	36.80	32.63
一年内到期的非流动负债	957,473,000.00	4.44	716,500,000.00	4.06	33.63

货币资金：主要系销售房款增加，相应货币资金增加所致。

应收票据：主要系对客户采用票据结算方式增加所致。

应收账款：根据会计政策计提坏账准备增加所致。

其他应收款：主要系应收商品房预售监管资金增加所致。

固定资产：主要系本期临沂鲁商铂尔曼大酒店及长清工业园投入使用，房产转入固定资产所致。

无形资产：主要系本期临沂鲁商铂尔曼大酒店及长清工业园投入使用，土地使用权转入无形资产所致。

长期待摊费用：主要系预付期限超过 1 年期以上的广告费用增加影响所致。

短期借款：主要系本期归还银行借款所致。

应付票据：主要系采用票据结算工程款及材料款增加所致。

应付账款：主要由于开发项目增加，应付土地款、工程款及材料款增加影响所致。

应交税费：主要系预收房款结转收入，计提已预交的相关税费，导致应交税金

增加。

其他应付款：主要系商业集团及其他关联方向公司提供资金增加所致。

一年内到期的非流动负债：主要系即将到期的借款增加所致。

（四）核心竞争力分析

本公司是山东省商业集团有限公司控股的一家专业从事房地产开发、经营管理的上市公司，注册资金人民币 10 亿元，下设 22 家子公司，现开发项目近 30 个，分布在山东、北京、重庆、辽宁、黑龙江等省市，开发业态涵盖了大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等，形成“鲁商城市广场”、“鲁商花园住宅”、“鲁商生态别墅”三种产品系列。经过短短几年的发展，公司已成长为在山东省内具有较大影响力并已迈向“全国战略”的大型房地产综合开发集团企业。公司在以下几个方面具有竞争优势：

1、企业文化：公司始终倡导“激情拼搏、全心奉献、快乐工作、健康生活”的鲁商精神，始终激发着每一位员工艰苦奋斗、干事创业。同时，企业的快速发展也给员工的发展、职业规划提供了良好的平台，对优秀人才具有很强的吸引力。

2、产业协同：背靠国有特大型企业商业集团，特别是在山东省内，公司拥有不可多得的资源优势。集团公司直接或间接带来的产业协同资源、信息资源、资金资源和品牌资源，都成为公司的竞争优势。

3、品牌优势：公司以“专业、创新、精品、诚信、共赢”的开发标准，致力于塑造“品质地产供应商”的企业形象；以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间。2012 年，公司荣获“影响中国房地产品牌企业”、“2012 中国房地产（齐鲁）领航企业”、“2012 山东行业最佳雇主”等荣誉称号。

4、土地储备：公司目前在山东、北京、重庆、辽宁、黑龙江等省市拥有土地储备 800 万平米、开发项目近 30 个，年开发量 400 万平米，为公司提供了良好的发展空间。

5、精细化管理：标准化的景观、精装、招标采购、成本管理将工程管理工作提升到精细化、标准化，成本控制目标化的管理层次。

（五）投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额 300 万元；上年同期，公司对外股权投资额 8270 万元；与上年同比，投资额减少 7970 万元，减少 96.37%。被投资公司具体情况如下：

公司第七届董事会第十五次会议于 2012 年 3 月 23 日在公司会议室召开，会议审议通过《关于合资设立门窗公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与北京万泰明美投资管理有限公司在长清区万德镇合资设立济南鲁商明达门窗有限公司，注册资金 500 万元，其中山东省鲁商置业有限公司现金出资 300 万元，占总股份的 60%；北京万泰明美投资管理有限公司现金出资 200 万元，占总股份的 40%。合资企业经营范围：建筑门厂的加工、制造、销售及安装；建筑五金配件、装饰材料的销售；建筑幕墙工程施工、建筑装饰装修工程施工。该公司于 2012 年 7 月 2 日完成工商注册手续。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、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。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：元

公司名称	业务性质	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	75%	50,000,000.00	4,505,094,375.70	418,641,508.09	401,419,684.94
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	100%	20,000,000.00	1,079,326,528.22	46,121,024.10	31,869,491.94
青岛鲁商地产有限公司	房地产开发	85%	20,000,000.00	1,217,400,573.34	91,119,182.63	17,458,250.14
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	100%	20,000,000.00	1,679,110,569.08	237,453,540.53	14,729,762.41
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	100%	50,000,000.00	11,760,098,344.31	858,050,051.01	-19,469,644.80

哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	90%	50,000,000.00	4,981,363,240.30	21,505,964.63	-21,498,068.38
青岛鲁商置地发展有限公司	房地产开发	75%	50,000,000.00	1,223,121,833.89	49,591,812.71	-132,334.55
北京银座银座合智房地产开发有限公司	房地产开发	100%	20,000,000.00	1,001,526,435.23	327,130,607.43	12,919,570.60

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达到 10%以上的:

单位: 元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
鲁商置业青岛有限公司	1,505,809,681.50	541,994,862.63	401,419,684.94
济宁鲁商置业有限公司	267,971,034.98	43,589,464.72	31,869,491.94

(3) 单个子公司经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上, 且对公司合并经营业绩造成重大影响的:

单位: 元

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)
鲁商置业青岛有限公司	401,419,684.94	-19,819,898.26	421,239,583.20	2,125.34
济宁鲁商置业有限公司	31,869,491.94	-5,701,812.47	37,571,304.41	658.94
青岛鲁商地产有限公司	17,458,250.14	-8,936,570.43	26,394,820.57	295.36
山东省鲁商置业有限公司	-19,469,644.80	75,204,331.36	-94,673,976.16	-125.89
哈尔滨鲁商置业有限公司	-21,498,068.38	-6,995,966.99	-14,502,101.39	-207.29
北京银座银座合智房地产开发有限公司	12,919,570.60	112,506,473.12	-99,586,902.52	-88.52

5、非募集资金项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,500,000.00	32.88%	96,680.65	493,258.48	未实现收益。
鲁商蓝岸国际	156,000.00	95.92%	27,505.60	149,641.07	累计实现留存收益 7,111.92 万元。
鲁商御龙湾项目	115,000.00	80.84%	17,391.11	92,961.72	累计实现留存收益 2,715.29 万元。
鲁商常春藤项目	400,000.00	53.90%	41,810.45	215,595.21	累计实现留存收益 9,583.22 万元。
国奥城项目	240,000.00	57.67%	21,356.83	138,396.28	累计实现留存收益 10,512.62 万元。
济宁南池公馆项目	230,000.00	48.68%	45,305.80	111,967.50	累计实现留存收益 2,612.10 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	39.03%	109,022.88	390,254.86	累计实现留存收益 36,864.15 万元。
青岛鲁商置地	950,000.00	3.85%	30,822.81	36,532.38	未实现收益。

菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	19.69%	34,018.88	78,753.03	未实现收益。
临沂鲁商凤凰城	200,000.00	99.39%	38,588.63	198,780.31	累计实现留存收益 24,599.72 万元。
北京蓝岸丽舍项目	183,000.00	91.53%	27,711.03	167,498.89	累计实现留存收益 26,713.06 万元。
临沂鲁商置业	480,000.00	1.21%	4,154.35	5,806.29	未实现收益。
一山一墅	54,000.00	98.59%	8,049.79	53,238.85	累计实现留存收益 1,868.46 万元。
东营银座城市广场	50,000.00	65.55%	8,503.38	32,774.94	累计实现留存收益 3,423.68 万元。
合计	5,958,000.00	/	510,922.19	2,165,459.81	/

(1) 2012 年 11 月 22 日，公司全资子公司临沂鲁商地产有限公司取得与临沂市国土资源局签订的《成交确认书》，确认临沂鲁商地产有限公司通过挂牌方式竞得临沂市编号为 2012-136 号地块国有建设用地使用权，该地块土地面积为 170078 平方米，成交总价为 24237 万元，土地用途为商服。截止报告期末，上述土地款支付完毕。

(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：50 亿元。截止报告期末，公司已支付土地款 2.28 亿元。

(3) 2011 年 7 月 12 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与菏泽市国土资源局签订的《挂牌出让成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司通过挂牌方式竞得菏泽市编号为 2011-10、2011-11 号地块的国有土地使用权。其中，2011-10 号地块土地面积为 94577 平方米，总价为 205,857,900 元；2011-11 号地块土地面积为 94577 平方米，总价为 280,857,900 元。截止报告期末，上述土地款支付完毕。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司目前主营业务属于房地产开发行业，房地产市场发展趋势的主要影响因素包括宏观经济环境、宏观调控政策、货币环境及市场供求等等。2012 年 12 月召开的中央经济工作会议明确提出要继续坚持房地产市场调控政策不动摇；2013 年 2 月 20 日召开的国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出各地

要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，进一步完善限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围等政策措施。

因此，从当前形势来看，房地产调控并没有放松的信号，需对调控的长期性和复杂性要做充分准备；投机型需求仍会遭到坚决打压，刚需和改善性需求将成为市场主力；市场竞争加剧，高品质的保值增值产品、高水平的成本控制能力和高水准的专业贴心服务将成为大势所趋。对房地产企业的规模和资金实力的要求也将越来越高，企业的管理效率、开发进度、成本控制能力等将成为企业生存的关键因素。

（二）公司发展战略

虽然面临严峻的地产形势，但目前中国仍处于经济快速发展、城市化进程不断加快的战略机遇期，鲁商置业将充分发挥大型国企和上市公司优势，抢抓机遇，努力将宏观调控常态化给企业带来的不利因素转变为发展契机，对外积极拓展新项目，形成全国板块布局；对内全面提升管理水平，实现管理的标准化、精细化、模式化升级；延伸产业链条，缩短运作周期，创造更大效益；创造有鲁商置业特色的商业模式和盈利模式；以住宅和城市综合体为主，集中精力做精品、做大盘；实施“区域聚焦”战略，在介入的二三线城市中要争做龙头，一线城市要做到前列；迅速做大做强，实现跨越式发展，致力于成长为“全国领先的房地产综合开发企业”。

（三）经营计划

公司 2013 年的工作指导方针是：坚定信心，振奋精神，解放思想，以销售为中心，以创新为手段，以效益为目标，加大土地和资金获取力度，大力提升设计和成本控制水平，增强资源掌控能力，努力实现公司又好又快发展。

总体经营计划：2013 年计划新开工 100 万 m² 以上，努力实现合同销售额增长 20%。2013 年度，我们一方面必须进一步坚定信心、振奋精神，努力挖掘潜在的市场，抢抓每一个稍纵即逝的机遇，以销售规模的扩大来保证收入；另一方面，又必须坚持创新求变，把行业调整带来的压力转化为公司全面提升专业化水平的动力，尤其是以成本控制能力的增强保证效益。为此，要着力抓好以下几个方面的工作：

1、充分挖掘现有项目潜力，努力向新项目要效益。

一是增加现有项目产品供应；二是加快新项目运作进度；三是更加深入地研究项目定位，特别是重点做好新开盘项目的营销定位；四是以客户为中心，抓大挖小，

精准营销。

2、全面提升成本控制水平，形成公司核心竞争力。

在 2012 “成本管理年”基础上，将 2013 年的管理主题定为“目标成本管理提升年”，切实将目标成本落到实处。在设计上，加大图纸审查力度，从根源上降低成本；在采购上，更多采用年采模式集中招标，降低材料成本。

3、加快推进标准化成果落地，大力前置设计、手续等工作，缩短开发周期。

一方面，做好房地产全价值链计划体系和地铁图的落地，进一步加快项目开发速度，特别要着力缩短设计、手续等前期工作周期，在开发效率方面努力向行业标杆看齐。另一方面，继续加强标准化建设，特别是学习优秀房企的规范标准、定型产品等，尤其注重已有标准化成果的推广实施，将产品标准化成果应用到开发建设中去，缩短开发周期。

（四） 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将根据实际情况，加强资金筹措、调度和管理，提高资金使用效率。2013 年，公司主要拟通过自有资金、销售回款、银行贷款、大股东支持等多途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第八届董事会第四次会议审议通过的《关于公司 2013 年度融资额度的议案》，计划通过申请房地产开发贷款、委托借款、信托等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 50 亿元人民币；向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 50 亿元人民币。

（五） 可能面对的风险

1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，国家对房地产持续调控，限购、限贷及房产税扩大征收范围，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及销售等方面产生相应的影响。

对策：公司将随时关注国家相关政策的变化，把握市场走势；在准确把握形势的基础上，要深入分析市场，在宏观上要对本地乃至本省总体房地产市场的形势及发展趋势了然于胸；在微观上要通过广泛、深入的踩盘，以及科学、细致的分析，来通晓市场正在发生的动态，及时调整跟进。

2、项目开发风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得对项目开发控制的难度增大。

对策：公司已组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，形成了一整套完善的项目管理体系，在房地产开发的各个环节都配备有经验丰富的专业技术人员。同时，公司定期组织各级管理人员参加培训、学习和探讨，随时掌握当前最新的房地产政策，积极学习和借鉴其他房地产企业的先进经验，降低新项目开发的风险。

3、销售风险

随着本公司未来土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，本公司推向市场的房地产销售数量将越来越大，如果本公司在项目定位、设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成销售风险。

对策：本公司将从多方面提高项目的销售和盈利能力，加强项目前期研究，准确市场定位，加强工程管理，降低建造成本，不断提高服务水平。

4、财务风险

房地产开发属于资金密集型产业，项目开发周期比较长，企业需要长期且充足的资金支持。在全面紧缩的货币政策环境之下，地产公司的融资难度增加。

对策：为满足公司资金需求，保障公司资金链的安全，公司一是要加速销售回款，加大贷款获取的力度，二是要积极探索、拓宽融资渠道，以提高公司抗风险能力。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一） 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二） 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

（三） 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

（一） 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和山东证监局《关于推动辖区上市公司进一步建立健全现金分红机制的监管通函》、《关于修订公司章程现金分红条款的监管通函》和《关于修订公司章程现金分红条款相关事项的紧急通知》等文件要求，公司结合自身情况，对公司章程中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了利润分配的形式、决策机制与程序，明确了利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例，以及利润分配政策的调整机制等相关内容。章程修正案于 2012 年 8 月 22 日经公司第八届董事会第二次会议审议通过，并于 2013 年 1 月 29 日召开的公司 2013 年度第一次临时股东大会批准（详见《上海证券报》、《中国证券报》及上交所网站 www.sse.com.cn）。

报告期内，公司于 2012 年 4 月 19 日召开 2011 年度股东大会，会议批准了《2011 年度利润分配预案》，由于可供分配利润为负数，2011 年度利润不分配，也不以资本公积金转增股本。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年度实现归属于母公司所有者的净利润 246,602,027.84 元，母公司期末未分配利润-1,394,250,047.36 元，合并期末未分配利润 141,953,885.88 元。鉴于公司 2012 年度实现的利润需弥补以前年度亏损，公司 2013 年新开工及后续开发项目对资金的需求较大，同时 2012 年度母公司可供分配利润为负数，公司 2012 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2012 年度股东大会批准。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

（二） 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

（三） 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年					246,602,027.84	
2011 年					234,627,546.18	
2010 年					440,981,641.53	

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见 2013 年 3 月 28 日公司在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的《2012 年度履行社会责任的报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 采购商品、接受劳务及提供劳务：

单位：元

关联交易方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
山东省银座实业有限公司	采购商品	采购设备	市场价格	16,719,114.01	1.42
山东省空调工程总公司	采购商品	采购设备	市场价格	56,688,197.40	4.81
山东银座商城股份有限公司	采购商品	采购家电	市场价格	1,452,158.00	0.12
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购商品	采购材料	市场价格	48,217,316.59	4.1
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购商品	采购设备	市场价格	4,527,560.00	0.38
山东世界贸易中心	采购商品	采购材料	市场价格	217,624.00	0.02
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	接受劳务	广告宣传	市场价格	66,000.00	0.09
上优文化传播（上海）有限公司	接受劳务	广告宣传	市场价格	220,000.00	0.13
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	接受劳务	广告宣传	市场价格	100,000.00	0.29

上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	接受劳务	广告宣传	市场价格	260,000.00	0.34
山东润色文化传媒有限公司	接受劳务	广告宣传	市场价格	2,605,000.00	3.43
山东商报社	接受劳务	广告宣传	市场价格	541,000.00	0.71
山东银座久信房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	市场价格	862,301.70	1.82
山东省空调工程总公司	提供劳务	提供物业服务	市场价格	10,364.10	0.02
临沂尚城置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	市场价格	1,322,284.82	2.79
山东银座置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	市场价格	1,054,612.84	2.22
合计	/			134,863,533.46	

(2) 关联租赁情况

①公司全资子公司山东银座地产有限公司向山东银座置业有限公司出租其在济南市市中区石棚街 12 号投资开发的银座晶都国际广场商铺 231 号，租赁日期从 2011 年 6 月 1 日至 2012 年 10 月 31 日，双方约定商铺日租金每平方为 2.2 元，2012 年租赁费发生金额 64,122.30 元。

②公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向泰安银座商城有限公司出租其在泰安市东岳大街 77 号投资开发的泰安银座城市广场，计租的总建筑面积约为 37,974.42 平方米。2011 年底租赁到期后，又续租一年，并增加租赁面积 4686.56 平方米，年租金相应增加为 1650.55 万元。2012 年租赁费发生金额 1650.55 万元。

③公司控股孙公司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，租赁期为 1 年（2010 年 9 月 1 日至 2011 年 8 月 31 日），于 2011 年 8 月 31 日到期后又续租 9 年该物业，2012 年度租赁费发生额为 386,333.33 元。

④公司全资孙公司临沂鲁商地产有限公司于 2011 年 12 月与临沂银座商城有限公司签订租赁合同约定出租 A5 区域沿街商业，出租租赁期限为 20 年，自临沂银座商城有限公司凤凰城分公司营业执照记载的成立日期之次日起计算。签订合同后第一年免租，自第二年起，以临沂银座商城有限公司设立的分公司年度利润表中净利润首次为正数时的数额的 25% 作为保底租金，在租金支付条件（“临沂银座商城有限公司设立的分公司自成立之日起累计净利润为正数”与“临沂银座商城有限公司设立的分公司上一个租赁年度的利润表中净利润为正数”两个条件）成就时，如上一个租赁年度的净利润的 25% 超出保底租金，则临沂银座商城有限公司按照上一个租赁年度的净利润的 25% 交纳本租赁年度租金，如未超过保底租金，则按照保底租

金金额交纳本租赁年度租金。

⑤公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2012 年 8 月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产，面积为 3006.24 平方米。租赁期限为 15 年，年租金 139.35 万元。若该物业消防通道在房屋交付之日起五个月内打开，则自房屋交付之日起五个月为山东银座商城股份有限公司装修、免租期，租金自装修、免租期满之日次日起计算。若该物业消防通道在房屋交付之日起五个月后打开，则租金自通道打开之日次日起计算。本年未确认租赁收入。

(3) 2012 年 5 月 23 日，公司第八届董事会 2012 年第一次临时会议审议通过了《关于与山东省商业集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》。经公司与山东省商业集团财务有限公司协商，由其为公司提供多种金融服务，并与其签订了《金融服务协议》。2012 年 12 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 61,393,030.12 元，借款余额为 11,000.00 万元。2012 年度存款利息收入金额为 170,558.69 元，2012 年度借款利息支出金额为 1,840,643.75 元。

公司（包括下属子公司及项目公司）的主营业务为房地产开发，根据日常经营和业务发展的需要，公司（包括下属子公司及项目公司）与公司第一大股东商业集团及其关联企业发生提供劳务、采购材料设备、房屋租赁、销售商品等日常关联交易，有利于降低公司采购成本和经营费用，日常关联交易对公司是必要的，符合公司的实际情况和公司利益。同时在质量、标准相同的情况下，公司有权就同类或同种原材料的采购或服务的提供，按照价格孰低原则，选择比商业集团及其关联方价格更低的第三方进行交易，未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

上述与日常经营相关的关联交易的实际发生金额，均在股东大会批准的 2012 年度日常关联交易预计发生金额范围内。

（二） 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

单位：元

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
山东省商业集团有限公司	母公司	4,240,429,279.71	1,529,903,142.34	5,770,332,422.05
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	666,844,297.16	-549,871,941.19	116,972,355.97
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	427,022,643.80	673,175,479.90	1,100,198,123.70
莱芜银座置业有限公司	其他	4,025,600.96	-3,170,200.00	855,400.96
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	313,405,694.78	-253,603,554.36	59,802,140.42
山东世界贸易中心	参股股东	31,682,296.10		31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东	26,423,150.80		26,423,150.80
山东省通利商业管理中心	参股股东	906,747.84		906,747.84
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	33,251,475.05	24,049.95	33,275,525.00
山东富源投资有限公司	其他	59,180,000.00	-1,424,373.10	57,755,626.90
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	14,530,592.05	4,306,749.22	18,837,341.27
合计		5,817,701,778.25	1,399,339,352.76	7,217,041,131.01
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 2,596,305,277.78 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 473,378,484.60 元。		

上述关联方向上市公司提供资金的实际金额，均在股东大会批准的额度范围内。

七、 重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

（二） 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 2012 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 174,630,933.10 元。

（三） 其他重大合同

(1)公司第七届董事会 2012 年度第二次临时会议于 2012 年 3 月 13 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司济宁鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意济宁鲁商置业有限公司向中国农业银行股份有限公司济宁市中支行申请开发贷款 3 亿元，期限 3 年，年利率不高于 7.98%，用于鲁商南池公馆一期项目建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押。公司大股东山东省商业集团有限公司提供担保。

(2) 公司第七届董事会 2012 年度第二次临时会议审议通过了《关于控股子公司泰安银座房地产开发有限公司办理融资租赁业务的议案》，同意泰安银座房地产开发有限公司以位于泰山区东岳大街 77 号的房产向国泰租赁有限公司申请办理总额 2 亿元融资租赁业务，期限 3 年，年利率 8.9%，同时，泰安银座房地产开发有限公司需向国泰租赁有限公司一次性支付手续费 200 万元。公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资租赁业务提供担保。

(3) 公司 2012 年度第一次临时股东大会于 2012 年 6 月 8 日以现场会议的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》。为进一步拓宽融资渠道，降低资金使用成本，同意公司与山东省商业集团财务有限公司签订为期一年的《金融服务协议》，由山东省商业集团财务有限公司为公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、在中国银监会批准的经营范围内担保、委托贷款、融资租赁、票据贴现、保险代理、财务和融资顾问等其他金融服务。

(4) 公司全资子公司山东鲁商置业有限公司与山东省发展和改革委员会（项目委托人）、山东省文化厅（项目使用人）就山东省美术馆代建项目签署了《山东省政府投资建设项目委托代建合同》，约定由山东鲁商置业有限公司代建山东省美术馆项目，建设规模：50000 平方米，代建管理费用 1179.12 万元。

(5) 2012 年 9 月 24 日，公司全资子公司山东鲁商置业有限公司与山东省发展和改革委员会（项目协调监管人）、山东省人力资源和社会保障厅（项目委托人）就山东省人力资源市场代建项目签署了《山东省政府投资建设项目委托代建合同》，约定由山东鲁商置业有限公司代建山东省人力资源市场，建设规模：59966 平方米，代建管理费用 650 万元。

(6) 公司第八届董事会 2012 年度第二次临时会议于 2012 年 7 月 12 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于控股子公司泰安银座房地产开发有限公司追加融资租赁金额的议案》。为进一步满足公司资金需求，经与国泰租赁有限公司协商，泰安银座房地产开发有限公司在原融资租赁物不变的基础上追加融资金额人民币 2 亿元，期限 3 年，年利率 8.9%，大股东山东省商业集团有限公司提供担保。

(7) 公司第八届董事会第三次会议于 2012 年 10 月 29 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司菏泽鲁商置业有限公司贷款的议案》，同意菏泽鲁商置

业有限公司向中国工商银行菏泽市分行申请开发贷款 50000 万元，期限三年，年利率不高于 7.38%，用于菏泽鲁商凤凰城项目建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押，公司大股东山东省商业集团有限公司提供担保。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	山东省商业集团有限公司、山东省国有资产投资控股公司、淄博市城市运营有限公司、葛玉虎、于广谦	(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。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： $P = Po / (1 + N)$ ；增发新股或配股： $P = (Po + AK) / (1 + K)$ ；两项同时进行： $P = (Po + AK) / (1 + N + K)$ ；派息： $P = Po - D$ 。	该承诺于 2006 年 2 月 13 日作出，至 2012 年 2 月 22 日到期。	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	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、山东省通利商业管理中心	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。	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作出，至 2012 年 1 月 6 日到期。	是	是		
	其他	山东省商业集团有限公司	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。	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作出，长期有效。	否	是		
其他承诺	股份限售	山东省商业集团有限公司及其一致行动人	山东省商业集团有限公司通过其控股子公司于 2012 年 11 月 20 日增持本公司股份，并承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。	该承诺于 2012 年 11 月 20 日作出，增持期限于 2013 年 5 月 19 日届满。	是	是		

九、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
	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	80
境内会计师事务所审计年限	6

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	30

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、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。

十一、其他重大事项的说明

1、公司于 2012 年 1 月 12 日收到华林证券有限责任公司《关于更换股改持续督导期间保荐代表人的函》，公司原保荐代表人嵇志瑶女士因工作变动原因，不再负责本公司的股权分置改革持续督导期间保荐工作，自 2012 年 1 月 10 日起华林证券有限责任公司授权王裕明先生接替担任本公司的股权分置改革期间持续督导保荐代表人，继续履行保荐职责。截至 2012 年 2 月 22 日，公司及原非流通股股东在股权分置改革中各项承诺均已履行完毕，公司因股权分置改革形成的有限售条件流通股已全部上市流通，保荐机构华林证券有限责任公司持续督导期届满。

2、2012 年 11 月 20 日，公司控股股东山东省商业集团有限公司控股子公司山东富源投资有限公司通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份 20 万股，约占本公司已发行总股本的 0.02%。商业集团拟在未来 6 个月内（自本次增持之日起算）以自身名义或通过一致行动人继续通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份，累计不超过 2000 万股（不超过公司总股本的 2%，含本次已增持部分），并承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。2012 年 11 月 20 日至 2012 年 12 月 31 日，商业集团一致行动人（山东富源投资有限公司、

山东银座家居有限公司)通过上海证券交易所证券交易系统买入本公司股票共计 40 万股(含首次增持部分)。截止报告期末,商业集团及其关联单位合计持有本公司股份 601,194,900 股,占公司总股本的 60.06%。

3、按照财政部、证监会关于具有证券期货相关业务资格事务所转制的要求,大信会计师事务所有限公司已经转制为特殊普通合伙会计师事务所,即大信会计师事务所(特殊普通合伙),注册地址不变。根据财政部、证监会、国资委《关于证券资格会计师事务所转制为特殊普通合伙会计师事务所有关业务延续问题的通知》(财会[2012]17 号)的规定,转制后的特殊普通合伙会计师事务所所履行原会计师事务所的业务合同,或与客户续签新的业务合同,不视为更换或重新聘任会计师事务所,上市公司和中央企业不需要召开股东大会或履行类似程序对相关事项做出决议。故本公司 2012 年度审计机构名称变更为大信会计师事务所(特殊普通合伙),不属于更换会计师事务所事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	662,032,550	66.14				-662,032,550	-662,032,550	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	660,636,350	66.00				-660,636,350	-660,636,350	0	0
3、其他内资持股	1,396,200	0.14				-1,396,200	-1,396,200	0	0
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	1,396,200	0.14				-1,396,200	-1,396,200	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	338,935,450	33.86				662,032,550	662,032,550	1,000,968,000	100
1、人民币普通股	338,935,450	33.86				662,032,550	662,032,550	1,000,968,000	100
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	1,000,968,000	100				0	0	1,000,968,000	100

2、股份变动情况说明

(1) 2012年1月6日，公司股东山东省商业集团有限公司（原称：山东省商业集团总公司）、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司（原称：山东银座集团投资

有限责任公司)、山东省通利商业管理服务中心通过公司重大资产置换及发行股份购买资产取得的公司股份合计 440,794,900 股, 由于限售期满而上市流通, 具体内容详见 2011 年 12 月 27 日《上海证券报》、《中国证券报》。

(2) 2012 年 2 月 22 日, 公司股东山东省商业集团有限公司、山东省国有资产投资控股有限公司、淄博市城市资产运营有限公司、葛玉虎、于广谦持有的因股改形成的限售流通股 221,237,650 股上市流通, 本次限售流通股上市为公司第四次安排有限售条件(仅限股改形成)的流通股上市, 本次限售条件的流通股上市后, 公司股份全部为无限售条件流通股份, 具体内容详见 2012 年 2 月 14 日《上海证券报》、《中国证券报》。

(二) 限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
山东省商业集团有限公司	366,739,200	366,739,200	0	0	非公开发行股份承诺	2012 年 1 月 6 日
山东省商业集团有限公司	160,000,000	160,000,000	0	0	股改承诺	2012 年 2 月 22 日
山东省国有资产投资控股有限公司	50,413,200	50,413,200	0	0	股改承诺	2012 年 2 月 22 日
山东世界贸易中心	38,441,600	38,441,600	0	0	非公开发行股份承诺	2012 年 1 月 6 日
鲁商集团有限公司	34,432,500	34,432,500	0	0	非公开发行股份承诺	2012 年 1 月 6 日
淄博市城市资产运营有限公司	9,428,250	9,428,250	0	0	股改承诺	2012 年 2 月 22 日
山东省通利商业管理服务中心	1,181,600	1,181,600	0	0	非公开发行股份承诺	2012 年 1 月 6 日
葛玉虎	767,900	767,900	0	0	股改承诺	2012 年 2 月 22 日
于广谦	628,300	628,300	0	0	股改承诺	2012 年 2 月 22 日
合计	662,032,550	662,032,550	0	0	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近 3 年, 公司无证券发行情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

(1) 2012 年 1 月 6 日, 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、山东省通利商业管理服务中心通过公司重大资产置换及发行股份购买资产取得的公司股份合计 440,794,900 股, 由于限售期满而上市流通, 本次非公开发行限售股上市流通后, 公司股本结构变动如下:

单位: 股		本次上市前	变动数	本次上市后
有限售条件的流通股份	1、国有法人持有股份	660,636,350	-440,794,900	219,841,450
	2、其他境内法人持有股份	0	0	0
	3、境内自然人持有股份	1,396,200	0	1,396,200
	有限售条件的流通股合计	662,032,550	-440,794,900	221,237,650
无限售条件的流通股份	A 股	338,935,450	+440,794,900	779,730,350
	无限售条件的流通股份合计	338,935,450	+440,794,900	779,730,350
股份总额		1,000,968,000	0	1,000,968,000

(2) 2012 年 2 月 22 日, 公司股改形成的限售流通股第四次上市流通, 公司股本结构发生变化, 情况如下:

单位: 股		本次上市前	变动数	本次上市后
有限售条件的流通股份	1、国有法人持有股份	219,841,450	-219,841,450	0
	2、其他境内法人持有股份	0	0	0
	3、境内自然人持有股份	1,396,200	-1,396,200	0
	有限售条件的流通股合计	221,237,650	-221,237,650	0
无限售条件的流通股份	A 股	779,730,350	+221,237,650	1,000,968,000
	无限售条件的流通股份合计	779,730,350	+221,237,650	1,000,968,000
股份总额		1,000,968,000	0	1,000,968,000

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		33,038		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		34,379	
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	0	质押 222,790,000	
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	0	无	
山东世界贸易中心	国有法人	3.84	38,441,600	0	0	质押 19,220,000	
鲁商集团有限公司	国有法人	3.44	34,432,500	0	0	质押 17,210,000	
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	
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	未知	1.71	17,097,512	17,097,512	0	无	
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	未知	1.61	16,142,716	16,142,716	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	0	无	
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	1.00	10,000,000	1,405,632	0	无	
全国社保基金六零一组合	未知	0.99	9,920,282	1,499,987	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				
山东省商业集团有限公司	526,739,200		人民币普通股 526,739,200				
山东省国有资产投资控股有限公司	66,758,303		人民币普通股 66,758,303				
山东世界贸易中心	38,441,600		人民币普通股 38,441,600				
鲁商集团有限公司	34,432,500		人民币普通股 34,432,500				
博山万通达建筑安装公司	19,500,000		人民币普通股 19,500,000				
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	17,097,512		人民币普通股 17,097,512				
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	16,142,716		人民币普通股 16,142,716				
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250		人民币普通股 12,156,250				
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	10,000,000		人民币普通股 10,000,000				
全国社保基金六零一组合	9,920,282		人民币普通股 9,920,282				
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中，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。						

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王仁泉
成立日期	1992 年 11 月 26 日
组织机构代码	16305564-7
注册资本	12.2
主要经营业务	对外投资与管理。
经营成果	山东省商业集团有限公司是横跨现代零售、房地产、生化制药、酒店旅游、文化传媒、物产、教育、汽车贸易、小额支付等多个领域，拥有两家上市公司和一家国家级农产品物流工程技术中心的多元化企业集团。2012 年 1-9 月，商业集团实现营业收入 232.51 亿元，净利润 3.74 亿元(合并报表未经审计)。
财务状况	截至 2012 年 9 月 30 日，山东省商业集团有限公司资产总额 386.07 亿元，所有者权益总额 89.69 亿元(合并报表未经审计)。
现金流和未来发展战略	山东省商业集团有限公司拥有健康的现金流。面向未来，商业集团将秉承“屹立百强，通达八方”的企业愿景，担当“履信尚义，兴商润民”的企业使命，努力实现多业态协同发展，把集团打造成为中国具有较强实力和较高知名度的大型服务业企业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2012 年 12 月 31 日，商业集团持有银座集团股份有限公司（证券代码：600858）101,335,023 股，占其总股本的 19.49%，商业集团及其一致行动人合计持其股份 155,106,745 股，占其总股本的 29.82%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
主要经营业务	山东省人民政府国有资产监督管理委员会为山东省政府直属特设机构，山东省政府授权省国资委代表国家履行出资人职责。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
尹鹏	董事长	男	49	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			42.48
李彦勇	董事、总经理	男	42	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		38.53	
李欣胜	董事	男	47	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			23.8
董志勇	独立董事	男	44	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		8	
姜国华	独立董事	男	42	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		8	
宋文模	监事会主席	男	58	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			35.4
张志强	监事	男	49	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			17.79
徐涛	职工监事	男	43	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		24.67	
李德昌	常务副总经理	男	49	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		22.4	
鞠海波	副总经理	男	54	2012年4月19日	2015年4月18日	500	500	0		21.82	
董红林	副总经理	女	46	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		28.94	
姜国栋	财务总监	男	41	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		21.79	
张全立	副总经理	男	43	2012年8月22日	2015年4月18日	0	0	0		8.58	
李璐	董事会秘书	女	37	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		16.65	
李广庆 (离任)	董事	男	50	2009年1月24日	2012年4月18日	35,000	35,000	0			12.85
皮希才 (离任)	监事	男	49	2009年1月24日	2012年4月18日	400	400	0			6.55
合计	/	/	/	/	/	35,900	35,900	0	/	199.38	138.87

尹鹏：2006年至2009年1月任山东省鲁商置业有限公司副董事长、总经理，2009年1月至2011年9月任山东省鲁商置业有限公司董事长，2008年12月至今任

山东省商业集团有限公司副总经理，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司副董事长，2011 年 6 月至今任本公司董事长。

李彦勇：2005 年 9 月至 2008 年 5 月任山东省商业集团有限公司总经理办公室主任，2008 年 5 月至 2011 年 6 月任山东省商业集团有限公司办公室主任，2011 年 6 月至今本公司董事、总经理。

李欣胜：2005 年 1 月至 2009 年 4 月任山东省国资委产权管理处助理调研员、副调研员，2009 年 4 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2012 年 4 月至今任本公司董事。

董志勇：2005 年 9 月至 2011 年 7 月任北京大学经济学院副教授，2011 年 7 月至今任北京大学经济学院教授，2005 年 9 月至 2010 年 7 月任北京大学经济学院院长助理，2010 年 7 月至今任北京大学经济学院副院长，2009 年 1 月至今任本公司独立董事。

姜国华：2005 年 8 月至 2011 年 7 月任北京大学光华管理学院副教授，2011 年 7 月至今任北京大学光华管理学院教授，2006 年 9 月至今任北京大学光华管理学院博士生导师，2007 年 9 月至今任北京大学光华管理学院会计系副主任，2010 年 11 月至今任北京大学研究生院副院长，2009 年 1 月至今任本公司独立董事。

宋文模：2002 年 10 月至 2009 年 4 月任山东省商业集团有限公司工会主席，2005 年 8 月至今任山东省商业集团有限公司副总经理，2009 年 1 月至今任本公司监事会主席。

张志强：2005 年 9 月至 2008 年 5 月任山东省商业集团有限公司财务部副部长兼资金中心主任，2008 年 5 月至 2010 年 9 月任商业集团财务管理中心资金管理部部长，2010 年 9 月至 2011 年 5 月任商业集团财务管理中心主任助理，2011 年 5 月至今商业集团财务管理中心副主任，2011 年 9 月至今任山东省商业集团财务有限公司总经理，2012 年 4 月至今任本公司监事。

徐涛：2007 年 1 月至 2008 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司设计部副部长，2008 年 1 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司设计部部长，现任鲁商置业股份有限公司设计部部长、职工监事。

李德昌：2005 年 5 月至 2009 年 12 月任北京银座合智房地产开发有限公司总经

理，2007 年 1 月至 2009 年 12 月任重庆鲁商地产有限公司总经理，2006 年 11 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司副总经理，2011 年 6 月至今任本公司常务副总经理。

鞠海波：2006 年 11 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司工会主席，2008 年 5 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009 年 1 月至今任本公司副总经理、工会主席。

董红林：2005 年 9 月至 2009 年 3 月任临沂尚城置业有限公司总经理，2006 年 11 月至 2009 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司总经理助理，2009 年 1 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009 年 6 月至 2010 年 8 月任山东省鲁商物业服务有限公司总经理，2010 年 9 月至今任临沂鲁商地产有限公司总经理，2011 年 10 月至今任临沂鲁商置业有限公司总经理，2009 年 1 月至今任本公司副总经理。

姜国栋：2005 年 9 月至 2009 年 1 月任山东银座久信房地产开发有限公司财务总监，2008 年 5 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司财务总监，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司董事会秘书，2009 年 1 月至今任本公司财务总监。

张全立：2007 年 3 月至 2009 年 6 月任青岛鲁商置业有限公司总经理，2007 年 8 月至 2008 年 1 月任东营银座房地产开发有限公司总经理，2008 年 1 月至 2009 年 6 月任青岛海景（国际）大酒店发展有限公司副总经理，2008 年 6 月至 2009 年 6 月任青岛星洲世源置业有限公司总经理，2009 年 7 月至 2011 年 6 月任本公司总经理助理，2011 年 6 月至 2012 年 8 月任山东省商业集团有限公司地产管理本部部长，2012 年 8 月至今任本公司副总经理。

李璐：2005 年至 2009 年 1 月任银座集团股份有限公司证券事务代表，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司证券事务代表、董事会办公室主任，2011 年 6 月至今任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。

李广庆（离任）：2005 年 11 月至 2011 年 11 月，任山东省国有资产投资控股有限公司副总裁，2011 年 11 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司总裁，2009 年 1 月至 2012 年 4 月至今任本公司董事。

皮希才（离任）：2006 年 5 月至 2008 年 5 月任济南银座商城有限公司总经理，

2008 年 5 月至 2011 年 5 月任山东省商业集团有限公司审计部部长，2011 年 5 月至今任山东省商业集团有限公司风险防控中心副主任，2009 年 1 月至 2012 年 4 月任本公司监事。

注：1、2012 年 4 月，公司董事、监事及高级管理人员任职期满换届。

2、本年度任职发生变动人员报酬计算月份情况：李欣胜先生为 2012 年 4 月至 2012 年 12 月，张志强先生为 2012 年 4 月至 2012 年 12 月，张全立先生为 2012 年 8 月至 2012 年 12 月，李广庆先生为 2012 年 1 月至 2012 年 4 月，皮希才先生为 2012 年 1 月至 2012 年 4 月。

3、李广庆、皮希才先生至本报告期末已离任半年以上，其所持公司股份已解锁。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一） 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
尹鹏	山东省商业集团有限公司	副总经理	2008 年 12 月	
李欣胜	山东省国有资产投资控股有限公司	财务部长	2009 年 3 月	
宋文模	山东省商业集团有限公司	副总经理	2005 年 8 月	
张志强	山东省商业集团有限公司	财务管理中心副主任	2011 年 5 月	
李广庆(离任)	山东省国有资产投资控股有限公司	总裁	2011 年 11 月	
皮希才(离任)	山东省商业集团有限公司	风险防控中心副主任	2011 年 5 月	

（二） 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
董志勇	北京大学经济学院	副院长	2010 年 7 月	
姜国华	北京大学光华管理学院	会计系副主任	2007 年 9 月	
姜国华	北京大学研究生院	副院长	2010 年 11 月	
姜国华	大唐国际发电	独立董事	2010 年 8 月	

	股份有限公司			
张志强	山东省商业集团财务有限公司	总经理	2011 年 9 月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、监事及独立董事报酬的支付依据公司 2011 年度股东大会批准的《关于董、监事津贴的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员报酬的议案》与公司实际经营相结合确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 199.38 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李广庆	董事	离任	任期届满
皮希才	监事	离任	任期届满
李欣胜	董事	聘任	换届选举
张志强	监事	聘任	换届选举
张全立	副总经理	聘任	工作需要

1、公司于 2012 年 4 月 19 日召开 2011 年度股东大会，会议批准了《关于董事会换届选举的议案》，选举尹鹏先生、李彦勇先生、李欣胜先生担任公司第八届董事会董事，选举董志勇先生、姜国华先生担任公司第八届董事会独立董事。同时，会议还批准了《关于监事会换届选举的议案》，选举宋文模先生、张志强先生为公司第八届监事会由股东代表担任的监事，与由职工代表大会选举产生的职工监事徐涛先生共同组成第八届监事会。

2、公司于 2012 年 4 月 19 日召开第八届董事会第一次会议，经审议表决，全票通过以下议案：

(1) 选举尹鹏先生为公司董事长。

(2) 通过《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，各专门委员会成员如下：
 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：董志勇、李欣胜；提名委员会召集人：董志勇，委员：尹鹏、姜国华；薪酬
 与考核委员会召集人：董志勇，委员：李彦勇、姜国华。

(3) 通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，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，聘任李璐女士为公司董事会秘书，任期三年。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，聘任鞠海波先生、
 董红林女士为公司副总经理，聘任姜国栋先生为公司财务总监，任期三年。

3、公司于 2012 年 4 月 19 日召开第八届监事会第一次会议，会议选举宋文模先
 生为公司监事会主席。

4、公司于 2012 年 8 月 22 日召开第八届董事会第二次会议，会议通过《关于公
 司聘任副总经理的议案》，根据工作需要，聘任张全立先生为公司副总经理，任期
 为本届高管层届满为止。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	195
主要子公司在职工的数量	1,068
在职工的数量合计	1,263
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工 人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	80
技术人员	795
财务人员	85
行政人员	303
合计	1,263
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	57
本科	512
大专	392

大专以下	302
合计	1,263

（二）薪酬政策

根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。公司实行岗位绩效工资制，建立以岗位为基础、绩效为导向的薪酬制度，充分发挥员工的积极性、主动性、创造性，保持企业的市场竞争力。

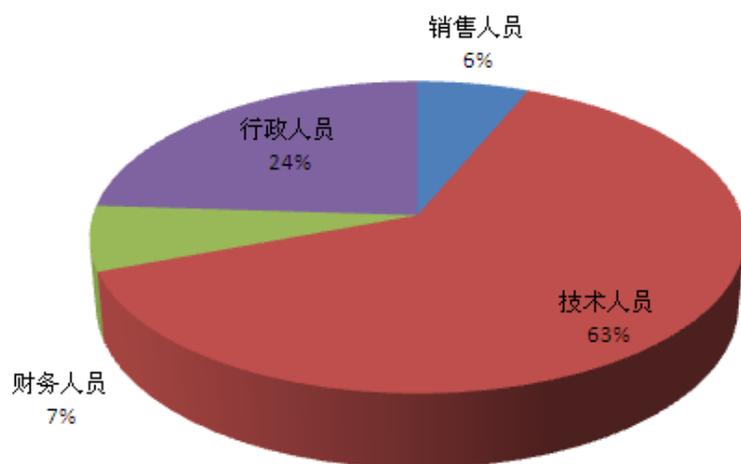
（三）培训计划

2013年，公司将紧紧围绕“成本管理提升年”主题，着重突出成本管控、设计标准化、工程管理、创新营销四方面的培训与学习，同时开展风险防控、安全生产、党风廉政建设及企业文化贯宣等方面的课程，做到突出重点，有的放矢。

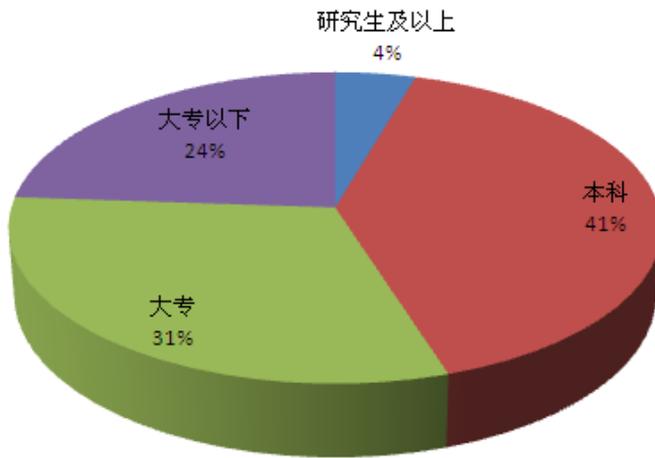
培训原则：自主培训为主、合作培训为辅原则；“请进来、走出去”原则；培训人员、培训内容、培训时间、培训效果四落实原则。

培训管理：实行“总部-项目公司”两级管理，总部组织专项业务技能、公司规章制度、工作流程等培训；项目公司除参加总部统一组织的培训外，根据各自工作的进展情况，适时自行组织员工的制度、流程、技能等的培训。员工的受训考核结果与本人晋升挂钩，与部室、项目公司绩效考核挂钩。

（四）专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1274400 小时
劳务外包支付的报酬总额	12,110,552 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

（一） 公司治理基本情况

报告期内，公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和其他规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，建立了较为完善的公司治理结构。公司治理的实际状况符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，基本情况如下：

1、股东和股东大会：报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。股东大会的召集、召开和审议程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，确保所有股东、特别是中小股东的合法权益。股东大会对关联交易的表决严格按照规定的程序进行，关联股东回避表决，保证关联交易的公开、公平、公正。

2、控股股东与上市公司：公司控股股东根据法律法规的规定依法行使权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作，报告期内未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、董事与董事会：报告期内，公司按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序完成了董事会换届工作，并选举成立新的董事会专业委员会。目前，公司董事会 5 名成员中，2 名独立董事，1 名外部董事，符合法律、法规的要求。董事会能够严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作，2012 年度共召开董事会会议 9 次，董事会成员勤勉尽责，确保公司董事会决策的科学性和准确性。公司独立董事能够按照《独立董事工作制度》及其他相关制度，独立履行职责。

4、监事与监事会：报告期内，公司监事会按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序完成了换届工作。目前，公司监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，监事会人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会能够按照《监事会议事规则》的要求，本着对公司股东负责的态度，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行有效监督。

5、绩效评价和激励约束机制：公司逐步完善公正、透明的绩效评价标准与程

序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。同时，公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，进一步优化员工的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制，以吸引人才，保持人员的稳定。

6、利益相关者：公司公开、公平、诚实、守信对待利益相关者，维护股东及债权人的合法权益，给客户提供优质的产品，与承包商、材料供应商等商业伙伴诚信合作，积极为员工谋福利和发展机会，致力于社会公益事业，用实际行动回报社会。

7、信息披露与透明度：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，共披露临时公告 32 篇，定期报告 4 篇，公司能够严格按照监管部门的相关要求确保信息披露的真实、准确、完整、及时，提高公司信息披露的透明度。

（二）内幕信息知情人登记管理建设情况

为规范公司的内幕信息管理，保护广大投资者的合法权益，根据相关法律、法规的要求，公司于 2010 年 2 月 25 日召开的第七届董事会第六次会议审议通过了《内幕信息知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人登记制度，加强对内幕信息知情人的监管。2011 年 12 月，根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》和山东证监局《关于进一步做好内幕信息知情人登记管理工作的监管通函》的相关要求，公司对《内幕信息知情人管理制度》进行修改和完善，并经公司第七届董事会第八次临时会议审议通过，进一步明确了内幕信息知情人管理的各方责任、登记程序、内容等。

2012 年 5 月，山东证监局下发了《关于上市公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况的监管通报》。公司根据文件要求，重新梳理了公司的《内幕信息知情人管理制度》的内容与流程。经公司自查，公司内幕信息知情人管理制度执行情况良好，未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

（三）报告期内，为提高公司治理水平开展的其他工作

1、根据山东证监局《关于做好山东辖区主板上市公司内部控制规范实施工作的监管通函》的规定，公司积极贯彻落实财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及配套指引等文件，结合公司的具体情况，开展各种有效措施，加强内部控

制体系建设。报告期内，公司在 2011 年各项内控工作的基础上制定了《内部控制规范实施工作方案》。根据实施方案，公司组建了内控评价小组，确定内控评价方案，通过调查问卷、各部室和项目公司自评、穿行测试等方式开展了内控自我评价工作。针对 2011 年内控咨询报告所列各流程的风险点及内控自评结果，公司对内控体系和相关制度进行了再梳理，以整改为手段，加强内控知识培训，落实各项内控成果。

2、报告期内，公司续继加强制度建设：一是公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和山东证监局《关于推动辖区上市公司进一步建立健全现金分红机制的监管通函》等文件的要求，结合自身情况，对公司章程中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了利润分配的形式、决策机制与程序，明确了利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例，以及利润分配政策的调整机制等，充分发挥独立董事的积极作用，维护中小股东的合法权益。章程修正案已于 2013 年度第一次临时股东大会批准。二是经公司 2012 年 8 月 22 日召开的八届二次董事会审议通过，公司制定了《全面预算管理制度》和《资产减值准备管理制度》，建立健全了公司的制度体系。

3、根据山东证监局《关于加强财务报告内部控制提高会计基础工作水平的监管通函》的要求，公司于 2012 年 4 月至 5 月对财务会计基础建设情况进行了全面自查，公司在财务管理组织架构和人员配置、会计核算基础工作规范性、资金管理和控制、财务管理和会计核算制度建设、财务会计内部管理控制等方面的财务会计基础工作较为规范。

4、报告期内，公司根据上海证券交易所《关于进一步加强上市公司投资者关系管理工作的通知》的要求，进一步加强投资者关系管理工作，通过完善公司网站、电话、邮箱等交流渠道，建立与投资者之间良好的双向沟通机制和平台，妥善接待投资者的咨询和来访，依法履行信息披露义务，切实维护全体股东利益。

5、根据山东证监局《关于对上市公司股东、关联方以及上市公司承诺履行情况进行专项检查的通知》的相关要求，公司对自重组上市以来的公开承诺的履行情况进行自查，并以临时公告的形式于 2012 年 10 月 30 日在《上海证券报》、《中国证券报》上披露。经公司自查，认为公司及公司股东、关联方能够较好的履行承诺，保证公司股东尤其是中小股东的利益。

6、报告期内，公司根据山东省人民政府、山东证监局文件要求，积极开展了金融风险排查和投资者教育活动，强化公司内部风险管控和规范运作的自律意识。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 4 月 19 日	1、《2011 年度董事会工作报告》； 2、《2011 年度监事会工作报告》； 3、《2011 年度财务决算报告》； 4、《2011 年度利润分配预案》； 5、《2011 年年度报告》全文及摘要； 6、《关于董事会换届选举的议案》； 7、《关于监事会换届选举的议案》； 8、《关于董、监事津贴的议案》； 9、《关于独立董事报酬的议案》； 10、《关于续聘会计师事务所的议案》； 11、《关于公司 2012 年度日常关联交易预计发生金额的议案》； 12、《关于公司 2012 年度融资额度的议案》； 13、《关于修改〈公司章程〉的议案》。 同时，会议还听取了《2011 年度独立董事述职报告》。	上述议案均获得股东大会通过	www.sse.com.cn	2012 年 4 月 20 日
2012 年度第一次临时股东大会	2012 年 6 月 8 日	《关于与山东省商业集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》	上述议案获得股东大会通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 9 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
尹鹏	否	9	9	6	0	0	否	2
李彦勇	否	9	9	6	0	0	否	2
李欣胜	否	6	6	4	0	0	否	2
董志勇	是	9	9	6	0	0	否	2
姜国华	是	9	9	6	0	0	否	2
李广庆 (离任)	否	3	3	2	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

（一）董事会审计委员会

1、召开会议情况

2012年3月22日，第七届董事会审计委员会召开2012年度第一次会议，审议通过年度财务报告、续聘会计师事务所、内部控制评价报告等议案。

2、发表独立意见情况

报告期内，公司第七届、第八届董事会审计委员会共发表独立意见10次：主要内容如下：

公司第七届董事会审计委员会分别对第七届董事会2012年度第一次临时会议、第七届董事会第十五次会议审议的“2012年度日常关联交易预计发生金额”、“2012年度融资额度”和“出租物业”等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

公司第八届董事会审计委员会分别对第八届董事会第一次会议、第八届董事会2012年度第一次临时会议、第八届董事会第二次和第三次会议审议的“向关联方借款”、“与关联方签订《金融服务协议》”和“出租物业”等关联交易事项进行审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，对公司的可持续发展能力无不利影响，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

（二）董事会战略委员会

公司董事会战略委员会对公司本年度的董事会审议的公司投资、增加土地储备

等行为均审议通过，认为有利于公司的可持续发展。

（三）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2012 年 3 月 22 日，薪酬与考核委员会召开了 2012 年度第一次会议，审议通过《关于董、监事津贴的议案》和《关于调整公司高级管理人员薪酬的议案》。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2012 年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬制度的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司制定的董事及高管人员薪酬制度是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准。2012 年度，董事、高级管理人员的报酬是依据公司股东大会或董事会通过的相关规定而支付，与公司实际情况相符，未发现违反公司薪酬管理制度的情形发生。

（四）董事会提名委员会

2012 年 3 月 22 日，公司提名委员会召开了第七届董事会提名委员会 2012 年度第一次会议，会议审议通过《关于董事会换届选举的议案》，经审查，未发现股东提名的董事候选人存在《公司法》等法规规定的不适宜担任董事的情形，董事候选人的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，同意推荐尹鹏先生、李彦勇先生、李欣胜先生为公司第八届董事会董事候选人。

2012 年 8 月 21 日，公司提名委员会召开了第八届董事会提名委员会 2012 年度第一次会议，会议审议通过《关于公司聘任副总经理的议案》。经审查，公司总经理李彦勇先生提名的副总经理张全立先生不存在公司法及其他法律、法规中规定的不得担任上市公司高级管理人员职务的情形，候选人的相关经历及学历符合其岗位要求，能够有效履行职责，同意推荐张全立先生为公司副总经理。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东，能够做到自主经营，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司逐步完善公正、透明的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。同时，公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，进一步优化员工的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制，以吸引人才，保持人员的稳定。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会及全体董事保证内控评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

2012 年，公司在 2011 年内部控制体系建设的基础上，以内控整改为手段，确保落实 2011 年取得的各项内控成果。针对 2011 年内控咨询报告所列各流程的风险点及 2011 年度内控自评结果展开深入讨论，公司进一步细化内部控制改进点，形成了切实可行的改进计划，对公司内控体系和相关制度进行了再梳理。公司内控领导小组对公司各部室及业务流程的整改情况进行了实地检查，通过查漏补缺，确保内控整改工作的有效落实。同时，公司还邀请德勤专家对主要内控人员进行针对性培训，并向项目公司下发推广内部控制规范实施工作的通知，以内控理论培训为契机，推动全员内控理论素养的提高，营造全员内控风险防控的氛围。

报告期内，公司已建立了较为完善的内部控制体系，并能够得以有效执行，未发现存在重大缺陷。内部控制评价报告于 2013 年 3 月 28 日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2012 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。

内部控制审计报告于 2013 年 3 月 28 日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为进一步提高公司年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规及《公司章程》、《公司信息披露管理制度》的规定，公司于 2010 年 2 月 25 日召开的第七届董事会第六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责而造成公司重大损失的责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错的情形。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师沈文圣、肖霞审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告

审计报告

大信审字[2013]第 3-00080 号

鲁商置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的鲁商置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：沈文圣

中国·北京

中国注册会计师：肖霞

二〇一三年三月二十六日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 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
流动资产：			
货币资金	五、1	2,385,936,900.92	1,251,588,247.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	6,280,000.00	500,000.00
应收账款	五、3	5,504,183.97	13,496,635.20
预付款项	五、4	1,226,636,733.27	1,597,245,011.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	255,960,117.84	138,030,592.86
买入返售金融资产			
存货	五、6	16,911,720,311.99	14,510,221,631.22
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,792,038,247.99	17,511,082,118.80
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	49,148,828.70	39,830,714.14
投资性房地产			
固定资产	五、9	589,244,937.19	25,791,367.71
在建工程		170,000.00	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、10	70,366,662.57	2,386,419.35
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	五、11	6,883,135.15	2,001,336.08
递延所得税资产	五、12	50,685,610.38	53,285,905.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		766,499,173.99	123,295,742.75
资产总计		21,558,537,421.98	17,634,377,861.55
流动负债：			
短期借款	五、15	178,700,000.00	771,300,000.00
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	五、16	169,600,000.00	23,600,000.00
应付账款	五、17	2,810,594,690.74	1,934,347,833.32
预收款项	五、18	5,531,353,900.61	4,488,023,731.18
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	8,347,315.55	4,573,997.28
应交税费	五、20	-61,931,412.00	-173,779,120.81
应付利息	五、21	2,320,105.80	2,845,994.54
应付股利			
其他应付款	五、22	8,606,190,334.84	6,488,727,403.57
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	五、23	957,473,000.00	716,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,202,647,935.54	14,256,139,839.08
非流动负债：			
长期借款	五、24	1,322,548,000.00	1,672,940,000.00
应付债券			
长期应付款	五、25	300,000,000.00	300,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、12	1,756,652.50	2,061,573.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,624,304,652.50	1,975,001,573.06
负债合计		19,826,952,588.04	16,231,141,412.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、26	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	五、27	318,955,914.06	318,955,914.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	100,377,456.75	100,377,456.75

一般风险准备			
未分配利润	五、29	141,953,885.88	-104,648,141.96
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,562,255,256.69	1,315,653,228.85
少数股东权益		169,329,577.25	87,583,220.56
所有者权益合计		1,731,584,833.94	1,403,236,449.41
负债和所有者权益总计		21,558,537,421.98	17,634,377,861.55

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

2012 年 12 月 31 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
流动资产：			
货币资金		1,644,925.54	2,590,420.54
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	十一、1	10,000.00	141,526,300.48
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		1,654,925.54	144,116,721.02
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、2	628,844,007.64	628,844,007.64
投资性房地产			
固定资产		138,994.60	320,507.75
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		628,983,002.24	629,164,515.39
资产总计		630,637,927.78	773,281,236.41
流动负债：			
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		388,772.32	249,817.63
应交税费		149,157.85	12,883.16
应付利息			
应付股利			
其他应付款		399,569,589.18	533,872,556.04
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		400,107,519.35	534,135,256.83
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		400,107,519.35	534,135,256.83
所有者权益（或股东权益）：			
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		-1,394,250,047.36	-1,385,634,476.21
所有者权益（或股东权益）合计		230,530,408.43	239,145,979.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		630,637,927.78	773,281,236.41

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

2012 年 1—12 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		3,673,819,067.59	2,381,698,574.35
其中：营业收入	五、30	3,673,819,067.59	2,381,698,574.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,199,086,041.55	2,079,415,845.37
其中：营业成本	五、30	2,574,212,789.82	1,734,780,821.86
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、31	342,832,541.51	193,850,296.79
销售费用	五、32	172,553,179.04	126,138,000.13
管理费用	五、33	90,833,562.04	54,576,958.23
财务费用	五、34	3,296,640.70	-2,999,968.82
资产减值损失	五、36	15,357,328.44	-26,930,262.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、35	9,318,114.56	14,045,461.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		484,051,140.60	316,328,190.57
加：营业外收入	五、37	1,168,660.42	4,339,321.12
减：营业外支出	五、38	9,992,992.61	11,083,544.09
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		475,226,808.41	309,583,967.60
减：所得税费用	五、39	148,878,423.88	79,181,061.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		326,348,384.53	230,402,906.00
归属于母公司所有者的净利润		246,602,027.84	234,627,546.18
少数股东损益		79,746,356.69	-4,224,640.18
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、40	0.25	0.23
（二）稀释每股收益	五、40	0.25	0.23
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		326,348,384.53	230,402,906.00

归属于母公司所有者的综合收益总额		246,602,027.84	234,627,546.18
归属于少数股东的综合收益总额		79,746,356.69	-4,224,640.18

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

2012 年 1—12 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		8,624,314.30	12,955,319.80
财务费用		-8,428.83	-30,232.39
资产减值损失		-314.32	314.32
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）		-8,615,571.15	-12,925,401.73
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）		-8,615,571.15	-12,925,401.73
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,615,571.15	-12,925,401.73
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		-8,615,571.15	-12,925,401.73

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

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,680,695,314.25	3,498,570,630.75
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	五、41	35,430,969.53	373,370,277.23
经营活动现金流入小计		4,716,126,283.78	3,871,940,907.98
购买商品、接受劳务支付的现金		3,518,033,109.91	6,618,501,367.94
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		111,739,605.54	89,847,023.03
支付的各项税费		416,350,019.02	618,285,748.56
支付其他与经营活动有关的现金	五、41	566,417,642.70	179,221,239.84
经营活动现金流出小计		4,612,540,377.17	7,505,855,379.37
经营活动产生的现金流量净额		103,585,906.61	-3,633,914,471.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,330.80	1,500,360.32
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		56,330.80	1,500,360.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,573,799.28	20,678,471.07
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		192,573,799.28	20,678,471.07
投资活动产生的现金流量净额		-192,517,468.48	-19,178,110.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	22,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	22,300,000.00
取得借款收到的现金		1,075,320,000.00	2,306,620,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、41	4,097,474,814.00	4,306,950,000.00
筹资活动现金流入小计		5,174,794,814.00	6,635,870,000.00
偿还债务支付的现金		1,777,339,000.00	1,118,010,020.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		540,488,048.75	426,028,036.48
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	五、41	2,596,305,277.78	1,643,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,914,132,326.53	3,187,038,056.48
筹资活动产生的现金流量净额		260,662,487.47	3,448,831,943.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		171,730,925.60	-204,260,638.62
加：期初现金及现金等价物余额		1,088,496,723.77	1,292,757,362.39
六、期末现金及现金等价物余额		1,260,227,649.37	1,088,496,723.77

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

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,226,663.36	11,248,646.52
经营活动现金流入小计		7,226,663.36	11,248,646.52
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		5,295,534.58	4,440,745.90
支付的各项税费		15,776.20	3,192,560.77
支付其他与经营活动有关的现金		2,858,248.58	5,081,962.60
经营活动现金流出小计		8,169,559.36	12,715,269.27

经营活动产生的现金流量净额		-942,896.00	-1,466,622.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		2,599.00	
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		2,599.00	
投资活动产生的现金流量净额		-2,599.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-945,495.00	-1,466,622.75
加：期初现金及现金等价物余额		2,590,420.54	4,057,043.29
六、期末现金及现金等价物余额		1,644,925.54	2,590,420.54

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
2012 年 1—12 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		-104,648,141.96		87,583,220.56	1,403,236,449.41
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		-104,648,141.96		87,583,220.56	1,403,236,449.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							246,602,027.84		81,746,356.69	328,348,384.53
（一）净利润							246,602,027.84		79,746,356.69	326,348,384.53
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							246,602,027.84		79,746,356.69	326,348,384.53
（三）所有者投入和减少资本									2,000,000.00	2,000,000.00
1. 所有者投入资本									2,000,000.00	2,000,000.00
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		141,953,885.88		169,329,577.25	1,731,584,833.94

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		-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“一”号填列)							234,627,546.18		18,075,359.82	252,702,906.00
(一) 净利润							234,627,546.18		-4,224,640.18	230,402,906.00
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							234,627,546.18		-4,224,640.18	230,402,906.00
(三) 所有者投入和减少资本									22,300,000.00	22,300,000.00
1. 所有者投入资本									22,300,000.00	22,300,000.00

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		-104,648,141.96	87,583,220.56	1,403,236,449.41

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

2012 年 1—12 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		-1,385,634,476.21	239,145,979.58
加：会计政策变更								
前期差错更正								

正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,385,634,476.21	239,145,979.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-8,615,571.15	-8,615,571.15
(一) 净利润							-8,615,571.15	-8,615,571.15
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-8,615,571.15	-8,615,571.15
(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		-1,394,250,047.36	230,530,408.43

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		-1,372,709,074.48	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）							-12,925,401.73	-12,925,401.73
（一）净利润							-12,925,401.73	-12,925,401.73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-12,925,401.73	-12,925,401.73
（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		-1,385,634,476.21	239,145,979.58

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

财务报表附注

2012 年 1 月 1 日—2012 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司的基本情况

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、淄博岍山染料化工厂、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“鲁商集团”）、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鲁商集团、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鲁商集团、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，公司非公开发行业务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。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

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 2012 年 12 月 31 日的财务状况、2012 年度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。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
组合 2: 按关联方组合	关联方	经测试未发生减值, 不需计提坏账准备
组合 3: 按其他组合	同一母公司范围内的公司及公司员工	经测试未发生减值, 不需计提坏账准备

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

(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

存货发出时, 采取加权平均法确定其发出的实际成本。

(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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

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

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

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

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。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。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
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，主要包括广告费等。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. 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

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. 其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

25. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

无

(2) 主要会计估计变更说明

无

26. 前期会计差错更正

无

三、税项

(一) 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
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%

(二) 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。

四、企业合并及合并财务报表

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股东权益项下单独列示。

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。

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
鲁商置业青岛有限公司	控股孙公司	山东 青岛	房地产 开发	5,000	房地产 开发	3,750.00		75	75	是	104,660,377.02	
辽宁鲁商置业有限公司	控股孙公司	辽宁 锦州	房地产开发	5,000	房地产 开发	4,000.00		80	80	是	9,995,928.28	
济宁鲁商置业有限公司	全资孙公司	山东 济宁	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000.00		100	100	是		
哈尔滨鲁商置业有限公司	控股孙公司	哈尔 滨市	房地产开发	5,000	房地产开发	4,500.00		90	90	是	2,150,596.46	
青岛鲁商置地发展有限公司	控股孙公司	山东 青岛	房地产开发	5,000	房地产开发	3,750.00		75	75	是	12,397,953.18	
山东省鲁商建筑设计有限公司	全资孙公司	山东 济南	建筑设计	500	建筑设计	500.00		100	100	是		
临沂鲁商置业有限公司	控股孙公司	山东 临沂	房地产开发	2,000	房地产开发	1,020.00		51	51	是	9,791,322.82	
菏泽鲁商置业有限公司	全资孙公司	山东 菏泽	房地产开发	3,000	房地产开发	3,000.00		100	100	是		
济南鲁商明达门窗有限公司	控股孙公司	山东 济南	建筑门窗的 加工、制造、 销售及安装	500	建筑门窗的 加工、制造、 销售及安 装；建筑五 金配件、装 饰材料的销 售；建筑装 饰装修工程 施工。	300.00		60	60	是	1,668,976.22	

(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
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	5,000.00		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	3,640.00		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	7,628.00		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	2,000.00		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	1,740.00		87	87	是	11,306,110.71	
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	850.00		85	85	是	6,635,516.14	
二、控股孙公司情况												
山东鲁商物业服务有限公司	全资孙公司	山东济南	物业管理	500	物业管理	500.00		100	100	是		
青岛鲁商地产有限公司	控股孙公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	1,700.00		85	85	是	13,667,877.39	
青岛银座地产有限公司	全资孙公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000.00		100	100	是		
青岛星洲世源置业有限公司	控股孙公司	山东青岛	房地产开发	2,000	房地产开发	1,500.00		75	75	是	4,945,550.64	
重庆鲁商地产有限公司	控股孙公司	重庆市	房地产开发	2,000	房地产开发	1,000.00		50	50	是	-7,890,631.61	
济南鲁商地产有限公司	全资孙公司	山东济南	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000.00		100	100	是		
临沂鲁商地产有限公司	全资孙公司	山东临沂	房地产开发	2,000	房地产开发	2,000.00		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%	见注释

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，由公司决定该公司的生产经营，故公司对该公司拥有实际控制权，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
济南鲁商明达门窗有限公司	4,172,440.56	-827,559.44

(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

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 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	305,914.73	358,023.83
银行存款	1,187,388,980.07	1,207,636,662.61
其他货币资金	1,198,242,006.12	43,593,561.26
合计	2,385,936,900.92	1,251,588,247.70

(2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	140,000,000.00	8,000,000.00
按揭保证金	92,491,460.30	30,332,123.84
民工工资保证金	8,847,597.54	4,641,437.42
定期存款	620,000.00	620,000.00
专款专用资金	956,282,948.28	
合 计	1,198,242,006.12	43,593,561.26

注：1、货币资金期末余额中受限金额为 1,125,709,251.55 元，其中：短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、按揭及民工保证金存款为 169,426,303.27 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 639,894,624.88 元；山东省文化厅拨付的专用于济南市美术馆项目建设资金为 286,388,323.40 元；山东省人力资源社会保障厅拨付的专用于山东省人力资源市场项目建设资金为 30,000,000.00 元。

2、期末无外币货币资金。

2. 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	6,280,000.00	500,000.00
合 计	6,280,000.00	500,000.00

3. 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	43,652,242.50	100.00	38,148,058.53	87.39
(2) 关联方组合				
组合小计	43,652,242.50	100.00	38,148,058.53	87.39
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	43,652,242.50	100.00	38,148,058.53	87.39

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	42,645,274.93	100.00	29,148,639.73	68.35
(2) 关联方组合				
组合小计	42,645,274.93	100.00	29,148,639.73	68.35
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	42,645,274.93	100.00	29,148,639.73	68.35

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见“附注二、10”。

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	1,893,537.75	4.34	189,353.78	10.00	51,420.00	0.12	5,142.00	10.00
1 至 2 年				40.00	19,000,000.00	44.55	7,600,000.00	40.00
2 至 3 年	19,000,000.00	43.52	15,200,000.00	80.00	10,251,786.00	24.04	8,201,428.80	80.00
3 年以上	22,758,704.75	52.14	22,758,704.75	100.00	13,342,068.93	31.29	13,342,068.93	100.00
合 计	43,652,242.50	100.00	38,148,058.53		42,645,274.93	100.00	29,148,639.73	

(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单位的欠款情况。

(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 (%)	款项性质
客户一	客户	19,000,000.00	2-3 年	43.53	单位房款
客户二	客户	12,535,018.00	3 年以上	28.72	单位房款
客户三	客户	9,503,117.75	3 年以上	21.77	单位房款
客户四	客户	770,000.00	1 年内	1.76	个人房款
客户五	客户	535,060.00	3 年以上	1.23	个人房款
合 计		42,343,195.75		97.01	

(4) 期末无应收关联方款项。

(5) 应收账款中无外币余额。

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	318,528,451.62	25.97	319,116,161.12	19.98
1 至 2 年	221,604,172.00	18.07	969,358,850.70	60.69
2 至 3 年	377,734,109.65	30.79	190,000,000.00	11.89
3 年以上	308,770,000.00	25.17	118,770,000.00	7.44
合 计	1,226,636,733.27	100.00	1,597,245,011.82	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	占预付款项总额的比例%	时间	未结算原因
1. 临沂市北城新区建设管理委员会	无关联	242,370,000.00	19.76	1 年以内	未结算的土地款
2. 青岛市崂山区财政局	无关联	210,000,000.00	17.12	2-3 年	未结算的土地竞标保证金
3. 济南市城市建设投资有限公司	无关联	200,000,000.00	16.30	1-2 年	未结算的土地款
4. 锦州经济技术开发区财政局	无关联	190,409,680.00	15.52	0-3 年	未结算的土地款及配套费
5. 青岛市市南区政府	无关联	190,000,000.00	15.49	3 年以上	未结算的土地保证金
合 计		1,032,779,680.00	84.19		

(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单位的欠款。

(4) 期末无预付关联方款项。

(5) 预付款项中无预付外币款项余额。

5. 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	217,979,292.11	61.18		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	133,886,122.13	37.58	100,331,939.77	74.94
(2) 其他组合	4,426,643.37	1.24		
组合小计	138,312,765.50	38.82	100,331,939.77	72.54
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	356,292,057.61	100.00	100,331,939.77	28.16

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	118,142,448.20	50.92		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	110,567,824.15	47.66	93,974,030.13	84.99
(2) 其他组合	3,294,350.64	1.42		
组合小计	113,862,174.79	49.08	93,974,030.13	82.53
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	232,004,622.99	100.00	93,974,030.13	40.51

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见“附注二、10”。

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	29,263,325.36	21.86	2,926,332.53	10.00	15,264,126.30	13.81	1,526,412.63	10.00
1 至 2 年	11,257,186.47	8.41	4,502,874.60	40.00	3,453,966.08	3.12	1,381,586.43	40.00
2 至 3 年	2,314,388.27	1.73	1,851,510.61	80.00	3,918,503.48	3.54	3,134,802.78	80.00
3 年以上	91,051,222.03	68.00	91,051,222.03	100.00	87,931,228.29	79.53	87,931,228.29	100.00
合 计	133,886,122.13	100.00	100,331,939.77		110,567,824.15	100.00	93,974,030.13	

(2) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(3) 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欠款情况。

(4) 单项金额较大的其他应收款的性质、内容及无需计提坏账准备的原因

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
济南市房地产业协会	192,549,231.48	预售保证金
哈尔滨市房屋交易资金监管中心	25,430,060.63	预售监管资金
合 计	217,979,292.11	

注：上述款项系公司按预售款一定比例缴纳的预售保证金及预售监管资金，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。

(5) 期末无应收关联方款项。

(6) 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(%)
1. 济南市房地产业协会	无关联	192,549,231.48	0-3 年	54.04
2. 青岛恒达信投资管理公司	无关联	45,496,000.00	3 年以上	12.77
3. 哈尔滨市房屋交易资金监管中心	无关联	25,430,060.63	1 年以内	7.14
4. 北京东方航华投资有限公司	无关联	24,218,774.37	3 年以上	6.80
5. 济南市财政局	无关联	23,476,000.00	0-2 年	6.59
合 计		311,170,066.48		87.34

(7) 其他应收款中无外币账款余额情况。

6. 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	15,641,649.80		15,641,649.80	8,600,076.95		8,600,076.95
开发成本	13,125,676,541.84		13,125,676,541.84	12,430,816,810.06		12,430,816,810.06
开发产品	3,763,474,610.48		3,763,474,610.48	2,070,766,316.45		2,070,766,316.45
发出商品	5,723,512.34		5,723,512.34			
生产成本	1,203,997.53		1,203,997.53			

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
其他				38,427.76		38,427.76
合计	16,911,720,311.99		16,911,720,311.99	14,510,221,631.22		14,510,221,631.22

(2) 开发成本

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.3	2015.12	40 亿元	886,680,150.25	418,104,505.68	452,261,351.44	852,523,304.49
鲁商御龙湾项目	2008.6	2014.6	11.5 亿元	374,677,230.03	173,911,098.49	251,000,014.06	297,588,314.46
青岛蓝岸国际项目	2007.9	2013.9	15.6 亿元	711,763,715.52	275,055,983.80	555,109,746.79	431,709,952.53
动感世代	2007.9	2012.5	5.9 亿元	240,740,523.78	19,425,104.04	260,165,627.82	0.00
一山一墅	2008.9	2013.6	5.4 亿元	194,893,510.73	80,497,867.89	161,514,781.32	113,876,597.30
东营银座城市广场	2004.11	2013.5	5 亿元	43,643,402.85	85,033,581.57		128,676,984.42
国奥城项目	2008.07	2015.12	24 亿元	474,361,240.84	213,568,298.41	66,245,995.08	621,683,544.17
重庆缙云山项目	2008.06	2012.12	5.15 亿元	385,401,642.35	97,491,806.38	79,264,838.77	403,628,609.96
北京蓝岸丽舍项目	2008.8	2013.12	18.3 亿元	412,844,003.95	277,110,294.99	389,070,341.37	300,883,957.57
临沂鲁商凤凰城	2008.5	2013.6	20 亿元	615,011,749.00	662,740,430.46	893,142,051.13	384,610,128.33
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2015.12	100 亿元	2,812,319,789.93	1,090,228,796.92	1,487,908,127.06	2,414,640,459.79
济南南池公馆项目	2011.7	2014.12	23 亿元	666,616,976.04	453,058,023.81	242,597,230.40	877,077,769.45
辽宁项目				125,128,012.07	7,776,822.94		132,904,835.01
哈尔滨江新城项目	2011.5	2017.10	150 亿元	3,965,778,311.49	966,806,518.96		4,932,584,830.45
青岛鲁商置地	2013.5	2018.12	95 亿元	57,095,656.90	308,228,111.33		365,323,768.23
临沂鲁商置业	2013.5	2023.12	48 亿元	16,519,400.86	41,543,486.10		58,062,886.96
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2017.6	40 亿元	447,341,493.47	340,188,831.05		787,530,324.52
济南鲁商地产					22,370,274.20		22,370,274.20
合计				12,430,816,810.06	5,533,139,837.02	4,838,280,105.24	13,125,676,541.84

(3) 主要项目的开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			本期销售	本期摊销	其他减少	
鲁商常春藤项目	165,631,703.18	452,261,351.44	94,423,078.97			523,469,975.65
鲁商御龙湾项目	129,425,681.07	251,000,014.06	137,654,416.74			242,771,278.39
济南鲁商广场项目	204,812,168.68					204,812,168.68
国奥城项目	238,665,410.81	66,245,995.08	53,299,539.75			251,611,866.14

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			本期销售	本期摊销	其他减少	
动感世代项目	20,537,876.41	260,165,627.82	245,197,854.97			35,505,649.26
一山一墅项目	118,526,215.00	161,514,781.32	112,627,423.43			167,413,572.89
东营银座城市广场项目	68,763,079.47		1,224,663.72	1,355,605.22		66,182,810.53
临沂鲁商凤凰城项目	432,946,339.98	314,310,451.13	352,263,724.75			394,993,066.36
北京蓝岸丽舍项目	90,223,654.85	389,070,341.37	201,519,442.46			277,774,553.76
青岛蓝岸国际项目	32,366,776.92	555,109,746.79	218,615,463.21			368,861,060.50
青岛鲁商·首府项目		1,487,908,127.06	755,155,850.82	40,525.69		732,711,750.55
济宁南池公馆项目		242,597,230.40	188,946,473.94			53,650,756.46
合计	1,501,898,906.37	4,180,183,666.47	2,360,927,932.76	1,396,130.91		3,319,758,509.17

(4) 开发产品中的出租开发产品明细

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	260,008,019.13	143,305,659.73	8,579,267.63	394,734,411.23
银座.晶都国际	8,579,267.63	51,287,877.56	8,579,267.63	51,287,877.56
泰安银座城市广场	214,522,575.78	-3,338,992.26		211,183,583.52
青岛四季景园	14,888,968.72	70,831,465.77		85,720,434.49
东营银座城市广场	22,017,207.00	12,407,819.70		34,425,026.70
银座数码广场		5,633,378.14		5,633,378.14
青岛鲁商.首府		6,484,110.82		6,484,110.82
二、出租开发产品摊销	23,175,110.21	14,284,801.32	938,931.09	36,520,980.44
银座.晶都国际	938,931.09	1,282,196.94	938,931.09	1,282,196.94
泰安银座城市广场	21,216,515.59	10,026,039.70		31,242,555.29
青岛四季景园	744,448.44	1,439,599.77		2,184,048.21
东营银座城市广场	275,215.09	1,355,605.22		1,630,820.31
银座数码广场		140,834.00		140,834.00
青岛鲁商.首府		40,525.69		40,525.69
三、出租开发产品净值	236,832,908.92			358,213,430.79
银座.晶都国际	7,640,336.54			50,005,680.62
泰安银座城市广场	193,306,060.19			179,941,028.23
青岛四季景园	14,144,520.28			83,536,386.28
东营银座城市广场	21,741,991.91			32,794,206.39
银座数码广场				5,492,544.14
青岛鲁商.首府				6,443,585.13

(5) 存货的其他说明

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存货余额中利息资本化金额为 1,314,821,803.20 元。

③公司存货账面价值合计为 5,060,906,096.55 元的青岛鲁商·首府项目、青岛蓝岸国际项目等存货项目已作抵押，详见“附注七、2 资产抵押”。

7. 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	1,447,958,843.00	1,331,605,118.58	116,353,724.42	285,910,163.26	23,295,286.40

8. 长期股权投资**(1) 长期股权投资情况**

被投资单位	核算方法	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
临沂尚城置业有限公司	权益法	8,000,000.00	39,830,714.14	9,318,114.56	49,148,828.70	40.00	40.00				
合计		8,000,000.00	39,830,714.14	9,318,114.56	49,148,828.70						

(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。

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	42,684,645.63	576,084,764.85	170,310.00	618,599,100.48
房屋及建筑物		567,180,333.34		567,180,333.34

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
机器设备		2,424,930.20		2,424,930.20
运输工具	18,257,374.50	1,823,124.61		20,080,499.11
电子及其他设备	24,427,271.13	4,656,376.70	170,310.00	28,913,337.83
二、累计折旧合计	16,893,277.92	12,579,536.22	118,650.85	29,354,163.29
房屋及建筑物		6,371,360.09		6,371,360.09
机器设备		17,394.85		17,394.85
运输工具	8,656,653.00	3,073,578.27		11,730,231.27
电子及其他设备	8,236,624.92	3,117,203.01	118,650.85	11,235,177.08
三、固定资产账面净值合计	25,791,367.71			589,244,937.19
房屋及建筑物				560,808,973.25
机器设备				2,407,535.35
运输工具	9,600,721.50			8,350,267.84
电子及其他设备	16,190,646.21			17,678,160.75
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	25,791,367.71			589,244,937.19
房屋及建筑物				560,808,973.25
				2,407,535.35
运输工具	9,600,721.50			8,350,267.84
电子及其他设备	16,190,646.21			17,678,160.75

(2) 本期折旧额为 12,579,536.22 元。

(3) 本期固定资产增加 576,084,764.85 元，主要系全资孙公司临沂鲁商地产有限公司开发建设的铂尔曼大酒店本期竣工并且投入使用，增加固定资产 541,657,243.00 元，房产的产权证正在办理过程中；2011 年 12 月公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司通过法院拍卖方式以 5500.00 万元的价格取得济南铭山毛纺有限公司、济南铭峰纺织有限公司所有的房地产，包括工业用地 334 亩，厂房、仓库、办公楼等建筑物约 5 万平方米，于本期开始经营并投入使用，转入固定资产 25,517,590.34 元，该房产的产权正在办理过户过程中。

(4) 公司以房产和土地使用权抵押获得中国民生银行临沂支行综合授信额度 5 亿元，抵押固定资产原值为 515,715,331.02 元，固定资产净值为 514,354,415.57 元。

(5) 无暂时闲置固定资产。

(6) 无融资租入固定资产。

(7) 无经营租出固定资产。

(8) 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	3,640,900.00	70,611,957.16		74,252,857.16
土地使用权		68,306,766.66		68,306,766.66
计算机软件	3,541,700.00	2,219,990.50		5,761,690.50
商标注册费	99,200.00	85,200.00		184,400.00
二、累计摊销额合计	1,254,480.65	2,631,713.94		3,886,194.59
土地使用权		1,255,084.55		1,255,084.55
计算机软件	1,253,147.31	1,361,739.35		2,614,886.66
商标注册费	1,333.34	14,890.04		16,223.38
三、无形资产账面净值合计	2,386,419.35			70,366,662.57
土地使用权				67,051,682.11
计算机软件	2,288,552.69			3,146,803.84
商标注册费	97,866.66			168,176.62
四、减值准备合计				
土地使用权				
计算机软件				
商标注册费				
五、无形资产账面价值合计	2,386,419.35			70,366,662.57
土地使用权				67,051,682.11
计算机软件	2,288,552.69			3,146,803.84
商标注册费	97,866.66			168,176.62

(2) 本期摊销额为 2,631,713.94 元

(3) 本期无形资产增加 70,611,957.16 元，主要系全资孙公司临沂鲁商地产有限公司开发建设的铂尔曼大酒店本期竣工并且投入使用，增加土地使用权 37,174,357.00 元；2011 年 12 月公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司通过法院拍卖方式以 5500 万元的价格取得济南铭山毛纺有限公司、济南铭峰纺织有限公司所有的房地产，包括工业用地 334 亩，厂房、仓库、办公楼

等建筑物约 5 万平方米，于本期开始经营并投入使用，增加无形资产 31,132,409.66 元，该土地的产权证正在办理过户过程中。

(4) 公司以房产和土地使用权抵押获得中国民生银行临沂支行综合授信额度 5 亿元，抵押无形资产原值为 37,174,357.00 元，无形资产净值为 37,085,846.83 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	601,336.00		27,332.00		574,004.00
广告费用	1,400,000.08	10,609,131.03	5,699,999.96		6,309,131.15
合 计	2,001,336.08	10,609,131.03	5,727,331.96		6,883,135.15

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
递延所得税资产：		
资产减值准备	34,620,078.19	30,780,667.47
可抵扣亏损	14,464,900.90	22,435,553.93
内部未实现利润	1,600,631.29	69,684.07
小 计	50,685,610.38	53,285,905.47
递延所得税负债：		
评估增值（见注）	1,756,652.50	2,061,573.06
小 计	1,756,652.50	2,061,573.06

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），山东省商业房地产开发有限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。

(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	金 额
应纳税差异项目	
改制时评估增值调账应计所得税	7,026,610.00

项 目	金 额
小 计	7,026,610.00
可抵扣差异项目	
坏账准备	138,479,998.30
可抵扣亏损	57,859,918.00
内部未实现利润	6,402,525.16
小 计	202,742,441.46

注：公司之子公司重庆鲁商地产有限公司、济南鲁商地产有限公司、山东省鲁商建筑设计有限公司、辽宁鲁商置业有限公司、临沂鲁商置业有限公司、济南鲁商明达门窗有限公司、泰安银座房地产开发有限公司等单位本期亏损 105,848,058.55 元未确认可抵扣暂时性差异。

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	123,122,669.86	15,357,328.44			138,479,998.30
合 计	123,122,669.86	15,357,328.44			138,479,998.30

14. 所有权受到限制的资产

项 目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产		
存货	5,060,906,096.55	用于银行借款抵押
货币资金	174,630,933.10	为商品房承购人提供抵押贷款担保
固定资产	514,354,415.57	用于银行借款抵押
无形资产	37,085,846.83	用于银行借款抵押
二、其他原因造成所有权受到限制的资产		
货币资金	956,282,948.28	专款专用资金
货币资金	8,847,597.54	民工工资保证金
货币资金	68,087,245.43	项目开发保证金及定期存款
合 计	6,820,195,083.30	

15. 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

借款条件	期末余额	年初余额
委托贷款		350,000,000.00
信托借款	178,700,000.00	421,300,000.00
合 计	178,700,000.00	771,300,000.00

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
四川信托有限公司	2012-2-17	2013-2-16	10.20	人民币	127,900,000.00
四川信托有限公司	2012-3-2	2013-3-1	10.20	人民币	50,800,000.00
合 计					178,700,000.00

注: 信托借款 178,700,000.00 元, 系公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司以其开发的鲁商·首府项目 1 期 B 区 7-9# 楼地上及地下建筑物抵押向四川信托有限公司的借款。

(2) 公司期末无逾期的短期借款。

16. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	140,000,000.00	8,000,000.00
商业承兑汇票	29,600,000.00	15,600,000.00
合 计	169,600,000.00	23,600,000.00

注: 应付票据期末余额中下一会计期间将到期的金额为 169,600,000.00 元。

17. 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	2,619,991,421.01	93.22	1,593,521,718.34	82.38
1 至 2 年	119,704,484.99	4.26	254,456,466.52	13.16
2 至 3 年	49,580,644.17	1.76	85,586,071.46	4.42
3 年以上	21,318,140.57	0.76	783,577.00	0.04
合 计	2,810,594,690.74	100.00	1,934,347,833.32	100.00

(2) 应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)上表决权股份的股东单位情况。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

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。

(4) 应付账款中无外币应付账款余额情况

(5) 报告期末应付关联方账款，详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

18. 预收款项**(1) 预收款项按账龄列示如下**

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,338,042,333.17	78.43	2,960,230,305.31	65.96
1 至 2 年	1,193,311,567.44	21.57	1,527,793,425.87	34.04
合 计	5,531,353,900.61	100.00	4,488,023,731.18	100.00

(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

公司一年以上的预收款项主要系未结转的预售房款。

(4) 预收款项中的预售房款的主要项目列示如下：

项目名称	期末余额	年初余额
一山一墅	100,358,830.05	52,618,840.47
鲁商常春藤	579,871,263.83	285,344,045.43
鲁商御龙湾	181,700,847.28	238,407,216.28
鲁商国奥城	138,658,022.00	23,577,777.00
鲁商蓝岸国际	335,470,940.78	352,519,085.77
东营银座城市广场	104,720,542.87	3,508,266.84
蓝岸丽舍	268,031,085.78	147,178,210.70
临沂鲁商凤凰城	542,653,280.40	360,464,661.00
重庆缙云山	199,146,654.00	227,908,906.00
鲁商·首府	2,100,622,684.00	2,197,784,942.00
南池公馆	499,927,344.90	317,803,899.50
哈尔滨松江新城	351,684,792.00	
菏泽鲁商凤凰城	70,342,432.10	
合 计	5,473,188,719.99	4,207,115,850.99

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预售房款。

19. 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	556,295.23	79,958,177.33	77,856,710.27	2,657,762.29
二、职工福利费		10,651,611.15	10,651,611.15	
三、社会保险费	69,285.40	16,351,016.70	16,351,239.29	69,062.81
其中：医疗保险费	47,154.45	4,652,475.58	4,654,700.46	44,929.57
基本养老保险费	18,380.15	9,944,464.81	9,942,298.89	20,546.07
年金缴费				
失业保险费	1,788.36	1,021,858.96	1,022,022.61	1,624.71
工伤保险费	1,636.01	298,676.03	298,470.48	1,841.56
生育保险费	326.43	433,541.32	433,746.85	120.90
四、住房公积金	25,356.20	5,142,138.16	4,999,988.89	167,505.47
五、辞退福利				
六、其他	3,923,060.45	3,502,873.35	1,972,948.82	5,452,984.98
其中：工会经费和职工教育经费	3,901,065.07	3,480,848.83	1,970,995.22	5,410,918.68
非货币性福利				
以现金结算的股份支付				
合 计	4,573,997.28	115,605,816.69	111,832,498.42	8,347,315.55

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
增值税	-674,485.75	30.00	
营业税 (见注)	-84,326,882.26	-122,653,672.10	5%
城建税 (见注)	-5,533,236.50	-8,409,493.36	流转税的 5%-7%
企业所得税	8,866,086.82	-12,547,190.61	
土地增值税	14,204,663.02	-31,421,179.65	
房产税	784,066.38	1,711,815.82	
土地使用税	12,804,746.43	7,140,487.06	
个人所得税	156,063.34	63,170.46	
教育费附加 (见注)	-2,674,467.71	-3,825,145.40	流转税的 3%
地方教育费附加 (见注)	-1,055,057.65	-1,721,710.13	
其他税金	-4,482,908.12	-2,116,232.90	

税 种	期末余额	年初余额	备注
合 计	-61,931,412.00	-173,779,120.81	

注：期末余额为负数主要系预收款项增加，不符合收入确认条件但根据预收款预交商品房销售环节税费增加所致。

21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,320,105.80	2,845,994.54

22. 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	4,588,136,020.72	53.31	4,883,125,850.88	75.26
1至2年	3,157,880,500.10	36.69	1,047,203,923.81	16.14
2至3年	305,234,638.84	3.55	25,028,038.66	0.38
3年以上	554,939,175.18	6.45	533,369,590.22	8.22
合 计	8,606,190,334.84	100.00	6,488,727,403.57	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款项情况

单位名称	本公司关系	账龄	期末余额	年初余额
山东省商业集团有限公司	控股股东	1年以内	2,762,024,241.34	3,412,818,997.63
山东省商业集团有限公司	控股股东	1年以上	3,008,308,180.71	827,610,282.08
合计			5,770,332,422.05	4,240,429,279.71

(3) 报告期末应付关联方账款，详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

项目	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
山东省商业集团有限公司 见注	3,008,308,180.71	未结算	已归还 4005 万元
山东银座商城股份有限公司	191,463,776.63	借款未到期	已归还 440 万元
山东银座久信房地产开发有限公司	14,611,981.77	未支付的利息	否
山东世界贸易中心 见注	31,682,296.10	未结算	否
鲁商集团有限公司 见注	26,423,150.80	未结算	否
山东省通利商业管理服务中心 见注	906,747.84	未结算	否

项目	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
山东富源投资有限公司	57,755,626.90	未结算	否
临沂尚城置业有限公司	33,000,000.00	未结算	否
莱芜银座置业有限公司	855,400.96	未结算	否
合计	3,365,007,161.71		

注：公司账龄一年以上的其他应付款中有 2008 年 12 月 31 日公司与鲁商集团、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。

(5) 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
山东省商业集团有限公司	5,770,332,422.05	借款及往来款
山东银座商城股份有限公司	1,100,198,123.70	借款及往来款
国泰租赁有限公司	400,000,000.00	往来款
中国石油天然气股份有限公司塔里木油田分公司	367,512,000.00	往来款
山东省空调工程总公司	116,972,355.97	借款及往来款
合计	7,755,014,901.72	

23. 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	957,473,000.00	716,500,000.00
合计	957,473,000.00	716,500,000.00

(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	87,853,000.00	326,500,000.00
抵押借款	869,620,000.00	390,000,000.00
合计	957,473,000.00	716,500,000.00

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
1. 中国工商银行青岛市南第四支行	2010-8-27	2013-8-26	人民币	6.15		300,000,000.00
2. 中国工商银行青岛市南第四支行	2011-7-19	2013-8-26	人民币	7.38		170,000,000.00
3. 中国邮政储蓄银行青岛分行	2011-9-23	2013-8-31	人民币	6.98		100,000,000.00
4. 中国工商银行青岛市南第四支行	2012-1-17	2013-8-26	人民币	7.38		60,000,000.00
5. 东亚银行(中国)有限公司北京分行	2011-2-1	2013-2-16	人民币	7.32		58,473,000.00
合计						688,473,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
1. 招商银行洪楼支行	2010-8-23	2012-8-22	人民币	6.98		150,000,000.00
2. 东亚银行(中国)有限公司北京分行	2011-2-1	2012-1-11	人民币	7.32		106,500,000.00
3. 中国工商银行济南泺源支行	2009-4-2	2012-3-22	人民币	6.65		60,000,000.00
4. 渤海银行济南分行	2010-5-13	2012-4-6	人民币	6.40		60,000,000.00
5. 中国工商银行济南泺源支行	2009-11-30	2012-3-22	人民币	6.65		50,000,000.00
合计						426,500,000.00

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“附注六、5 关联方担保情况”，抵押情况详见“附注七、2 资产抵押”。

24. 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+保证借款	732,548,000.00	551,320,000.00
抵押借款	590,000,000.00	1,121,620,000.00
合计	1,322,548,000.00	1,672,940,000.00

(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

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
1. 兴业银行股份有限公司青岛分行	2011-8-3	2014-7-23	人民币	7.07		192,000,000.00
2. 东亚银行(中国)有限公司北京分行	2012-5-18	2014-1-29	人民币	7.32		120,000,000.00
3. 中国邮政储蓄银行青岛分行	2011-9-23	2014-3-23	人民币	6.98		120,000,000.00
4. 兴业银行股份有限公司青岛分行	2011-7-24	2014-7-23	人民币	8.00		100,000,000.00
5. 中国农业银行济宁市中支行	2012-6-12	2014-6-11	人民币	7.98		95,000,000.00
合计						627,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					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	6.65		300,000,000.00
2. 兴业银行股份有限公司青岛分行	2011-8-3	2014-7-23	人民币	7.65		252,000,000.00
3. 中国邮政储蓄银行青岛分行	2011-9-23	2014-3-23	人民币	6.98		240,000,000.00
4. 工行青岛市南第四支行	2011-7-19	2013-8-26	人民币	7.98		192,040,000.00
5. 东亚银行(中国)有限公司北京分行	2011-2-1	2014-1-29	人民币	7.32		133,320,000.00
合计						1,117,360,000.00

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“附注六、5 关联方担保情况”, 抵押情况详见“附注七、2 资产抵押”。

25. 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
向非金融机构的借款	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》自鲁商集团借入款项 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。

26. 股本

资产负债表日, 公司实收股本计人民币 1,000,968,000.00 股, 每股面值人民币 1 元, 股份

种类及其结构如下：

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	
一、有限售条件股份	662,032,550.00				-662,032,550.00	-662,032,550.00	
1、国家持股							
2、国有法人持股	660,636,350.00				-660,636,350.00	-660,636,350.00	
3、其他内资持股	1,396,200.00				-1,396,200.00	-1,396,200.00	
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	1,396,200.00				-1,396,200.00	-1,396,200.00	
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	338,935,450.00				662,032,550.00	662,032,550.00	1,000,968,000.00
1、人民币普通股	338,935,450.00				662,032,550.00	662,032,550.00	1,000,968,000.00
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	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00

注：1、2012年1月6日，鲁商集团、世贸中心、鲁商集团有限公司、通利商业通过公司重大资产置换及发行股份购买资产取得的公司股份合计440,794,900股，由于限售期满而上市流通。2012年2月22日，公司股东鲁商集团、山东省国有资产投资控股有限公司、淄博市城市资产运营有限公司、葛玉虎、于广谦持有的因股改形成的限售流通股221,237,650股上市流通，本次限售流通股上市为公司第四次安排有限售条件(仅限股改形成)的流通股上市，本次限售条件的流通股上市后，公司股份全部为无限售条件流通股份，公司分别于2011年12月27日、2012年2月14日在《上海证券报》、《中国证券报》对上述限售流通股上市流通进行了公告。

2、截止2012年12月31日，鲁商集团持有本公司的222,790,000股被质押；世贸中心持有本公司的19,220,000股被质押；鲁商集团有限公司持有本公司的17,210,000股被质押。

27. 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

28. 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

29. 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	-104,648,141.96	
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	-104,648,141.96	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	246,602,027.84	
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	141,953,885.88	

30. 营业收入和营业成本**（1）营业收入明细如下**

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,645,550,026.39	2,360,369,712.68
其他业务收入	28,269,041.20	21,328,861.67
营业收入合计	3,673,819,067.59	2,381,698,574.35

（2）营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	2,559,583,114.32	1,722,371,908.22
其他业务成本	14,629,675.50	12,408,913.64

项 目	本期发生额	上期发生额
营业成本合计	2,574,212,789.82	1,734,780,821.86

(3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	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	3,594,827,218.08	2,519,501,625.65	2,322,012,464.01	1,687,574,270.90
物业管理	47,422,537.57	38,793,270.46	38,357,248.67	34,797,637.32
酒店	3,300,270.74	1,288,218.21		
合计	3,645,550,026.39	2,559,583,114.32	2,360,369,712.68	1,722,371,908.22

(4) 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	3,324,048,360.27	2,278,798,833.09	1,691,809,440.18	1,271,357,927.42
山东省外	321,501,666.12	280,784,281.23	668,560,272.50	451,013,980.80
合计	3,645,550,026.39	2,559,583,114.32	2,360,369,712.68	1,722,371,908.22

(5) 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	105,661,408.00	2.88
第二名	60,565,948.00	1.65
第三名	41,716,022.00	1.14
第四名	15,942,800.00	0.43
第五名	15,271,341.00	0.42
合 计	239,157,519.00	6.52

31. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	186,043,080.84	119,643,895.18
城市维护建设税	按流转税的 5%、7%	12,769,933.07	7,705,671.67
教育费附加	按流转税的 3%	5,586,027.35	3,589,883.45
地方教育费附加	按流转税的 2%	3,605,266.84	1,657,827.01

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
土地增值税	增值额的 30%—60%	133,301,240.32	60,631,958.07
水利建设基金		1,526,993.09	621,061.41
合 计		342,832,541.51	193,850,296.79

32. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	75,960,449.87	60,745,359.09
销售代理费	43,950,241.79	38,678,119.38
业务宣传费	49,352,470.77	23,956,821.27
其他	3,290,016.61	2,757,700.39
合 计	172,553,179.04	126,138,000.13

33. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,264,105.23	27,275,306.07
办公费	3,792,318.62	2,420,707.50
会务费	1,302,552.70	320,736.20
租赁费	1,892,311.00	2,111,165.00
招待应酬费	2,911,767.77	1,473,822.08
税费	7,302,850.93	8,643,437.97
折旧费	7,274,869.18	814,660.74
无形资产摊销	2,935,394.82	1,004,638.98
其他	30,157,391.79	10,512,483.69
合 计	90,833,562.04	54,576,958.23

34. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,134,636.94	
减：利息收入	4,200,773.30	3,824,777.95
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	3,362,777.06	824,809.13
其他支出		

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	3,296,640.70	-2,999,968.82

35. 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	9,318,114.56	14,045,461.59
处置交易性金融资产取得的投资收益		
合 计	9,318,114.56	14,045,461.59

(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	9,318,114.56	14,045,461.59	临沂尚城置业有限公司净利润减少。

(3) 投资收益的说明

公司投资收益回收不存在重大限制。

36. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	15,357,328.44	-26,930,262.82
合 计	15,357,328.44	-26,930,262.82

37. 营业外收入

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	8,397.63	8,397.63	1,517,005.71	1,517,005.71
其中：固定资产处置利得	8,397.63	8,397.63	1,517,005.71	1,517,005.71
政府补助			2,500,000.00	2,500,000.00
奖励款				
罚款收入	906,797.87	906,797.87		
其他	253,464.92	253,464.92	322,315.41	322,315.41
合 计	1,168,660.42	1,168,660.42	4,339,321.12	4,339,321.12

38. 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	2,115.38	2,115.38	27,118.32	27,118.32
其中：固定资产处置损失	2,115.38	2,115.38	27,118.32	27,118.32
罚款支出	451,844.29	451,844.29	638,791.11	638,791.11
赞助费	1,000,000.00	1,000,000.00		
对外捐赠	5,838,000.00	5,838,000.00	9,088,000.00	9,088,000.00
违约金支出	455,183.68	455,183.68	599,740.00	599,740.00
滞纳金	1,837,487.42	1,837,487.42		
其他	408,361.84	408,361.84	729,894.66	729,894.66
合 计	9,992,992.61	9,992,992.61	11,083,544.09	11,083,544.09

39. 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	146,583,049.35	87,565,757.63
递延所得税调整	2,295,374.53	-8,384,696.03
其中：递延所得税资产	2,600,295.09	-8,384,696.03
递延所得税负债	-304,920.56	
合 计	148,878,423.88	79,181,061.60

40. 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	246,602,027.84	234,627,546.18
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	252,750,749.50	217,576,388.17
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		

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
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)		0.25	0.23
基本每股收益(II)		0.25	0.22
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	246,602,027.84	234,627,546.18
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	252,750,749.50	217,576,388.17
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)		0.25	0.23
稀释每股收益(II)		0.25	0.22

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

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

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

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。

41. 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	4,200,773.30	3,824,777.95
租赁收入	28,269,041.20	21,328,861.67
政府补助		2,500,000.00
收到往来款项及其他	2,961,155.03	345,716,637.61
合 计	35,430,969.53	373,370,277.23

(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
广告费	75,960,449.87	60,745,359.09
业务宣传费	49,352,470.77	23,956,821.27
销售佣金	43,950,241.79	38,678,119.38
销售费用中其他付现费用	3,053,755.63	2,558,393.72
管理费用中付现费用	38,326,942.22	21,965,311.99
非常损失		20,000,000.00
手续费支出	3,362,777.06	824,809.13
营业外支出	9,990,877.23	4,056,425.77
往来款项及其他	342,420,128.13	6,435,999.49
合计	566,417,642.70	179,221,239.84

(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	4,097,474,814.00	4,306,950,000.00
合 计	4,097,474,814.00	4,306,950,000.00

(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
归还非金融机构的借款	2,596,305,277.78	1,643,000,000.00
合 计	2,596,305,277.78	1,643,000,000.00

42. 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	326,348,384.53	230,402,906.00
加：资产减值准备	15,357,328.44	-26,930,262.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,579,536.22	4,949,606.45
无形资产摊销	2,631,713.94	1,004,638.98
长期待摊费用摊销	5,727,332.96	727,332.96
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）	-6,282.25	-1,489,887.39
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）	4,134,636.94	
投资损失（收益以“－”号填列）	-9,318,114.56	-14,045,461.59
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,600,295.09	-8,384,696.03
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-304,920.56	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,446,197,055.25	-7,211,206,368.56
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-788,470,881.45	995,607,681.30
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,978,503,932.56	2,395,450,039.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	103,585,906.61	-3,633,914,471.39
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	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77
减：现金的期初余额	1,088,496,723.77	1,292,757,362.39
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	171,730,925.60	-204,260,638.62

(2) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77

项 目	本期金额	上期金额
其中：库存现金	305,914.73	358,023.83
可随时用于支付的银行存款	1,143,421,734.64	1,088,138,699.94
可随时用于支付的其他货币资金	116,500,000.00	
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	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77

注：期末现金及现金等价物余额中受限金额为 1,125,709,251.55 元，其中：短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、按揭及民工保证金存款为 169,426,303.27 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 639,894,624.88 元；山东省文化厅拨付的专用于济南市美术馆项目建设资金为 286,388,323.40 元；山东省人力资源社会保障厅拨付的专用于山东省人力资源市场项目建设资金为 30,000,000.00 元。公司在编制现金流量表时的现金及现金等价物未包含上述受限金额。

六、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	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	母公司	国有企业	山东省济南市	王仁泉	对外投资与管理	122,000 万元	52.62	52.62	是	16305564-7

2. 本企业的子公司情况

详见“附注四.1 子公司情况”。

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

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	受同一最终控制人控制	73172885-5

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
莱芜银座置业有限公司	受同一最终控制人控制	78077037-1
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	受同一最终控制人控制	61437256-2
山东银座商城股份有限公司	受同一最终控制人控制	26718035-4
山东富源投资有限公司	受同一最终控制人控制	72928889-7
山东银座汽车有限公司	受同一最终控制人控制	74655995-1
山东世界贸易中心	受同一最终控制人控制	16306978-2
鲁商集团有限公司	受同一最终控制人控制	78079726-7
山东省通利商业管理服务中心	受同一最终控制人控制	16308743-8
山东省银座实业有限公司	受同一最终控制人控制	26712049-0
山东银座置业有限公司	受同一最终控制人控制	67450518-7
山东省空调工程总公司	受同一最终控制人控制	16305539-9
山东银座·英才幼儿园	受同一最终控制人控制	73819509-4
山东省商业集团财务有限公司	受同一最终控制人控制	17760481-1
鲁商物产有限公司金属材料分公司	受同一最终控制人控制	58220801-1
鲁商物产有限公司机电设备分公司	受同一最终控制人控制	58220803-8
上优文化传播（上海）有限公司	受同一最终控制人控制	56193406-5
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	受同一最终控制人控制	56077388-8
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	受同一最终控制人控制	56471566-9
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	受同一最终控制人控制	58991248-2
山东商报社	受同一最终控制人控制	F5144018-7
山东润色文化传媒有限公司	受同一最终控制人控制	56902412-X

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	采购设备	市场价格	16,719,114.01	1.42
山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	56,688,197.40	4.81
山东银座商城股份有限公司	采购家电	市场价格	1,452,158.00	0.12
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	48,217,316.59	4.10
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	4,527,560.00	0.38
山东世界贸易中心	采购材料	市场价格	217,624.00	0.02
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告费	市场价格	66,000.00	0.09
上优文化传播（上海）有限公司	广告费	市场价格	220,000.00	0.13
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	广告费	市场价格	100,000.00	0.29

上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	广告费	市场价格	260,000.00	0.34
山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	2,605,000.00	3.43
山东商报社	广告费	市场价格	541,000.00	0.71
合计			131,613,970.00	15.84

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	采购设备	市场价格	32,731,537.80	4.66
山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	10,643,256.95	1.52
山东银座商城股份有限公司	采购家电	市场价格	1,117,190.00	0.16
合计			44,491,984.75	6.34

(2) 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	物业费	市场价格	862,301.70	1.82
山东省空调工程总公司	物业费	市场价格	10,364.10	0.02
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	1,322,284.82	2.79
山东银座置业有限公司	物业费	市场价格	1,054,612.84	2.22
合计			3,249,563.46	6.85

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	物业费	市场价格	246,265.90	0.64
山东省空调工程总公司	物业费	市场价格	26,743.80	0.07
莱芜银座置业有限公司	物业费	市场价格	205,000.00	0.53
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	1,680,910.60	4.38
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	物业费	市场价格	26,850.00	0.07
山东银座置业有限公司	物业费	市场价格	24,731.37	0.06
合计			2,210,501.67	5.75

(3) 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	2012 年度确认的租赁收益
山东银座地产有限公司	山东银座置业有限公司	商铺 231 号	2011 年 6 月 1 日	2012 年 10 月 31 日	依据市场价格	64,122.30

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	2012 年度确认的租赁收益
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	2011 年 12 月 28 日	2012 年 12 月 27 日	依据市场价格	16,505,500.00
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	2020 年 8 月 31 日	依据市场价格	386,333.33

注1: 公司全资子公司山东银座地产有限公司向山东银座置业有限公司出租其在济南市市中区石棚街12号投资开发的银座晶都国际广场商铺231号, 双方约定商铺日租金每平方为2.2元, 2012 年租赁费发生金额64,122.30元。

2: 公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向泰安银座商城有限公司出租其在泰安市东岳大街77 号投资开发的泰安银座城市广场, 计租的总建筑面积约为37,974.42平方米。2011年底租赁到期后, 又续租一年, 并增加租赁面积 4686.56平方米, 年租金相应增加为 1650.55 万元。2012年租赁费发生金额1650.55万元。

3: 公司控股孙公司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, 租赁期为1年(2010年9月1日至2011年8月31日), 于2011年8月31日到期后又续租9年该物业, 2012年度租赁费发生额为386,333.33元。

4: 公司全资孙公司临沂鲁商地产有限公司于2011年12月与临沂银座商城有限公司签订租赁合同约定出租A5区域沿街商业, 出租租赁期限为20年, 自临沂银座商城有限公司凤凰城分公司营业执照记载的成立日期之次日起计算。签订合同后第一年免租, 自第二年起, 以临沂银座商城有限公司设立的分公司年度利润表中净利润首次为正数时的数额的25%作为保底租金, 在租金支付条件(“临沂银座商城有限公司设立的分公司自成立之日起累计净利润为正数”与“临沂银座商城有限公司设立的分公司上一个租赁年度的利润表中净利润为正数”两个条件)成就时, 如上一个租赁年度的净利润的25%超出保底租金, 则临沂银座商城有限公司按照上一个租赁年度的净利润的25%交纳本租赁年度租金, 如未超过保底租金, 则按照保底租金金额交纳本租赁年度租金。

5: 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2012年8月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同约定出租其位于济南市市中区经十路19288号的地下一层房产, 面积为3006.24平方米。租赁期限为15年, 年租金139.35万元。若该物业消防通道在房屋交付之日起五个月内打开, 则自房屋交付之日起五个月为山东银座商城股份有限公司装修、免租期, 租金自装修、免租期满之日次日起计算。若该物业消防通道在房屋交付之日起五个月后打开, 则租金自通道打开之日次日起计算。本年未确认租赁收入。

(4) 2012年5月23日, 公司第八届董事会2012年第一次临时会议审议通过了《关于与山东省商业集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》。经公司与山东省商业集团财务有限公司协商, 由其为公司提供多种金融服务, 并与其签订了《金融服务协议》。2012年12月末, 公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为61,393,030.12元, 借款余额为11,000.00万元。2012年度存款利息收入金额为170,558.69元, 2012年度借款利息支出金额为1,840,643.75元。

(5) 关联担保情况

①关联方为上市公司及其子公司提供的担保

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
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	150,000,000.00	2010-8-23	2012-8-22	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	60,000,000.00	2010-5-13	2012-4-6	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2011-2-22	2012-8-22	是
山东省商业集团有限公司	重庆鲁商地产有限公司	4,000,000.00	2009-4-1	2012-5-22	是
山东省商业集团有限公司	重庆鲁商地产有限公司	34,000,000.00	2009-4-1	2012-10-8	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2011-3-31	2012-3-31	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011-1-21	2012-1-29	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011-5-30	2012-5-31	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2011-6-24	2012-1-29	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	106,500,000.00	2011-2-1	2012-1-11	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	40,919,000.00	2011-2-1	2012-8-1	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	10,000,000.00	2011-2-1	2012-7-18	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2011-3-31	2012-11-20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	55,000,000.00	2011-4-12	2012-11-20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2011-4-30	2012-11-20	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	58,473,000.00	2011-2-1	2013-2-16	否
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	23,928,000.00	2011-2-1	2014-1-29	否
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	120,000,000.00	2012-5-18	2014-1-29	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2011-12-27	2014-06-29	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2011-11-25	2014-06-29	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	13,000,000.00	2012-7-6	2014-8-19	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	45,000,000.00	2011-4-30	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2011-6-14	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	40,000,000.00	2011-8-22	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2011-10-20	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2012-3-2	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	45,000,000.00	2012-3-20	2014-3-1	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	295,000,000.00	2012-4-13	2015-2-27	否
山东省商业集团有限公司	泰安银座房地产开发有限公司	200,000,000.00	2012-3-12	2015-3-12	否
山东省商业集团有限公司	泰安银座房地产开发有限公司	200,000,000.00	2012-6-29	2015-6-29	否
	合计	2,120,820,000.00			

②上市公司及其子公司对关联方提供的担保

无

(6) 关联方向公司提供资金情况

关联方	期初余额	本期借款	本期还款	期末余额	本期计提利息
山东省商业集团有限公司	3,900,000,000.00	2,625,145,900.00	1,031,054,500.00	5,494,091,400.00	387,048,031.34
山东银座商城股份有限公司	366,953,383.15	835,000,000.00	200,000,000.00	1,001,953,383.15	73,734,347.07
山东银座久信房地产开发有限公司	294,000,000.00	21,000,000.00	304,743,000.00	10,257,000.00	5,008,639.82
山东省空调工程总公司	608,600,000.00	437,617,814.00	992,507,777.78	53,710,036.22	6,014,689.26
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	13,000,000.00	5,000,000.00	18,000,000.00		13,888.22
山东银座汽车贸易有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00		1,558,888.89
合计	5,182,553,383.15	3,973,763,714.00	2,596,305,277.78	6,560,011,819.37	473,378,484.60

注:上表中借款按照银行同期贷款利率计提利息,本期归还利息 501,652,888.50 元。

6. 关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项情况如下表列示

无

(2) 公司应付关联方款项情况如下表列示

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		852,940.40
应付账款	山东省空调工程总公司	17,646,911.53	424,889.06
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	359,280.00	
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	18,696,799.99	
应付账款	山东润色文化传媒有限公司	1,000,000.00	
应付账款	山东世界贸易中心	152,337.00	
应付账款	山东银座商城股份有限公司	1,000,000.00	
应付账款	鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	66,000.00	
应付账款	上优文化传播(上海)有限公司济南分公司	100,000.00	
应付账款	上优文化传播(上海)有限公司青岛分公司	60,000.00	
	应付账款小计	39,081,328.52	1,277,829.46
其他应付款	山东省商业集团有限公司	5,770,332,422.05	4,240,429,279.71
其他应付款	山东省空调工程总公司	116,972,355.97	666,844,297.16
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,100,198,123.70	427,022,643.80

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	莱芜银座置业有限公司	855,400.96	4,025,600.96
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	59,802,140.42	313,405,694.78
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	33,275,525.00	33,251,475.05
其他应付款	山东富源投资有限公司	57,755,626.90	59,180,000.00
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	18,837,341.27	14,530,592.05
	其他应付款合计	7,217,041,131.01	5,817,701,778.25
长期应付款	山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00

七、或有事项

1. 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 2012 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 174,630,933.10 元。

2. 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列开发项目资产用于抵押：

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛鲁商·首府项目	2,847,186,252.36
	青岛鲁商蓝岸国际项目	360,692,633.07
	临沂鲁商凤凰城	293,670,000.00
	济宁南池公馆项目	428,685,344.70
	北京蓝岸丽舍项目	578,738,454.16
	济南常春藤项目	249,255,489.80
	济南御龙湾项目	217,365,139.56
	东营银座城市广场	85,312,782.90
	固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	37,085,846.83
	合计	5,612,346,358.95

八、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。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大日后事项。

十、其他重要事项

1. 租赁

本公司经营出租资产情况如下：

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	179,941,028.23	193,306,060.19
山东银座地产有限公司写字间	50,005,680.62	7,640,336.54
青岛四季景园商品房	83,536,386.28	14,144,520.28
东营银座城市广场	32,794,206.39	21,741,991.91
银座数码广场	5,492,544.14	
青岛鲁商·首府	6,443,585.13	
合计	358,213,430.79	236,832,908.92

2. 孙公司取得土地使用的情况

2012年11月22日，公司全资孙公司临沂鲁商地产有限公司取得与临沂市国土资源局签订的《成交确认书》，确认临沂鲁商地产有限公司通过挂牌方式竞得临沂市编号为2012—136号地块国有建设用地使用权，地块的具体情况如下：2012—136号地块位于临沂市北城新区广州路中段北侧，东至汶河路，南至广州路，西至孝河路，北至成都路。该地块土地面积为170078平方米，成交总价为24,237.00万元，土地用途为商服，土地使用年限为40年。

十一、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				

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
(1) 关联方组合				
(2) 账龄组合				
(3) 其他组合	10,000.00	100.00		
组合小计	10,000.00	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	10,000.00	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	141,523,471.57	100.00		
(2) 账龄组合	3,143.23		314.32	10.00
(3) 其他组合				
组合小计	141,526,614.80	100.00	314.32	
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	141,526,614.80	100.00	314.32	

(2) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(3) 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。

(4) 期末无应收关联方款项情况。

(5) 无终止确认的其他应收款项情况。

(6) 其他应收款中外币余额情况。

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	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	成本法	368,919,055.10	368,919,055.10		368,919,055.10	100	100				
山东银座地产有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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						

(2) 公司子公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

3. 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	-8,615,571.15	-12,925,401.73
加：资产减值准备	-314.32	314.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	184,112.15	184,071.00
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）	2,564,620.58	-3,454,280.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,924,256.74	14,728,673.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-942,896.00	-1,466,622.75
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

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		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,644,925.54	2,590,420.54
减：现金的期初余额	2,590,420.54	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	-945,495.00	-1,466,622.75

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《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）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	注释
1. 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	6,282.25	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（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）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

项 目	金 额	注 释
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,830,614.44	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	1,300,897.31	
23. 所得税影响额	1,374,713.22	
合 计	-6,148,721.66	

2. 净资产收益率和每股收益

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

（1） 本年度

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	17.14	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.56	0.25	0.25

（2） 上年度

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	19.58	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.16	0.22	0.22

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	2,385,936,900.92	1,251,588,247.70	1,134,348,653.22	90.63	主要系预售房款增加，相应货币资金增加所致。
应收票据	6,280,000.00	500,000.00	5,780,000.00	1,156.00	主要系对客户采用票据结算方式增加所致。
其他应收款	255,960,117.84	138,030,592.86	117,929,524.98	85.44	主要系应收商品房预售监管资金增加。

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	变动原因
固定资产	589,244,937.19	25,791,367.71	563,453,569.48	2,184.66	主要系本期临沂鲁商铂尔曼大酒店及长清工业园投入使用,房产转入固定资产所致。
无形资产	70,366,662.57	2,386,419.35	67,980,243.22	2,848.63	主要系本期临沂鲁商铂尔曼大酒店及长清工业园投入使用,土地使用权转入无形资产所致。
长期待摊费用	6,883,135.15	2,001,336.08	4,881,799.07	243.93	主要系预付期限超过1年期以上的广告费用增加。
短期借款	178,700,000.00	771,300,000.00	-592,600,000.00	-76.83	主要系本期归还银行借款所致。
应付票据	169,600,000.00	23,600,000.00	146,000,000.00	618.64	主要系采用票据结算工程款及材料款增加所致。
应付账款	2,810,594,690.74	1,934,347,833.32	876,246,857.42	45.30	主要系由于开发项目增加,应付土地款、工程款及材料款增加。
应付职工薪酬	8,347,315.55	4,573,997.28	3,773,318.27	82.49	主要系尚未支付工资增加所致。
应交税费	-61,931,412.00	-173,779,120.81	111,847,708.81	64.36	主要系预收房款转收入,已预交的相关税费计提,导致应交税金增加。
其他应付款	8,606,190,334.84	6,488,727,403.57	2,117,462,931.27	32.63	主要系鲁商集团及其他关联方向公司提供资金增加所致。

(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
营业收入	3,673,819,067.59	2,381,698,574.35	1,292,120,493.24	54.25	本期交房的开发项目较上年同期增加所致。
营业成本	2,574,212,789.82	1,734,780,821.86	839,431,967.96	48.39	营业收入增加,相应营业成本增加所致。
营业税金及附加	342,832,541.51	193,850,296.79	148,982,244.72	76.85	营业收入增加,应计提的相关税费增加所致。
销售费用	172,553,179.04	126,138,000.13	46,415,178.91	36.80	本期加大广告推广及业务宣传的力度,导致广告费及业务宣传费增加所致。
管理费用	90,833,562.04	54,576,958.23	36,256,603.81	66.43	主要系酒店开办费及折旧增加所致。
财务费用	3,296,640.70	-2,999,968.82	6,296,609.52	209.89	利息支出较上期增加所致。
资产减值损失	15,357,328.44	-26,930,262.82	42,287,591.26	157.03	根据会计政策计提坏账准备增加。
投资收益	9,318,114.56	14,045,461.59	-4,727,347.03	-33.66	主要系联营企业实现净利润减少所致。
营业外收入	1,168,660.42	4,339,321.12	-3,170,660.70	-73.07	主要系本期非流动资产处置利得减少及上期收到一笔政府补助所致。
所得税费用	148,878,423.88	79,181,061.60	69,697,362.28	88.02	主要系本期经营利润增加所致。

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 3 月 26 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。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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
2013年3月26日