

**鲁商置业股份有限公司**

**600223**

**2013 年第一季度报告**

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

**LUSHANG**  
**鲁商置业**

# 目录

§ 1 重要提示 .....	2
§ 2 公司基本情况 .....	3
§ 3 重要事项 .....	5
§ 4 附录 .....	7

## § 1重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

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

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

## § 2 公司基本情况

## 2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产(元)	23,530,664,382.86	21,558,537,421.98	9.148
所有者权益(或股东权益)(元)	1,580,773,850.47	1,562,255,256.69	1.185
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.579	1.561	1.153
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-881,069,290.32		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.880		不适用
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	18,518,593.78	18,518,593.78	6.93
基本每股收益(元/股)	0.019	0.019	11.76
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.021	0.021	16.67
稀释每股收益(元/股)	0.019	0.019	11.76
加权平均净资产收益率(%)	1.178	1.178	减少 10.08 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.353	1.353	减少 1.24 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	348,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,906,351.52
所得税影响额	-54,609.33
少数股东权益影响额(税后)	871,245.38
合计	-2,741,715.47

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)	34,152	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
山东省商业集团有限公司	526,739,200	人民币普通股

山东省国有资产投资控股有限公司	66,758,303	人民币普通股
山东世界贸易中心	38,441,600	人民币普通股
鲁商集团有限公司	34,432,500	人民币普通股
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股
邹瀚枢	15,650,853	人民币普通股
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	14,533,073	人民币普通股
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	10,000,000	人民币普通股
全国社保基金六零一组合	9,320,282	人民币普通股

### § 3重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	上期期末数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
应收票据	700,000.00	6,280,000.00	-5,580,000.00	-88.85	主要系票据到期承兑收回款项影响所致。
预付款项	2,167,049,366.08	1,226,636,733.27	940,412,632.81	76.67	主要系本期支付项目土地出让金影响所致。
在建工程	240,000.00	170,000.00	70,000.00	41.18	长清工业园供水改造工程支出影响所致。
长期待摊费用	19,616,431.66	6,883,135.15	12,733,296.51	184.99	主要系预付租赁费影响所致。
短期借款		178,700,000.00	-178,700,000.00	-100.00	主要系本期归还银行借款所致。
应付票据	116,500,000.00	169,600,000.00	-53,100,000.00	-31.31	主要系票据到期承兑影响所致。
应交税费	-237,755,713.12	-61,931,412.00	-175,824,301.12		本期交纳上年度所得税及预收房款缴纳税金影响所致。
项目名称	本期数	上期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	369,296,999.67	194,712,767.60	174,584,232.07	89.66	本期交房的开发项目较上年同期增加所致。
营业成本	269,335,974.69	137,062,555.12	132,273,419.57	96.51	营业收入增加，相应营业成本增加所致。
营业税金及附加	29,211,508.20	14,895,912.67	14,315,595.53	96.10	营业收入增加，应计提的相关税费增加所致。
销售费用	22,160,136.54	8,262,091.78	13,898,044.76	168.21	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	22,956,679.64	7,588,980.01	15,367,699.63	202.50	主要系铂尔曼酒店及长清工业园计提房屋折旧影响所致。
财务费用	-2,524,827.83	1,638,074.01	-4,162,901.84	-254.13	利息支出较上期减少所致。
投资收益	2,154,244.34	843,309.25	1,310,935.09	155.45	主要系联营企业实现净利润增加所致。
营业外收入	655,636.00	83,000.00	572,636.00	689.92	主要系本期收到罚款及政府补助影响所致。
营业外支出	4,213,987.52	1,109,092.72	3,104,894.80	279.95	本期支付滞纳金等影响所致。
经营活动产生的现金流量净额	-881,069,290.32	-170,146,037.74	-710,923,252.58		主要系本期支付土地出让金较多影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	823,315,728.09	306,414,888.42	516,900,839.67	168.69	主要由于本期支付土地出让金较多筹资较多影响所致。

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

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%。山东省商业集团有限公司拟在未来 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。报告期内，山东省商业集团有限公司一致行动人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 6,707,470 股。截止报告期末，山东省商业集团有限公司及其关联单位合计持有本公司股份 607,902,370 股（含 2012 年增持部分），占公司总股本的 60.73%。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

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
与重大资产重组相关的承诺	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

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司不涉及现金分红事项。

鲁商置业股份有限公司

法定代表人：尹鹏

2013 年 4 月 24 日

## § 4 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2013 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,236,117,290.42	2,385,936,900.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	700,000.00	6,280,000.00
应收账款	5,225,239.83	5,504,183.97
预付款项	2,167,049,366.08	1,226,636,733.27
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	279,141,760.88	255,960,117.84
买入返售金融资产		
存货	18,067,792,468.31	16,911,720,311.99
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	22,756,026,125.52	20,792,038,247.99
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	51,303,073.04	49,148,828.70
投资性房地产		
固定资产	582,248,670.65	589,244,937.19
在建工程	240,000.00	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	69,410,041.59	70,366,662.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,616,431.66	6,883,135.15
递延所得税资产	51,820,040.40	50,685,610.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	774,638,257.34	766,499,173.99
资产总计	23,530,664,382.86	21,558,537,421.98
<b>流动负债：</b>		
短期借款		178,700,000.00
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	116,500,000.00	169,600,000.00
应付账款	2,528,038,325.04	2,810,594,690.74
预收款项	6,557,880,674.02	5,531,353,900.61
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,952,496.37	8,347,315.55
应交税费	-237,755,713.12	-61,931,412.00
应付利息	2,320,105.80	2,320,105.80
应付股利		
其他应付款	10,297,285,573.32	8,606,190,334.84
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	939,000,000.00	957,473,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	20,212,221,461.43	18,202,647,935.54
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,267,548,000.00	1,322,548,000.00
应付债券		
长期应付款	300,000,000.00	300,000,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	1,756,652.50	1,756,652.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,569,304,652.50	1,624,304,652.50
负债合计	21,781,526,113.93	19,826,952,588.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		

实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	318,955,914.06	318,955,914.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	100,377,456.75	100,377,456.75
一般风险准备		
未分配利润	160,472,479.66	141,953,885.88
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,580,773,850.47	1,562,255,256.69
少数股东权益	168,364,418.46	169,329,577.25
所有者权益合计	1,749,138,268.93	1,731,584,833.94
负债和所有者权益总计	23,530,664,382.86	21,558,537,421.98

公司法定代表人：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

2013 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,071,415.62	1,644,925.54
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	70,000.00	10,000.00
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	2,141,415.62	1,654,925.54
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	628,844,007.64	628,844,007.64
投资性房地产		
固定资产	92,853.40	138,994.60
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	628,936,861.04	628,983,002.24
资产总计	631,078,276.66	630,637,927.78
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	446,090.94	388,772.32
应交税费	22,791.77	149,157.85
应付利息		
应付股利		
其他应付款	402,147,370.14	399,569,589.18
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	402,616,252.85	400,107,519.35
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		-
负债合计	402,616,252.85	400,107,519.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	539,934,982.11	539,934,982.11
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	83,877,473.68	83,877,473.68

一般风险准备		
未分配利润	-1,396,318,431.98	-1,394,250,047.36
所有者权益（或股东权益）合计	228,462,023.81	230,530,408.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	631,078,276.66	630,637,927.78

公司法定代表人：尹鹏      主管会计工作负责人：姜国栋      会计机构负责人：李珩

## 4.2

## 合并利润表

2013 年 1—3 月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	369,296,999.67	194,712,767.60
其中：营业收入	369,296,999.67	194,712,767.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	341,996,339.70	170,255,528.81
其中：营业成本	269,335,974.69	137,062,555.12
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	29,211,508.20	14,895,912.67
销售费用	22,160,136.54	8,262,091.78
管理费用	22,956,679.64	7,588,980.01
财务费用	-2,524,827.83	1,638,074.01
资产减值损失	856,868.46	807,915.22
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）	2,154,244.34	843,309.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,154,244.34	843,309.25
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,454,904.31	25,300,548.04
加：营业外收入	655,636.00	83,000.00
减：营业外支出	4,213,987.52	1,109,092.72
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	25,896,552.79	24,274,455.32

减：所得税费用	8,343,117.80	8,495,148.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,553,434.99	15,779,306.48
归属于母公司所有者的净利润	18,518,593.78	17,317,876.56
少数股东损益	-965,158.79	-1,538,570.08
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.019	0.017
（二）稀释每股收益	0.019	0.017
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	17,553,434.99	15,779,306.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,518,593.78	17,317,876.56
归属于少数股东的综合收益总额	-965,158.79	-1,538,570.08

公司法定代表人：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

2013 年 1—3 月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	2,067,456.67	1,284,571.14
财务费用	927.95	91.71
资产减值损失		-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）	-2,068,384.62	-1,284,348.53
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）	-2,068,384.62	-1,284,348.53
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,068,384.62	-1,284,348.53
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	-2,068,384.62	-1,284,348.53

公司法定代表人：尹鹏      主管会计工作负责人：姜国栋      会计机构负责人：李珩

## 4.3

## 合并现金流量表

2013 年 1—3 月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,399,348,255.94	424,514,403.92
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	28,029,018.34	276,592,547.20
经营活动现金流入小计	1,427,377,274.28	701,106,951.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,960,134,939.08	687,259,924.05
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	36,861,974.20	24,075,402.11
支付的各项税费	235,221,801.98	112,720,972.21
支付其他与经营活动有关的现金	76,227,849.34	47,196,690.49
经营活动现金流出小计	2,308,446,564.60	871,252,988.86
经营活动产生的现金流量净额	-881,069,290.32	-170,146,037.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	323,469.00	499,403.33
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	323,469.00	499,403.33
投资活动产生的现金流量净额	-323,469.00	-499,403.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,000,000.00	323,700,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,153,482,000.00	1,658,500,000.00
筹资活动现金流入小计	1,183,482,000.00	1,982,200,000.00
偿还债务支付的现金	282,173,000.00	476,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,213,271.91	60,285,111.58
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	23,780,000.00	1,139,000,000.00
筹资活动现金流出小计	360,166,271.91	1,675,785,111.58
筹资活动产生的现金流量净额	823,315,728.09	306,414,888.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-58,077,031.23	135,769,447.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,202,150,618.14	1,224,266,171.12

公司法定代表人：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

2013 年 1—3 月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,361,072.05	2,771,712.33
经营活动现金流入小计	2,361,072.05	2,771,712.33
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	848,299.63	637,475.40
支付的各项税费	289,160.72	46,812.01
支付其他与经营活动有关的现金	797,121.62	2,366,945.04

经营活动现金流出小计	1,934,581.97	3,051,232.45
经营活动产生的现金流量净额	426,490.08	-279,520.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	426,490.08	-279,520.12
加：期初现金及现金等价物余额	1,644,925.54	2,590,420.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,071,415.62	2,310,900.42

公司法定代表人：尹鹏

主管会计工作负责人：姜国栋

会计机构负责人：李珩