

鲁商置业股份有限公司

600223

2013 年半年度报告

The logo for LUSHANG Real Estate. It features the word "LUSHANG" in a bold, dark red, sans-serif font. A golden swoosh underline is positioned beneath the letters "U", "S", and "H". Below the English text, the Chinese characters "鲁商置业" are written in a 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、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司董事长赵西亮、主管会计工作负责人姜国栋及会计机构负责人李珩声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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。

六、 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

七、 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	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	5
第四节 董事会报告	6
第五节 重要事项	12
第六节 股份变动及股东情况	17
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	19
第八节 财务报告（未经审计）	20
第九节 备查文件目录	96

第一节 释义

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
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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	赵西亮

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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	824,575,999.64	373,679,815.07	120.66
归属于上市公司股东的净利润	36,266,129.36	24,448,566.77	48.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,186,889.32	24,992,932.87	16.78
经营活动产生的现金流量净额	-761,982,766.59	-315,453,160.38	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,598,521,386.05	1,562,255,256.69	2.32
总资产	25,046,376,020.78	21,558,537,421.98	16.18

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0362	0.0244	48.36
稀释每股收益(元/股)	0.0362	0.0244	48.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0292	0.0250	16.80
加权平均净资产收益率(%)	2.29	1.84	增加 0.45 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.85	1.88	减少 0.03 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-1,078.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,971,265.15
少数股东权益影响额	-385,974.07
所得税影响额	-504,972.26
合计	7,079,240.04

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

上半年，面对复杂多变的房地产形势，公司上下坚定信心、抢抓机遇，解放思想，创新增效，各项工作稳步向前推进，公司主要经营情况如下：

1、报告期内，公司实现营业收入 8.25 亿元，同比增长 120.66%；实现利润总额 6,121.57 万元，同比增长 100.64%；实现归属于母公司所有者的净利润 3,626.61 万元，同比增长 48.34%。

2、截至 2013 年 6 月 30 日，公司总资产 250.46 亿元，净资产 15.99 亿元，分别比同期增长 16.18%和 2.32%。

3、上半年面对较好的市场形势，公司认真分析，周密部署，抢抓机遇，千方百计提升销售业绩。特别是二季度以来，公司全面提前销售节点，15 个销售节点中的 6 个节点都进行了提前，各项目也根据自身实际，锐意营销创新，取得了较大的销售增幅。公司上半年实现合同销售额 35.65 亿元，同比增长 54.33%。

4、今年年初对标准工期进行了修订，将总工期再压缩 2-3 个月，并全面落实执行。同时通过设立交房样板、外墙样板等 20 多个“质量计划节点”，以及开展工程联合大检查等措施，确保关键工序和客户关注点高度受控，进一步提升工程质量。上半年，公司实现新开工面积 51.53 万 m²，在建面积 290 万 m²。

5、以“目标成本管理能力提升年”为主题，上半年从成本、合同、设计、招标、采购、费用等各方面深入开展、扎实推进，取得了较好效果。同时对在建项目建立了合约规划体系，使目标成本的各科目对应到每一项合同上，作为招标、采购、合同签订的依据，为降成本提供合同和法律保障。

6、上半年公司加大了新项目拓展力度，对济南、青岛、北京等城市多个项目进行了考察。产业链延伸上，公司积极进取，探索业务创新，做出了许多有益的尝试。首先是成立销售公司，降低营销费用，提升营销专业能力，积累经验锻炼队伍。其次是探索代建模式，在合作方案、工作流程、资金调配等方面尝试建立标准，为后续开展代建工作提供规范依据。再次是扩大建材经营，以工业园为依托，开拓新的业务收入来源。

今年是公司实现新跨越的关键一年，公司将进一步振奋精神、鼓足干劲，齐心协力、攻坚克难，为确保完成年度各项工作目标而努力奋斗！

（一）主营业务分析

1、财务报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	824,575,999.64	373,679,815.07	120.66
营业成本	592,851,216.28	244,282,562.13	142.69
销售费用	64,401,639.89	39,821,437.04	61.73
管理费用	55,568,177.32	21,382,228.16	159.88
财务费用	-5,371,319.82	5,422,236.22	-199.06
经营活动产生的现金流量净额	-761,982,766.59	-315,453,160.38	
投资活动产生的现金流量净额	-2,347,810.25	-3,788,797.89	
筹资活动产生的现金流量净额	1,634,299,928.02	783,774,773.50	108.52

营业收入变动原因说明：本期交房的开发项目较上年同期增加所致。

营业成本变动原因说明：营业收入增加，相应营业成本增加所致。

销售费用变动原因说明：主要系本期加大广告推广及宣传力度导致销售费用增加，以及新增酒店经营费用影响所致。

管理费用变动原因说明：主要系酒店的折旧及其他费用增加所致。

财务费用变动原因说明：利息收入较上年同期增加、利息支出较上年同期减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期支付土地出让金较上年同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期购置固定资产较上年同期减少影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期支付土地出让金较多筹资较多影响所致。

2、其它

（1）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	759,352,707.39	555,269,331.58	26.88	124.01	155.57	减少 9.03 个百分点
物业管理	28,997,368.90	22,269,837.77	23.20	27.64	13.88	增加 9.28 个百分点
酒店	19,173,109.18	4,973,950.20	74.06			
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	759,352,707.39	555,269,331.58	26.88	124.01	155.57	减少 9.03 个百分点
物业管理	28,997,368.90	22,269,837.77	23.20	27.64	13.88	增加 9.28 个百分点
酒店	19,173,109.18	4,973,950.20	74.06			

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	760,379,321.50	130.58
山东省外	47,143,863.97	47.63

主要为常春藤、青岛蓝岸国际项目以及北京蓝岸丽舍项目相比去年交房增加，影响本期营业收入增加较多。

(三) 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，与上年同期持平。被投资公司具体情况如下：

公司第八届董事会第四次会议于 2013 年 3 月 26 日在公司会议室召开，会议审议通过了《关于合资设立防火门业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁

商置业有限公司与烟台华盛工业有限公司在济南市长清区万德镇鲁商工业园成立合资公司，公司名称为济南鲁商特种门业有限公司。合资公司注册资本金 500 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 300 万元人民币，占 60%；烟台华盛工业有限公司出资 200 万元人民币，占 40%。合资公司经营范围为：防盗门、防火门、人防门、防火卷帘的生产、销售、安装。该公司于 2013 年 6 月 26 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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

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

2013 年上半年，公司实现销售收入 8.25 亿元，净利润 4,164.96 万元，对公司净利润影响达到 10%以上的子公司（项目）如下：

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	营业收入	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商首府项目	62,704,147.50	20,530,164.50
青岛鲁商地产有限公司	房地产开发	蓝岸国际项目	266,769,070.20	20,465,795.67
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	常春藤项目、御龙湾项目、国奥城项目	202,643,936.77	10,670,806.82
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	凤凰城项目	159,174,842.18	6,463,796.61

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	本报告期投入金额	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	40.87%	119,760.05	613,018.53	未实现收益。
鲁商蓝岸国际	158,000.00	99.43%	7,463.74	157,104.81	累计实现留存收益 9,158.50 万元。
鲁商御龙湾项目	115,000.00	88.09%	8,347.16	101,308.87	累计实现留存收

					益 2,408.29 万元。
鲁商常春藤项目	400,000.00	59.95%	24,186.70	239,781.91	累计实现留存收益 11,079.25 万元。
国奥城项目	240,000.00	63.74%	14,571.30	152,967.58	累计实现留存收益 10,698.30 万元。
济南南池公馆项目	230,000.00	54.29%	12,908.72	124,876.22	累计实现留存收益 3,024.57 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	42.02%	29,953.38	420,208.24	累计实现留存收益 38,917.17 万元。
青岛鲁商置地	950,000.00	9.24%	51,247.94	87,780.32	未实现收益。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	25.42%	22,930.79	101,683.82	未实现收益。
临沂鲁商凤凰城	200,000.00	99.59%	397.54	199,177.85	累计实现留存收益 25,246.10 万元。
北京蓝岸丽舍项目	183,000.00	92.37%	1,542.79	169,041.69	累计实现留存收益 26,861.58 万元。
临沂鲁商置业	480,000.00	1.21%		5,806.29	未实现收益。
一山一墅	64,000.00	85.60%	1,542.75	54,781.60	累计实现留存收益 1,723.67 万元。
东营银座城市广场	50,000.00	73.89%	4,168.15	36,943.09	累计实现留存收益 3,187.03 万元。
临沂鲁商中心	320,000.00	8.16%	26,126.68	26,126.68	未实现收益。
合计	6,290,000.00	/	325,147.69	2,490,607.50	/

(1) 2010 年 11 月 17 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与哈尔滨市地产交易中心签订的《中标通知书》，确认山东省鲁商置业有限公司经过竞投取得哈尔滨市编号为 NO. 2010HTZ01-08 的八宗国有建设用地使用权，土地总面积约 84.6 万平方米，土地总体成交价款为 4,567,467,000 元。截止报告期末，公司已支付土地款 39.84 亿元。

(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：479,138.1 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 7.57 亿元。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司不涉及利润分配方案的执行或调整情况。

三、 其他披露事项

(一) 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说明

预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长 50%以上。

(二) 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

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>公司第八届董事会 2013 年度第一次临时会议于 2013 年 1 月 11 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司拟向山东银座旅游集团有限公司出租物业的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司将国奥城 5 号楼部分物业在其建设完成后，出租给山东银座旅游集团有限公司用于酒店或与酒店有关业务的经营。山东银座旅游集团有限公司与本公司及全资子公司山东省鲁商置业有限公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司，故本次交易构成关联交易。</p> <p>由于鲁商国奥城 5 号楼的建成尚需一定时间，山东省鲁商置业有限公司将待鲁商国奥城 5 号楼建成后、交付前，与山东银座旅游集团有限公司按照物业的建筑面积及周边类似建筑的出租价格等相关事项签订正式租赁合同，并履行法定程序。</p>	<p>该事项详见公司于 2013 年 1 月 12 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的相关公告。</p>
<p>公司第八届董事会 2013 年度第三次临时会议于 2013 年 6 月 28 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资子公司山东省商业房地产开发有限公司与齐鲁饭店管理（集团）公司签订委托代建合同的议案》，同意山东省商业房地产开发有限公司受关联方齐鲁饭店管理（集团）公司的委托，代建齐鲁宾馆商业综合体项目，建设规模约 35 万平方米，代建管理费用 800 万元，代建过程中发生的人员薪酬福利、日常办公等所有相关管理费用由委托人另行承担。</p>	<p>该事项详见公司于 2013 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的相关公告。</p>

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 日常经营关联交易情况

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2013 年预计发生金额	2013 年上半年实际发生额
采购商品	材料、设备等	山东银座实业有限公司	1,000.00	52.88
		山东省空调工程总公司	15,000.00	2,752.62
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（鲁商物产有限公司等）	20,000.00	525.99
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	825.28
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	105.48
提供劳务	物业管理	山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	97.72
接受劳务	广告宣传等	山东省商业集团有限公司及其关联企业（鲁商传媒集团有限公司及其下属企业等）	1,000.00	223.50
合计			39,700.00	4,583.46

注：关联交易详见第八节财务报告“七、关联方及关联交易”的内容。

(2) 公司 2012 年度股东大会于 2013 年 5 月 21 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续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《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，期限一年，协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 15 亿元。2013 年 6 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 154,004,491.21 元，借款余额为 10,000.00 万元。2013 年 1-6 月存款利息收入金额为 371,024.61 元，2013 年 1-6 月借款利息支出金额为 4,150,327.50 元。

(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

(1) 向关联方借款及计提利息情况

单位：元 币种：人民币

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	5,770,332,422.05	1,546,710,767.29	7,317,043,189.34
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	116,972,355.97	346,823,069.31	463,795,425.28
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	1,100,198,123.70	223,817,325.35	1,324,015,449.05
莱芜银座置业有限公司	其他	855,400.96		855,400.96
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	59,802,140.42	3,987,329.10	63,789,469.52
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服务中心	参股股东	906,747.84		906,747.84
临沂尚城置业有限公司	参股公司	33,275,525.00	-96,014.11	33,179,510.89
山东富源投资有限公司	其他	57,755,626.90		57,755,626.90
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	18,837,341.27	5,490,760.00	24,328,101.27
合计		7,217,041,131.01	2,126,733,236.94	9,343,774,367.95
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 1,000,082,000.00 元。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	本期计提关联方利息 299,844,324.56 元。			

上述关联方向上市公司提供资金的金额，均在股东大会批准的额度范围内。

（2）关联方担保

截止 2013 年 6 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额为 164,040.10 万元，本期支付担保风险准备金 750.00 万元，在股东大会批准的额度范围内。

六、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 2013 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 138,119,655.72 元。

（三）其他重大合同或交易

公司第八届董事会 2013 年度第二次临时会议于 2013 年 6 月 5 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司贷款的议案》，同

意哈尔滨鲁商置业有限公司向中国银行股份有限公司哈尔滨动力支行申请委托贷款人民币 25000 万元，借款期限 1 年，综合年利率不超过 7.2%，该项借款主要用于鲁商·松江新城 5 号地块项目建设，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为本次借款提供担保。

七、 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
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

八、 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

本报告期公司及其董事、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。

九、 公司治理情况

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，完善法人治理结构，健全内部控制制度，不断提升公司治理水平。

报告期内，公司根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，编制并披露定期报告 2 篇，临时公告 15 篇，组织召开董事会会议 5 次，监事会会议 2 次，筹备召

开股东大会 2 次，公司董事、监事及高级管理人员能够忠实、诚信、勤勉的履行职责，严格按照《公司章程》的规定召开会议，依法履行信息披露义务。

2013 年 1 月 29 日，公司在银座泉城大酒店召开了 2013 年度第一次临时股东大会，会议批准了《关于修改〈公司章程〉的议案》。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》等相关文件的规定，公司结合自身情况，对《公司章程》中的相关条款进行了修订，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。

截至报告期末，公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在重大差异。

十、其他重大事项的说明

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。

截至 2013 年 5 月 19 日，商业集团及一致行动人已通过上海证券交易所证券交易系统累计增持本公司股份 10,065,277 股，约占本公司总股本的 1.01%，其中，商业集团控股公司山东富源投资有限公司增持 200,000 股，约占总股本的 0.02%，商业集团控股公司山东银座家居有限公司增持 9,865,277 股，占总股本的 0.99%。

截至 2013 年 5 月 19 日，商业集团及一致行动人合计持有本公司股份 610,860,177 股，占公司总股本的 61.03%。其中，商业集团持有本公司股份 526,739,200 股，占总股本的 52.62%，为公司第一大股东，商业集团托管企业山东世界贸易中心持有本公司股份 38,441,600 股，占总股本的 3.84%，商业集团控股的鲁商集团有限公司持有 34,432,500 股，占总股本的 3.44%，商业集团控股的山东省通利商业管理服务中心持有 1,181,600 股，占总股本的 0.12%，商业集团控股的山东富源投资有限公司持有 200,000 股，占总股本的 0.02%，商业集团控股的山东银座家居有限公司持有 9,865,277 股，占总股本的 0.99%。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					33,282	
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
全国社保基金一一零组合	未知	1.82	18,253,036	18,253,036	0	无
邹瀚枢	未知	1.62	16,190,012	12,675,213	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
中国工商银行一易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	1.00	10,000,000	0	0	无
山东银座家居有限公司	国有法人	0.99	9,865,277	9,665,277	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
全国社保基金一一零组合	18,253,036	人民币普通股	18,253,036
邹瀚枢	16,190,012	人民币普通股	16,190,012
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
山东银座家居有限公司	9,865,277	人民币普通股	9,865,277
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、鲁商集团有限公司和山东银座家居有限公司存在关联关系，其他股东关联关系未知。		

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 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
张怀征	副总经理	聘任	工作需要
尹鹏	董事长	离任	工作变动
赵西亮	董事长	选举	工作需要

三、 其他说明

1、公司于 2013 年 4 月 24 日召开第八届董事会第五次会议，会议通过《关于公司聘任副总经理的议案》，根据工作需要，由总经理李彦勇先生提名，聘任张怀征先生为公司副总经理，任期为本届高管层届满为止。

2、公司于 2013 年 8 月 15 日召开 2013 年度第二次临时股东大会，会议同意尹鹏先生辞去董事职务，选举赵西亮先生为公司第八届董事会董事，任期为本届董事会届满为止。

3、公司于 2013 年 8 月 15 日召开第八届董事会第六次会议，经审议表决，全票通过以下议案：

(1) 选举赵西亮先生为公司董事长。

(2) 通过《关于调整公司董事会专门委员会成员的议案》，同意公司董事会专门委员会成员调整如下：战略委员会召集人：赵西亮，委员：李彦勇、董志勇；提名委员会召集人：董志勇，委员：赵西亮、姜国华，审计委员会和薪酬与考核委员会成员不变。

第八节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	3,010,235,711.17	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	六、（二）	10,661,999.54	6,280,000.00
应收账款	六、（三）	4,583,044.60	5,504,183.97
预付款项	六、（五）	1,310,865,387.75	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	六、（四）	339,525,992.53	255,960,117.84
买入返售金融资产			
存货	六、（六）	19,605,685,772.54	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		24,281,557,908.13	20,792,038,247.99
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	六、（八）	52,760,249.90	49,148,828.70
投资性房地产			
固定资产	六、（九）	572,316,588.45	589,244,937.19
在建工程	六、（十）	4,638,964.27	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	六、（十一）	68,707,245.61	70,366,662.57
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	六、(十二)	15,402,958.39	6,883,135.15
递延所得税资产	六、(十三)	50,992,106.03	50,685,610.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		764,818,112.65	766,499,173.99
资产总计		25,046,376,020.78	21,558,537,421.98
流动负债:			
短期借款	六、(十五)	250,000,000.00	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	六、(十六)	69,800,000.00	169,600,000.00
应付账款	六、(十七)	2,447,761,169.31	2,810,594,690.74
预收款项	六、(十八)	7,598,149,324.91	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	六、(十九)	8,548,397.50	8,347,315.55
应交税费	六、(二十)	-525,469,486.58	-61,931,412.00
应付利息	六、(二十一)		2,320,105.80
应付股利			
其他应付款	六、(二十二)	10,954,047,539.04	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	六、(二十三)	1,327,928,000.00	957,473,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		22,130,764,944.18	18,202,647,935.54
非流动负债:			
长期借款	六、(二十四)	838,620,000.00	1,322,548,000.00
应付债券			
长期应付款	六、(二十五)	300,000,000.00	300,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	六、(十三)	1,756,652.50	1,756,652.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,140,376,652.50	1,624,304,652.50
负债合计		23,271,141,596.68	19,826,952,588.04
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	六、(二十六)	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	六、(二十七)	318,955,914.06	318,955,914.06
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	六、(二十八)	100,377,456.75	100,377,456.75

一般风险准备			
未分配利润	六、(二十九)	178,220,015.24	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		1,598,521,386.05	1,562,255,256.69
少数股东权益		176,713,038.05	169,329,577.25
所有者权益合计		1,775,234,424.10	1,731,584,833.94
负债和所有者权益总计		25,046,376,020.78	21,558,537,421.98

法定代表人：赵西亮

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 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,600,735.72	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	十三、(一)	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		4,670,735.72	1,654,925.54
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	十三、(二)	628,844,007.64	628,844,007.64
投资性房地产			
固定资产		55,585.97	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		628,899,593.61	628,983,002.24
资产总计		633,570,329.33	630,637,927.78
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		532,212.47	388,772.32
应交税费		188,703.70	149,157.85
应付利息			
应付股利			
其他应付款		408,730,722.03	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		409,451,638.20	400,107,519.35
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		409,451,638.20	400,107,519.35
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		-1,400,661,764.66	-1,394,250,047.36
所有者权益（或股东权益）合计		224,118,691.13	230,530,408.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		633,570,329.33	630,637,927.78

法定代表人：赵西亮

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
2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		824,575,999.64	373,679,815.07
其中：营业收入	六、(三十)	824,575,999.64	373,679,815.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		774,941,947.78	344,675,591.74
其中：营业成本	六、(三十)	592,851,216.28	244,282,562.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、(三十一)	75,895,018.57	31,091,344.93
销售费用	六、(三十二)	64,401,639.89	39,821,437.04
管理费用	六、(三十三)	55,568,177.32	21,382,228.16
财务费用	六、(三十四)	-5,371,319.82	5,422,236.22
资产减值损失	六、(三十六)	-8,402,784.46	2,675,783.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十五)	3,611,421.20	2,184,471.61
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）		53,245,473.06	31,188,694.94
加：营业外收入	六、(三十七)	12,485,532.90	484,316.81
减：营业外支出	六、(三十八)	4,515,346.53	1,162,269.53
其中：非流动资产处置损失		1,078.78	969.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		61,215,659.43	30,510,742.22
减：所得税费用	六、(三十九)	19,566,069.27	10,717,370.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,649,590.16	19,793,371.74
归属于母公司所有者的净利润		36,266,129.36	24,448,566.77
少数股东损益		5,383,460.80	-4,655,195.03
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	六、(四十)	0.0362	0.0244
（二）稀释每股收益	六、(四十)	0.0362	0.0244
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		41,649,590.16	19,793,371.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		36,266,129.36	24,448,566.77
归属于少数股东的综合收益总额		5,383,460.80	-4,655,195.03

法定代表人：赵西亮

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		6,413,087.49	3,959,859.27
财务费用		-1,370.19	-4,302.55
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）		-6,411,717.30	-3,955,242.40
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）		-6,411,717.30	-3,955,242.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,411,717.30	-3,955,242.40
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		-6,411,717.30	-3,955,242.40

法定代表人：赵西亮

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,884,420,360.62	1,271,337,478.23
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			

处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十一)	268,082,474.26	42,187,519.16
经营活动现金流入小计		3,152,502,834.88	1,313,524,997.39
购买商品、接受劳务支付的现金		3,103,642,510.91	1,264,650,479.94
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		69,931,329.98	50,275,069.00
支付的各项税费		575,136,206.48	235,161,730.42
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十一)	165,775,554.10	78,890,878.41
经营活动现金流出小计		3,914,485,601.47	1,628,978,157.77
经营活动产生的现金流量净额		-761,982,766.59	-315,453,160.38
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			3,164.25
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			3,164.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,347,810.25	3,791,962.14
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		2,347,810.25	3,791,962.14
投资活动产生的现金流量净额		-2,347,810.25	-3,788,797.89
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	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	2,000,000.00
取得借款收到的现金		450,000,000.00	1,263,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(四十一)	2,904,819,800.00	2,512,414,814.00
筹资活动现金流入小计		3,356,819,800.00	3,778,114,814.00
偿还债务支付的现金		492,173,000.00	740,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		230,264,871.98	201,903,040.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、(四十一)	1,000,082,000.00	2,051,937,000.00
筹资活动现金流出小计		1,722,519,871.98	2,994,340,040.50

筹资活动产生的现金流量净额		1,634,299,928.02	783,774,773.50
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		869,969,351.18	464,532,815.23
加：期初现金及现金等价物余额		1,260,227,649.37	1,088,496,723.77
六、期末现金及现金等价物余额		2,130,197,000.55	1,553,029,539.00

法定代表人：赵西亮

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—6 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		9,106,013.54	5,057,268.15
经营活动现金流入小计		9,106,013.54	5,057,268.15
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		3,744,874.49	2,316,645.38
支付的各项税费		381,495.95	114,795.64
支付其他与经营活动有关的现金		2,014,912.92	1,365,845.14
经营活动现金流出小计		6,141,283.36	3,797,286.16
经营活动产生的现金流量净额		2,964,730.18	1,259,981.99
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		8,920.00	
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		8,920.00	
投资活动产生的现金流量净额		-8,920.00	
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		2,955,810.18	1,259,981.99
加：期初现金及现金等价物余额		1,644,925.54	2,590,420.54
六、期末现金及现金等价物余额		4,600,735.72	3,850,402.53

法定代表人：赵西亮

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
2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		141,953,885.88		169,329,577.25	1,731,584,833.94
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							36,266,129.36		7,383,460.80	43,649,590.16
（一）净利润							36,266,129.36		5,383,460.80	41,649,590.16
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							36,266,129.36		5,383,460.80	41,649,590.16
（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		178,220,015.24		176,713,038.05	1,775,234,424.10

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		-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）							24,448,566.77		-2,655,195.03	21,793,371.74
（一）净利润							24,448,566.77		-4,655,195.03	19,793,371.74
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							24,448,566.77		-4,655,195.03	19,793,371.74
（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		-80,199,575.19	84,928,025.53	1,425,029,821.15

法定代表人：赵西亮

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,394,250,047.36	230,530,408.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,394,250,047.36	230,530,408.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-6,411,717.30	-6,411,717.30

(一) 净利润							-6,411,717.30	-6,411,717.30
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-6,411,717.30	-6,411,717.30
(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		-1,400,661,764.66	224,118,691.13

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		-1,385,634,476.21	239,145,979.58
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		-1,385,634,476.21	239,145,979.58

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-3,955,242.40	-3,955,242.40
(一) 净利润							-3,955,242.40	-3,955,242.40
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,955,242.40	-3,955,242.40
(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		-1,389,589,718.61	235,190,737.18

法定代表人：赵西亮

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

2013 年半年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

二、公司的基本情况

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 21,131.5 万股，占公司总股本的 39.41%。

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

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

2008 年 7 月 24 日，公司 2008 年度第二次临时股东大会通过了关于公司与山东省商业集团有限公司（以下简称“商业集团”）、山东世界贸易中心（以下简称“世贸中心”）、鲁商集团有限公司（原名为山东银座集团投资有限责任公司）、北京东方航华投资有限公司（以下简称“东方航华”）、山东省通利商业管理服务中心（以下简称“通利商业”）进行《重大资产置换及发行股份购买资产协议书》的议案，并于 2008 年 12 月 16 日，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]1405 号《关于核准山东万杰高科技股份有限公司重大资产重组及向鲁商集团、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商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华持有

的山东省商业房地产开发有限公司 100%股权、山东银座地产有限公司 100%股权、北京银座合智房地产开发有限公司 100%股权、山东省鲁商置业有限公司 100%股权、泰安银座房地产开发有限公司 87%股权以及东营银座房地产开发有限公司 85%股权中相对应价值的部分进行资产置换。

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

根据公司 2009 年度第一次临时股东大会及第七届董事会第一次会议决议，并经山东省工商行政管理局核准，公司全称由“山东万杰高科技股份有限公司”变更为“鲁商置业股份有限公司”；同时，经上海证券交易所批准，公司股票简称于 2009 年 7 月 8 日起由“ST 万杰”变更为“ST 鲁置业” 证券代码仍为 600223，公司股票简称于 2010 年 3 月 11 日起由“ST 鲁置业”变更为“鲁商置业”。

公司营业执照注册号：370000018020768

注册地址：山东省博山经济开发区

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

三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

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

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 6 月 30 日的财务状况、2013 年 1-6 月份的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。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、租赁费等。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

四、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。

五、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 (万元)	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	5,000.00	房地产开发	3,750.00		75	75	是	10,979.29	
辽宁鲁商置业有限公司	控股孙公司	辽宁 锦州	房地产开发	5,000.00	房地产开发	4,000.00		80	80	是	999.58	
济宁鲁商置业有限公司	全资孙公司	山东 济宁	房地产开发	2,000.00	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	5,000.00	房地产开发	4,500.00		90	90	是	164.82	
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	5,000.00	房地产开发	3,750.00		75	75	是	1,256.16	
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	500.00	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	2,000.00	房地产开发	1,020.00		51	51	是	979.10	
菏泽鲁商置业有限公司	全资孙公司	山东 菏泽	房地产开发	3,000.00	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	500.00	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	169.29	
济南鲁商特种门业有限公司	控股孙公司	山东 济南	特种门业的生 产、销售及安 装	500.00	防盗门、防火门、人 防门、防火卷帘门的 生产、销售、安装。	300.00		60	60	是	200.00	

(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(万元)	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	5,000.00	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	3,640.00	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	7,628.00	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	2,000.00	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	2,000.00	房地产开发	1,740.00		87	87	是	1,120.45	
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	1,000.00	房地产开发	850.00		85	85	是	628.05	
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	500.00	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	2,000.00	房地产开发	1,700.00		85	85	是	1,673.77	
青岛银座地产有限公司	全资孙公司	山东青岛	房地产开发	2,000.00	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	2,000.00	房地产开发	1,500.00		75	75	是	341.37	
重庆鲁商地产有限公司	控股孙公司	重庆市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	1,000.00		50	50	是	-840.58	
济南鲁商地产有限公司	全资孙公司	山东济南	房地产开发	2,000.00	房地产开发	2,000.00		100	100	是		

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(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损
临沂鲁商地产有限公司	全资孙公司	山东临沂	房地产开发	2,000.00	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
济南鲁商特种门业有限公司	5,000,000.00	

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

无

六、 合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	299,294.25	305,914.73
银行存款	2,131,004,410.78	1,187,388,980.07
其他货币资金	878,932,006.14	1,198,242,006.12
合计	3,010,235,711.17	2,385,936,900.92

注：1、货币资金期末余额中受限金额为 880,038,710.62 元，其中：短期内无法变现的银行承兑保证金、按揭及民工保证金存款为 316,540,228.78 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 381,434,676.94 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 157,630,587.32 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 24,433,217.58 元。

2、期末无外币货币资金。

(二) 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	10,661,999.54	6,280,000.00
合 计	10,661,999.54	6,280,000.00

(三) 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	33,055,636.56	100.00	28,472,591.96	86.14
(2) 关联方组合				
组合小计	33,055,636.56	100.00	28,472,591.96	86.14
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	33,055,636.56	100.00	28,472,591.96	86.14

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	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

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额				年初余额			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	870,049.56	2.63	87,004.96	10.00	1,893,537.75	4.34	189,353.78	10.00
1 至 2 年				40.00				40.00
2 至 3 年	19,000,000.00	57.48	15,200,000.00	80.00	19,000,000.00	43.52	15,200,000.00	80.00
3 年以上	13,185,587.00	39.89	13,185,587.00	100.00	22,758,704.75	52.14	22,758,704.75	100.00
合 计	33,055,636.56	100.00	28,472,591.96		43,652,242.50	100.00	38,148,058.53	

2. 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
房款	欠款收回	按照会计政策计提坏账准备	9,503,117.75	9,503,117.75	9,503,117.75
	合计	/	9,503,117.75	/	/

3. 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。

4. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	客户	19,000,000.00	2-3 年	57.48
客户二	客户	12,535,018.00	3 年以上	37.92
客户三	客户	535,060.00	3 年以上	1.62
客户四	客户	159,968.44	1 年以内	0.48
客户五	客户	101,906.50	1 年以内	0.31
合 计		32,331,952.94		97.81

5. 公司期末无应收关联方款项的情况。

(四) 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	271,568,354.28	61.56		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	153,483,222.72	34.79	101,604,621.88	66.20
(2) 其他组合	16,079,037.41	3.65		
组合小计	169,562,260.13	38.44	101,604,621.88	59.92
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	441,130,614.41	100.00	101,604,621.88	23.03

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	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

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

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

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
济南市房地产业协会	268,586,804.28	0	0	系公司按预售面积缴纳的预售保证金，公司对其采用个别认定法进行减值测试，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	2,981,550.00	0	0	系公司按客户公积金贷款一定比例存入的保证金，公司对其采用个别认定法进行

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
				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。
合 计	271,568,354.28			

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	50,609,741.94	32.98	5,060,974.18	10.00	29,263,325.36	21.86	2,926,332.53	10.00
1 至 2 年	9,780,499.39	6.37	3,912,199.76	40.00	11,257,186.47	8.41	4,502,874.60	40.00
2 至 3 年	2,307,667.27	1.50	1,846,133.82	80.00	2,314,388.27	1.73	1,851,510.61	80.00
3 年以上	90,785,314.12	59.15	90,785,314.12	100.00	91,051,222.03	68.00	91,051,222.03	100.00
合 计	153,483,222.72	100.00	101,604,621.88		133,886,122.13	100.00	100,331,939.77	

2. 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。

3. 单项金额较大的其他应收款的性质或内容

其他应收款中应收济南市房地产业协会 268,586,804.28 元, 系公司按预售面积缴纳的预售保证金。

4. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1. 济南市房地产业协会	无关联	268,586,804.28	0-3 年	60.89
2. 青岛恒达信投资管理公司	无关联	45,496,000.00	3 年以上	10.31
3. 济南市财政局	无关联	27,806,000.00	0-2 年	6.30
4. 北京东方航华投资有限公司	无关联	24,218,774.37	3 年以上	5.49
5. 济南市城乡建设委员会	无关联	15,344,840.00	1 年以内	3.48
合 计		381,452,418.65		86.47

5. 公司期末无应收关联方款项的情况。

(五) 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	402,003,426.00	30.67	318,528,451.62	25.97
1至2年	23,009,852.10	1.76	221,604,172.00	18.07
2至3年	577,082,109.65	44.02	377,734,109.65	30.79
3年以上	308,770,000.00	23.55	308,770,000.00	25.17
合计	1,310,865,387.75	100.00	1,226,636,733.27	100.00

注：预付超过1年的款项主要为尚未结算的土地款和土地竞标保证金。

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
1.青岛市崂山区房地产开发管理局	无关联	224,392,698.50	1年以内	未结算的拆迁补偿款
2.青岛市崂山区财政局	无关联	210,000,000.00	2-3年	未结算的土地竞标保证金
3.锦州经济技术开发区财政局	无关联	205,824,354.20	0-3年	未结算的土地款及配套费
4.济南市城市建设投资有限公司	无关联	200,000,000.00	1-2年	未结算的土地款
5.青岛市市南区政府	无关联	190,000,000.00	3年以上	未结算的土地保证金
合计		1,030,217,052.70		

3. 期末预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的欠款

项目	期末余额	年初余额
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	30,000.00	
山东银座天通汽车有限公司	240,000.00	
合计	270,000.00	

(六) 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	13,189,277.15		13,189,277.15	15,641,649.80		15,641,649.80
开发成本	15,569,772,125.99		15,569,772,125.99	13,125,676,541.84		13,125,676,541.84
开发产品	4,010,650,182.74		4,010,650,182.74	3,763,474,610.48		3,763,474,610.48
发出商品	8,384,916.54		8,384,916.54	5,723,512.34		5,723,512.34

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
生产成本	1,618,998.94		1,618,998.94	1,203,997.53		1,203,997.53
其他	2,070,271.18		2,070,271.18			
合计	19,605,685,772.54		19,605,685,772.54	16,911,720,311.99		16,911,720,311.99

2. 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公司存货账面价值合计为 4,515,163,353.87 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，详见财务报告“九、（二）其他或有负债及其财务影响”。

③存货期末余额中含有借款费用资本化金额 1,701,818,520.23 元。

（七）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	1,679,856,820.86	1,548,915,232.93	130,941,587.93	69,386,876.00	9,028,553.01

（八）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	49,148,828.70	3,611,421.20	52,760,249.90	40.00	40.00				
合计		8,000,000.00	49,148,828.70	3,611,421.20	52,760,249.90						

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。

(九) 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	618,599,100.48	1,525,717.62	4,858,794.55	615,266,023.55
房屋及建筑物	567,180,333.34		4,823,097.05	562,357,236.29
机器设备	2,424,930.20	596,019.62		3,020,949.82
运输工具	20,080,499.11	237,399.00		20,317,898.11
电子及其他设备	28,913,337.83	692,299.00	35,697.50	29,569,939.33
二、累计折旧合计	29,354,163.29	14,529,215.94	933,944.13	42,949,435.10
房屋及建筑物	6,371,360.09	10,977,145.09	927,325.41	16,421,179.77
机器设备	17,394.85	798,863.01		816,257.86
运输工具	11,730,231.27	1,342,373.72		13,072,604.99
电子及其他设备	11,235,177.08	1,410,834.12	6,618.72	12,639,392.48
三、固定资产账面净值合计	589,244,937.19			572,316,588.45
房屋及建筑物	560,808,973.25			545,936,056.52
机器设备	2,407,535.35			2,204,691.96
运输工具	8,350,267.84			7,245,293.12
电子及其他设备	17,678,160.75			16,930,546.85
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	589,244,937.19			572,316,588.45
房屋及建筑物	560,808,973.25			545,936,056.52
机器设备	2,407,535.35			2,204,691.96
运输工具	8,350,267.84			7,245,293.12
电子及其他设备	17,678,160.75			16,930,546.85

本期折旧额为 14,529,215.94 元。

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

2012 年 11 月公司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竣工并且投入使用，固定资产原值 541,657,243.00 元，房产的产权证正在办理过程中，预计 2013 年 12 月 31 日前办妥。

3. 固定资产说明

(1) 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 2012 年开始经营并投入使用，固定资产原值 25,517,590.34 元，该房产的产权证已于 2013 年 8 月 6 日办理完毕。

(2) 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 506,188,922.87 元。

(3) 本期减少固定资产主要为山东省鲁商置业有限公司长清工业园分公司厂房进行改造转入在建工程。

(4) 无暂时闲置固定资产。

(5) 无融资租入固定资产。

(6) 无经营租出固定资产。

(7) 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。

(十) 在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	4,638,964.27		4,638,964.27	170,000.00		170,000.00
合计	4,638,964.27		4,638,964.27	170,000.00		170,000.00

2. 在建工程项目变动情况的说明

本期新增在建工程支出主要为山东省鲁商置业有限公司长清工业园分公司的厂房改造工程以及供水改造工程。

(十一) 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
----	------	-------	-------	------

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	74,252,857.16	276,900.00		74,529,757.16
土地使用权	68,306,766.66			68,306,766.66
计算机软件	5,761,690.50	276,900.00		6,038,590.50
商标注册费	184,400.00			184,400.00
二、累计摊销额合计	3,886,194.59	1,936,316.96		5,822,511.55
土地使用权	1,255,084.55	1,124,170.74		2,379,255.29
计算机软件	2,614,886.66	802,926.20		3,417,812.86
商标注册费	16,223.38	9,220.02		25,443.40
三、无形资产账面净值合计	70,366,662.57			68,707,245.61
土地使用权	67,051,682.11			65,927,511.37
计算机软件	3,146,803.84			2,620,777.64
商标注册费	168,176.62			158,956.60
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	70,366,662.57			68,707,245.61
土地使用权	67,051,682.11			65,927,511.37
计算机软件	3,146,803.84			2,620,777.64
商标注册费	168,176.62			158,956.60

本期摊销额为 1,936,316.96 元。

2. 无形资产的说明

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 36,554,784.61 元。

(十二) 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	574,004.00		13,666.00		560,338.00
广告费用	6,309,131.15		3,459,131.01		2,850,000.14
租赁费		14,760,148.00	2,767,527.75		11,992,620.25
合 计	6,883,135.15	14,760,148.00	6,240,324.76		15,402,958.39

(十三) 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	32,519,303.47	34,620,078.19
可抵扣亏损	15,764,160.10	14,464,900.90
内部未实现利润	2,708,642.46	1,600,631.29
小 计	50,992,106.03	50,685,610.38
递延所得税负债：		
评估增值（见注）	1,756,652.50	1,756,652.50
小 计	1,756,652.50	1,756,652.50

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	136,057,303.61	123,354,290.42
小 计	136,057,303.61	123,354,290.42

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额
2015 年到期	12,905,088.63	12,905,088.63
2016 年到期	4,601,143.24	4,601,143.24
2017 年到期	105,848,058.55	105,848,058.55
2018 年到期	12,703,013.19	
小 计	136,057,303.61	123,354,290.42

4. 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
改制时评估增值调账应计所得税	7,026,610.00
小 计	7,026,610.00
可抵扣差异项目	
坏账准备	130,077,213.84
可抵扣亏损	63,056,640.39
内部未实现利润	10,834,569.84
小 计	203,968,424.07

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。

(十四) 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	138,479,998.30		8,402,784.46		130,077,213.84
合 计	138,479,998.30		8,402,784.46		130,077,213.84

(十五) 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
抵押+担保贷款	250,000,000.00	
信托借款		178,700,000.00
合 计	250,000,000.00	178,700,000.00

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
中国银行哈尔滨动力支行	2013/6/8	2014/6/6	5.50	人民币	250,000,000.00
合 计					250,000,000.00

注：抵押借款 250,000,000.00 元，系公司控股孙公司哈尔滨鲁商置业有限公司以其开发项目松江新城五号地块 54697.2 m² 土地使用权及其地上在建工程抵押，并由山东省商业集团有限公司提供担保，从中国银行哈尔滨动力支行获取的委托贷款。

2. 公司期末无逾期的短期借款。

(十六) 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	14,000,000.00	140,000,000.00
商业承兑汇票	55,800,000.00	29,600,000.00
合 计	69,800,000.00	169,600,000.00

注：应付票据期末余额中下一会计期间（下半年）将到期的金额 69,800,000.00 元。

（十七）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
1 年以内	2,288,951,614.29	2,619,991,421.01
1 至 2 年	94,666,823.74	119,704,484.99
2 至 3 年	28,130,154.46	49,580,644.17
3 年以上	36,012,576.82	21,318,140.57
合 计	2,447,761,169.31	2,810,594,690.74

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

关联方	期末余额	年初余额
山东省空调工程总公司	14,553,202.49	17,646,911.53
鲁商物产有限公司机电设备分公司	372,838.40	359,280.00
鲁商物产有限公司金属材料分公司	2,304,459.83	18,696,799.99
山东润色文化传媒有限公司		1,000,000.00
山东世界贸易中心	104,563.00	152,337.00
山东银座商城股份有限公司		1,000,000.00
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司		66,000.00
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司		100,000.00
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司		60,000.00
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	15,000.00	
应付账款小计	17,350,063.72	39,081,328.52

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。

（十八）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
1 年以内	7,142,697,686.43	4,338,042,333.17
1 至 2 年	455,451,638.48	1,193,311,567.44
合 计	7,598,149,324.91	5,531,353,900.61

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或关联方款项。**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	139,670,887.58	100,358,830.05
鲁商常春藤	757,148,614.45	579,871,263.83
鲁商御龙湾	236,400,107.00	181,700,847.28
鲁商国奥城	330,682,735.10	138,658,022.00
鲁商蓝岸国际	148,492,310.74	335,470,940.78
东营银座城市广场	211,462,167.97	104,720,542.87
蓝岸丽舍	345,587,993.81	268,031,085.78
临沂鲁商凤凰城	618,713,957.40	542,653,280.40
重庆缙云山	222,812,071.10	199,146,654.00
鲁商·首府	2,813,188,878.00	2,100,622,684.00
南池公馆	796,496,351.03	499,927,344.90
哈尔滨松江新城	794,213,432.00	351,684,792.00
菏泽鲁商凤凰城	139,155,918.00	70,342,432.10
合计	7,554,025,424.18	5,473,188,719.99

(十九) 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	2,657,762.29	52,492,194.13	53,677,166.77	1,472,789.65
二、职工福利费		3,154,620.23	3,154,620.23	
三、社会保险费	69,062.81	10,624,869.41	10,633,649.46	60,282.76
其中：医疗保险费	44,929.57	2,933,199.96	2,941,295.90	36,833.63
基本养老保险费	20,546.07	6,876,253.35	6,876,541.11	20,258.31
失业保险费	1,624.71	298,637.30	298,817.85	1,444.16
工伤保险费	1,841.56	194,543.76	193,656.27	2,729.05
生育保险费	120.90	322,235.04	323,338.33	-982.39
四、住房公积金	167,505.47	3,928,987.74	4,038,530.89	57,962.32
五、辞退福利				
六、工会经费和职工教育经费	5,410,918.68	1,962,550.30	492,478.13	6,880,990.85
七、其他	42,066.30	34,305.62		76,371.92

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合 计	8,347,315.55	72,197,527.43	71,996,445.48	8,548,397.50

工会经费和职工教育经费金额 6,880,990.85 元。

(二十) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
增值税	492,960.09	-674,485.75
营业税 (见注)	-242,151,224.70	-84,326,882.26
城建税 (见注)	-16,660,966.74	-5,533,236.50
企业所得税 (见注)	-169,855,759.87	8,866,086.82
土地增值税 (见注)	-77,155,876.98	14,204,663.02
房产税	1,292,406.22	784,066.38
土地使用税	3,446,412.22	12,804,746.43
个人所得税	285,037.12	156,063.34
教育费附加 (见注)	-7,288,635.08	-2,674,467.71
地方教育费附加 (见注)	-4,407,379.75	-1,055,057.65
其他税金	-13,466,459.11	-4,482,908.12
合 计	-525,469,486.58	-61,931,412.00

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规定预交商品房销售环节税费增加所致。

(二十一) 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

(二十二) 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
1 年以内	5,726,574,988.78	4,588,136,020.72
1 至 2 年	4,299,363,471.81	3,157,880,500.10
2 至 3 年	172,204,348.55	305,234,638.84
3 年以上	755,904,729.90	554,939,175.18
合 计	10,954,047,539.04	8,606,190,334.84

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

单位名称	期末余额	年初余额
山东省商业集团有限公司	7,317,043,189.34	5,770,332,422.05
山东省空调工程总公司	463,795,425.28	116,972,355.97
山东银座商城股份有限公司	1,324,015,449.05	1,100,198,123.70
莱芜银座置业有限公司	855,400.96	855,400.96
山东银座久信房地产开发有限公司	63,789,469.52	59,802,140.42
山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
山东省通利商业管理服务中心	906,747.84	906,747.84
临沂尚城置业有限公司	33,179,510.89	33,275,525.00
山东富源投资有限公司	57,755,626.90	57,755,626.90
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	24,328,101.27	18,837,341.27
合计	9,343,774,367.95	7,217,041,131.01

3. 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	3,398,236,205.10	未结算	报表日后归还 2.30 亿元
山东银座商城股份有限公司	1,040,018,227.98	借款未到期	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
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
山东银座久信房地产开发有限公司	18,100,311.30	未支付的利息	否
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	9,162,736.48	未结算	否
莱芜银座置业有限公司	855,400.96	未结算	否
合计	4,616,140,703.46		

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

4. 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
------	----	------------

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	7,317,043,189.34	借款及往来款
山东银座商城股份有限公司	1,324,015,449.05	借款及往来款
山东省空调工程总公司	463,795,425.28	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
合计	9,872,366,063.67	

(二十三) 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	1,327,928,000.00	957,473,000.00
合计	1,327,928,000.00	957,473,000.00

2. 一年内到期的长期借款

(1) 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	668,308,000.00	87,853,000.00
抵押借款	659,620,000.00	869,620,000.00
合计	1,327,928,000.00	957,473,000.00

(2) 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. 东亚银行(中国)北京分行	2012-5-18	2014-1-29	人民币	7.32		120,000,000.00
4. 中国邮储银行青岛分行	2011-9-23	2014-3-23	人民币	6.46		120,000,000.00
5. 中国邮储银行青岛分行	2011-9-23	2013-8-31	人民币	6.46		100,000,000.00
合计						810,000,000.00

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

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. 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

注 1：一年内到期的长期借款中无逾期借款。

2：关联方为本公司借款担保详见财务报告“七、(五)3 关联担保情况”，抵押情况详见财务报告“九、(二)其他或有负债及其财务影响”。

(二十四) 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	378,620,000.00	732,548,000.00
抵押借款	460,000,000.00	590,000,000.00
合计	838,620,000.00	1,322,548,000.00

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
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. 中国工商银行菏泽东关支行	2013-4-1	2015-10-22	人民币	7.38		100,000,000.00
3. 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
4. 农业银行济宁市中行	2012-4-23	2014-10-18	人民币	7.98		85,000,000.00
5. 中国工商银行菏泽东关支行	2013-5-17	2015-10-22	人民币	7.38		70,000,000.00
合计						547,000,000.00

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. 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

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财务报告“七、(五) 3 关联担保情况”, 抵押情况详见财务报告“九、(二) 其他或有负债及其财务影响”。

(二十五) 长期应付款

长期应付款按项目列示如下

单位	期限	初始余额	利率 (%)	本期应计利息	期末余额
山东省商业集团有限公司	8 年	300,000,000.00	5.9605	8,940,750.00	300,000,000.00

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

(二十六) 股本

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

注: 截止 2013 年 6 月 30 日, 商业集团持有本公司的 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。

(二十七) 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

(二十八) 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

(二十九) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	141,953,885.88	
调整后年初未分配利润	141,953,885.88	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	36,266,129.36	
期末未分配利润	178,220,015.24	

(三十) 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	807,523,185.47	361,698,418.23
其他业务收入	17,052,814.17	11,981,396.84
营业成本	592,851,216.28	244,282,562.13

2. 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	759,352,707.39	555,269,331.58	338,980,012.01	217,265,705.39
物业管理	28,997,368.90	22,269,837.77	22,718,406.22	19,556,291.66
酒店	19,173,109.18	4,973,950.20		
合计	807,523,185.47	582,513,119.55	361,698,418.23	236,821,997.05

3. 主营业务按产品分项列示如下

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	759,352,707.39	555,269,331.58	338,980,012.01	217,265,705.39
物业管理	28,997,368.90	22,269,837.77	22,718,406.22	19,556,291.66

酒店	19,173,109.18	4,973,950.20		
合计	807,523,185.47	582,513,119.55	361,698,418.23	236,821,997.05

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	760,379,321.50	543,366,630.28	329,764,603.30	219,734,968.57
山东省外	47,143,863.97	39,146,489.27	31,933,814.93	17,087,028.48
合计	807,523,185.47	582,513,119.55	361,698,418.23	236,821,997.05

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	11,839,860.00	1.44
第二名	10,405,257.00	1.26
第三名	10,350,023.00	1.25
第四名	10,184,321.00	1.24
第五名	10,184,321.00	1.24
合 计	52,963,782.00	6.43

(三十一) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,290,962.75	19,006,526.48	房地产销售收入的 5%
城市维护建设税	2,915,302.97	1,299,339.23	按流转税的 5%、7%
教育费附加	1,270,514.06	570,574.35	按流转税的 3%
地方教育费附加	845,519.91	350,040.84	按流转税的 2%
土地增值税	28,141,499.58	9,726,422.46	增值额的 30%—60%
水利建设基金	416,384.00	138,441.57	
其他	14,835.30		
合 计	75,895,018.57	31,091,344.93	

(三十二) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	27,096,182.75	17,075,133.46
销售代理费	14,429,280.91	10,349,600.20
业务宣传费	10,946,707.31	12,117,149.58

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,495,421.20	99,236.84
其他	2,434,047.72	180,316.96
合 计	64,401,639.89	39,821,437.04

(三十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,346,553.08	9,595,657.10
办公费	2,613,648.26	900,521.60
会务费	548,223.72	96,476.80
租赁费	13,666.00	78,780.00
招待应酬费	1,691,875.80	1,190,763.00
税费	4,609,908.08	2,498,138.64
折旧费	11,846,406.09	2,875,829.28
无形资产摊销	1,835,213.27	1,208,903.50
其他	16,062,683.02	2,937,158.24
合 计	55,568,177.32	21,382,228.16

(三十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		4,450,000.00
减：利息收入	6,339,676.58	1,399,259.16
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	968,356.76	2,371,495.38
其他支出		
合 计	-5,371,319.82	5,422,236.22

(三十五) 投资收益**1. 投资收益明细情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,611,421.20	2,184,471.61
处置交易性金融资产取得的投资收益		
合 计	3,611,421.20	2,184,471.61

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
临沂尚城置业有限公司	3,611,421.20	2,184,471.61	临沂尚城置业有限公司净利润增加。

3. 投资收益的说明

公司投资收益回收不存在重大限制。

(三十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-8,402,784.46	2,675,783.26
合 计	-8,402,784.46	2,675,783.26

(三十七) 营业外收入**1. 营业外收入情况**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
政府补助				
奖励款	136,000.00	136,000.00		
违约金收入	273,524.00	273,524.00	102,600.00	102,600.00
其他	12,076,008.90	12,076,008.90	381,716.81	381,716.81
合 计	12,485,532.90	12,485,532.90	484,316.81	484,316.81

(三十八) 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	1,078.78	1,078.78	969.05	969.05
其中：固定资产处置损失	1,078.78	1,078.78	969.05	969.05
罚款支出	274,793.78	274,793.78	774,614.12	774,614.12
赞助费				
对外捐赠			12,128.17	12,128.17

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
违约金支出	25,457.60	25,457.60	26,148.00	26,148.00
滞纳金	4,125,502.05	4,125,502.05	239,514.89	239,514.89
其他	88,514.32	88,514.32	108,895.30	108,895.30
合 计	4,515,346.53	4,515,346.53	1,162,269.53	1,162,269.53

(三十九) 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	19,872,564.92	17,662,687.14
递延所得税调整	-306,495.65	-6,945,316.66
其中：递延所得税资产	-306,495.65	-6,945,316.66
递延所得税负债		
合 计	19,566,069.27	10,717,370.48

(四十) 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	36,266,129.36	24,448,566.77
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	29,186,889.32	24,992,932.87
期初股份总数	S0	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
基本每股收益(I)		0.0362	0.0244

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
基本每股收益(II)		0.0292	0.0250
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	36,266,129.36	24,448,566.77
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	29,186,889.32	24,992,932.87
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)		0.0362	0.0244
稀释每股收益(II)		0.0292	0.0250

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

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

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

(2) 稀释每股收益

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

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

(四十一) 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	6,339,676.58	1,399,259.16
租赁及其他收入	17,052,814.17	11,981,396.84

项 目	本期金额	上期金额
收到往来款项及其他	244,689,983.51	28,806,863.16
合 计	268,082,474.26	42,187,519.16

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	22,603,385.74	17,075,133.46
业务宣传费	10,946,707.31	12,117,149.58
销售佣金	14,429,280.91	10,349,600.20
销售费用中其他付现费用	3,638,446.41	173,132.84
管理费用中付现费用	20,918,324.80	5,222,631.64
手续费支出	968,356.76	2,371,495.38
营业外支出	4,514,267.75	1,161,300.48
预售保证金及其他	87,756,784.42	30,420,434.83
合 计	165,775,554.10	78,890,878.41

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	2,904,819,800.00	2,512,414,814.00
合 计	2,904,819,800.00	2,512,414,814.00

注：本期向非金融机构借款：从山东省商业集团有限公司借入 224,601.18 万元，从山东银座商城股份有限公司借入 20,000.00 万元，从山东省空调工程总公司借入 45,880.80 万元。

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	1,000,082,000.00	2,051,937,000.00
合 计	1,000,082,000.00	2,051,937,000.00

注：本期归还非金融机构借款：归还山东省商业集团有限公司 87,408.20 万元，归还山东银座商城股份有限公司 440.00 万元，归还山东省空调工程总公司 12,160.00 万元。

（四十二） 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	41,649,590.16	19,793,371.74

项 目	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	-8,402,784.46	2,675,783.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,529,215.94	5,552,785.96
无形资产摊销	1,936,316.96	1,208,903.50
长期待摊费用摊销	3,472,797.01	363,665.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,078.78	969.05
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）		4,450,000.00
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,611,421.20	-2,184,471.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-306,495.65	-6,945,316.66
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）	-2,590,878,466.62	-922,685,296.71
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	68,057,788.05	179,692,425.99
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,711,569,614.44	402,624,019.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-761,982,766.59	-315,453,160.38
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	2,130,197,000.55	1,553,029,539.00
减：现金的期初余额	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77
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	869,969,351.18	464,532,815.23

2. 现金及现金等价物

项 目	本期金额	年初金额
一、现金	2,130,197,000.55	1,260,227,649.37
其中：库存现金	299,294.25	305,914.73
可随时用于支付的银行存款	2,129,897,706.3	1,143,421,734.64
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		

项 目	本期金额	年初金额
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	2,130,197,000.55	1,260,227,649.37

3. 现金流量表补充资料的说明

货币资金期末余额中受限金额为 880,038,710.62 元，其中：短期内无法变现的银行承兑保证金、按揭及民工保证金存款为 316,540,228.78 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 381,434,676.94 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 157,630,587.32 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 24,433,217.58 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。

七、 关联方及关联交易

（一） 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

（二） 本企业的子公司情况

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
山东省鲁商置业有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	房地产开发与经营管理	5,000	100	100	70620728-1
山东省商业房地产开发有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	房地产开发	3,640	100	100	16305323-8
山东银座地产有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	房地产开发	7,628	100	100	75086905-5
北京银座合智房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	季绚绮	房地产开发	2,000	100	100	77473197-4
泰安银座房地产开发有限公司	有限责任公司	山东泰安	李彦勇	房地产开发	2,000	87	87	77100112-4
东营银座房地产开发有限公司	有限责任公司	山东东营	李彦勇	房地产开发	1,000	85	85	76778089-0
山东鲁商物业服务集团有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	物业管理	500	100	100	78064676-8

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
青岛鲁商地产有限公司	有限责任公司	山东青岛	季绪绮	房地产开发	2,000	85	85	79752909-0
青岛银座地产有限公司	有限责任公司	山东青岛	李彦勇	房地产开发	2,000	100	100	76363941-9
青岛星洲世源置业有限公司	有限责任公司	山东青岛	李彦勇	房地产开发	2,000	75	75	73352281-8
重庆鲁商地产有限公司	有限责任公司	重庆市	季绪绮	房地产开发	2,000	50	50	79802200-5
济南鲁商地产有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	房地产开发	2,000	100	100	67729523-4
临沂鲁商地产有限公司	有限责任公司	山东临沂	李彦勇	房地产开发	2,000	100	100	66672534-X
鲁商置业青岛有限公司	有限责任公司	山东青岛	李彦勇	房地产开发	5,000	75	75	68679978-4
辽宁鲁商置业有限公司	有限责任公司	辽宁锦州	李彦勇	房地产开发	5,000	80	80	56462639-1
济宁鲁商置业有限公司	有限责任公司	山东济宁	李彦勇	房地产开发	2,000	100	100	56250865-8
哈尔滨鲁商置业有限公司	有限责任公司	哈尔滨市	李彦勇	房地产开发	5,000	90	90	56541795-4
青岛鲁商置地发展有限公司	有限责任公司	山东青岛	李彦勇	房地产开发	5,000	75	75	56859874-6
山东省鲁商建筑设计有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	建筑设计	500	100	100	57547877-7
菏泽鲁商置业有限公司	有限责任公司	山东菏泽	李彦勇	房地产开发	3,000	100	100	58042263-9
临沂鲁商置业有限公司	有限责任公司	山东临沂	尹鹏	房地产开发	2,000	51	51	58307943-4
济南鲁商明达门窗有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	建筑门窗的加工、销售及安装	500	60	60	59701775-2
济南鲁商特种门业有限公司	有限责任公司	山东济南	李彦勇	特种门业的生产销售及安装	500	60	60	06902419-0

(三) 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	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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	2,000	40	40	77318116-5

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	73172885-5
莱芜银座置业有限公司	其他	78077037-1
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	其他	61437256-2
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	26718035-4

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
山东富源投资有限公司	其他	72928889-7
山东银座汽车有限公司	其他	74655995-1
山东世界贸易中心	参股股东	16306978-2
鲁商集团有限公司	参股股东	78079726-7
山东省通利商业管理服务中心	参股股东	16308743-8
泰安银座商城有限公司	其他	72620928-4
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	26712049-0
山东银座置业有限公司	其他	67450518-7
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	16305539-9
山东银座·英才幼儿园	其他	73819509-4
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司	17760481-1
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他	58220801-1
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他	58220803-8
上优文化传播（上海）有限公司	其他	56193406-5
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	其他	56077388-8
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	其他	56471566-9
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	其他	58991248-2
山东商报社	其他	F5144018-7
山东润色文化传媒有限公司	其他	56902412-X
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	其他	56856661-3
山东银座天通汽车有限公司	其他	66671132-7
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	其他	78503819-8
山东银座电器有限责任公司	其他	68593341-9
山东银座旅游集团有限公司	其他	72072347-7
齐鲁饭店管理（集团）公司（齐鲁宾馆）	其他	16304088-3

（五）关联交易情况

1. 采购商品/接受劳务情况表

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%
山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	27,526,165.71	2.18
山东银座实业有限公司	采购设备	市场价格	528,800.00	0.04
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	1,073,366.90	0.08
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	3,463,100.80	0.27
山东银座电器有限责任公司	采购设备	市场价格	693,460.00	0.05

山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	2,100,000.00	0.06
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	广告费	市场价格	60,000.00	
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	广告费	市场价格	75,000.00	
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	租赁及物业费	市场价格	30,000.00	
合计			35,549,893.41	

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	4,675,060.00	1.16
山东省空调工程总公司	采购材料设备	市场价格	9,040,515.71	2.24
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	14,756,860.67	3.66
山东商报社	广告宣传	市场价格	135,500.00	0.34
上优文化传播（上海）有限公司	广告宣传	市场价格	80,000.00	0.20
合计			28,687,936.38	

出售商品/提供劳务情况

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%
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	766,819.55	1.62
山东银座置业有限公司	物业费	市场价格	119,802.62	0.25
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	90,534.00	0.19
合计			977,156.17	2.06

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%
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	233,202.15	1.03
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	415,228.60	1.83
山东银座置业有限公司	物业费	市场价格	601,120.26	2.65
合计			1,249,551.01	5.51

2. 关联租赁情况

公司出租情况如下表列示

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2013年1-6月确认的租赁收益
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	2012年12月28日	2013年12月27日	依据市场价格	8,252,750.00
山东省鲁商置业有限公司	山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路19288号的地下一层房产	2012年10月12日	2028年3月11日	依据市场价格	655,764.71
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	399,000.00

注1: 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42,660.98平方米。2012年底租赁到期后, 又续租一年, 年租金为 1650.55 万元。2013年1-6月确认租赁收入825.28万元。

2: 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。租赁期自2012年10月12日至2028年3月11日, 年租金139.35万元。本年1-6月确认租赁收入65.58万元。

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, 2013年1-6月确认租赁收入39.90万元。

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。

3. 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	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	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	2011-6-14	2013-5-3	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	55,000,000.00	2012-4-13	2013-4-16	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	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

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	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	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	50,000,000.00	2012-4-19	2014-11-18	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	85,000,000.00	2012-4-23	2014-10-18	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2012-4-28	2014-8-18	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	95,000,000.00	2012-6-12	2014-6-11	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
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	250,000,000.00	2013-6-8	2014-6-6	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2013-4-1	2015-10-22	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	70,000,000.00	2013-5-17	2015-10-22	否
	合计	1,640,401,000.00			

②上市公司及其子公司对关联方提供的担保

无

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
山东省商业集团有限公司	600,000,000.00	2013年2月26日	2013年2月25日	年利率6.675%
山东省商业集团有限公司	283,467,800.00	2013年4月3日	2014年4月2日	年利率8.15%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2013年4月3日	2014年4月2日	年利率6.60%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2013年4月3日	2014年4月2日	年利率6.30%
山东省商业集团有限公司	327,212,000.00	2013年5月15日	2014年5月14日	年利率8.15%
山东省商业集团有限公司	375,332,000.00	2013年6月6日	2014年6月5日	年利率8.15%
山东省商业集团有限公司	60,000,000.00	2013年6月14日	2014年6月13日	年利率6.60%
山东省商业集团有限公司	8,940,750.00	2013年6月21日	2014年6月20日	年利率5.895%
山东银座商城股份有限公司	200,000,000.00	2013年1月10日	2013年12月31日	年利率7.235%
山东省空调工程总公司	80,000,000.00	2013年2月4日	2014年2月3日	年利率6.60%
山东省空调工程总公司	30,000,000.00	2013年2月1日	2014年1月31日	年利率6.60%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东省空调工程总公司	6,000,000.00	2013年2月7日	2014年2月6日	年利率6.60%
山东省空调工程总公司	105,000,000.00	2013年2月26日	2014年2月25日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	19,000,000.00	2013年2月25日	2014年2月24日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	14,000,000.00	2013年3月8日	2014年3月7日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	50,000,000.00	2013年3月21日	2014年3月20日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	100,000,000.00	2013年3月7日	2014年3月6日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	10,000,000.00	2013年3月28日	2014年3月27日	年利率6.675%
山东省空调工程总公司	25,808,000.00	2013年4月19日	2014年4月18日	年利率6.30%
山东省空调工程总公司	10,000,000.00	2013年4月19日	2014年4月18日	年利率6.30%
山东省空调工程总公司	9,000,000.00	2013年3月8日	2014年3月7日	年利率6.675%
合计	2,913,760,550.00			

5. 其他关联交易

(1) 本期计提关联方利息

关联方	利息
山东省商业集团有限公司	244,897,517.29
山东银座商城股份有限公司	44,941,090.06
山东银座久信房地产开发有限公司	367,073.48
山东省空调工程总公司	9,638,643.73
合计	299,844,324.56

(2) 2013年5月21日公司召开了2012年度股东大会，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，期限一年，协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为15亿元。2013年6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154,004,491.21元，借款余额为10,000.00万元。2013年1-6月存款利息收入金额为371,024.61元，2013年1-6月借款利息支出金额为4,150,327.50元。

(六) 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

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预付账款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	30,000.00	
预付账款	山东银座天通汽车有限公司	240,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
	预付账款合计	270,000.00	

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	山东省空调工程总公司	14,553,202.49	17,646,911.53
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	372,838.40	359,280.00
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	2,304,459.83	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	104,563.00	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	银座集团股份有限公司菏泽银座商城	15,000.00	
	应付账款合计	17,350,063.72	39,081,328.52
其他应付款	山东省商业集团有限公司	7,317,043,189.34	5,770,332,422.05
其他应付款	山东省空调工程总公司	463,795,425.28	116,972,355.97
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,324,015,449.05	1,100,198,123.70
其他应付款	莱芜银座置业有限公司	855,400.96	855,400.96
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	63,789,469.52	59,802,140.42
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	33,179,510.89	33,275,525.00
其他应付款	山东富源投资有限公司	57,755,626.90	57,755,626.90
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	24,328,101.27	18,837,341.27
	其他应付款合计	9,343,774,367.95	7,217,041,131.01
长期应付款	山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00

八、 股份支付

无

九、 或有事项

(一) 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 2013 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 138,119,655.72 元。

(二) 其他或有负债及其财务影响

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列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	1,712,639,462.49
	青岛鲁商蓝岸国际项目	370,489,153.98
	临沂鲁商凤凰城项目	82,550,850.00
	济宁南池公馆项目	390,069,055.13
	北京蓝岸丽舍项目	554,952,510.76
	济南常春藤项目	220,671,513.38
	济南御龙湾项目	299,169,729.48
	哈尔滨松江新城项目	226,476,707.22
	菏泽鲁商凤凰城项目	658,144,371.43
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	506,188,922.87
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	36,554,784.61
	合计	5,057,907,061.35

十、 承诺事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的承诺事项。

十一、 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。

十二、 其他重要事项

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	174,928,008.38	179,941,028.23

山东银座地产有限公司写字间	49,364,582.15	50,005,680.62
青岛四季景园商品房	81,765,599.62	83,536,386.28
东营银座城市广场	31,029,824.79	32,794,206.39
银座数码广场	5,422,126.91	5,492,544.14
青岛鲁商·首府	6,211,855.73	6,443,585.13
济南鲁商广场	36,874,469.60	
合计	385,596,467.18	358,213,430.79

十三、 母公司财务报表重要项目注释

(一) 其他应收款

1. 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 关联方组合				
(2) 账龄组合				
(3) 其他组合	70,000.00	100.00		
组合小计	70,000.00	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	70,000.00	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				
(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				

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合 计	10,000.00	100.00		

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

3. 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(%)
备用金		70,000.00	1 年以内	100.00
合 计		70,000.00		100.00

4. 其他应收款中无应收关联方款项情况。

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资情况

按成本法核算：

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。

(三) 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：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	-6,411,717.30	-3,955,242.40
加：资产减值准备	-	-314.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,328.63	92,035.50
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-60,000.00	1,673,540.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,344,118.85	3,449,962.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,964,730.18	1,259,981.99
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	4,600,735.72	3,850,402.53
减：现金的期初余额	1,644,925.54	2,590,420.54
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	2,955,810.18	1,259,981.99

十四、补充资料

（一）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
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	-1,078.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,971,265.15
少数股东权益影响额	-385,974.07
所得税影响额	-504,972.26
合 计	7,079,240.04

（二）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）本期间

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.29	0.0362	0.0362
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.85	0.0292	0.0292

（2）上期间

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	1.84	0.0244	0.0244
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.88	0.0250	0.0250

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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	3,010,235,711.17	2,385,936,900.92	624,298,810.25	26.17	主要系销售房款增加，相应货币资金增加所致。
应收票据	10,661,999.54	6,280,000.00	4,381,999.54	69.78	主要系客户采用票据结算方式增加所致。
其他应收款	339,525,992.53	255,960,117.84	83,565,874.69	32.65	主要系应收商品房预售监管资金增加所致。
短期借款	250,000,000.00	178,700,000.00	71,300,000.00	39.90	主要系本期借入银行委托贷款所致。
应付票据	69,800,000.00	169,600,000.00	-99,800,000.00	-58.84	主要系采用票据结算工程款及材料款减少所致。
预收款项	7,598,149,324.91	5,531,353,900.61	2,066,795,424.30	37.37	主要系部分开发项目尚不符合收入确认条件，预售房款增加所致。

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	变动原因
应交税费	-525,469,486.58	-61,931,412.00	-463,538,074.58		主要系预售房款增加,相应缴纳的税费增加所致。
其他应付款	10,954,047,539.04	8,606,190,334.84	2,347,857,204.20	27.28	主要系母公司及其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	1,327,928,000.00	957,473,000.00	370,455,000.00	38.69	主要系即将到期的借款增加所致。
长期借款	838,620,000.00	1,322,548,000.00	-483,928,000.00	-36.59	主要系即将到期的借款转入流动负债影响所致。

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	824,575,999.64	373,679,815.07	450,896,184.57	120.66	本期交房的开发项目较上年同期增加所致。
营业成本	592,851,216.28	244,282,562.13	348,568,654.15	142.69	营业收入增加,相应营业成本增加所致。
营业税金及附加	75,895,018.57	31,091,344.93	44,803,673.64	144.10	营业收入增加,应计提的相关税费增加所致。
销售费用	64,401,639.89	39,821,437.04	24,580,202.85	61.73	主要系本期加大广告推广及宣传力度导致销售费用增加,以及新增酒店经营费用影响所致。
管理费用	55,568,177.32	21,382,228.16	34,185,949.16	159.88	主要系酒店折旧及费用增加所致。
资产减值损失	-8,402,784.46	2,675,783.26	-11,078,567.72	-414.03	主要系收回欠款坏账准备转回影响所致。
营业外收入	12,485,532.90	484,316.81	12,001,216.09	2,477.97	主要系项目收到土地差价影响所致。
所得税费用	19,566,069.27	10,717,370.48	8,848,698.79	82.56	主要系本期经营利润增加影响所致。

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 8 月 15 日决议批准。

第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人签名的半年度报告文本。
- 二、 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。
- 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：赵西亮
鲁商置业股份有限公司
2013 年 8 月 15 日