

# 山东天业恒基股份有限公司

600807

## 2013年半年度报告

## 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、公司负责人曾昭秦、主管会计工作负责人赵秀利及会计机构负责人（会计主管人员）王永兴声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：本报告期无利润分配或公积金转增股本方案。

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目 录

第一节 释义 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	14
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 .....	92

## 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		
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
公司、本公司、天业股份	指	山东天业恒基股份有限公司
天业集团	指	山东天业房地产开发集团有限公司
将军控股	指	将军控股有限公司
天业黄金	指	山东天业黄金矿业有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	山东天业恒基股份有限公司
公司的中文名称简称	天业股份
公司的外文名称	SHANDONG TYAN HOME CO., LTD
公司的外文名称缩写	S. T. H
公司的法定代表人	曾昭秦

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋涛	王威
联系地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼	
电话（传真）	0531-82685365	
电子信箱	600807@vip.163.com	

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区
公司注册地址的邮政编码	250101
公司办公地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼
公司办公地址的邮政编码	250101
公司网址	www.tyanhome.com.cn
电子信箱	600807@vip.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	《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	天业股份	600807	济南百货

### 六、公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	1992 年 7 月 26 日
注册登记地点	山东省工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	370000018010703
税务登记号码	鲁税济字 370112267172303 号
组织机构代码	26717230-3

### 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	242,071,511.41	126,340,295.24	91.60
归属于上市公司股东的净利润	5,800,320.37	5,110,213.34	13.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,747,436.74	5,174,394.41	11.07
经营活动产生的现金流量净额	-121,895,224.95	-125,823,055.02	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	492,952,224.87	491,648,021.30	0.27
总资产	2,704,273,682.19	2,507,109,321.41	7.86

##### (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）	0.018	0.016	12.50
稀释每股收益（元/股）	0.018	0.016	12.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.018	0.016	12.50
加权平均净资产收益率（%）	1.17	1.07	增加0.10个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.16	1.08	增加0.08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	-15,966.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	82,280.75

少数股东权益影响额	3,147.81
所得税影响额	-16,578.61
合计	52,883.63



## 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

2013 年上半年，国际经济形势持续低迷，国内经济处于转型升级期，经济增速再度放缓，公司面对宏观调控政策带来的不利影响，深刻剖析自身情况，创新思路，适时主动的调整营销策略，促进销售和回款，加强工程质量管理，提升项目管控水平，强化资金管理，严格控制成本，向管理要效益，全力推进房地产业务的健康发展。同时，为增强公司持续经营能力，实现公司业务的多元化，积极实施重大资产重组，取得了一定进展。

报告期内，公司实现营业收入 24,207.15 万元，比上年同期增长 91.6%，其中：房地产销售实现收入 22,561.71 万元，同比增长 99.03%，占营业收入 93.2%；租赁及物业实现收入 1,645.44 万元，比上年同期增长 26.75%，占营业收入 6.8%；实现净利润 580.03 万元，比上年同期增长 13.5%；总资产 270,427.37 万元，比期初增长 7.86%；归属于上市公司股东的股东权益 49,295.22 万元，比期初增长 0.27%。

#### (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	242,071,511.41	126,340,295.24	91.60
营业成本	174,714,337.78	67,429,130.43	159.11
销售费用	10,825,279.72	5,504,194.48	96.67
管理费用	17,506,241.62	21,063,182.99	-16.89
财务费用	13,034,980.48	6,739,644.56	93.41
经营活动产生的现金流量净额	-121,895,224.95	-125,823,055.02	
投资活动产生的现金流量净额	-231,954.80	-464,663.84	
筹资活动产生的现金流量净额	116,283,867.58	189,124,927.77	-38.51

营业收入变动原因说明：主要原因为东营盛世龙城确认收入增加所致

营业成本变动原因说明：增长的主要原因为营业收入增加所致

销售费用变动原因说明：增长的主要原因为本期销售人员工资及业务宣传销售服务费用增高所致

管理费用变动原因说明：主要原因系业务招待费、业务咨询费、评估费、审计费等减少所致

财务费用变动原因说明：增长的主要原因为本期长期借款增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：减少的主要原因是融资额度减少

## 2、其它

### (1) 经营计划进展说明

稳步推进项目开发建设进度。为实现公司年初确定的开发建设进度计划，一方面针对房地产宏观调控政策和市场需求变化，努力做到有序高效开发；另一方面公司强化了项目计划管理的跟进的力度，各项目部将工程进度分解落实到月、周计划，完善了项目关键节点计划管理流程、细化项目责任书内容，对工程管理做到最大程度的量化考核，各项目进度均达到计划目标；同时，进一步加强质量控制和管理，制定了《室外景观与绿化验收标准》，建立了工程管理人员工作日志制度，并通过监理例会、协调会、碰头会等形式及时解决质量及安全等方面存在的问题，有效促进了公司质量管理水平的提高和工程品质的提升。

全力促进房地产销售。报告期内，一方面政府出台房地产调控政策“新国五条”，通过采取强化个人所得税征管等一系列措施，遏制去年底以来房价上涨的势头，抑制投资需求；另一方面支持和保护首次置业合理需求，房地产市场刚性需求不断回暖。公司紧紧围绕销售与回款核心工作，加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，紧跟市场，快速出击，采取区分市场、灵活促销的营销策略，以“领创龙奥式商务”为切入点，树立龙奥天街高端商业项目品质，用“带电梯的洋房”主题，突出东营盛世豪庭差异化特色，收到较好效果。报告期内，公司确认房地产销售金额 22,561.71 万元，同比增长 99.03%；其中盛世龙城项目销售 47,515 平方米，金额 21,823.13 万元；天业国际项目销售 520.34 平方米，金额 744.87 万元；截止 6 月底公司预收房款 72,712.2 万元，比年初增加 2.64%。

积极推进重大资产重组工作。为实现公司业务多元化，寻求新的利润增长点，有效降低单一主业对经营业绩的影响，增强公司核心竞争力。公司于 2013 年 1 月 7 日与控股股东商议有关重大事项，公司股票停牌；经向相关主管部门咨询论证，于 3 月 22 日公司确定实施重大资产重组事项，并组织审计机构、评估机构、法律顾问和独立财务顾问等相关中介机构开展审计、评估、法律及财务顾问等各项工作；公司于 7 月 15 日召开第七届董事会第十八次临时会议，审议通过了关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关议案，公司拟向控股股东天业集团非公开发行股份购买其持有的天业黄金 90%股权，评估预估值为 12.99 亿元，股份发行价格为 6.87 元/股，发行数量约 1.89 亿股；同时，为提高重组效率，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%，重组预案公布后，公司股票于 7 月 17 日复牌。目前公司聘请的中介机构，包括独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构正在积极推进本次重大资产重组工作，重组所涉及相关资产的审计、评估及盈利预测审核等工作正在进行当中，待相关工作由中介机构出具正式报告，并确定本次交易标的的资产价格后，公司将再次召开董事会审议本次重大资产重组的相关事项，董

事会审议通过后公司将披露重大资产重组报告书，并发出召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次重大资产重组的相关事项。

下半年是公司实施战略转型和结构优化调整的关键时期，公司将积极稳妥地全力推进资本运作，不断提高经营效率与效益，为实现全年经营目标，公司下半年将以稳健经营为基础，重点抓好以下几项工作：

a、积极推进重大资产重组工作，会同控股股东及独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估等中介机构，认真做好重大资产重组各项工作，加快推进公司战略转型。

b、深耕区域市场，实现地产业平稳发展。继续深耕、巩固既有区域市场地位，逐步进入山东省内发展潜力突出的二三线城市；在产品结构上，保持好商业地产与普通住宅的合理的动态配比，择机进入城中村改造、保障房、养老地产项目市场；在项目建设方面，确保达到计划进度；在土地储备方面，强化土地拓展的有效性，通过公开招拍挂、股权收购、合作开发等形式，为公司持续发展增加土地储备；在市场营销方面，采取积极主动的营销策略，加大项目促销力度，全力推动销售，确保年度经营计划的实现。

c、做好资金安排，提高资金利用效率，充分发掘现有融资潜力，同时加快资金回笼，降低资金使用成本，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

## (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(%)
房地产行业	225,617,107.00	164,552,988.47	27.07	99.03	179.09	减少20.92个百分点
租赁及物业	16,454,404.41	10,161,349.31	38.25	26.75	20.00	增加3.48个百分点
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(%)
商品房	225,617,107.00	164,552,988.47	27.07	99.03	179.09	减少20.92个百分点
租赁及物业	16,454,404.41	10,161,349.31	38.25	26.75	20.00	增加3.48个百分点

### 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	242,071,511.41	91.60

### （三）核心竞争力分析

一是优秀的管理团队和稳健进取的发展战略，公司核心管理团队在房地产行业拥有十余年的管理经验，在房地产行业多轮调控的背景下，具备一定的资本运作和优化产业、资产结构自我调整能力，稳健进取的经营策略将保证公司健康、持续、稳健发展；

二是优质、结构配比合理的土地储备，公司现有项目储备主要位于经济发达的济南、东营、章丘等二、三线城市及城镇，东营盛世龙城、盛世豪庭、章丘盛世国际住宅项目以及济南龙奥天街商业地产项目具备较强的互补性和发展潜力，为公司更好地发展及优化产业结构将能发挥积极作用。

三是具有良好的品牌影响力，具备区域深耕优势。公司进入房地产行业以来，房地产业务已取得了快速发展，天业地产品牌在山东地产界影响力正日益增强，公司先后荣获“齐鲁地产名企”、“中国房地产（齐鲁）名企大奖”、“山东省服务业诚信服务优秀单位”等荣誉，具有在山东地区进行城市深耕的基础。

### （四）投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

公司于2013年5月27日召开第七届董事会第十七次临时会议，审议通过了《关于审议公司设立子公司的议案》，公司以现金出资4000万元人民币设立全资子公司山东天业顺祥置业发展有限公司，详情请见2013年5月28日《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。

#### 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、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
山东天业顺祥置	4,000.00		4,000.00	4,000.00	

业发展有限公司					
合计	4,000.00	/	4,000.00	4,000.00	/

经公司第七届董事会第十七次临时会议审议通过，公司以现金出资 4000 万元人民币设立全资子公司山东天业顺祥置业发展有限公司，详见 2013 年 5 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站。截止报告日该事项已办理完毕。

## 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

2013 年 6 月 17 日，公司召开 2012 年年度股东大会，审议通过了公司 2012 年度利润分配预案，公司以 2012 年末总股本 321,151,200 股计算，按每 10 股派发现金红利 0.14 元（含税），共计派发现金红利总额人民币 4,496,116.80 元。公司已于 2013 年 8 月 6 日刊登了《山东天业恒基股份有限公司 2012 年度利润分配实施公告》，股权登记日为 2013 年 8 月 9 日，除息日为 2013 年 8 月 12 日，现金红利发放日为 2013 年 8 月 15 日。上述事项刊登于 2013 年 8 月 6 日《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。截止目前，该利润分配方案已执行完毕。

## 三、其他披露事项

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

### (二) 其他披露事项

公司于 6 月 29 日披露《关于会计师事务所名称变更的公告》，详情请见《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。

## 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) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 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
公司于 2013 年 3 月 22 日、7 月 17 日在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站上发布了《重大资产重组停牌公告》、《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等公告。公司拟向控股股东发行股份购买资产并募集配套资金。目前，公司、公司控股股东会同聘请的独立财务顾问、法律顾问、会计师事务所及资产评估机构正在积极推进重大资产重组相关工作，对标的资产的审计、评估、盈利预测、法律核查等工作，正在有序开展。公司将在相关审计、评估、盈利预测、法律核查等工作完成后再次召开董事会会议，审议本次重大资产重组的相关事项。	2013 年 3 月 22 日《重大资产重组停牌公告》；7 月 17 日《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等公告；8 月 16 日《天业股份重大资产重组进展公告》。

#### (二) 关联债权债务往来

##### 1、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
山东永安房地产开发有限公司	控股子公司	1,694.84	11,227.21	12,922.05			
山东天业物业管理	控股子公司				906.40	-314.62	591.78

有限公司							
东营市万佳房地产开发有限公司	全资子公司	2,052.65	-1,968.02	84.63			
合计		3,747.49	9,259.19	13,006.68	906.40	-314.62	591.78
关联债权债务形成原因			往来款				

## 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

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	50,838.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	50,838.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	103.13
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	14,840.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	26,190.50
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	41,030.50

详见公司 2012 年年度报告及本期报告“其他重大合同或交易”部分

### (三) 其他重大合同或交易

1、公司与润丰农村合作银行济泺路支行签署合同借款 3500 万元，借款期限：2013 年 4 月 16 日至 2016 年 4 月 14 日，借款利率：人民银行同期基准利率上浮 30%，以永安公司永安大厦尚未销售的商品房地上 16、17 层及地下 1、2 层及其相应土地使用权作抵押。

2、公司与中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司签署债务重组合同及抵押合同，天业集团提供连带责任保证。详情请见公司 2013 年一季报“重要事项”部分。

3、根据章丘市人民政府关于同意容积率调整补缴土地出让金方案的批复(章政字【2012】44 号)，公司与章丘市国土资源局签署了国有土地使用权出让合同变更协议，对章丘绣水如意项目西地块原规划条件用地性质及容积率进行调整。详情请见公司 2013 年一季报“重要事项”部分。

## 七、承诺事项履行情况

√ 不适用

## 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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范经营运作行为。公司按照《公司章程》和董事会各专门委员会议事规则的要求，加强股东大会、董事会、监事会、董事会专门委员会的规范运作，确保公司信息披露及时、准确、真实、完整、公平。公司积极开展内控建设工作，建立健全内部控制制度。公司的实际运作情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的要求。



## 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		38,556				
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
山东天业房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	32.79	105,309,600	0		质押 105,300,000
将军控股有限公司	国有法人	17.21	55,265,878	0	12,000,000	冻结 55,265,878
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	2.09	6,719,322	0		无
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.18	3,792,604	0		无
王花眼	境内自然人	0.44	1,405,547	1,405,547		无
深圳市东方明珠(集团)股份有限公司	未知	0.23	750,000	0		无
连爱民	境内自然人	0.23	735,137	0		无
左烈	境内自然人	0.20	648,875	0		无
彭小龙	境内自然人	0.17	553,930	553,930		无
中国农业银行股份有限公司山东省分行	国有法人	0.17	541,800	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			
山东天业房地产开发集团有限公司	105,309,600		人民币普通股 105,309,600			

将军控股有限公司	43,265,878	人民币普通股 43,265,878
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	6,719,322	人民币普通股 6,719,322
中国建银投资有限责任公司	3,792,604	人民币普通股 3,792,604
王花眼	1,405,547	人民币普通股 1,405,547
深圳市东方明珠(集团)股份有限公司	750,000	人民币普通股 750,000
连爱民	735,137	人民币普通股 735,137
左烈	648,875	人民币普通股 648,875
彭小龙	553,930	人民币普通股 553,930
中国农业银行股份有限公司山东省分行	541,800	人民币普通股 541,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东天业集团为将军控股的股东，持有其 21.47%的股权，为将军控股的第三大股东。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	将军控股有限公司	12,000,000	2010年1月15日		该等股份如上市流通，应向公司第二大股东将军控股偿还代垫的等额股份，并征得其同意后，由本公司向上海证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
2	威海国际商务大厦有限公司	421,200	2008年1月15日		
3	潍坊农信	351,000	2008年1月15日		
4	任城农资	234,000	2008年1月15日		
5	日照农信	234,000	2008年1月15日		
6	济解商店	23,400	2008年1月15日		
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知股东之间是否存在关联关系，也未知股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表（资产类）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	107,355,012.03	98,262,397.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	800,000.00	0.00
应收账款	五、3	441,720.20	385,276.20
预付款项	五、4	138,743,790.38	45,439,266.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	51,745,269.06	55,509,034.65
买入返售金融资产			
存货	五、6	2,001,670,200.49	1,908,663,345.27
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	53,256,723.77	54,145,559.32
流动资产合计		2,354,012,715.93	2,162,404,879.04
<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	五、8	152,000,000.00	152,000,000.00
投资性房地产	五、9	88,443,884.90	79,471,452.43
固定资产	五、10	43,761,935.71	44,792,305.56
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	五、11	11,204,864.45	11,475,838.89
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	五、12	295,112.87	346,289.21
递延所得税资产	五、13	49,555,168.33	51,618,556.28
其他非流动资产	五、15	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计		350,260,966.26	344,704,442.37
资产总计		2,704,273,682.19	2,507,109,321.41

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

## 合并资产负债表（负债及所有者权益类）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16	90,000,000.00	120,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五、17	15,000,000.00	
应付账款	五、18	212,795,037.90	131,433,878.09
预收款项	五、19	727,121,972.93	708,393,167.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	19,345,052.42	20,376,386.08
应交税费	五、21	59,307,883.56	77,717,816.20
应付利息	五、22		2,309,999.99
应付股利	五、23	4,517,281.00	21,164.20
其他应付款	五、24	153,604,859.71	191,072,192.08
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			
其他流动负债			
流动负债合计		1,281,692,087.52	1,251,324,604.04
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、25	804,880,000.00	637,880,000.00
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		804,880,000.00	637,880,000.00
负债合计		2,086,572,087.52	1,889,204,604.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、26	321,151,200.00	321,151,200.00
资本公积	五、27	55,360,875.97	55,360,875.97
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	27,205,322.45	27,205,322.45
一般风险准备			
未分配利润	五、29	89,234,826.45	87,930,622.88
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		492,952,224.87	491,648,021.30
少数股东权益		124,749,369.80	126,256,696.07
所有者权益合计		617,701,594.67	617,904,717.37
负债和所有者权益总计		2,704,273,682.19	2,507,109,321.41

法定代表人：曾昭泰

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

## 母公司资产负债表（资产类）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		58,786,273.93	67,494,889.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	375,000.00	375,000.00
预付款项		19,530,730.98	9,074,571.08
应收利息			
应收股利		7,687,731.22	7,687,731.22
其他应收款	十一、2	162,419,634.03	60,622,418.90
存货		725,389,642.08	797,982,809.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		44,036,080.90	51,178,525.55
流动资产合计		1,018,225,093.14	994,415,945.98
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	638,073,084.35	598,073,084.35
投资性房地产		88,443,884.90	79,471,452.43
固定资产		42,166,985.00	42,983,874.51
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		11,189,607.78	11,448,598.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		46,066,414.59	50,379,744.57
其他非流动资产		5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计		830,939,976.62	787,356,754.08
资产总计		1,849,165,069.76	1,781,772,700.06

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

## 母公司资产负债表（负债及所有者权益类）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		80,000,000.00	110,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		15,000,000.00	
应付账款		182,692,233.64	115,404,929.55
预收款项		575,431,499.99	668,193,887.99
应付职工薪酬		19,089,114.42	20,094,076.08
应交税费		54,374,391.13	75,447,448.54
应付利息			2,309,999.99
应付股利		4,517,281.00	21,164.20
其他应付款		102,005,751.54	166,885,396.49
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,033,110,271.72	1,158,356,902.84
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		306,500,000.00	119,500,000.00
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		306,500,000.00	119,500,000.00
负债合计		1,339,610,271.72	1,277,856,902.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		321,151,200.00	321,151,200.00
资本公积		70,529,180.46	70,529,180.46
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,205,322.45	27,205,322.45
一般风险准备			
未分配利润		90,669,095.13	85,030,094.31
所有者权益（或股东权益）合计		509,554,798.04	503,915,797.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,849,165,069.76	1,781,772,700.06

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴



**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	五、30	242,071,511.41	126,340,295.24
其中:营业收入	五、30	242,071,511.41	126,340,295.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		235,506,942.60	118,903,902.54
其中:营业成本	五、30	174,714,337.78	67,429,130.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、31	19,426,103.00	18,181,102.84
销售费用	五、32	10,825,279.72	5,504,194.48
管理费用	五、33	17,506,241.62	21,063,182.99
财务费用	五、34	13,034,980.48	6,739,644.56
资产减值损失	五、35		-13,352.76
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			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		6,564,568.81	7,436,392.70
加:营业外收入	五、36	111,275.40	103,031.50
减:营业外支出	五、37	44,960.97	187,345.67
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		6,630,883.24	7,352,078.53
减:所得税费用	五、38	2,337,889.14	2,639,037.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,292,994.10	4,713,041.47
归属于母公司所有者的净利润		5,800,320.37	5,110,213.34
少数股东损益		-1,507,326.27	-397,171.87
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	五、39	0.018	0.016
(二)稀释每股收益	五、39	0.018	0.016
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人:曾昭秦

主管会计工作负责人:赵秀利

会计机构负责人:王永兴

## 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	十一、4	227,952,621.48	114,817,111.50
减: 营业成本	十一、4	165,612,425.99	59,918,331.08
营业税金及附加		18,616,453.70	17,459,812.40
销售费用		4,631,617.20	3,947,999.80
管理费用		11,728,989.29	16,383,422.87
财务费用		13,094,409.35	6,745,192.94
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		14,268,725.95	10,362,352.41
加: 营业外收入		100,225.40	102,565.66
减: 营业外支出		23,325.54	176,593.29
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		14,345,625.81	10,288,324.78
减: 所得税费用		4,210,508.19	2,583,087.57
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		10,135,117.62	7,705,237.21
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			

法定代表人: 曾昭秦

主管会计工作负责人: 赵秀利

会计机构负责人: 王永兴

## 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
<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		297,707,731.91	180,304,722.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、40	46,835,635.07	41,747,328.84
经营活动现金流入小计		344,543,366.98	222,052,051.04
购买商品、接受劳务支付的现金		319,210,500.68	262,790,566.89
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		17,687,044.22	18,388,726.21
支付的各项税费		41,039,329.91	26,803,878.29
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	88,501,717.12	39,891,934.67
经营活动现金流出小计		466,438,591.93	347,875,106.06
经营活动产生的现金流量净额		-121,895,224.95	-125,823,055.02
<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		300.00	2,700.00
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		300.00	2,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		232,254.80	467,363.84
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		232,254.80	467,363.84
投资活动产生的现金流量净额		-231,954.80	-464,663.84
<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		187,000,000.00	263,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		187,000,000.00	263,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	64,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,716,132.42	9,775,072.23
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			
筹资活动现金流出小计		70,716,132.42	73,875,072.23
筹资活动产生的现金流量净额		116,283,867.58	189,124,927.77
<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>		-5,843,312.17	62,837,208.91
加：期初现金及现金等价物余额		82,568,469.37	20,805,582.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		76,725,157.20	83,642,791.27

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

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
<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		144,517,685.85	164,534,690.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		43,038,140.96	45,754,008.89
经营活动现金流入小计		187,555,826.81	210,288,699.39
购买商品、接受劳务支付的现金		89,399,613.31	65,688,824.67
支付给职工以及为职工支付的现金		12,345,996.20	13,172,028.65
支付的各项税费		34,432,653.57	25,014,193.95
支付其他与经营活动有关的现金		171,692,808.04	200,130,306.99
经营活动现金流出小计		307,871,071.12	304,005,354.26
经营活动产生的现金流量净额		-120,315,244.31	-93,716,654.87
<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		300.00	2,700.00
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		300.00	2,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,908.80	187,324.00
投资支付的现金		40,000,000.00	19,000,000.00
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		40,192,908.80	19,187,324.00
投资活动产生的现金流量净额		-40,192,608.80	-19,184,624.00
<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		187,000,000.00	243,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		187,000,000.00	243,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	64,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,716,132.42	9,775,072.23
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		50,716,132.42	73,875,072.23
筹资活动产生的现金流量净额		136,283,867.58	169,124,927.77
<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>		-24,223,985.53	56,223,648.90
加:期初现金及现金等价物余额		52,922,904.63	15,498,998.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		28,698,919.10	71,722,647.34

法定代表人:曾昭秦

主管会计工作负责人:赵秀丽

会计机构负责人:王永兴

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	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		87,930,622.88		126,256,696.07	617,904,717.37
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		87,930,622.88		126,256,696.07	617,904,717.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							1,304,203.57		-1,507,326.27	-203,122.70
(一)净利润							5,800,320.37		-1,507,326.27	4,292,994.10
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							5,800,320.37		-1,507,326.27	4,292,994.10
(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							-4,496,116.80			-4,496,116.80
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							-4,496,116.80			-4,496,116.80

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	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		89,234,826.45		124,749,369.80	617,701,594.67

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	321,151,200.00	55,360,875.97			24,777,233.25		75,740,594.01		67,381,279.58	544,411,182.81
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	321,151,200.00	55,360,875.97			24,777,233.25		75,740,594.01		67,381,279.58	544,411,182.81
三、本期增减变动金额							5,110,213.34		-397,171.87	4,713,041.47

(减少以“—”号填列)									
(一) 净利润						5,110,213.34		-397,171.87	4,713,041.47
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						5,110,213.34		-397,171.87	4,713,041.47
(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、本期末余额	321,151,200.00	55,360,875.97			24,777,233.25	80,850,807.35		66,984,107.71	549,124,224.28

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴



## 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	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45		85,030,094.31	503,915,797.22
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45		85,030,094.31	503,915,797.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							5,639,000.82	5,639,000.82
(一)净利润							10,135,117.62	10,135,117.62
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							10,135,117.62	10,135,117.62
(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							-4,496,116.80	-4,496,116.80
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							-4,496,116.80	-4,496,116.80
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	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45	90,669,095.13	509,554,798.04

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	321,151,200.00	70,529,180.46			24,777,233.25		63,177,291.55	479,634,905.26
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	321,151,200.00	70,529,180.46			24,777,233.25		63,177,291.55	479,634,905.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							7,705,237.21	7,705,237.21
(一) 净利润							7,705,237.21	7,705,237.21
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							7,705,237.21	7,705,237.21
(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	321,151,200.00	70,529,180.46			24,777,233.25		70,882,528.76	487,340,142.47

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

## 山东天业恒基股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年 1—6 月

(除非特别注明, 以下币种为人民币, 货币单位为元)

## 一、公司基本情况

山东天业恒基股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)原名山东济南百货大楼(集团)股份有限公司,系经山东省经济体制改革委员会、中国人民银行山东省分行以鲁体改生字[1992]第 90 号文批准以公开募集的形式,于 1992 年 7 月 26 日成立,并于 1993 年 1 月 16 日取得山东省工商行政管理局颁发的 37000018010703 号企业法人营业执照。1993 年 11 月 26 日经中国证券监督管理委员会[1993]105 号文复审,并经上海证券交易所以上证上[1993]第 111 号文审核批准,于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易。

2006 年公司向山东天业房地产开发有限公司(现已更名为山东天业房地产开发集团有限公司)非公开发行股票 5,265.48 万股,用以收购其章丘绣水如意项目,并以本次资产重组为核心实施股权分置改革,公司主营业务由以百货经营为主业,转型为“房地产+商业”。2007 年 5 月 28 日公司更名为“山东天业恒基股份有限公司”,股票简称“天业股份”。

根据公司 2011 年第六届董事会第二十次会议决议和 2010 年度股东大会决议,以截止 2010 年 12 月 31 日的股本 16,057.56 万股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股。转增后的注册资本为 32,115.12 万元,山东天业房地产开发集团有限公司为公司第一大股东。

公司注册地址:济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区;营业执照号码:37000018010703;法定代表人:曾昭秦。

公司的经营范围为:纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售;房屋、柜台出租;工艺美术品(含金银饰品零售、翻新);仓储(不含危险化学品);装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营);企业管理服务;电子信息技术的开发、服务及培训;房地产开发、销售(凭资质证书经营)。

公司的组织架构:股东大会为公司的最高权力机构;公司设董事会、监事会,对股东大会负责。公司内部下设董事会办公室、工程管理部、计划财务部、总经理办公室、审计监察部等 14 个职能部门、东营、章丘 2 个分公司及山东永安房地产开发有限公司、山东天业物业管理有限公司、山东瑞蚨祥贸易有限公司、东营市万佳房地产开发有限公司、山东天业顺

祥置业发展有限公司 5 个子公司。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

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

### 3、会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## 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

本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。通过合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的必要调整外，本公司按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份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。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当冲减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司以购买日确定的合并成本作为非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资的初始

投资成本，本公司对通过非同一控制下的吸收合并取得的各项可辨认资产、负债以其在购买日的公允价值确计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入合并当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础，将本公司及全部子公司纳入财务报表的合并范围。

本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，本公司自申报财务报表的最早期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入合并范围。在本报告期内因处置而减少的子公司，本公司自处置日起不再将该子公司纳入合并范围。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后由本公司编制。编制合并财务报表时，对与本公司会计政策和会计期间不一致的子公司财务报表按本公司的统一要求进行必要的调整；对合并范围内各公司之间的内部交易或事项以及内部债权债务均进行抵销；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的股东权益项下单独列示；若子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

## 7、现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

## 8、外币业务和外币报表折算

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按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账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### (1) 金融资产和金融负债的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

#### (2) 金融资产和金融负债的分类和计量

本公司的金融资产和金融负债于初始确认时分为以下五类：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、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。金融资产或金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产或金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

##### 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

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。交易性金融资产，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定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，主要是指本公司基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

此类金融资产或金融负债采用公允价值进行后续计量。除作为有效的套期工具外，此类金融资产或金融负债所有已实现和未实现损益均计入当期损益。

##### ②持有至到期投资

持有至到期投资，是指本公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

本公司对持有至到期投资在持有期间采用实际利率法、按照摊余成本计量。持有至到期投资发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失，均应当计入当期损益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

##### ③应收款项

应收款项，是指本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

应收款项按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额，在持有期间采用实际利

率法，按摊余成本计量。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述三类金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，其折、溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

#### ⑤其他金融负债

其他金融负债，是指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司对其他负债采用摊余成本或成本计量。其他金融负债在摊销、终止确认时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

### (3) 金融资产转移

①本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的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，终止对该金融资产的确认。

②金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、终止确认部分的账面价值；

B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

⑤对于采用继续涉入方式的金融资产转移，本公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法



①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

#### (5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法

本公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

##### ①持有至到期投资

根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收款项减值损失计量方法处理。

如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等)，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### ②可供出售金融资产

有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

## 10、应收款项

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>单项金额重大是指单项金额在 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，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。</p>

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄分析法		
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)	1%	1%
1 至 2 年 (含 2 年)	5%	5%
2 至 3 年 (含 3 年)	10%	10%
3 至 4 年 (含 4 年)	20%	20%
4 至 5 年 (含 5 年)	30%	30%
5 年以上	50%	50%

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单独减值测试。
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，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。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

公司存货分为：库存商品、材料物资、低值易耗品、包装物、房地产开发成本、房地产开发产品、拟开发土地等。

### (2) 发出存货的计价方法

存货在取得时，以实际成本计价；领用或发出存货时按加权平均法计价。项目整体开发时，拟开发土地全部转入房地产开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入房地产开发成本，期末未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本。

### (3) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

资产负债表日公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品、库存商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

房地产开发成本其可变现净值按开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

领用时采用一次摊销法摊销。

### 12、长期股权投资

#### (1) 投资成本确定

##### ①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以本公司在被合并方于合并日按本公司会计政策调整后的账面净资产中所享有的份额作为初始投资成本。

##### ②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为该项投资的初始投资成本。

##### ③其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时：

① 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股

权投资的成本。

②取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。

③确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

④被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应冲减长期股权投资的账面价值。

⑤对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

持股比例减少后被投资单位仍然是本公司的联营企业或合营企业时，本公司应当继续采用权益法核算剩余投资，并按处置投资的比例将以前在其他综合收益（资本公积）中确认的利得或损失结转至当期损益。

持股比例增加后被投资单位仍然是本公司的联营企业或合营企业时，本公司应当按照新的持股比例对投资继续采用权益法进行核算。在新增投资日，新增投资成本与按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额按照前述原则处理；该项长期股权投资取得新增投资时的原账面价值与按增资后持股比例扣除新增持股比例后的持股比例计算应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，应当调整长期股权投资账面价值和资本公积。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

#### ①共同控制的判断依据

共同控制，是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

#### ②重大影响的判断依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者

与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策从而不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，能够形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资，本公司按照附注二、27 所述方法计提减值准备。

对持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司按照附注二、27 的方法计提资产减值准备。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、27。

### 14、固定资产

#### （1）固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

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

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧（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除外）。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	20	2.00
机器设备	4-8	4	12.00-24.00
运输工具	8	4	12.00
电子设备	5	4	19.20
其他设备	2-15	4	6.40-48.00

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“(2) 固定资产折旧方法计提折旧”；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“(2) 固定资产折旧方法”计提折旧。

### (5) 其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

## 15、在建工程

**(1) 在建工程核算方法**

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

**(2) 在建工程结转为固定资产的时点**

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

**(3) 在建工程减值准备**

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注二、27。

**16、借款费用****(1) 借款费用资本化的确认原则**

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。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

**(2) 借款费用资本化期间**

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

**(3) 借款费用资本化金额的确定方法**



本公司按季度计算借款费用资本化金额。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

## 17、无形资产

### （1）无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

### （2）无形资产的后续计量

#### ①无形资产的使用寿命

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命如为有限的，本公司估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

#### ②无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，期末进行减值测试。

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### ③本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产

的账面价值全部转入当期损益。

#### ④无形资产的减值

本公司无形资产的减值准备计提方法见附注二、27。

### 18、长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(3) 融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### 19、预计负债

(1) 因未决诉讼、产品质量保证、亏损合同、油气资产弃置义务等形成的现实义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

(2) 预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

(3) 满足预计负债确认条件的油气资产弃置义务确认为预计负债，同时计入相关油气资产的原价，金额等于根据当地条件及相关要求作出的预计未来支出的现值。

(4) 不符合预计负债确认条件的，在废弃时发生的拆卸、搬移、场地清理等支出在实际发生时作为清理费用计入当期损益。

### 20、股份支付及权益工具

#### (1) 股份支付种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (2) 股份支付的会计处理

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

#### (3) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。

对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(4) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(5) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

## 21、回购本公司股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转上或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

## 22、收入

(1) 销售商品

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

销售商品房收入，同时满足下列条件时予以确认：①房屋完工并验收合格；②签订售房合同及收取房款；③房屋办理了移交手续交付业主使用，并取得业主签字认可的交房确认单。

(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。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

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

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 23、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认与计量

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 政府补助的会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产适用寿命内平均分配，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，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；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。

### 24、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，递延所得税均作为所得税费用计入当期损益。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(3) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 25、经营租赁、融资租赁

本公司将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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

①本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁会计处理

①融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两

者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

②融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 26、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是本公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 27、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

(1) 本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

(2) 可收回金额根据资产的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之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(3) 资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

(4) 就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组

合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

(5) 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 28、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。

## 29、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

公司本期无会计政策变更。

### (2) 会计估计变更

公司本期无会计估计变更。

## 30、前期差错更正

公司本期无前期差错更正。

## 三、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增 值 税	应税销售收入	17%
营 业 税	预收房款、应税收入	5%
土 地 增 值 税	增值额或预征	30%-60%， 2%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教 育 费 附 加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
水 利 建 设 基 金	应纳流转税额	1%
企 业 所 得 税	应纳税所得额	25%

## 四、企业合并及合并财务报表

### 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)
山东瑞蚨祥贸易有限公司	全资子公司	济南市	百货销售	2,000.00	五金、钢材、鞋、服装、箱包等销售；柜台租赁	2,004.20
山东天业顺祥置业发展有限公司	全资子公司	章丘市	房地产开发经营	4,000.00	房地产开发、经营；建筑工程设计等	4,000.00

接上表

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)		表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
		直接持股	间接持股				
山东瑞蚨祥贸易有限公司		100.00		100.00	是		
山东天业顺祥置业发展有限公司		100.00		100.00	是		

经公司第七届董事会第十七次临时会议审议通过，公司以现金出资 4000 万元人民币设立全资子公司山东天业顺祥置业发展有限公司，详见 2013 年 5 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站。截止报告日该事项已办理完毕。

## (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)
山东天业物业管理有限公司	控股子公司	济南市	物业管理	500.00	物业管理、电梯安装、维修等	301.62

接上表

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)		表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
		直接持股	间接持股				
山东天业物业管理有限公司		60.00		60.00	是	659, 954.44	86, 136.39

## (3) 非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)
山东永安房地产开发有限公司	控股子公司	济南市	房地产开发销售	42,000.00	房地产开发销售	30,313.49



东营市万佳房地产开发 有限公司	全资子公司	东营市	房地产开 发销售	19,607.00	房地产开发销售	11,988.00
接上表						
子公司全称	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余 额	持股比例 (%)		表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	少数股东权益 冲减少数股东损益的 金额
		直接 持股	间接 持股			
山东永安房地产开发 有限公司		70.00		70.00	是	124089415.36
东营市万佳房地产开发 有限公司		100.00		100.00	是	

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金 额	折算率	人民币金额
现金：			1,605,447.92			1,061,723.64
人民币			1,605,447.92			1,061,723.64
银行存款：			75,119,709.28			81,506,745.73
人民币			75,119,709.28			81,506,745.73
其他货币资金：			30,629,854.83			15,693,927.90
人民币			30,629,854.83			15,693,927.90
<b>合 计</b>			<b>107,355,012.03</b>			<b>98,262,397.27</b>

货币资金说明：

截至 2013 年 6 月 30 日，其他货币资金系为购房业主按揭贷款提供阶段性担保的保证金存款，不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

### 2、应收票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	800,000.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>800,000.00</b>	<b>0.00</b>

### 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	45.65	3,343,702.33	100.00
组合 1	816,720.20	11.15	375,000.00	45.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.20	3,163,609.69	100.00
<b>合计</b>	<b>7,324,032.22</b>	<b>100</b>	<b>6,882,312.02</b>	<b>--</b>

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.01	3,343,702.33	100.00
组合 1	760,380.00	10.46	375,103.80	49.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.53	3,163,609.69	100.00
<b>合计</b>	<b>7,267,692.02</b>	<b>100.00</b>	<b>6,882,415.82</b>	<b>--</b>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100.00%	预计收回的可能性极小
济南家电产品配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>3,343,702.33</b>	<b>3,343,702.33</b>		

组合中，按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		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	66,720.20	8.17		10,380.00	1.37	103.80
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	750,000.00	91.83	375,000.00	750,000.00	98.63	375,000.00
<b>合计</b>	<b>816,720.20</b>	<b>100.00</b>	<b>375,000.00</b>	<b>760,380.00</b>	<b>100.00</b>	<b>375,103.80</b>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
安徽工业品公司	581,367.00	581,367.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南利德丰商贸有限公司	472,200.00	472,200.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南(大楼)百益服饰部	332,856.60	332,856.60	100.00%	预计收回的可能性极小

济南大福珠宝有限公司	330,031.50	330,031.50	100.00%	预计收回的可能性极小
济南佳特眼镜有限公司	215,078.60	215,078.60	100.00%	预计收回的可能性极小
平阴百货公司家电	193,216.00	193,216.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南交电家电公司	147,583.70	147,583.70	100.00%	预计收回的可能性极小
北京交电公司广播电视	144,065.56	144,065.56	100.00%	预计收回的可能性极小
合肥美菱股份有限公司	143,701.23	143,701.23	100.00%	预计收回的可能性极小
深圳丽宝源珠宝有限公司	117,000.00	117,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
山东平阴百货商场	114,042.00	114,042.00	100.00%	预计收回的可能性极小
其他零星客户	372,467.50	372,467.50	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>3,163,609.69</b>	<b>3,163,609.69</b>		

(2) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款情况。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日, 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 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(%)
济南(大楼)百盛箱包部	非关联方	1,836,271.50	5 年以上	25.07
济南家电产品配送部	非关联方	1,507,430.83	5 年以上	20.58
安徽工业品公司	非关联方	581,367.00	5 年以上	7.94
山东麦当劳(餐厅食品)有限公司	非关联方	540,000.00	5 年以上	7.37
济南利德丰商贸有限公司	非关联方	472,200.00	5 年以上	6.45
<b>合 计</b>		<b>4,937,269.33</b>		<b>67.41</b>

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	93,304,524.05	67.25	45,085,401.81	99.22
1 至 2 年	45,085,401.81	32.50	353,864.52	0.78
2 至 3 年	353,864.52	0.25		
<b>合 计</b>	<b>138,743,790.38</b>	<b>100.00</b>	<b>45,439,266.33</b>	<b>100.00</b>

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

排序	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
1	非关联方	57,000,000.00	1 年以内	工程未完工
2	非关联方	8,645,182.76	1 年以内	工程未完工
3	非关联方	5,780,340.00	1 年以内	预付设备款
4	非关联方	4,850,000.00	1 年以内	工程未完工
5	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	工程未完工
<b>合 计</b>		<b>79,275,522.76</b>		

(3) 截至 2013 年 6 月 30 日，预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

### 5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	40.45	41,584,266.24	100.00
组合 1	54,190,136.65	52.72	2,444,867.59	4.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,020,352.48	6.83	7,020,352.48	100.00
<b>合计</b>	<b>102,794,755.37</b>	<b>100.00</b>	<b>51,049,486.31</b>	<b>--</b>

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	39.02	41,584,266.24	100.00
组合 1	57,953,902.24	54.39	2,444,867.59	4.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,020,352.48	6.59	7,020,352.48	100.00
<b>合计</b>	<b>106,558,520.96</b>	<b>100.00</b>	<b>51,049,486.31</b>	<b>--</b>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100.00%	预计收回的可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100.00%	预计收回的可能性极小
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100.00%	预计收回的可能性极小
华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100.00%	预计收回的可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100.00%	预计收回的可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100.00%	预计收回的可能性极小

天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100.00%	预计收回的可能性极小
财务科(集资利息)	1,017,743.83	1,017,743.83	100.00%	预计收回的可能性极小
山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>41,584,266.24</b>	<b>41,584,266.24</b>		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		坏账准备	年初余额		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	38,034,378.40	70.19	417,981.44	41,798,143.99	72.12	417,981.44
1 至 2 年	9,904,129.44	18.28	495,206.47	9,904,129.44	17.09	495,206.47
2 至 3 年	2,939,152.94	5.42	293,915.29	2,939,152.94	5.07	293,915.29
3 至 4 年	120,934.03	0.22	24,186.80	120,934.03	0.21	24,186.80
4 至 5 年	1,910,966.67	3.53	573,290.00	1,910,966.67	3.30	573,290.00
5 年以上	1,280,575.17	2.36	640,287.59	1,280,575.17	2.21	640,287.59
<b>合计</b>	<b>54,190,136.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,444,867.59</b>	<b>57,953,902.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,444,867.59</b>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
济南华运汽车配件公司	976,000.00	976,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
山东省华艺实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
新形象公司	601,302.66	601,302.66	100.00%	预计收回的可能性极小
东忠林	433,593.82	433,593.82	100.00%	预计收回的可能性极小
时装普华鞋厂	369,616.62	369,616.62	100.00%	预计收回的可能性极小
百大集团	337,570.56	337,570.56	100.00%	预计收回的可能性极小
北京中昌明资产评估事务所	335,211.00	335,211.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南时装总公司	331,072.43	331,072.43	100.00%	预计收回的可能性极小
刘传俊	311,239.45	311,239.45	100.00%	预计收回的可能性极小
职工宿舍未售部分	254,354.00	254,354.00	100.00%	预计收回的可能性极小
韩毅	254,204.80	254,204.80	100.00%	预计收回的可能性极小
支援商河贷款利息	240,841.90	240,841.90	100.00%	预计收回的可能性极小
合作企业资金法律手续费	240,000.00	240,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
天笠置业	137,835.00	137,835.00	100.00%	预计收回的可能性极小
保安服务费	132,160.00	132,160.00	100.00%	预计收回的可能性极小
秦爱军	114,936.00	114,936.00	100.00%	预计收回的可能性极小
养老金个人部分	110,573.48	110,573.48	100.00%	预计收回的可能性极小
大观园	100,000.00	100,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小

其他零星	839,840.76	839,840.76	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>7,020,352.48</b>	<b>7,020,352.48</b>		

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容:

期末金额较大的其他应收款主要为老济百遗留的往来款及天业中心工程质量保证金。

(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(%)
四海香商场	非关联方	19,854,110.51	5 年以上	19.31
济南市高新区工程质量与安全监督站	非关联方	11,821,000.00	1 至 2 年	11.50
济南市市中区兴隆街道办事处小岭村	非关联方	10,150,000.00	2 年以内	9.87
财政局	非关联方	7,833,192.17	5 年以上	7.62
济南市房地产业协会	非关联方	5,889,690.80	1 年以内	5.73
<b>合 计</b>		<b>55,547,993.48</b>		<b>54.03</b>

## 6、存货

(1) 存货分类:

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
库存商品						
房地产开发成本	1,380,841,662.18		1,380,841,662.18	1,560,647,403.14		1,560,647,403.14
房地产开发产品	620,828,538.31		620,828,538.31	348,015,942.13		348,015,942.13
拟开发土地						-
<b>合 计</b>	<b>2,001,670,200.49</b>		<b>2,001,670,200.49</b>	<b>1,908,663,345.27</b>		<b>1,908,663,345.27</b>

用于抵押的存货说明:

2013 年 6 月 30 日未用于抵押的存货账面价值合计 921,838,295.48 元。其中: 章丘绣水如意尚未销售的哈佛商业中心用于抵押的账面价值 39,934,780.23 元; 章丘双山街道办事处明星小区北用于抵押的土地使用权账面价值 113,658,591.69 元; 章丘市双山街道办事处绣水如意尚未销售的酒楼用于抵押的账面价值 20,606,135.39 元; 天业中心土地用于抵押的土地使用权及在建工程账面价值 596,633,316.53 元; 永安大厦尚未销售的地上 16、17 层以及地下 1、2 层及其相应土地使用权用于抵押的账面价值 25,040,408.76 元; 盛世龙城 B 区 C 区尚未销售的

房屋用于抵押的账面价值 125,965,062.88 元。
-------------------------------

## 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额	期末跌价准备
东营盛世龙城 C 区	2011 年 7 月	2013 年 5 月			351,046,079.94	
天业中心	2011 年 4 月	2014 年 12 月		913,308,059.65	785,836,538.05	
章丘盛世国际	2013 年	2015 年		129,601,512.53	123,961,196.01	
东营盛世豪庭	2012 年 3 月	2015 年 12 月		337,932,090.00	299,803,589.14	
<b>合 计</b>				<b>1,380,841,662.18</b>	<b>1,560,647,403.14</b>	

## 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
绣水如意一期	2006 年 11 月	2,830,091.20			2,830,091.20	
绣水如意二期	2007 年 9 月	90,586,679.77			90,586,679.77	
永安大厦	2006 年 9 月	25,040,408.76			25,040,408.76	
滨海花园一期	2006 年 5 月					
滨海花园二期	2007 年 10 月					
天业国际	2010 年 12 月	6,008,128.19		2,837,806.40	3,170,321.79	
盛世龙城 A 区	2010 年 12 月	49,228,239.40		16,822,909.92	32,405,329.48	
盛世龙城 B 区	2012 年 12 月	174,322,394.81		137,437,224.50	36,885,170.31	
盛世龙城 C 区	2013 年 6 月		447,397,454.64	17,486,917.64	429,910,537.00	
<b>合 计</b>		<b>348,015,942.13</b>	<b>447,397,454.64</b>	<b>174,584,858.46</b>	<b>620,828,538.31</b>	

## (2) 存货跌价准备:

截至 2013 年 6 月 30 日, 公司的存货不存在减值情形, 不需提取存货跌价准备。

## (3) 存货的说明:

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额 138,788,393.20 元, 明细如下:

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天业国际	75,897.88		35,848.67	40,049.21
盛世龙城 A 区	1,344,296.58		459,390.39	884,906.19

永安大厦	1,096,167.65			1,096,167.65
天业中心	76,960,203.02	27,729,197.20		104,689,400.22
盛世龙城 B 区	4,176,266.91		3,292,603.53	883,663.38
盛世龙城 C 区	5,041,786.53		197,062.60	4,844,723.93
章丘盛世国际	4,341,666.67	2,906,944.44		7,248,611.11
盛世豪庭	11,253,901.64	7,846,969.87		19,100,871.51
<b>合 计</b>	<b>104,290,186.88</b>	<b>38,483,111.51</b>	<b>3,984,905.19</b>	<b>138,788,393.20</b>

## 7、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预售房缴纳税金	53,256,723.77	54,145,559.32
<b>合 计</b>	<b>53,256,723.77</b>	<b>54,145,559.32</b>

其他流动资产说明：

其他流动资产为预收售楼款应缴纳的税金，待预收账款结转收入时，由其他流动资产转入营业税金及附加。

## 8、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00			6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00			2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00			736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00			3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00			1,200,000.00
潍坊医药集团股份有限公司	成本法	400,000.00	400,000.00			400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00			400,000.00
山东天业黄金矿业有限公司	成本法	152,000,000.00	152,000,000.00			152,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>166,436,000.00</b>	<b>166,436,000.00</b>			<b>166,436,000.00</b>

接上表



被投资单位	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	现金红利
济南齐鲁软件园信息产业有限公司				6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司				2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
山东天业黄金矿业有限公司	10.00	10.00				
<b>合 计</b>				<b>14,436,000.00</b>		

## 9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产：

项目	年初余额	本期增加		本期	期末余额
		购置或计提	自用或存货转入	减少 处置 转为自	
一、账面原值合计	<b>112,198,837.26</b>		<b>10,031,869.99</b>		<b>122,230,707.25</b>
1.房屋、建筑物	112,198,837.26		10,031,869.99		122,230,707.25
2.土地使用权					
二、累计折旧和累计摊销合计	<b>32,727,384.83</b>	<b>1,059,437.52</b>			<b>33,786,822.35</b>
1.房屋、建筑物	32,727,384.83	1,059,437.52			33,786,822.35
2.土地使用权					
三、投资性房地产账面净值合计	<b>79,471,452.43</b>				<b>88,443,884.90</b>
1.房屋、建筑物	79,471,452.43				88,443,884.90
2.土地使用权					
四、投资性房地产减值准备累计金额合计					
1.房屋、建筑物					
2.土地使用权					

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用或存货转入	处置	转为自	
五、投资性房地产账面价值合计	<b>79,471,452.43</b>					<b>88,443,884.90</b>
1.房屋、建筑物	79,471,452.43					88,443,884.90
2.土地使用权						

(2) 本期折旧和摊销额 1,059,437.52 元。

(3) 本期东营盛世龙城幼儿园房产对外进行了出租由存货转为投资性房地产核算。

(4) 投资性房地产本期未发生减值，不需要提取投资性房地产减值准备。

### 10、固定资产

固定资产情况：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	<b>66,695,538.97</b>	<b>266,313.80</b>	<b>231,995.09</b>	<b>66,729,857.68</b>
其中：房屋及建筑物	53,592,365.75			53,592,365.75
机器设备	15,532.00			15,532.00
运输工具	10,194,552.10			10,194,552.10
电子设备	2,869,979.12	266,313.80	231,995.09	2,904,297.83
其他设备	23,110.00			23,110.00
二、累计折旧合计：	<b>21,903,233.41</b>	<b>1261,717.33</b>	<b>197,028.77</b>	<b>22,967,921.97</b>
其中：房屋及建筑物	15,620,269.80	495,073.98		16,115,343.78
机器设备	983.68			983.68
运输工具	4,590,363.33	556,745.66		5,147,108.99
电子设备	1,678,862.48	207,786.05	197,028.77	1,689,619.76
其他设备	12,754.12	2,111.64		14,865.76
三、固定资产账面净值合计	<b>44,792,305.56</b>			<b>43,761,935.71</b>
其中：房屋及建筑物	37,972,095.95			37,477,021.97
机器设备	14,548.32			14,548.32
运输工具	5,604,188.77			5,047,443.11
电子设备	1,191,116.64			1,214,678.07
其他设备	10,355.88			8,244.24
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	<b>44,792,305.56</b>			<b>43,761,935.71</b>
其中：房屋及建筑物	37,972,095.95			37,477,021.97
机器设备	14,548.32			14,548.32

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	5,604,188.77			5,047,443.11
电子设备	1,191,116.64			1,214,678.07
其他设备	10,355.88			8,244.24

本期折旧额 1,261,717.33 元。

本期无在建工程转入的固定资产。

## 11、无形资产

(1) 无形资产情况：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<b>34,175,058.60</b>		<b>14,700.00</b>	<b>34,160,358.60</b>
软件	291,425.60		14,700.00	276,725.60
商标权	4,990,000.00			4,990,000.00
土地使用权	28,893,633.00			28,893,633.00
二、累计摊销合计	<b>7,699,219.71</b>	<b>266,319.44</b>	<b>10,045.00</b>	<b>7,955,494.15</b>
软件	261,410.93	9,683.00	10,045.00	261,048.93
商标权	3,260,257.73	125,041.62		3,385,299.35
土地使用权	4,177,551.05	131,594.82		4,309,145.87
三、无形资产账面净值合计	<b>26,475,838.89</b>			<b>26,204,864.45</b>
软件	30,014.67			15,676.67
商标权	1,729,742.27			1,604,700.65
土地使用权	24,716,081.95			24,584,487.13
四、减值准备合计	<b>15,000,000.00</b>			<b>15,000,000.00</b>
软件				
商标权				
土地使用权	15,000,000.00			15,000,000.00
五、无形资产账面价值合计	<b>11,475,838.89</b>		-	<b>11,204,864.45</b>
软件	30,014.67			15,676.67
商标权	1,729,742.27			1,604,700.65
土地使用权	9,716,081.95			9,584,487.13

(2) 本期摊销额 266,319.44 元。

## 12、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	其他减少的原因
装饰装修费	346,289.21		51,176.34		295,112.87	

合 计	346,289.21	51,176.34	295,112.87
-----	------------	-----------	------------

**13、递延所得税资产/递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示：

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项 目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	19,942,396.96	19,942,396.96
预收款项	24,718,477.46	26,027,461.58
辞退福利	4,772,278.61	5,023,519.02
未付利息		577,500.00
未实现的内部利润	122,015.30	47,678.72
<b>合 计</b>	<b>49,555,168.33</b>	<b>51,618,556.28</b>

(2) 未确认递延所得税资产明细：

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	7,598,314.30	7,598,314.30
可抵扣亏损	3,377,083.97	3,592,424.95
<b>合 计</b>	<b>10,975,398.27</b>	<b>11,190,739.25</b>

(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	备注
2013			
2014	3,377,083.97	3,592,424.95	
<b>合计</b>	<b>3,377,083.97</b>	<b>3,592,424.95</b>	

(4) 应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异项目明细：

项目	金额
资产减值准备	79,769,587.84
预收款项	98,873,909.85
辞退福利	19,089,114.44
未付利息	
未实现的内部利润	488,061.19
<b>合计</b>	<b>198,220,673.32</b>

**14、资产减值准备明细**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	

一、坏账准备	57,931,902.13	57,931,902.13
二、长期股权投资减值准备	14,436,000.00	14,436,000.00
三、投资性房地产减值准备		
四、固定资产减值准备		
五、无形资产减值准备	15,000,000.00	15,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>87,367,902.13</b>	<b>87,367,902.13</b>

**15、其他非流动资产**

项 目	期末余额	年初余额
山东省国际信托有限公司投资	5,000,000.00	5,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>

**16、短期借款**

## (1) 短期借款分类:

项 目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	80,000,000.00	110,000,000.00
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>120,000,000.00</b>

## (2) 短期借款的说明:

本期归还新华信托股份有限公司抵押借款 3,000.00 万元，相应的章丘绣水如意哈佛商业中心七栋 3 层、4 层抵押物解除完毕。

**17、应付票据**

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	15,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>15,000,000.00</b>	

**18、应付账款**

## (1) 账龄分析:

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	174,267,748.70	95,304,044.07
1 至 2 年	6,138,779.39	3,675,350.71
2 至 3 年	23,493,339.47	23,509,312.97
3 年以上	8,895,170.34	8,945,170.34

<b>合 计</b>	<b>212,795,037.90</b>	<b>131,433,878.09</b>
(2) 应付账款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项:		
单位名称	期末余额	年初余额
济南市市中塑料三厂		127,124.61
<b>合 计</b>		<b>127,124.61</b>

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况说明:

账龄超过 1 年的大额应付账款主要是东营盛世龙城项目、天业中心项目、盛世豪庭项目尚未结算的工程款, 账龄在 2-3 年, 3 年以上的应付账款主要为老济百遗留的往来款。

### 19、预收款项

(1) 账龄分析:

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	452,955,489.94	434,226,684.41
1 至 2 年	234,698,334.00	234,698,334.00
2 至 3 年	39,324,148.99	39,324,148.99
3 年以上	144,000.00	144,000.00
<b>合 计</b>	<b>727,121,972.93</b>	<b>708,393,167.40</b>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日, 预收款项中不存在欠付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况说明:

截止 2013 年 6 月 30 日账龄超过一年的预收账款主要为东营盛世龙城项目预收的售楼款。

### 20、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	282,310.00	14,815,200.23	14,841,572.23	255,938.00
二、职工福利费		588,583.19	588,583.19	
三、社会保险费		2,992,652.27	2,992,652.27	
四、住房公积金				
五、辞退福利	20,094,076.08		1,004,961.66	19,089,114.42
六、工会经费和职工教育经费		68,356.10	68,356.10	
七、非货币性福利				
<b>合 计</b>	<b>20,376,386.08</b>	<b>18,464,791.79</b>	19,496,125.45	<b>19,345,052.42</b>

应付职工薪酬说明:

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

## 21、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	-498,202.38	-499,615.37
营业税	26,115,165.61	37,592,366.65
土地增值税	10,311,070.67	13,903,713.47
房产税	6,832,977.90	6,902,206.26
个人所得税	156,122.08	169,951.11
企业所得税	6,271,172.32	9,946,269.06
土地使用税	5,363,777.33	3,705,192.15
城市维护建设税	1,758,781.81	2,562,302.59
教育费附加	1,218,687.01	1,719,876.97
地方水利建设基金	266,920.14	198,074.45
印花税	1,499,411.08	1,505,478.87
其他	11,999.99	11,999.99
<b>合 计</b>	<b>59,307,883.56</b>	<b>77,717,816.20</b>

## 22、应付利息

项 目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息		2,309,999.99
<b>合 计</b>		<b>2,309,999.99</b>

## 23、应付股利

项目	期末余额	年初余额
应付股利	4,517,281.00	21,164.20
<b>合 计</b>	<b>4,517,281.00</b>	<b>21,164.20</b>

公司于 2013 年 6 月 17 日召开了 2012 年年度股东大会，通过了以 2012 年年末总股本 321,151,200 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.14 元（含税），派发现金股利总额为 4,496,116.80 元。

## 24、其他应付款

(1) 账龄分析：

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	50,169,286.18	100,890,516.94
1 至 2 年	27,825,308.33	32,232,177.52

2 至 3 年	45,640,095.72	27,979,328.14
3 年以上	29,970,169.48	29,970,169.48
<b>合 计</b>	<b>153,604,859.71</b>	<b>191,072,192.08</b>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日, 其他应付款中不存在欠付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况说明:

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为预提的尚未清算的土地增值税。

(4) 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容:

期末金额较大的其他应付款为预提的尚未清算的土地增值税。

## 25、长期借款

(1) 长期借款分类:

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	804,880,000.00	637,880,000.00
<b>合 计</b>	<b>804,880,000.00</b>	<b>637,880,000.00</b>

(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		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
山东省国际信托有限公司	2012-10-31	2014-10-30	人民 币	15.00		196,940,000.00		
山东省国际信托有限公司	2012-9-19	2014-3-18	人民 币	15.00		153,040,000.00		
中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司	2013-1-10	2015-1-9	人民 币	11.50		152,000,000.00		
新华信托股份有限公司	2012-8-31	2014-8-31	人民 币			148,400,000.00		
中国民生银行东营分行	2012-9-28	2014-9-27	人民 币	11.50		50,000,000.00		
<b>合 计</b>						<b>700380000.00</b>		

(3) 长期借款说明:

本期公司与中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司签署债务重组合同及抵押合同, 取得款项 1.52 亿元, 详见公司 2013 年 4 月 27 日公告, 公司以东营盛世龙城部分房屋及土地使用权作抵押, 天业集团提供连带责任保证。本期公司与润丰农村合作银行济泺路支行



签署合同借款 3500 万元，借款期限：2013 年 4 月 16 日至 2016 年 4 月 14 日，借款利率：人民银行同期基准利率上浮 30%，以永安公司永安大厦尚未销售的商品房地上 16、17 层及地下 1、2 层及其相应土地使用权作抵押。

本期公司已于 2013 年 2 月 28 日将尚未到期的山东省国际信托有限公司借款 2,000.00 万元进行了偿还。

## 26、股本

股本变动情况：

股份类别	年初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	321,151,200.00						321,151,200.00
<b>股份总数</b>	<b>321,151,200.00</b>						<b>321,151,200.00</b>

## 27、资本公积

资本公积变动情况：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价				
其他资本公积	55,360,875.97			55,360,875.97
<b>合计</b>	<b>55,360,875.97</b>			<b>55,360,875.97</b>

## 28、盈余公积

盈余公积变动情况：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	27,205,322.45			27,205,322.45
任意盈余公积				
<b>合计</b>	<b>27,205,322.45</b>			<b>27,205,322.45</b>

## 29、未分配利润

项目	提取或分配比例	本期金额	上期金额
上期末未分配利润		87,930,622.88	75,740,594.01
加：年初未分配利润调整数			
本期年初未分配利润			75,740,594.01
加：本期归属于母公司股东的净利润		5,800,320.37	14,618,118.07
减：提取法定盈余公积	10%		2,428,089.20

提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	4,496,116.80	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	89,234,826.45	87,930,622.88

### 30、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本：

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	242,071,511.41	126,340,295.24
其他业务收入		
<b>营业收入合计</b>	<b>242,071,511.41</b>	<b>126,340,295.24</b>
主营业务成本	174,714,337.78	67,429,130.43
其他业务成本		
<b>营业成本合计</b>	<b>174,714,337.78</b>	<b>67,429,130.43</b>

#### (2) 主营业务（分行业）：

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	225,617,107.00	164,552,988.47	113,358,037.00	58,961,065.44
租赁及物业	16,454,404.41	10,161,349.31	12,982,258.24	8,468,064.99
<b>合 计</b>	<b>242,071,511.41</b>	<b>174,714,337.78</b>	<b>126,340,295.24</b>	<b>67,429,130.43</b>

#### (3) 主营业务（分产品）：

产品	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	225,617,107.00	164,552,988.47	113,358,037.00	58,961,065.44
租赁及物业	16,454,404.41	10,161,349.31	12,982,258.24	8,468,064.99
<b>合 计</b>	<b>242,071,511.41</b>	<b>174,714,337.78</b>	<b>126,340,295.24</b>	<b>67,429,130.43</b>

#### (4) 主营业务（分地区）：

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东省内	242,071,511.41	174,714,337.78	126,340,295.24	67,429,130.43
<b>合 计</b>	<b>242,071,511.41</b>	<b>174,714,337.78</b>	<b>126,340,295.24</b>	<b>67,429,130.43</b>

#### (5) 前五名客户的营业收入情况：

序号	本期金额	占公司全部营业收入的比例(%)
1	2,437,058.00	1.01
2	1,787,906.00	0.74
3	1,571,987.00	0.65
4	1,569,749.00	0.64
5	1,394,222.00	0.58
<b>合 计</b>	<b>8,760,922.00</b>	<b>3.62</b>

接上表

序号	上期金额	占公司全部营业收入的比例(%)
1	4,240,013.00	3.36
2	4,051,758.00	3.21
3	2,240,013.00	1.76
4	1,855,562.00	1.47
5	1,803,496.00	1.43
<b>合 计</b>	<b>14,190,842.00</b>	<b>11.23</b>

**31、营业税金及附加**

项 目	计缴标准	本期金额	上期金额
营业税	5%	12,104,612.16	6,359,540.59
土地增值税	30%-60%、2%、3%	5,737,130.57	11,048,895.59
城市维护建设税	7%	853,117.07	445,839.86
教育费附加	3%	378,180.31	203,291.45
地方教育费附加	2%	231,189.04	87,554.20
地方水利建设基金	1%	121,873.85	35,981.15
<b>合 计</b>		<b>19,426,103.00</b>	<b>18,181,102.84</b>

**32、销售费用**

项 目	本期金额	上期金额
专设销售机构职工薪酬	2,398,345.90	1,281,508.30
销售人员佣金	655,969.00	265,586.00
广告费	6,494,554.07	2,222,399.60
交通费	4,502.60	3,035.70
运输费	56,832.05	43,923.25
维修费	7,220.00	
其他	1,207,856.10	1,687,741.63

合 计	10,825,279.72	5,504,194.48
-----	---------------	--------------

**33、管理费用**

项 目	本期金额	上期金额
工资福利及社保费用	8,064,045.58	7,773,636.42
折旧费	1,101,990.96	1,049,027.54
业务招待费	1,310,431.37	1,569,307.49
修理费	355,837.00	422,698.10
水电费	169,422.07	1,385,700.21
办公费	455,002.14	310,408.55
税金	3,973,263.68	2,459,922.56
其他费用	2,076,248.82	6,092,482.12
合 计	17,506,241.62	21,063,182.99

**34、财务费用**

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	11,583,023.65	5,727,690.29
减：利息收入	226,983.06	204,792.07
手续费	875,156.43	321,451.00
摊销辞退福利	803,783.46	895,295.34
合 计	13,034,980.48	6,739,644.56

**35、资产减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
一、坏账损失		-13,352.76
二、固定资产减值损失		
合 计		-13,352.76

**36、营业外收入**

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	225.40	1,845.72
其中：固定资产处置利得	225.40	1,845.72
罚款及违约金	650.00	465.84
其他	110,400.00	100,719.94
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认公允价值产生的收益		

合计		111,275.40	103,031.50
<b>37、营业外支出</b>			
项目		本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计		16,191.72	8,508.36
其中：固定资产处置损失		16,191.72	8,508.36
对外捐赠			
罚款及滞纳金		11,133.25	55,359.31
违约金及其他		17,636.00	123,478.00
合计		44,960.97	187,345.67
<b>38、所得税费用</b>			
项 目		本期金额	上期金额
当期所得税费用		274,501.19	4,274,154.94
递延所得税费用		2,063,387.95	-1,635,117.88
合 计		2,337,889.14	2,639,037.06
<b>39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程</b>			
项 目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	5,800,320.37	5,110,213.34
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	52,883.63	-64,181.07
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	5,747,436.74	5,174,394.41
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
年初股份总数	S0	321,151,200.00	321,151,200.00
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		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0		6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S$ $i*Mi/M0-S$	321,151,200.00	321,151,200.00

	$j * M_j / M_0 - S_k$		
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2 = S + X1$	321,151,200.00	321,151,200.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1 = P1 / S$	0.018	0.016
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2 = P2 / S$	0.018	0.016
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3 = (P1 + P3) / X2$	0.018	0.016
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4 = (P2 + P4) / X2$	0.018	0.016

#### 40、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本期金额	上期金额
往来款	32,784,944.55	29,063,936.93
其他	14,050,690.52	12,683,391.91
<b>合 计</b>	<b>46,835,635.07</b>	<b>41,747,328.84</b>

(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
往来款	75,104,240.00	11,389,025.92
其他	13,397,477.12	28,502,908.75
<b>合 计</b>	<b>88,501,717.12</b>	<b>39,891,934.67</b>

#### 41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料：

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	4,292,994.10	4,713,041.47
加：资产减值准备		-13,352.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	232,115.85	2,220,637.09
无形资产摊销	266,319.44	284,289.92
长期待摊费用摊销	51,176.34	51,176.34

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）	15,966.72	18,428.62
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）	11,495,015.73	6,739,644.56
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）	2,063,387.95	-1,635,117.88
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）	-103,038,725.21	-43,988,697.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-223,078,055.29	-103,911,136.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	183,715,540.42	9,698,031.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-121,895,224.95	<b>-125,823,055.02</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	76,725,157.20	83,642,791.27
减：现金的年初余额	82,568,469.37	20,805,582.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,843,312.17	<b>62,837,208.91</b>

## (2) 现金和现金等价物的构成：

项目	本期金额	上期金额
一、现金	76,725,157.20	82,568,469.37
其中：库存现金	<b>1,605,447.92</b>	1,870,895.24
可随时用于支付的银行存款	75,119,709.28	81,771,896.03
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、期末现金及现金等价物余额	76,725,157.20	82,568,469.37
----------------	---------------	---------------

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东天业房地产开发集团有限公司	控股股东	有限责任公司	济南市	曾昭秦	房地产开发销售、建筑材料、钢材、铝材销售

接上表

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
山东天业房地产开发集团有限公司	3,000 万元	32.79	32.79	曾昭秦	26718441-9

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东瑞蚨祥贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南市	王勇生	五金、钢材、鞋、服装、箱包等销售；柜台租赁
东营市万佳房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东营市	岳彩鹏	房地产开发销售
山东永安房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	伊茂强	房地产开发销售
山东天业物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	曾昭秦	物业管理、电梯安装、维修等
山东天业顺祥置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	章丘市	曾考学	房地产开发、经营；建筑工程设计等

接上表

子公司全称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
山东瑞蚨祥贸易有限公司	2,000 万元	100.00	100.00	75449317-1
东营市万佳房地产开发有限公司	19,607 万元	100.00	100.00	68946493-9
山东永安房地产开发有限公司	42,000 万元	70.00	70.00	70620985-0
山东天业物业管理有限公司	500 万元	60.00	60.00	73064822-0
山东天业顺祥置业发展有限公司	4,000 万元	100.00	100.00	07130462-6

### 3、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
将军控股有限公司	参股股东	72623539-4
济南市市中塑料三厂	母公司的全资子公司	16328261-2
山东天业国际会展酒店有限公司	母公司的全资子公司	78077233-4
山东天业矿业有限公司	母公司的控股子公司	66807153-8
山东天业国际能源有限公司	母公司的控股子公司	66934039-X
山东海天矿业有限公司	母公司的控股子公司	79391569-9
山东天业黄金矿业有限公司	母公司的控股子公司	69203531-8

#### 4、关联交易情况

##### (1) 采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期金额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
济南市市中塑料三厂	加工	协议价	450,000.00	16.00

##### 接上表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	上期金额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
济南市市中塑料三厂	加工	协议价	1,250,000.00	25.50

##### (2) 关联租赁情况

##### 公司承租情况表:

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	租赁费 定价依 据	本期确认的 租赁费
山东天业国际会展酒店有限公司	山东天业恒基股份有限公司	租赁房屋	2012-6-21	2017-6-20	协议价	121,747.90

##### 关联租赁情况说明:

公司继续租用山东天业国际会展酒店有限公司部分客房作为办公场所，根据租赁协议本期共支付租金 121,747.90 元，上年同期支付租金 187,822.90 元。

#### 5、关联交应收应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	济南市市中塑料三厂	127,124.61	127,124.61

#### 七、或有事项

本公司为购房客户个人住房按揭贷款提供阶段性担保（保证期限至办理完毕房产抵押登记止），截至 2013 年 6 月 30 日担保金额共计 3,545.50 万元。

## 八、承诺事项

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告签发日，本公司无对外应披露而未披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

公司拟向控股股东天业集团非公开发行股份购买天业集团持有的天业黄金 90% 股权等事宜，截至财务报告签发日相关事宜仍在进行中，详细情况见公司持续公告。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.07	3,343,702.33	100
组合 1	750,000.00	10.34	375,000.00	50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.59	3,163,609.69	100
<b>合计</b>	<b>7,257,312.02</b>	<b>100</b>	<b>6,882,312.02</b>	

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.07	3,343,702.33	100
组合 1	750,000.00	10.33	375,000.00	50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.59	3,163,609.69	100
<b>合计</b>	<b>7,257,312.02</b>	<b>100</b>	<b>6,882,312.02</b>	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100.00%	预计收回的可能性极小
济南家电产品配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100.00%	预计收回的可能性极小

合计		3,343,702.33		3,343,702.33		
组合中，按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		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	750,000.00	100	375,000.00	750,000.00	100	375,000.00
<b>合计</b>	<b>750,000.00</b>	<b>100</b>	<b>375,000.00</b>	<b>750,000.00</b>	<b>100</b>	<b>375,000.00</b>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
安徽工业品公司	581,367.00	581,367.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南利德丰商贸有限公司	472,200.00	472,200.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南(大楼)百益服饰部	332,856.60	332,856.60	100.00%	预计收回的可能性极小
济南大福珠宝有限公司	330,031.50	330,031.50	100.00%	预计收回的可能性极小
济南佳特眼镜有限公司	215,078.60	215,078.60	100.00%	预计收回的可能性极小
平阴百货公司家电	193,216.00	193,216.00	100.00%	预计收回的可能性极小
济南交电家电公司	147,583.70	147,583.70	100.00%	预计收回的可能性极小
北京交电公司广播电视	144,065.56	144,065.56	100.00%	预计收回的可能性极小
合肥美菱股份有限公司	143,701.23	143,701.23	100.00%	预计收回的可能性极小
深圳丽宝源珠宝有限公司	117,000.00	117,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
山东平阴百货商场	114,042.00	114,042.00	100.00%	预计收回的可能性极小
其他零星客户	372,467.50	372,467.50	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>3,163,609.69</b>	<b>3,163,609.69</b>		

(2) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，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情况。

## (5) 金额较大的应收账款的性质或内容:

期末金额较大的款项为老济百遗留的往来款, 并已全额计提坏账准备。
----------------------------------

## (6) 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(%)
济南(大楼)百盛箱包部	非关联方	1,836,271.50	5 年以上	25.30
济南家电产品配送部	非关联方	1,507,430.83	5 年以上	20.77
安徽工业品公司	非关联方	581,367.00	5 年以上	8.01
山东麦当劳(餐厅食品)有限公司	非关联方	540,000.00	5 年以上	7.44
济南利德丰商贸有限公司	非关联方	472,200.00	5 年以上	6.51
<b>合 计</b>		<b>4,937,269.33</b>		<b>68.03</b>

(7) 本报告期内无应收关联方款项。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	19.57	41,584,266.24	100.00
组合 1	164,656,176.22	77.47	2,236,542.19	1.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,300,917.91	2.96	6,300,917.91	100.00
<b>合计</b>	<b>212,541,360.37</b>	<b>100.00</b>	<b>50,121,726.34</b>	

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	37.55	41,584,266.24	100.00
组合 1	62,858,961.09	56.76	2,236,542.19	3.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,300,917.91	5.69	6,300,917.91	100.00
<b>合计</b>	<b>110,744,145.24</b>	<b>100.00</b>	<b>50,121,726.34</b>	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100.00%	预计收回的可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100.00%	预计收回的可能性极小

时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100.00%	预计收回的可能性极小
华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100.00%	预计收回的可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100.00%	预计收回的可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100.00%	预计收回的可能性极小
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100.00%	预计收回的可能性极小
财务科(集资利息)	1,017,743.83	1,017,743.83	100.00%	预计收回的可能性极小
山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
<b>合计</b>	<b>41,584,266.24</b>	<b>41,584,266.24</b>		

组合中，按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		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	143,943,496.51	87.42	421,462.81	42,146,281.38	67.05	421,462.81
1 至 2 年	16,539,271.77	10.04	826,963.59	16,539,271.77	26.31	826,963.59
2 至 3 年	2,599,858.12	1.58	259,985.81	2,599,858.12	4.14	259,985.81
3 至 4 年	500.00		100.00	500.00		100.00
4 至 5 年	292,474.65	0.18	87,742.40	292,474.65	0.46	87,742.40
5 年以上	1,280,575.17	0.78	640,287.58	1,280,575.17	2.04	640,287.58
<b>合计</b>	<b>164,656,176.22</b>	<b>100.00</b>	<b>2,236,542.19</b>	<b>62,858,961.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,236,542.19</b>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
济南华运汽车配件公司	976,000.00	976,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
山东省华艺实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
新形象公司	601,302.66	601,302.66	100.00%	预计收回的可能性极小
东忠林	433,593.82	433,593.82	100.00%	预计收回的可能性极小
时装普华鞋厂	369,616.62	369,616.62	100.00%	预计收回的可能性极小
百大集团	337,570.56	337,570.56	100.00%	预计收回的可能性极小
济南时装总公司	331,072.43	331,072.43	100.00%	预计收回的可能性极小
刘传俊	311,239.45	311,239.45	100.00%	预计收回的可能性极小
职工宿舍未售部分	254,354.00	254,354.00	100.00%	预计收回的可能性极小
韩毅	254,204.80	254,204.80	100.00%	预计收回的可能性极小
支援商河贷款利息	240,841.90	240,841.90	100.00%	预计收回的可能性极小
合作企业资金法律手续费	240,000.00	240,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
天笠置业	137,835.00	137,835.00	100.00%	预计收回的可能性极小
养老金个人部分	110,573.48	110,573.48	100.00%	预计收回的可能性极小
大观园	100,000.00	100,000.00	100.00%	预计收回的可能性极小
其他零星	702,713.19	702,713.19	100.00%	预计收回的可能性极小

合计 6,300,917.91 6,300,917.91

(2) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，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。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容：

期末金额较大的其他应收款为与山东永安房地产开发有限公司往来款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
山东永安房地产开发有限公司	关联方	128,169,601.80	1 年以内	60.30
四海香商场	非关联方	19,854,110.51	5 年以上	9.34
济南市市中区兴隆街道办事处小岭村	非关联方	10,150,000.00	2 年以内	4.78
财政局	非关联方	7,833,192.17	5 年以上	3.69
时装公司隆祥商场	非关联方	3,306,688.19	5 年以上	1.56
<b>合 计</b>		<b>169,313,592.67</b>		<b>79.67</b>

(7) 本报告期应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
山东永安房地产开发有限公司	子公司	128,169,601.80	60.30
<b>合 计</b>		<b>128,169,601.80</b>	

### 3、长期股权投资

长期股权投资分类：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
山东瑞蚨祥贸易有限公司	成本法	20,042,018.55	20,042,018.55			20,042,018.55
山东永安房地产开发有限公司	成本法	303,134,883.76	303,134,883.76			303,134,883.76
山东天业物业管理有限公司	成本法	3,016,182.04	3,016,182.04			3,016,182.04
东营市万佳房地产开发有限公司	成本法	119,880,000.00	119,880,000.00			119,880,000.00

济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00		6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00		736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
山东天业黄金矿业有限公司	成本法	152,000,000.00	152,000,000.00		152,000,000.00
山东天业顺祥置业发展有限公司	成本法			40,000,000.00	40,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>612,509,084.35</b>	<b>612,509,084.35</b>	<b>40,000,000.00</b>	<b>652,509,084.35</b>

接上表

被投资单位	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	现金红利
山东瑞蚨祥贸易有限公司	100.00	100.00				
山东永安房地产开发有限公司	70.00	70.00				
山东天业物业管理有限公司	60.00	60.00				
东营市万佳房地产开发有限公司	100.00	100.00				
济南齐鲁软件园信息产业有限公司				6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司				2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
山东天业黄金矿业有限公司	10.00	10.00				
山东天业顺祥置业发展有限公司	100.00	100.00				
<b>合 计</b>				<b>14,436,000.00</b>		

#### 4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	227,952,621.48	114,817,111.50
其他业务收入		
<b>营业收入合计</b>	<b>227,952,621.48</b>	<b>114,817,111.50</b>
主营业务成本	165,612,425.99	59,918,331.08
其他业务成本		
<b>营业成本合计</b>	<b>165,612,425.99</b>	<b>59,918,331.08</b>

## (2) 主营业务（分行业）：

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	225,617,107.00	164,552,988.47	113,201,590.00	58,858,893.56
租赁及其他	2,335,514.48	1,059,437.52	1,615,521.50	1,059,437.52
<b>合 计</b>	<b>227,952,621.48</b>	<b>165,612,425.99</b>	<b>114,817,111.50</b>	<b>59,918,331.08</b>

## (3) 主营业务（分产品）：

产品	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	225,617,107.00	164,552,988.47	113,201,590.00	58,858,893.56
租赁及其他	2,335,514.48	1,059,437.52	1,615,521.50	1,059,437.52
<b>合 计</b>	<b>227,952,621.48</b>	<b>165,612,425.99</b>	<b>114,817,111.50</b>	<b>59,918,331.08</b>

## (4) 主营业务（分地区）：

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东省内	227,952,621.48	165,612,425.99	114,817,111.50	59,918,331.08
<b>合 计</b>	<b>227,952,621.48</b>	<b>165,612,425.99</b>	<b>114,817,111.50</b>	<b>59,918,331.08</b>

## (5) 前五名客户的营业收入情况：

序号	本期金额	占公司全部营业收入的比例(%)
1	2,437,058.00	1.07
2	1,787,909.00	0.78
3	1,571,987.00	0.69
4	1,569,749.00	0.69
5	1,394,222.00	0.61
<b>合 计</b>	<b>8,760,925.00</b>	<b>3.84</b>

接上表



客户名称或序号	上期金额	占公司全部营业收入的比例(%)
1	4,240,013.00	3.69
2	4,051,758.00	3.53
3	2,240,013.00	1.95
4	1,855,562.00	1.62
5	1,803,496.00	1.57
<b>合 计</b>	<b>14,190,842.00</b>	<b>12.36</b>

## 5、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料:

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	10,135,117.62	7,705,237.21
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2016548.44	2,001,043.33
无形资产摊销	258,990.44	275,473.76
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)	-225.00	7,700.40
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)	11,495,015.73	6,745,192.94
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)	4,313,329.98	-2,460,932.41
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)	62,561,297.25	57,161,154.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-125,373,655.38	-55,727,266.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-85,721,663.39	-109,424,257.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-120,315,244.31	-93,716,654.87
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	28,698,919.10	71,722,647.34
减：现金的年初余额	52,922,904.63	15,498,998.44
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-24,223,985.53	56,223,648.90

**十二、补充资料****1、非经常性损益明细表**

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	-15,966.32	-6,662.64
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益		

项 目	本期金额	上期金额
的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	82,280.75	-77,651.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额		
非经常性损益的所得税影响数	-16578.61	21,078.54
非经常性损益净额		
归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	3147.81	-945.44
归属于公司普通股股东的非经常性损益	<b>52883.63</b>	<b>-64,181.07</b>

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	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	1.17	0.018	0.018
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.16	0.018	0.018

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

<p>预付账款较年初余额增长 205.34%，增长的主要原因为子公司东营万佳公司、永安房地产公司及章丘分公司预付的工程款增加所致；</p> <p>应付票据较年初数增加 1500 万元，增长的原因为银行承兑汇票未到期所致；</p> <p>应付账款较年初余额数增长 61.90%，增长的主要原因为东营万佳公司开发的盛世豪庭项目和永安房地产公司开发的天业中心项目尚未支付的款项增加所致；</p> <p>应付利息较年初数减少 231 万元，原因为本期支付借款利息所致；</p> <p>应付股利较年初数增长 213 倍，增长原因为根据公司股东大会决议对公司全体股东进行现金分红所致；</p> <p>营业收入较上年同期增长 91.60%，增长的主要原因为东营盛世龙城确认收入增加所致；</p> <p>营业成本较上年同期增长 159.11%，增长的主要原因为营业收入增加所致；</p> <p>销售费用较上年同期增长 96.67%，增长的主要原因为本期销售人员工资及业务宣传销售服务费用增高所致；</p> <p>财务费用较上年同期增长 93.41%，增长的主要原因为本期长期借款增加所致；</p> <p>营业外支出较上年同期减少 76.00%，减少的主要原因为支付滞纳金等减少所致。</p>
---

### 十三、财务报表的批准

本公司财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第十九次会议于 2013 年 8 月 22 日批准。

## 第九节 备查文件目录

- 一、报告期末法定代表人签名并盖章的半年度报告。
- 二、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站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：曾昭秦  
山东天业恒基股份有限公司  
2013 年 8 月 22 日