

鲁商置业股份有限公司

600223

2013 年年度报告



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人赵西亮、主管会计工作负责人李中山及会计机构负责人（会计主管人员）李珩声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者的净利润 264,026,432.99 元，母公司期末未分配利润-760,892,261.04 元。鉴于公司正处于发展阶段，2014 年各房地产开发项目对资金需求较大，2013 年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2013 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2013 年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节	公司治理.....	44
第九节	内部控制.....	50
第十节	财务会计报告.....	52
第十一节	备查文件目录.....	135

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
大信会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、重大风险提示：

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

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的中文名称简称	鲁商置业
公司的外文名称	Lushang Property Co.,Ltd.
公司的法定代表人	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、基本情况简介

公司注册地址	山东省博山经济开发区
公司注册地址的邮政编码	255213
公司办公地址	山东省济南市经十路 9777 号
公司办公地址的邮政编码	250014
公司网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	600223Lszy@lshzy.com.cn;600223Lszy@163.com

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

报告期内，公司注册登记信息中法定代表人由尹鹏先生变更为赵西亮先生。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

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

(三) 公司上市以来,主营业务的变化情况

2008 年 12 月 16 日,中国证监会出具了《关于核准山东万杰高科技股份有限公司重大资产重组及向山东省商业集团总公司、山东银座集团投资有限责任公司、山东世界贸易中心、山东省通利商业管理服务中心、北京东方航华投资有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1405 号),核准公司重大资产置换及发行股份购买资产事宜,将房地产资产注入公司,实现了业务转型,主营业务由化纤新材料、纺织品、片剂、胶囊、热能电力的生产与销售、医疗服务、康复疗养、医疗咨询服务,转变为房地产开发及经营。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

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

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

3、2008 年 12 月 16 日,中国证监会出具了《关于核准山东万杰高科技股份有限公司重大资产重组及向山东省商业集团总公司、山东银座集团投资有限责任公司、山东世界贸易中心、山东省通利商业管理服务中心、北京东方航华投资有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1405 号),核准公司重大资产置换及发行股份购买资产事宜,向山东省商业集团有限公司发行 366,739,200 股,至此山东省商业集团有限公司共持有本公司 526,739,200 股,占公司总股本的 52.62%,为公司控股股东。

七、其他有关资料

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

		大厦 15 层 1504 号
	签字会计师姓名	沈文圣
		田城

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	5,293,036,561.09	3,673,819,067.59	44.07	2,381,698,574.35
归属于上市公司股东的净利润	264,026,432.99	246,602,027.84	7.07	234,627,546.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	261,783,492.04	252,750,749.50	3.57	217,576,388.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,087,851,083.26	103,585,906.61	-1,150.19	-3,633,914,471.39
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,826,281,689.68	1,562,255,256.69	16.90	1,315,653,228.85
总资产	27,298,931,080.63	21,558,537,421.98	26.63	17,634,377,861.55

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	0.26	0.25	4.00	0.23
稀释每股收益（元 / 股）	0.26	0.25	4.00	0.23
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.26	0.25	4.00	0.22
加权平均净资产收益率（%）	15.58	17.14	减少 1.56 个百分点	19.58
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.45	17.56	减少 2.11 个百分点	18.16

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	342,325.78	6,282.25	1,489,887.39
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			2,500,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			32,510,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支	3,679,563.56	-8,830,614.44	-10,734,110.36

出			
少数股东权益影响额	195,249.73	1,300,897.31	-7,989,314.23
所得税影响额	-1,974,198.12	1,374,713.22	-725,304.79
合计	2,242,940.95	-6,148,721.66	17,051,158.01

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，面对十分复杂的房地产形势，在公司董事会正确领导和大力支持下，公司上下解放思想、创新增效，加强形势预判，抢抓每一个机遇，实现了公司健康稳定的发展。

1、报告期内，公司实现营业收入 52.93 亿元，同比增长 44.07%；实现利润总额 5.47 亿元，同比增长 15.16%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.64 亿元，同比增长 7.07%。

2、截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 272.99 亿元，净资产 18.26 亿元，分别比 2012 年底增长 26.63%和 16.90%。

3、在营销方面，加大营销创新、考核力度，深挖客户资源，千方百计扩大销售规模。一是千方百计抓好重点项目销售。二是抢抓机遇合理安排销售节奏。三是积极尝试新兴的营销推广手段。采用微博、微信等新型媒体形式，根据目标客群的特点进行精准营销。四是深挖客户资源。坚持老客户维护与新客户开拓并行，实现了项目效益和口碑的双赢。报告期内，公司实现合同销售额 91 亿元，同比增长 20.34%。

4、在工程建设方面，进一步压缩工期、提升质量，保证手续和工程节点达成。一是缩短建设周期，通过优化施工组织，有效穿插施工工艺，将工期标准压缩。二是全面加强质量计划管理，以交房样板、外墙样板及 20 多个工序样板的完成时间为控制节点，促进了样板的提前完成，充分发挥了样板引路的作用。三是紧抓工程质量，制定并执行《住宅核心景观区车库建设管理办法》，开展联合大检查、建设工程防渗漏专项检查提升工程质量。四是规范手续办理，制定《项目开发手续办理办法》，以“精心策划，提前沟通，高效有序”为原则，规范项目开发手续办理工作。报告期内，公司实现新开工面积 126 万平方。

5、在成本管理方面，以“成本管理提升年”为契机，促进目标成本制度的落地执行，构建成本管控长效机制。报告期内，公司确定了“成本管理提升年”的管理主题，实行成本动态月报制度，及时掌握项目成本变动情况，确保动态成本在可控

范围。同时，公司新版成本管理系统上线，优化了目标成本、招标采购、合同管理等工作。

6、在标准化建设方面，大力推进计划管理体系与各专业标准化建设，取得了阶段性成果。推行全价值链计划管理体系，增强在设计、手续、产业协同等环节的前置和预判，在设计控制、开发分期、成本管理、工程管理、营销管理、手续管理、现金流管理和税收筹划等开发过程的各个方面建立较完善的指引体系。

7、在土地储备方面，针对目前的市场形势和公司现状，加大了新项目的拓展力度，对省内多个项目进行考察，重点考察了济南、青岛、临沂、泰安等城市，为公司未来开发经营提供充分的土地保障。同时，努力提高投资项目可行性研究的科学性，初步建立了公司的投资模板。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科 目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,293,036,561.09	3,673,819,067.59	44.07
营业成本	3,799,642,684.61	2,574,212,789.82	47.60
销售费用	200,514,529.32	172,553,179.04	16.20
管理费用	121,220,354.22	90,833,562.04	33.45
财务费用	-2,666,915.78	3,296,640.70	-180.90
经营活动产生的现金流量净额	-1,087,851,083.26	103,585,906.61	-1,150.19
投资活动产生的现金流量净额	-14,157,056.92	-192,517,468.48	
筹资活动产生的现金流量净额	3,020,850,595.80	260,662,487.47	1,058.91
营业税金及附加	601,224,226.54	342,832,541.51	75.37
资产减值损失	33,194,760.53	15,357,328.44	116.15
投资收益	3,464,256.76	9,318,114.56	-62.82
营业外收入	13,319,527.83	1,168,660.42	1,039.73

2、收入

（1）驱动业务收入变化的因素分析

2013 年公司营业收入较 2012 年增加 16.19 亿元，增幅 44.07%，公司营业收入增加的主要原因是：本年哈尔滨松江新城项目实现首次交房结转收入，同时青岛鲁商首府项目、临沂鲁商凤凰城项目交房收入相比去年增加较多，三个项目共计影响收入增加 14.66 亿元。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

行业	项目	2013 年度	2012 年度	变动比率	变动原因
房地产业	新开工面积(万平方米)	126.04	88.13	43.02%	临沂鲁商中心及哈尔滨项目开工面积相比去年增加影响。
	结转收入(万元)	513,963.17	359,482.72	42.97%	本年哈尔滨松江新城、临沂鲁商凤凰城、青岛鲁商首府项目交房相比去年增加影响。
	存货(万元)	2,040,282.18	1,688,915.12	20.80%	

(3) 主要销售客户的情况

公司前五名客户的营业收入金额合计 106,330,437.00 元 占营业收入总额的比重 2.01%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售成本	3,715,011,023.99	98.30	2,519,501,625.65	98.43	47.45
物业管理	物业管理成本	52,967,147.73	1.40	38,793,270.46	1.52	36.54
酒店	酒店服务成本	11,145,387.69	0.30	1,288,218.21	0.05	765.18
建材销售	建材销售成本	110,692.25				
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售成本	3,715,011,023.99	98.30	2,519,501,625.65	98.43	47.45
物业管理	物业管理成本	52,967,147.73	1.40	38,793,270.46	1.52	36.54
酒店	酒店服务成本	11,145,387.69	0.30	1,288,218.21	0.05	765.18
建材销售	建材销售成本	110,692.25				

(2) 主要供应商情况

公司前 5 名供应商 2013 年提供建安劳务 1,454,277,352.23 元, 占年度总建安支出的 40.24%。

4、费用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上期数	增减幅度(%)	主要原因
管理费用	121,220,354.22	90,833,562.04	33.45	主要系固定资产的折旧及其他费用增加所致。
财务费用	-2,666,915.78	3,296,640.70	-180.90	主要系利息收入较上期增加所致。

5、现金流

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,087,851,083.26	103,585,906.61	-1,191,436,989.87	-1,150.19	主要系本期支付土地出让金较多所致。
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	6,363,662,660.53	4,680,695,314.25	1,682,967,346.28	35.96	项目开发量增加，销售相应增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	295,697,115.63	35,430,969.53	260,266,146.10	734.57	本年收到往来款较多影响所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	6,159,272,624.28	3,518,033,109.91	2,641,239,514.37	75.08	本年支付土地出让金较多所致。
支付的各项税费	1,013,308,053.06	416,350,019.02	596,958,034.04	143.38	主要系销售收入增加相应税费增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-14,157,056.92	-192,517,468.48	178,360,411.56		主要系去年同期临沂铂尔曼酒店建设支出影响所致。
其中：购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,157,156.92	192,573,799.28	-178,416,642.36	-92.65	主要系去年同期临沂铂尔曼酒店建设支出影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	3,020,850,595.80	260,662,487.47	2,760,188,108.33	1,058.91	主要由于本年筹资较多所致。
其中：取得借款收到的现金	3,075,000,000.00	1,075,320,000.00	1,999,680,000.00	185.96	本期项目开发贷款增加影响所致。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	737,591,229.20	540,488,048.75	197,103,180.45	36.47	借款增加相应利息增加影响所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	1,807,823,480.00	2,596,305,277.78	-788,481,797.78	-30.37	本期归还关联方借款减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额与本年度净利润存在较大差异，主要是因为房

地产项目开发周期较长，商品房预售收款与交房确认收入存在时间差异，同时，工程投资在整个建设期内陆续投入，直至交房后方可一次性确认为营业成本，所以造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异。

公司做为一个处于成长期的房地产开发公司，土地储备量的增长速度会高于商品房的销售增长速度，也是造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在差异的原因之一。

6、其它

发展战略和经营计划进展说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产销售	5,139,631,742.77	3,715,011,023.99	27.72	42.97	47.45	减少 2.19 个百分点
物业管理	63,257,447.05	52,967,147.73	16.27	33.39	36.54	减少 1.93 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 (%)
房地产销售	5,139,631,742.77	3,715,011,023.99	27.72	42.97	47.45	减少 2.19 个百分点
物业管理	63,257,447.05	52,967,147.73	16.27	33.39	36.54	减少 1.93 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	4,590,196,981.54	38.09
山东省外	661,893,997.76	105.88

山东省内收入相比去年同期增加 38.09%，主要原因是本年青岛鲁商首府项目、临沂鲁商凤凰城项目交房实现收入相比去年增加较多，影响山东省内营业收入大幅增加；山东省外收入相

比去年同期增加 105.88%，主要原因是哈尔滨松江新城项目本年竣工首次交房实现收入，影响山东省外收入增加较多。

（三） 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	3,885,620,422.07	14.23	2,385,936,900.92	11.07	62.86
应收账款	245,551,001.10	0.90	5,504,183.97	0.03	4,361.17
其他应收款	389,185,107.05	1.43	255,960,117.84	1.19	52.05
长期待摊费用	10,694,273.75	0.04	6,883,135.15	0.03	55.37
递延所得税资产	82,562,013.90	0.30	50,685,610.38	0.24	62.89
短期借款	650,000,000.00	2.38	178,700,000.00	0.83	263.74
应交税费	-223,970,196.32		-61,931,412.00		
应付股利	75,000,000.00	0.27			
其他应付款	11,241,342,314.18	41.18	8,606,190,334.84	39.92	30.62
长期借款	2,340,000,000.00	8.57	1,322,548,000.00	6.13	76.93

货币资金：主要系本期筹资活动现金净流量增加所致。

应收账款：主要系项目回迁房政府欠款影响所致。

其他应收款：主要系应收商品房预售监管资金增加所致。

长期待摊费用：主要系预付期限超过一年的租赁费用影响所致。

递延所得税资产：主要系新项目未实现收益及计提坏账准备所致。

短期借款：主要系本年借入短期委托贷款所致。

应交税费：主要系预收款项增加不符合收入确认条件，根据预收款预交商品房销售环节税费增加所致。

应付股利：系控股孙公司分红影响所致。

其他应付款：主要系商业集团及其他关联方向公司提供资金增加所致。

长期借款：主要系项目开发贷款增加所致。

（四） 核心竞争力分析

本公司是山东省商业集团有限公司控股的一家专业从事房地产开发、经营管理的上市公司，公司的发展目标是凭借准确的战略规划、优秀的管理能力、专业的市场运作和不断深化的品牌影响力，不断发展，成为全国领先的房地产综合开发企业。

公司在以下几点具有竞争优势：

1、企业文化：鲁商置业始终倡导以“6·22”精神为内核的企业文化，“激情拼搏、全心奉献”的鲁商精神，始终激发着每一位员工艰苦奋斗、干事创业。同时，企业的快速发展也给员工的发展、职业规划提供了良好的平台，对优秀人才具有很强的吸引力。

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

3、品牌优势：公司以“专业、创新、精品、诚信、共赢”的开发标准，致力于塑造“品质地产供应商”的企业形象；以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间。2013 年，公司荣获“中国房地产 20 年，中国房地产百强”、“实力品牌地产”、“山东省房地产开发商十强”等荣誉称号。

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

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额 10300 万元；上年同期，公司对外股权投资额 300 万元；与上年同比，投资额增加 10000 万元，增加 3333.33%。被投资公司具体情况如下：

（1）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）公司第八届董事会第七次会议于 2013 年 10 月 24 日以通讯方式召开，会

议审议通过了《关于设立项目公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资人民币 5000 万元在青岛成立青岛鲁商蓝岸地产有限公司，主要经营房地产开发与经营管理，工程管理，房地产销售，房产租赁等。该公司于 2013 年 10 月 25 日完成工商注册手续。

(3) 公司第八届董事会 2013 年度第七次临时会议于 2013 年 12 月 9 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于设立泰安鲁商置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资人民币 5000 万元在泰安设立项目公司，公司名称为泰安鲁商置业有限公司，主要经营范围为房地产开发与经营管理，工程管理，房地产销售，房产租赁等。该公司于 2013 年 12 月 12 日完成工商注册手续。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	75%	50,000,000.00	3,863,718,803.49	613,085,802.21	494,444,294.12
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	100%	20,000,000.00	1,136,202,987.19	78,908,248.10	32,787,224.00
青岛鲁商地产有限公司	房地产开发	85%	20,000,000.00	729,689,588.92	108,502,240.50	17,383,057.87
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	100%	20,000,000.00	1,448,803,771.89	157,248,908.54	19,795,368.01
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	100%	50,000,000.00	14,915,928,912.48	605,516,177.96	-52,533,873.05
哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	90%	50,000,000.00	8,270,912,443.67	21,587,072.65	81,108.02
青岛鲁商置地发展有限公司	房地产开发	75%	50,000,000.00	3,083,612,190.07	37,768,122.21	-11,823,690.50

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达到 10%以上的:

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
鲁商置业青岛有限公司	2,364,258,016.92	678,079,493.24	494,444,294.12
济宁鲁商置业有限公司	408,067,887.96	46,017,949.23	32,787,224.00

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

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)
山东省鲁商置业有限公司	-52,533,873.05	-19,469,644.80	-33,064,228.25	-169.82
临沂鲁商地产有限公司	19,795,368.01	14,729,762.41	5,065,605.60	34.39
哈尔滨鲁商置业有限公司	81,108.02	-21,498,068.38	21,579,176.40	100.38
青岛鲁商置地发展有限公司	-11,823,690.50	-132,334.55	-11,691,355.95	-8,834.70
重庆鲁商地产有限公司	-38,854,795.45	-23,513,629.26	-15,341,166.19	-65.24

5、非募集资金项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	43.20%	327,495.16	820,753.64	未实现收益。
鲁商蓝岸国际项目	158,000.00	99.20%	7,089.28	156,730.34	累计实现留存收益 8,850.22 万元。
鲁商御龙湾项目	145,300.00	76.08%	17,589.07	110,550.79	累计实现留存收益 1,815.51 万元。
鲁商常春藤项目	450,000.00	61.83%	62,630.30	278,225.51	累计实现留存收益 8,373.29 万元。
国奥城项目	290,000.00	63.25%	45,042.24	183,438.52	累计实现留存收益 10,336.27 万元。
济宁南池公馆项目	220,000.00	65.39%	31,882.99	143,850.49	累计实现留存收益 5,890.82 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	42.37%	33,413.40	423,668.26	累计实现留存收益 86,308.58 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	950,000.00	11.23%	70,111.53	106,643.91	未实现收益。
菏泽鲁商凤凰城项目	400,000.00	32.15%	49,829.51	128,582.54	未实现收益。
临沂鲁商凤凰城项目	206,000.00	100.00%	7,524.08	206,304.39	累计实现留存收益 30,466.19 万元。
北京蓝岸丽舍项目	183,000.00	95.43%	7,142.23	174,641.13	累计实现留存收益 26,801.86 万元。
临沂鲁商置业项目	480,000.00	1.79%	2,786.76	8,593.05	未实现收益。
东营银座城市广场	68,000.00	68.45%	13,772.18	46,547.12	累计实现留存收益 2,929.52 万元。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	11.00%	35,121.33	35,195.33	未实现收益。

合计	6,770,300.00	/	711,430.06	2,823,725.02	/
----	--------------	---	------------	--------------	---

(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, 上述土地款已支付。

(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。

(六) 其他

1、房地产土地面积情况

公司开发项目土地总面积约 520 万平方米, 房产总面积(含地下)约 1600 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算, 公司开发项目土地总面积约 450 万平方米, 房产总面积(含地下)约 1533 万平方米。

公司开发的房产以销售为主, 截止报告期末, 公司拟发展作为销售的土地面积(不含已预售部分)约 117 万平方米, 拟发展作为销售的房产(不含已预售部分)面积约为 430 万平方米。

2、房地产出租情况

公司开发的房产以销售为主, 目前出租的物业均为相关物业出售之前的临时性出租。截止报告期末, 公司商业出租面积约 9.25 万平方米, 主要在济南、东营、泰安等地, 2013 年租金收入 2757 万元, 每平方米租金 0.8-3.5 元/天; 写字楼出租主要以济南和临沂项目为主, 出租面积约 9959.13 平方米, 2013 年租金收入 396.32 万元, 每平方米平均租金 1.0-3.2 元/天; 幼儿园出租面积约 8029 平方米, 主要以青岛和临沂的项目为主, 2013 年租金收入 72.9 万元, 每平方米平均租金 0.3 元/天; 以健身为主的出租房产面积约为 3000 平方米, 主要在青岛地区, 2013 年租金收入为 71.22 万元, 每平方米平均租金 0.8 元/天。

3、房地产销售情况

公司 2013 年度在建面积约 284.12 万平方米，其中住宅面积约 211.4 万平方米，商铺面积约 18.35 万平方米，写字楼面积约 36.56 万平方米，购物中心面积约 16.21 万平方米，酒店约 1.6 万平方米。

2013 年度竣工面积约 103.08 万平方米，其中住宅面积约 89.63 万平方米，商铺面积约 5.36 万平方米，写字楼面积约 8.09 万平方米。

公司 2013 年度已售房产面积（含已预售）约 97.86 万平方米，其中住宅面积约 84 万平方米，每平方米平均售价约为 0.87 万元，商铺面积约为 6.13 万平方米，每平方米平均售价约为 1.5 万元，写字楼面积约为 7.73 万平方米，每平方米平均售价约为 1.16 万元。

2013 年度末公司可售房产面积约 176.04 万平方米，其中住宅面积约 141.37 万平方米，商铺面积约 13.83 万平方米，写字楼面积约 20.84 万平方米。

4、财务融资情况

报告期内，公司融资主要以委托贷款、开发贷款和经营性物业支持贷款为主，其中，委托贷款总金额 65000 万元，开发贷款总金额 207500 万元，经营性物业支持贷款总金额 35000 万元，平均利息成本为 7.38%，最高融资成本为 8.85%。

2013 年度利息总支出 84307 万元，其中计入当期财务费用 521 万元，利息资本化金额 83786 万元，利息资本化率 99.38%。

具体详见第十节“财务会计报告”相关附注。

5、公司新开工计划：2014 年公司预计新开面积约为 160 万平方米。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

公司目前主营业务属于房地产开发行业，房地产市场发展趋势的主要影响因素包括宏观经济环境、宏观调控政策、货币环境及市场供求等等。2014 年中央经济工作会议确定了稳中求进、改革创新总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，对房地产行业的调控预计将实行分类化、市场化的手段。因此，从当前形势来看，房地产调控并没有放松的信号，需对调控的长期性和复杂性做好充分准备；投机型需求仍会遭到打压，刚需和改善性需求将成为市场主力；市场竞争加剧，高

品质的保值增值产品、高水平的成本控制能力和高水准的专业贴心服务将成为大势所趋。对房地产企业的规模和资金实力的要求也将越来越高，企业的管理效率、开发进度、成本控制能力等将成为企业生存的关键因素。

（二）公司发展战略

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

（三）经营计划

2014 年公司将坚持以发展为主线、以改革为动力、以创新为手段、以效益为中心，以推进工作前置、丰富土地储备、加快项目运作为重点，牢固树立客户理念和前瞻性、系统性思维，积极探索新的业务领域，全面强化专业管理能力，大力改进激励约束机制，促进公司持续健康稳定发展。2014 年公司计划新开工 160 万 m²以上，努力实现合同销售额增长 20%。

为了实现公司的良好发展，2014 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、以发展为主线，加大土地获取力度。

2014 年公司将继续以省内市场为拓展主战场，以济南、青岛为核心城市，充分依托省会都市圈和蓝色经济带两个重要经济增长极，多点布局，巩固扩大公司在青岛的影响力，努力提高公司在济南的市场份额。精耕经过市场检验的省内城市，重点加强对济南、临沂、泰安等城市的调研力度，加快发展步伐，加大土地获取力度。保证项目开发的可持续性。在产品结构上，以住宅地产为核心，优先满足刚性需求。对城镇化、扩大内需、房地产税、养老地产等政策进行跟踪研究。

2、以效益为中心，切实提高公司赢利能力。

一是要进一步缩短开发的整体周期。二是要突出抓好现金流管理。三是要从销

售入手抓效益。四是继续抓好设计、工程、成本、采购、税收筹划和财务管理在效益提升方面的工作，形成全过程成本管理能力和全员成本意识。

3、以创新为手段，切实提高公司管理水平。

一是突出抓好手续办理、结算和交付工作。二是要开展尾盘项目的专项清理工作。三是以产品线规划为突破口，继续大力推进标准化。四是要继续利用好启动会和地铁图两个管理工具。除了加强以上四个方面的管理创新以外，还要强调理念创新，牢固树立客户理念、市场理念。

4、以改革为动力，逐步完善公司体制机制。

根据公司发展需要，对组织管控方式、工作流程进行优化，充分授权，合理授权，提高工作运转效率，优化绩效管理体系，发挥各岗位的积极性、主动性和创造性。

5、以和谐文化为保障，营造全面推动公司发展的氛围。

在认真做好经营管理工作的同时，继续紧抓公司党的建设、廉政体系建设、企业文化建设，为公司发展提供精神动力和思想基础。在企业文化建设上，大力弘扬责任意识、感恩心态、尊重文化和落实意识。继续抓牢抓实安全管理工作，警钟长鸣，常抓不懈。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司根据实际情况，加强资金筹措、调整和管理，提高资金的使用效率。2014年，公司主要拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、委托借款、大股东支持等多种途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第八届董事会第八次会议审议通过的《关于公司 2014 年度融资额度的议案》，计划通过申请房地产开发贷款、委托借款、信托等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 60 亿元人民币，向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 50 亿元人民币。

（五）可能面对的风险

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

项目开发风险：房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位

多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得对项目开发控制的难度增大。

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

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目开发周期比较长，企业需要长期且充足的资金支持。在紧缩的货币政策环境下，地产公司融资难度增加。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

（三）董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

报告期内，公司于 2013 年 5 月 21 日召开 2012 年度股东大会，会议批准了《2012 年度利润分配预案》，鉴于公司 2012 年度实现的利润需弥补以前年度亏损，公司 2013 年新开工及后续开发项目对资金的需求较大，同时 2012 年度母公司可供分配利润为

负数，公司 2012 年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者的净利润 264,026,432.99 元，母公司期末未分配利润-760,892,261.04 元。鉴于公司正处于发展阶段，2014 年各房地产开发项目对资金需求较大，2013 年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2013 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2013 年度股东大会批准。

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

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

√ 不适用

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

公司近三年（含报告期），根据《公司章程》的相关规定，公司不涉及利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案事项。

五、 积极履行社会责任的工作情况

社会责任工作情况

详见 2014 年 3 月 18 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2013 年度履行社会责任的报告》。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
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。 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。	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。
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。报告期内，项目属前期方案阶段，未达到支付条件。	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。

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 年实际发生额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东银座实业有限公司	1,000.00	52.88	0.01
		山东省空调工程总公司	15,000.00	7,926.42	2.19
		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	3590.03	0.99
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1650.55	50.06
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	182.66	5.54
提供劳务	物业管理、设计等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	324.52	3.24
接受劳务	广告宣传、会务等	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	734.58	5.98
合计			39,700.00	14,461.64	

注：关联交易详见第十节财务报告报表附注“六、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 12 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 717,880,069.94 元，借款余额为 550,000,000.00 元。2013 年度存款利息收入金额为 1,234,342.43 元，2013 年度借款利息支出金额为 19,919,350.00 元，支付贷款手续费 680,000.00 元。

上述与日常经营相关的关联交易的实际发生金额，均在股东大会批准的 2013 年度日常关联交易预计发生金额范围内。

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

（二）关联债权债务往来

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金及其他往来		
		期初余额（贷方）	发生额	期末余额（贷方）
山东省商业集团有限公司	母公司	5,770,332,422.05	1,985,401,049.01	7,755,733,471.06
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	116,972,355.97	342,488,397.05	459,460,753.02
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	258,164,170.38	1,358,362,294.08
莱芜银座置业有限公司	其他	855,400.96	278,148.62	1,133,549.58
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	59,802,140.42	8,955,123.16	68,757,263.58
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	参股子公司	33,275,525.00	-28,347.17	33,247,177.83
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	5,584,517.91	24,421,859.18
北京天创伟业投资管理有限公司	其他		3,113,347.14	3,113,347.14
齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	其他		300,717.53	300,717.53
合计		7,217,041,131.01	2,546,501,496.73	9,763,542,627.74
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款，本期向关联方借款 4,254,366,305.00 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 1,807,823,480.00 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 638,678,349.71 元。		

上述关联方向上市公司提供资金的实际金额，均在股东大会批准的额度范围

内。

（三）其他

1、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，本期支付担保风险准备金 4,968.36 万元，在股东大会批准的额度范围内。

2、2013 年 12 月公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司根据公司章程的相关规定，分配 2012 年末累计实现利润 30,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利。其中山东省商业集团有限公司分得 1,500.00 万元，山东世界贸易中心分得 6,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

七、重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

（二）担保情况

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2013 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 124,771,076.76 元。

（三）其他重大合同

1、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。

2、公司第八届董事会 2013 年度第四次临时会议于 2013 年 7 月 30 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贷款的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向中国民生银行股份有限公司济南分行申请开发贷款人民币 75000 万元，借款期限不超过 4.5 年，年利率 7.68%，该项借款主要用于鲁商国奥城三期项目建设，以该项目土地使用权及在建工程作为抵押，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。

3、公司第八届董事会第六次会议于 2013 年 8 月 15 日在银座泉城大酒店会议室

召开，会议审议通过了《关于控股公司青岛鲁商置地发展有限公司贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向中国工商银行股份有限公司即墨支行申请城市棚户区改造贷款人民币 8 亿元，借款期限 3 年，综合年利率不超过 7.38%，该项借款主要用于青岛午山项目棚户区改造建设，以该项目部分地块土地使用权作为抵押物，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。

4、公司第八届董事会 2013 年度第五次临时会议于 2013 年 8 月 30 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于控股公司青岛鲁商置地发展有限公司委托贷款的议案》，同意本公司控股公司青岛鲁商置地发展有限公司向华夏银行股份有限公司青岛南京路支行申请委托贷款人民币 31000 万元，借款期限 3 年，综合年利率不超过 7.38%，该项借款主要用于青岛午山项目工程建设，以该项目部分地块土地使用权作为抵押物，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。

5、公司第八届董事会 2013 年度第六次临时会议于 2013 年 9 月 12 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于控股公司青岛鲁商置地发展有限公司开发贷款的议案》，同意本公司控股公司青岛鲁商置地发展有限公司向招商银行股份有限公司青岛云霄路支行申请开发贷款人民币 53000 万元，借款期限 3 年，综合年利率不超过 7.26%，该项借款主要用于青岛午山项目工程建设，以该项目部分地块土地使用权作为抵押物。

6、公司第八届董事会第七次会议于 2013 年 10 月 24 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司贷款的议案》，同意本公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向渤海银行济南分行申请经营性物业贷款 3.5 亿元，期限 10 年，年利率 8%，以该公司所持物业作为抵押。

八、承诺事项履行情况

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	其他	山东省商业集团有	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	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作	否	是

产重组相关的承诺		限公司	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。	出，长期有效。		
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，增持期限限于 2013 年 5 月 19 日届满。	是	是

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	7 年

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

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,000,968,000	100	0	0	0	0	0	1,000,968,000	100
1、人民币普通股	1,000,968,000	100	0	0	0	0	0	1,000,968,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,000,968,000	100	0	0	0	0	0	1,000,968,000	100

(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、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近 3 年，公司无证券发行情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			31,320	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		31,980
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 220,790,000
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	1.93	19,329,416	19,329,416	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
山东银座家居有限公司	国有法人	0.99	9,865,277	9,665,277	0	无
中国工商银行－国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	未知	0.71	7,152,339	5,150,614	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			19,329,416		人民币普通股 19,329,416	
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	
山东银座家居有限公司			9,865,277		人民币普通股 9,865,277	
中国工商银行－国投瑞银成长优选股票型证券投资基金			7,152,339		人民币普通股 7,152,339	
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。			

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王仁泉
成立日期	1992 年 11 月 26 日
组织机构代码	16305564-7
注册资本	12.2
主要经营业务	在法律法规规定的范围内对外投资与管理。
经营成果	山东省商业集团有限公司是横跨现代零售、房地产、生化制药、酒店旅游、文化传媒、物产、教育等多个领域，拥有两家上市公司和一家国家级农产品物流工程技术中心的多元化企业集团。2013 年 1-9 月，商业集团实现营业收入 287.05 亿元，净利润 4.51 亿元(合并报表未经审计)。
财务状况	截至 2013 年 9 月 30 日，山东省商业集团有限公司资产总额 462.48 亿元，所有者权益总额 100.76 亿元(合并报表未经审计)。
现金流和未来发展策略	山东省商业集团有限公司拥有健康的现金流。面向未来，商业集团将秉承“屹立百强，通达八方”的企业愿景，担当“履信尚义，兴商润民”的企业使命，努力实现多业态协同发展，把集团打造成为中国具有较强实力和较高知名度的大型服务业企业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2013 年 12 月 31 日，商业集团持有银座集团股份有限公司(证券代码：600858)127,338,353 股，占其总股本的 24.49%，商业集团及其一致行动人合计持其股份 181,110,075 股，占其总股本的 34.82%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

（二）实际控制人情况

1、法人

单位：元 币种：人民币

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

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
赵西亮	董事长	男	52	2013 年 8 月 15 日	2015 年 4 月 18 日	29,700	29,700	0			12.59
李彦勇	董事、总经理	男	43	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		51.8	
李欣胜	董事	男	48	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			29
董志勇	独立董事	男	45	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		8	
姜国华	独立董事	男	43	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		8	
宋文模	监事会主席	男	59	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			36.82
张志强	监事	男	50	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			29.83
朱广瑜	职工监事	男	37	2014 年 2 月 10 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			
李德昌	常务副总经理	男	50	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		29.31	
鞠海波	副总经理	男	55	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	500	500	0		26.66	
董红林	副总经理	女	47	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		33.23	
张全立	副总经理	男	44	2012 年 8 月 22 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		22.08	
张怀征	副总经理	男	43	2013 年 4 月 24 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		11.76	
刘增伟	副总经理	男	46	2013 年 12 月 9 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		1.87	
崔丰广	副总经理	男	45	2014 年 2 月 10 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			
徐涛	副总经理	男	44	2014 年 2 月 10 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		22.61	
李中山	财务总监	男	49	2014 年 2 月 10 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0			
李璐	董事会秘书	女	38	2012 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 18 日	0	0	0		16.92	
尹鹏（离任）	董事长董事	男	50	2012 年 4 月 19 日	2013 年 8 月 15 日	0	0	0			17.06

姜国栋 (离任)	财务总监	男	42	2012年4月19日	2014年2月10日	0	0	0		26.69	
徐涛(离任)	职工监事	男	44	2012年4月19日	2014年2月10日	0	0	0		22.61	
合计	/	/	/	/	/	30,200	30,200	0	/	281.54	125.3

赵西亮：2008年5月至2013年4月任山东世界贸易中心总经理、党委副书记，2009年6月至2010年12月任山东省商业集团有限公司总经理助理、山东银座旅游集团有限公司总经理、党委副书记，2010年12月至今任山东省商业集团有限公司副总经理、党委委员，2011年5月至今任山东银座旅游集团有限公司董事长，2013年8月至今任本公司董事长。

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

李欣胜：2005年1月至2009年4月任山东省国资委产权管理处助理调研员、副调研员，2009年4月至2013年12月任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2013年12月至今任山东省国有资产投资控股有限公司副总裁、党委委员，2012年4月至今任本公司董事。

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

姜国华：2005年8月至2011年7月任北京大学光华管理学院副教授，2011年7月至今任北京大学光华管理学院教授，2006年9月至今任北京大学光华管理学院博士生导师，2007年9月至2013年12月任北京大学光华管理学院会计系副主任，2010年11月至今任北京大学研究生院副院长，2010年8月至今任大唐国际发电股份有限公司独立董事，2009年1月至今任本公司独立董事。

宋文模：2002年10月至2009年4月任山东省商业集团有限公司工会主席，2005年8月至2013年2月任山东省商业集团有限公司副总经理，2013年3月至今任山东省商业集团有限公司党委副书记，2009年1月至今任本公司监事会主席。

张志强：2008 年 5 月至 2010 年 9 月任商业集团财务管理中心资金管理部部长，2010 年 9 月至 2011 年 5 月任商业集团财务管理中心主任助理，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任商业集团财务管理中心副主任，2011 年 9 月至今任山东省商业集团财务有限公司总经理，2013 年 4 月至今任鲁商金融支付集团有限公司党委书记，2014 年 1 月至今任商业集团财务管理中心主任，2012 年 4 月至今任本公司监事。

朱广瑜：2008 年 3 月至 2010 年 4 月任北京银座合智房地产开发有限公司财务部经理；2010 年 3 月至 2010 年 4 月任北京银座合智房地产开发有限公司财务总监；2010 年 4 月至 2013 年 4 月任本公司审计法务部副部长；2013 年 4 月至今，任本公司审计法务部部长，2014 年 2 月至今任本公司职工监事。

李德昌：2005 年 5 月至 2009 年 12 月任北京银座合智房地产开发有限公司总经理，2007 年 1 月至 2009 年 12 月任重庆鲁商地产有限公司总经理，2006 年 11 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司副总经理，2011 年 6 月至今任本公司常务副总经理。

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

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

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

张怀征：2009 年 6 月至 2011 年 5 月任山东银座购物中心有限公司总经理助理；2011 年 5 月至 2013 年 4 月任山东银座购物中心有限公司副总经理；2009 年 6 月至

2013 年 4 月任山东银座置业有限公司总经理，2013 年 5 月至今任本公司副总经理。

刘增伟：2008 年 5 月至 2011 年 5 月山东商业集团有限公司部长，2011 年 6 月至 2012 年 7 月山东银座股份公司副总经理，2012 年 8 月至 2013 年 10 月任省管企业青岛工业园负责人，2013 年 10 月至今任青岛鲁商蓝岸地产有限公司总经理，2013 年 12 月至今任公司副总经理。

崔丰广：2009 年 9 月至今鲁商置业青岛有限公司总经理，2013 年 3 月至今青岛鲁商置地有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理。

徐涛：2007 年 1 月至 2008 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司设计部副部长，2008 年 1 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司设计部部长，2010 年 1 月至今任本公司设计部部长，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任本公司职工监事，2014 年 2 月至今任本公司副总经理。

李中山：2008 年 3 月至 2011 年 4 月任山东银座商城股份有限公司财务本部副本部长，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任山东省商业集团财务管理中心资金部部长，2014 年 2 月至今任本公司财务总监。

李璐：2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司证券事务代表、董事会办公室主任，2011 年 6 月至今任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。

尹鹏（离任）：2006 年至 2009 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副董事长、总经理，2009 年 1 月至 2011 年 9 月任山东省鲁商置业有限公司董事长，2008 年 12 月至 2013 年 8 月任山东省商业集团有限公司副总经理，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司副董事长，2011 年 6 月至 2013 年 8 月任本公司董事长。

姜国栋（离任）：2008 年 5 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司财务总监，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司董事会秘书，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任本公司财务总监。

注：1、本年度任职发生变动人员报酬计算月份情况：赵西亮先生为 2013 年 9 月至 2013 年 12 月，张怀征先生为 2013 年 5 月至 2013 年 12 月，刘增伟先生为 2013 年 12 月，尹鹏先生为 2013 年 1 月至 2013 年 8 月。朱广瑜先生、崔丰广先生和李中山先生于 2014 年 2 月 10 日起任职，不涉及 2013 年度报酬情况。

2、上述人员的任职变动情况详见本节第四项“公司董事、监事、高级管理人员

变动情况”的内容。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵西亮	山东省商业集团有限公司	副总经理	2010 年 12 月	
李欣胜	山东省国有资产投资控股有限公司	副总裁	2013 年 12 月	
宋文模	山东省商业集团有限公司	副总经理	2005 年 8 月	2013 年 2 月
宋文模	山东省商业集团有限公司	党委副书记	2013 年 3 月	
张志强	山东省商业集团有限公司	财务管理中心主任	2014 年 1 月	
尹鹏（离任）	山东省商业集团有限公司	副总经理	2008 年 12 月	2013 年 8 月

（二）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵西亮	山东银座旅游集团有限公司	董事长	2011 年 5 月	
董志勇	北京大学经济学院	副院长	2010 年 7 月	
姜国华	北京大学研究生院	副院长	2010 年 11 月	
姜国华	北京大学光华管理学院	会计系副主任	2007 年 9 月	2013 年 12 月
姜国华	大唐国际发电股份有限公司	独立董事	2010 年 8 月	
张志强	山东省商业集团财务有限公司	总经理	2011 年 9 月	
张志强	鲁商金融支付集团有限公司	党委书记	2013 年 4 月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、

	监事及独立董事报酬的支付依据公司 2011 年度股东大会批准的《关于董、监事津贴的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员报酬的议案》与公司实际经营相结合确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 281.54 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
尹鹏	董事长、董事	离任	工作变动
姜国栋	财务总监	离任	工作变动
徐涛	职工监事	离任	工作调整
赵西亮	董事长、董事	聘任	工作需要
朱广瑜	职工监事	聘任	职工代表大会选举
张怀征	副总经理	聘任	工作需要
刘增伟	副总经理	聘任	工作需要
崔丰广	副总经理	聘任	工作需要
徐涛	副总经理	聘任	工作需要
李中山	财务总监	聘任	工作需要

说明：1、公司于 2013 年 4 月 24 日以通讯方式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。

4、公司于 2013 年 12 月 9 日以通讯方式召开第八届董事会 2013 年度第七次临时会议，会议通过《关于聘任公司副总经理的议案》，根据工作需要，由总经理李彦勇先生提名，聘任刘增伟先生为公司副总经理，任期为本届高管层届满为止。

5、2014 年 2 月 10 日，鉴于徐涛先生辞去公司职工监事职务，公司职工代表大会民主选举朱广瑜先生为公司第八届监事会职工监事，任期为本届监事会届满为止。

6、公司于 2014 年 2 月 10 日以通讯方式召开第八届董事会 2014 年度第四次临时会议，会议通过以下议案：

(1) 通过《关于聘任公司财务总监的议案》。因工作变动，姜国栋先生辞去公司财务总监职务。由总经理李彦勇先生提名，聘任李中山先生为公司财务总监，任期为本届高管层届满为止。

(2) 通过《关于聘任公司副总经理的议案》。根据工作需要，由总经理李彦勇先生提名，聘任崔丰广、徐涛先生为公司副总经理，任期为本届高管层届满为止。

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	176
主要子公司在职员工的数量	1,224
在职员工的数量合计	1,400
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	16
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	119
技术人员	874
财务人员	106
行政人员	301
合计	1,400
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	82
本科	563
大专	415
大专以下	340
合计	1,400

（二）薪酬政策

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

（三）培训计划

2014 年，结合培训需求调查，制定年度培训计划，指导全年培训工作开展。

1. 突出培训重点，丰富培训内容

2014 年培训工作将紧密围绕公司年度经营管理重点，在做好全年培训计划的基础上，继续发挥置业讲坛的培训引导作用，为实现置业公司 2014 年经营发展目标提供坚实保障。

2. 加强业务培训，夯实专业基础

拟发挥总部工程管理部、研发设计部、成本管理部、合同管理部、营销管理部、开发部等专业部室特点，提供多路径发展选择，搭建员工业务培训平台，实现公司制度学习落地。

3. 改进培训方式，加大培训频率

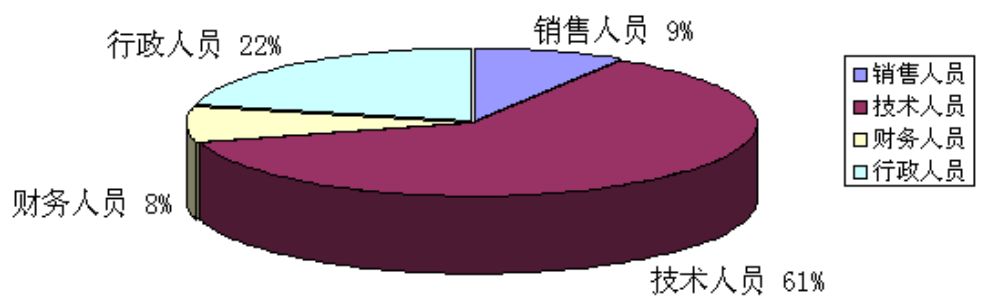
在培训形式上，除了课堂授课的形式，适当增加案例讨论、场景模拟、团队互动、网上学习、视频培训等多样的培训形式。同时增加培训频次，争取以更广的覆盖面、更高水平的师资力量、更科学合理的培训方式、更充实实用的培训内容来满足员工的培训需求。

4. 搭建培训载体，强化培训宣贯

建设培训载体，加强培训宣传工作，推广优秀培训典型，营造良好的培训学习氛围。

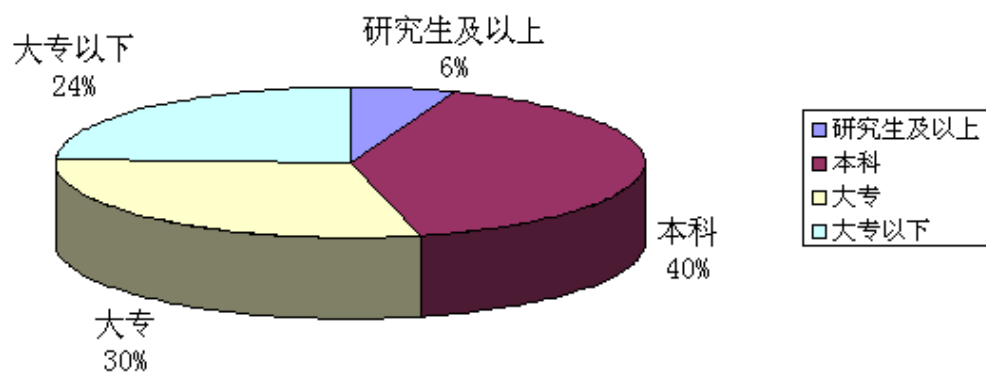
（四）专业构成统计图：

专业构成统计图



(五) 教育程度统计图:

教育程度构成图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1449220 小时
劳务外包支付的报酬总额	1277 万元

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

（一）公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，建立健全各项规章制度，加强对公司的规范管理，持续完善公司治理结构。公司董事、监事、高级管理人员能够按照相关法律法规和公司内控制度的要求认真、诚信、勤勉地履行职责。报告期内，公司治理的实际状况符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，基本情况如下：

1、股东和股东大会：报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会。股东大会的召集、召开和审议程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，确保所有股东、特别是中小股东的合法权益。股东大会对关联交易的表决严格按照规定的程序进行，关联股东回避表决，保证关联交易的公开、公平、公正。

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

3、董事与董事会：董事会能够严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作，2013 年度共召开董事会会议 11 次，董事会成员勤勉尽责，确保公司董事会决策的科学性和准确性。公司独立董事能够按照《独立董事工作制度》及其他相关制度，独立履行职责。

4、监事与监事会：公司监事会能够按照《监事会议事规则》的要求，本着对公司股东负责的态度，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行有效监督。

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

司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制。

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

7、信息披露与透明度：报告期内，公司根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，共披露临时公告 27 篇，定期报告 4 篇，公司能够严格按照监管部门的相关要求确保信息披露的真实、准确、完整、及时，提高公司信息披露的透明度。

（二）内幕信息知情人登记管理建设情况

1、为规范公司的内幕信息管理，保护广大投资者的合法权益，根据相关法律、法规的要求，公司制定《内幕信息知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人登记制度，加强对内幕信息知情人的监管。2011 年 12 月，根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》和山东证监局《关于进一步做好内幕信息知情人登记管理工作的监管通函》的相关要求，公司对《内幕信息知情人管理制度》进行修改和完善，进一步明确了内幕信息知情人管理的各方责任、登记程序、内容等。

为了进一步保护好公司股东利益，公司按照山东证监局《关于上市公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况的监管通报》的相关内容，按时向证监局报送内幕信息知情人档案表和备忘录。经公司自查，公司内幕信息知情人管理制度执行情况良好，未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

（三）报告期内，为提高公司治理水平开展的其他工作

报告期内，公司继续完善公司治理机制的有关制度。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。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 1 月 29 日	《关于修改〈公司章程〉的议案》	议案获得股东大会通过	www.sse.com.cn	2013 年 1 月 30 日
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 21 日	1、《2012 年度董事会工作报告》； 2、《2012 年度监事会工作报告》； 3、《2012 年度财务决算报告》； 4、《2012 年度利润分配预案》； 5、《2012 年年度报告》全文及摘要； 6、《关于续聘会计师事务所的议案》； 7、《关于公司 2013 年度日常关联交易预计发生金额的议案》； 8、《关于公司 2013 年度融资额度的议案》； 9、《关于与山东省商业集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》。 同时，会议还听取了《2012 年度独立董事述职报告》。	上述议案均获得股东大会通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 22 日
2013 年度第二次临时股东大会	2013 年 8 月 15 日	《关于更换公司董事的议案》	议案获得股东大会通过	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 17 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
赵西亮	否	5	5	4	0	0	否	1
李彦勇	否	11	11	9	0	0	否	3
李欣胜	否	11	11	9	0	0	否	3
董志勇	是	11	11	9	0	0	否	3
姜国华	是	11	11	9	0	0	否	3
尹鹏(离任)	否	6	6	5	0	0	否	2
年内召开董事会会议次数					11			
其中：现场会议次数					2			
通讯方式召开会议次数					9			

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

（一）董事会审计委员会

2013 年度，公司董事会审计委员会共召开会议 4 次。

1、2013 年 1 月 11 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，对第八届董事会 2013 年度第一次临时会议拟审议的《关于泰安银座商城有限公司向公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司续租物业的议案》、《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》和《关于不再继续增持部分项目公司股权的议案》等关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，认为上述关联交易为公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

2、2013 年 3 月 25 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，审议通过以下决议：

（1）同意将大信会计师事务所审定的公司 2012 年度财务报告提交公司第八届董事会第四次会议审议。

（2）同意将大信会计师事务所审定的《2012 年度内部控制评价报告》提交公司第八届董事会第四次会议审议。

（3）通过《审计委员会 2012 年度履职情况汇总报告》。

（4）同意续聘大信会计师事务所为公司 2013 年度审计机构，并提交公司第八届董事会第四次会议审议。

（5）对第八届董事会第四次会议拟审议的《关于公司 2013 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2013 年度融资额度的议案》和《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》等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

3、2013 年 6 月 28 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，对第八届董事会 2013 年度第三次临时会议拟审议的《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》中所涉及的关联交易事项进行审议并发表独立意见，认为本次代建管理费价格的确定按照市场价格进行定价，遵循了公平、公正的市场价格原则以及平等协商的契约自由原则，价格公允，未损害公司和其他股东的权益。

4、2013 年 8 月 15 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，对第八届董事会第六次会议拟审议的《关于向关联方借款的议案》中所涉及的关联交易事项进行审议并发表独立意见，认为议案中的关联交易属于公司正常经营行为，保证了公司经营发展的资金需求，且借款金额在股东大会的授权范围内，对公司的可持续发展能力无不利影响，未损害公司和全体股东的利益。

（二）董事会战略委员会

公司董事会战略委员会对公司本年度的董事会审议的公司投资、增加土地储备等行为均审议通过，认为有利于公司的可持续发展。

（三）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2013 年度，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 1 次。2013 年 3 月 25 日，薪酬与考核委员会召开了 2013 年度第一次会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，并提交公司第八届董事会第四次会议审议。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2013 年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬制度的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司制定的董事及高管人员薪酬制度是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准。2013 年度，董事、高级管理人员的报酬依据公司股东大会或董事会通过的相关规定支付，与公司实际情况相符，未发现违反公司薪酬管理制度情形发生。

（四）董事会提名委员会

2013 年度，公司董事会提名委员会共召开会议 3 次。

1、2013 年 4 月 24 日，公司第八届董事会提名委员会召开会议，会议通过《关

于公司聘任副总经理的议案》，经审核，认为公司总经理李彦勇先生提名的副总经理张怀征先生的相关经历及学历符合其岗位要求，能够有效履行职责，提名程序符合规定，同意提交董事会审议。

2、2013 年 7 月 29 日，公司第八届董事会提名委员会召开会议，会以通过《关于更换公司董事的议案》，经审核，认为董事候选人赵西亮先生不存在违反《公司法》及其他法律、法规中规定的不得担任上市公司董事职务的情形；董事候选人的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，同意提交董事会审议。

3、2013 年 12 月 9 日，公司第八届董事会提名委员会召开会议，会议通过《关于公司聘任副总经理的议案》。经审核，认为公司总经理李彦勇先生提名的副总经理刘增伟先生的相关经历及学历符合其岗位要求，能够有效履行职责，提名程序符合规定，同意提交董事会审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

2、建立财务报告内部控制的依据

为了规范公司财务报告，保证财务报告的真实性、完整性，公司依据《企业内部控制基本规范》及配套指引的实施要求、《中华人民共和国会计法》及其配套法规《企业会计准则》、《中华人民共和国审计法》等有关法律法规，结合公司实际情况，建立了财务报告内部控制。公司严格执行会计法律法规和国家统一的会计准则制度，并根据国家相关会计政策和制度制定了一系列财务管理制度，分别对资产管理、预算管理、资金管理、税务管理、成本费用、担保抵押及会计基础工作等作了具体规定，并要求所属项目公司统一执行，完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。公司加强财务报告编制、对外提供和分析利用全过程的管理，明确相关工作流程和要求，落实责任制，确保财务报告合法合规、真实完整和有效利用。

3、内部控制制度建设情况

2013 年，为了积极贯彻落实财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及配套指引的实施要求，公司结合自身实际情况，遵循“由点到面，逐步实施，稳步

推进，全面覆盖”的总体思路，通过开展多项有效工作推进公司内部控制体系建设。公司以主营业务及重要流程为重点，以内部控制管理工作为基础，不断完善公司制度流程，积极落实内部控制重点环节抓控。公司从内部控制评价手册的十八个流程入手，识别分析内控缺陷，梳理各项制度流程。根据公司发展带来的经营业务变化，参考内部控制规范及配套指引的相关要求，结合具体业务需要，对内部控制手册中部分内容进行了修订，使其更具有实际操作意义。根据现有业务流程补充制定了部分新的规章制度，并对原有部分制度进行了修订，进一步完善了公司内部控制制度体系建设。公司通过宣传、培训等形式普及风险内控知识，强化全员风险意识；通过不断提高企业的风险防范能力，为公司的经营发展提供可靠的保障，以达到有效降低公司经营风险，提高经济效益的目的。

报告期内，公司已建立了较为完善的内部控制体系，并能够得以有效执行，未发现存在重大缺陷。内部控制评价报告于 2014 年 3 月 18 日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。

内部控制审计报告于 2014 年 3 月 18 日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务会计报告

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

（一）审计报告

审计报告

大信审字[2014]第 3-00050 号

鲁商置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的鲁商置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重

大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：沈文圣

中国·北京

中国注册会计师：田城

二〇一四年三月十六日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	3,885,620,422.07	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	五、2	5,400,000.00	6,280,000.00
应收账款	五、3	245,551,001.10	5,504,183.97
预付款项	五、4	1,542,642,378.26	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	五、5	389,185,107.05	255,960,117.84
买入返售金融资产			
存货	五、6	20,442,443,463.98	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		26,510,842,372.46	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	五、8	52,613,085.46	49,148,828.70
投资性房地产			
固定资产	五、9	572,984,016.32	589,244,937.19
在建工程		398,696.00	170,000.00
工程物资			
固定资产清理			

项目	附注	期末余额	年初余额
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、10	68,836,622.74	70,366,662.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	10,694,273.75	6,883,135.15
递延所得税资产	五、12	82,562,013.90	50,685,610.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		788,088,708.17	766,499,173.99
资产总计		27,298,931,080.63	21,558,537,421.98
流动负债：			
短期借款	五、15	650,000,000.00	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	五、16	125,000,000.00	169,600,000.00
应付账款	五、17	2,979,083,275.48	2,810,594,690.74
预收款项	五、18	6,997,197,648.72	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	五、19	10,641,917.81	8,347,315.55
应交税费	五、20	-223,970,196.32	-61,931,412.00
应付利息	五、21		2,320,105.80
应付股利	五、22	75,000,000.00	
其他应付款	五、23	11,241,342,314.18	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	五、24	778,620,000.00	957,473,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		22,632,914,959.87	18,202,647,935.54
非流动负债：			
长期借款	五、25	2,340,000,000.00	1,322,548,000.00
应付债券			
长期应付款	五、26	300,000,000.00	300,000,000.00

项目	附注	期末余额	年初余额
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、12	1,720,368.04	1,756,652.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,641,720,368.04	1,624,304,652.50
负债合计		25,274,635,327.91	19,826,952,588.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
资本公积	五、28	318,955,914.06	318,955,914.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	100,377,456.75	100,377,456.75
一般风险准备			
未分配利润	五、30	405,980,318.87	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		1,826,281,689.68	1,562,255,256.69
少数股东权益		198,014,063.04	169,329,577.25
所有者权益合计		2,024,295,752.72	1,731,584,833.94
负债和所有者权益总计		27,298,931,080.63	21,558,537,421.98

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,642,322.84	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	十一、1	645,000,000.00	
其他应收款			10,000.00

项目	附注	期末余额	年初余额
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		646,642,322.84	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	十一、2	628,844,007.64	628,844,007.64
投资性房地产			
固定资产		39,154.19	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		628,883,161.83	628,983,002.24
资产总计		1,275,525,484.67	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		606,166.93	388,772.32
应交税费		22,861.34	149,157.85
应付利息			
应付股利			
其他应付款		411,008,261.65	399,569,589.18
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债合计		411,637,289.92	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		411,637,289.92	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		-760,892,261.04	-1,394,250,047.36
所有者权益（或股东权益）合计		863,888,194.75	230,530,408.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,275,525,484.67	630,637,927.78

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

合并利润表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		5,293,036,561.09	3,673,819,067.59
其中：营业收入	五、31	5,293,036,561.09	3,673,819,067.59
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,753,129,639.44	3,199,086,041.55
其中：营业成本	五、31	3,799,642,684.61	2,574,212,789.82
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、32	601,224,226.54	342,832,541.51
销售费用	五、33	200,514,529.32	172,553,179.04
管理费用	五、34	121,220,354.22	90,833,562.04
财务费用	五、35	-2,666,915.78	3,296,640.70
资产减值损失	五、37	33,194,760.53	15,357,328.44
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、36	3,464,256.76	9,318,114.56
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）		543,371,178.41	484,051,140.60
加：营业外收入	五、38	13,319,527.83	1,168,660.42
减：营业外支出	五、39	9,297,638.49	9,992,992.61
其中：非流动资产处置损失		29,383.69	2,115.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		547,393,067.75	475,226,808.41
减：所得税费用	五、40	181,682,148.97	148,878,423.88
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		365,710,918.78	326,348,384.53
归属于母公司所有者的净利润		264,026,432.99	246,602,027.84
少数股东损益		101,684,485.79	79,746,356.69
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、41	0.26	0.25
（二）稀释每股收益	五、41	0.26	0.25
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		365,710,918.78	326,348,384.53

项目	附注	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的综合收益总额		264,026,432.99	246,602,027.84
归属于少数股东的综合收益总额		101,684,485.79	79,746,356.69

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

母公司利润表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		11,647,858.22	8,624,314.30
财务费用		-5,655.66	-8,428.83
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）	十一、3	645,000,000.00	
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）		633,357,797.44	-8,615,571.15
加：营业外收入			
减：营业外支出		11.12	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		633,357,786.32	-8,615,571.15
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		633,357,786.32	-8,615,571.15
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		633,357,786.32	-8,615,571.15

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,363,662,660.53	4,680,695,314.25
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、42	295,697,115.63	35,430,969.53
经营活动现金流入小计		6,659,359,776.16	4,716,126,283.78
购买商品、接受劳务支付的现金		6,159,272,624.28	3,518,033,109.91
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		154,134,824.00	111,739,605.54
支付的各项税费		1,013,308,053.06	416,350,019.02
支付其他与经营活动有关的现金	五、42	420,495,358.08	566,417,642.70
经营活动现金流出小计		7,747,210,859.42	4,612,540,377.17
经营活动产生的现金流量净额		-1,087,851,083.26	103,585,906.61
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		100.00	56,330.80
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		100.00	56,330.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,157,156.92	192,573,799.28
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			

项目	附注	本期金额	上期金额
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		14,157,156.92	192,573,799.28
投资活动产生的现金流量净额		-14,157,056.92	-192,517,468.48
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		3,075,000,000.00	1,075,320,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、42	4,254,366,305.00	4,097,474,814.00
筹资活动现金流入小计		7,331,366,305.00	5,174,794,814.00
偿还债务支付的现金		1,765,101,000.00	1,777,339,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		737,591,229.20	540,488,048.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、42	1,807,823,480.00	2,596,305,277.78
筹资活动现金流出小计		4,310,515,709.20	4,914,132,326.53
筹资活动产生的现金流量净额		3,020,850,595.80	260,662,487.47
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		1,918,842,455.62	171,730,925.60
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		3,179,070,104.99	1,260,227,649.37

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,459,543.63	7,226,663.36
经营活动现金流入小计		11,459,543.63	7,226,663.36
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		6,742,706.31	5,295,534.58
支付的各项税费		737,065.89	15,776.20
支付其他与经营活动有关的现金		3,973,454.13	2,858,248.58
经营活动现金流出小计		11,453,226.33	8,169,559.36
经营活动产生的现金流量净额		6,317.30	-942,896.00

项目	附注	本期金额	上期金额
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	2,599.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,920.00	2,599.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,920.00	-2,599.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,602.70	-945,495.00
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		1,642,322.84	1,644,925.54

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益
	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	小计	
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		141,953,885.88		1,562,255,256.69	169,329,577.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		141,953,885.88		1,562,255,256.69	169,329,577.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							264,026,432.99		264,026,432.99	28,684,485.79
（一）净利润							264,026,432.99		264,026,432.99	101,684,485.79
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							264,026,432.99		264,026,432.99	101,684,485.79
（三）所有者投入和减少资本										2,000,000.00
1．所有者投入资本										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										-75,000,000.00
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										

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	小计		
3. 对所有者（或股东）的分配										-75,000,000.00	-75,000,000.00
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											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		405,980,318.87		1,826,281,689.68	198,014,063.04	2,024,295,752.72

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	小计		
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		-104,648,141.96		1,315,653,228.85	87,583,220.56	1,403,236,449.41
加：会计政策变更											

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	小计		
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		1,315,653,228.85	87,583,220.56	1,403,236,449.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							246,602,027.84		246,602,027.84	81,746,356.69	328,348,384.53
（一）净利润							246,602,027.84		246,602,027.84	79,746,356.69	326,348,384.53
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							246,602,027.84		246,602,027.84	79,746,356.69	326,348,384.53
（三）所有者投入和减少资本										2,000,000.00	2,000,000.00
1．所有者投入资本										2,000,000.00	2,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额											
3．其他											
（四）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．提取一般风险准备											
3．对所有者（或股东）的分配											
4．其他											
（五）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本											

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
	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	小计	
（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										
四、本期期末余额	1,000,968,000.00	318,955,914.06			100,377,456.75		141,953,885.88		1,562,255,256.69	169,329,577.25
										1,731,584,833.94

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,394,250,047.36	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）							633,357,786.32	633,357,786.32
（一）净利润							633,357,786.32	633,357,786.32
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							633,357,786.32	633,357,786.32
（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）								

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
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								
四、本期期末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-760,892,261.04	863,888,194.75

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、本年年年初余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,385,634,476.21	239,145,979.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,615,571.15	-8,615,571.15
（一）净利润							-8,615,571.15	-8,615,571.15
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-8,615,571.15	-8,615,571.15
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

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
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								
四、本期期末余额	1,000,968,000.00	539,934,982.11			83,877,473.68		-1,394,250,047.36	230,530,408.43

法定代表人：赵西亮

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：李珩

鲁商置业股份有限公司

财务报表附注

2013 年 1 月 1 日——2013 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、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、淄博岬山染料化工厂、淄博市博山毛巾厂等四家发起人共同发起, 以定向募集方式设立。公司成立时总股本 13,598.8 万股, 其中发起人法人股 9,663.8 万股, 占公司总股本的 71.06%; 内部职工股 3,935 万股, 占公司总股本的 28.94%。公司于 1993 年 4 月 21 日在淄博市博山区工商行政管理局注册登记。1995 年 11 月, 经公司临时股东大会决议通过并经山东省政府鲁政字(1995)221 号文批准, 公司吸收合并了万杰集团有限责任公司下属的博山热电厂。

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

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

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

2000 年 1 月, 经上海证券交易所上证上字[2000]第 2 号《上市通知书》批准, 公司 9,350 万股社会公众股于 2000 年 1 月 13 日在上海证券交易所挂牌交易, 向证券投资基金配售的

1,650 万股人民币普通股，于 2000 年 3 月 14 日起上市交易。

经公司 1999 年度股东大会审议通过，公司 1999 年度的红利分配方案为每 10 股送 3 股，于 2000 年 6 月 13 日实施。方案实施后，公司股份总额变更为 53,625 万股，其中发起人法人股 32,493.5 万股，占公司总股本的 60.59%；社会公众股 14,300 万股，占公司总股本的 26.67%；内部职工股 6,831.5 万股，占公司总股本的 12.74%。深圳大华天诚会计师事务所出具了深华（2000）验字第 073 号《验资报告》。

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

根据有关规定并经上海证券交易所安排，鲁商置业股份有限公司（原名为山东万杰高科技股份有限公司）内部职工股 6,831.5 万股（其中董事、监事及高级管理人员持有内部职工股 19.812 万股，按规定暂时锁定。）于 2002 年 9 月 13 日上市流通。内部职工股上市后，公司股份总额变为 53,625 万股，其中发起人法人股 32,493.5 万股，占公司总股本的 60.59%；社会公众股 21,131.5 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商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华发行股份购买资产的批复》批准许可，以公司合法拥有全部资产和负债与商业集团、鲁商集团有限公司、世贸中心、通利商业、东方航华持有的山东省商业房地产开发有限公司 100%股权、山东银座地产有限公司 100%股权、北京银座合智房地产开发有限公司 100%股权、山东省鲁商置业有限公司 100%股权、泰安银座房地产开发有限公司 87%股权以及东营银座房地产开发有限公司 85%股权中

相对应价值的部分进行资产置换。

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

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

公司营业执照注册号：370000018020768

注册地址：山东省博山经济开发区

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

二、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假设为基础，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，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，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、完整地反映了公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币，按照规定的会计计量属性进行计量。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，

以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。在合并财务报表中，对于合并日之前取得的对被合并方的股权以及合并日新取得的对被合并方的股权，按照其在合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为合并日初始投资成本，合并日初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在

处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益；以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

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. 分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额按照《关于不丧失控制权情况下处置部分对子公司投资会计处理的复函》（财会便[2009]14号）的规定计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在母公司财务报表中将每一次处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益；对于失去控制权时的交易，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8. 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。

9. 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。

10. 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

本公司在资产负债表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。

11. 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账款

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, 单独进行减值测试, 确认减值损失。

12. 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) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

13. 长期股权投资**(1) 初始投资成本确定**

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，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，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。

14. 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。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

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，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准

备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

15. 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、机器设备、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，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，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。

16. 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，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，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。

17. 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。

18. 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，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，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。

（5）内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括广告费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20. 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。

21. 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。

22. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

（1）政府补助类型

根据相关政府文件规定的补助对象，公司将政府补助划分为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。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（2）政府补助会计处理

政府补助在能够满足政府补助所附的条件且能够收到时予以确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产的使用寿命，自相关资产可供使用时起将递延收益分期转入营业外收入。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益余额的，直接计入当期损益。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 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

34. 前期会计差错更正

无

三、税项**(一) 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3% 、 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) 其他需说明事项

除上述外的其他税项，按国家和地方有关规定计算缴纳。

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

1. 子公司情况**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司**

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册 资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额
鲁商置业青岛有限公司	控股孙公司	山东 青岛	房地产开发	5,000.00	房地产开发	3,750.00		75	75	是	153,271,450.55	
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	9,995,464.75	
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	2,158,707.26	
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	9,442,030.55	
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	9,645,780.07	
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	2,925,262.94	
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、安装	500.00	防盗门、防火门、卷 帘门、人防门、防火 卷帘的生产、销售、 安装	300.00		60	60	是	1,737,741.97	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	全资孙公司	山东 青岛	房地产开发与经营	5,000.00	土地平整、房地产开 发与经营	5,000.00		100	100	是		
泰安鲁商置业有限公司	全资孙公司	山东 泰安	房地产开发与经营	5,000.00	房地产开发与经营	5,000.00		100	100	是		

(1) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
一、控股子公司情况												
山东省鲁商置业有限公司	全资子公司	山东济南	房地产开发	5,000.00	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	11,166,734.74	
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	5,894,278.93	
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	16,275,336.07	
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	2,819,304.54	
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	-27,318,029.33	
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		
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、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

名 称	期末净资产	本期净利润
济南鲁商特种门业有限公司	4,344,354.93	-655,645.07
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	49,999,657.78	-342.22
泰安鲁商置业有限公司	50,006,941.97	6,941.97

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

无

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金分类列示

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	1,123,763.23	305,914.73
银行存款	3,642,988,165.68	1,187,388,980.07
其他货币资金	241,508,493.16	1,198,242,006.12
合 计	3,885,620,422.07	2,385,936,900.92

(2) 其他货币资金明细

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	150,000,000.00	140,000,000.00

项 目	期末余额	年初余额
按揭保证金	78,159,470.15	92,491,460.30
民工工资保证金	4,589,342.38	8,847,597.54
定期存款		620,000.00
专款专用资金	8,759,680.63	956,282,948.28
合 计	241,508,493.16	1,198,242,006.12

注：1、货币资金期末余额中受限金额为 706,550,317.08 元，其中：短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、按揭及民工保证金存款为 288,120,099.77 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 255,952,345.89 元；山东省文化厅拨付的专用于山东省美术馆项目建设资金为 94,329,679.86 元；山东省人力资源和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 68,148,191.56 元。

2、期末无外币货币资金。

2. 应收票据

项 目	期末数	年初数
银行承兑汇票	5,400,000.00	6,280,000.00
合 计	5,400,000.00	6,280,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 账龄组合	305,020,032.66	100.00	59,469,031.56	19.50
(2) 关联方组合				
组合小计	305,020,032.66	100.00	59,469,031.56	19.50
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	305,020,032.66	100.00	59,469,031.56	19.50

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 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
3. 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：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款指单笔金额为 100 万元（含 100 万元）以上的客户应收账款。单项金额重大的应收账款经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	272,834,445.66	89.45	27,283,444.56	1,893,537.75	4.34	189,353.78
1 至 2 年						
2 至 3 年				19,000,000.00	43.52	15,200,000.00
3 年以上	32,185,587.00	10.55	32,185,587.00	22,758,704.75	52.14	22,758,704.75
合 计	305,020,032.66	100.00	59,469,031.56	43,652,242.50	100.00	38,148,058.53

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.客户一	客户	270,329,574.00	1 年以内	88.63
2.客户二	客户	19,000,000.00	3 年以上	6.23
3.客户三	客户	12,535,018.00	3 年以上	4.11
4.客户四	客户	537,227.90	1 年以内	0.18
5.客户五	客户	535,060.00	3 年以上	0.18
合 计	—	302,936,879.90	—	99.33

(4) 期末无应收关联方款项。

(5) 应收账款中无外币余额。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	726,481,373.55	47.09	318,528,451.62	25.97
1 至 2 年	28,985,271.06	1.88	221,604,172.00	18.07
2 至 3 年	219,441,624.00	14.23	377,734,109.65	30.79
3 年以上	567,734,109.65	36.80	308,770,000.00	25.17
合 计	1,542,642,378.26	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) 截止 2013 年 12 月 31 日，预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例(%)	时间	未结算原因
青岛市崂山区房地产开发管理局	无关联	224,392,698.50	14.55	1 年以内	未结算的土地拆迁款
锦州市经济技术开发区财政局	无关联	213,373,583.44	13.83	0-4 年	未结算的土地款及配套费
青岛市崂山区财政局	无关联	210,003,500.00	13.61	0-4 年	未结算的土地竞标保证金
济南市城市建设投资有限公司	无关联	200,000,000.00	12.96	2-3 年	未结算的土地款
青岛市市南区政府	无关联	190,000,000.00	12.32	3 年以上	未结算的土地保证金
合 计	——	1,037,769,781.94	67.27	——	——

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

(4) 期末无预付关联方款项。

(5) 预付款项中无外币余额情况。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	331,782,271.80	66.17		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
(1) 账龄组合	161,527,715.39	32.22	112,195,727.27	69.46

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
(2) 其他组合	8,070,847.13	1.61		
组合小计	169,598,562.52	33.83	112,195,727.27	66.15
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	501,380,834.32	100.00	112,195,727.27	22.38

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 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		
2. 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
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	356,292,057.61	100.00	100,331,939.77	28.16

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为 100 万元(含 100 万元)以上的客户其他应收款。

单项金额重大的其他应收款经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	38,091,173.77	23.58	3,809,017.38	29,263,325.36	21.86	2,926,332.53
1 至 2 年	21,423,044.72	13.27	8,569,217.90	11,257,186.47	8.41	4,502,874.60
2 至 3 年	10,970,024.57	6.79	8,776,019.66	2,314,388.27	1.73	1,851,510.61
3 年以上	91,043,472.33	56.36	91,041,472.33	91,051,222.03	68.00	91,051,222.03
合计	161,527,715.39	100.00	112,195,727.27	133,886,122.13	100.00	100,331,939.77

(2) 公司控股孙公司哈尔滨鲁商置业有限公司核销租赁保证金 10,000.00 元。

(3) 期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(4) 金额较大的其他应收款的性质、内容及无需计提坏账准备的原因

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
济南市房地产行业协会	328,043,921.80	预售保证金

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	3,738,350.00	公积金保证金
合计	331,782,271.80	—

注：上述款项系公司按预售款一定比例缴纳的预售保证金及公积金保证金，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。

(5) 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. 济南市房地产行业协会	无关联	328,043,921.80	0-4 年	65.43
2. 青岛恒达信投资管理公司	无关联	45,496,000.00	3 年以上	9.07
3. 北京东方航华投资有限公司	无关联	24,218,774.37	3 年以上	4.83
4. 济南市财政局	无关联	27,806,000.00	0-3 年	5.55
5. 济南市城乡建设委员会	无关联	15,344,840.00	1 年以内	3.06
合计		440,909,536.17		87.94

(6) 期末无应收关联方款项。

(7) 其他应收款中无外币账款余额情况。

6. 存货

(1) 存货种类分项列示

存货项目	期末数			年初数		
	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	14,362,337.38		14,362,337.38	15,641,649.80		15,641,649.80
开发成本	14,417,088,459.29		14,417,088,459.29	13,125,676,541.84		13,125,676,541.84
开发产品	5,985,733,366.59		5,985,733,366.59	3,763,474,610.48		3,763,474,610.48
库存商品	8,523,521.08		8,523,521.08			
发出商品	15,293,709.00		15,293,709.00	5,723,512.34		5,723,512.34
生产成本	1,442,070.64		1,442,070.64	1,203,997.53		1,203,997.53
合 计	20,442,443,463.98		20,442,443,463.98	16,911,720,311.99		16,911,720,311.99

(2) 开发成本

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	--------	--------	------	------	------	------

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.3	2017.12	45 亿元	852,523,304.49	626,303,020.81	478,194,363.54	1,000,631,961.76
鲁商御龙湾项目	2008.6	2015.12	1453 亿元	297,588,314.46	175,890,705.48		473,479,019.94
青岛蓝岸国际项目	2007.9	2014.7	158 亿元	431,709,952.53	70,892,753.06	16,810,386.32	485,792,319.27
青岛银座项目	2008.9	2014.6	65 亿元	113,876,597.30	118,198,091.14	228,203,986.99	3,870,701.45
东营银座城市广场	2004.11	2015.12	68 亿元	128,676,984.42	137,721,805.13		266,398,789.55
鲁商国奥城项目	2008.07	2016.12	29 亿元	621,683,544.17	450,422,445.90	149,385,851.95	922,720,138.12
重庆云山原筑项目	2008.06	2013.8	5 亿元	403,628,609.96	32,124,576.08	435,753,186.04	
北京蓝岸丽舍项目	2008.8	2014.4	183 亿元	300,883,957.57	71,422,342.69	262,080,168.41	110,226,131.85
临沂鲁商凤凰城	2008.5	2013.6	206 亿元	383,870,128.33	75,240,797.67	459,110,926.00	
临沂鲁商·鲁商中心	2013.7	2017.12	32 亿元	740,000.00	351,213,275.84		351,953,275.84
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2015.12	100 亿元	2,414,640,459.79	334,134,037.52	1,360,161,277.19	1,388,613,220.12
济南南池公馆项目	2011.7	2015.05	22 亿元	877,077,769.45	318,829,922.76	742,752,414.32	453,155,277.89
哈尔滨公和新城项目	2011.5	2020.12	190 亿元	4,932,584,830.45	3,274,951,629.78	1,820,762,083.83	6,386,774,376.40
青岛蓝岸丽舍项目	2013.5	2018.12	95 亿元	365,323,768.23	701,115,293.76		1,066,439,061.99
临沂鲁商置业	2013.5	2023.12	48 亿元	58,062,886.96	27,867,570.63		85,930,457.59
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2016.6	40 亿元	787,530,324.52	498,295,053.85		1,285,825,378.37
其他项目				155,275,109.21	2,373,514.14	22,370,274.20	135,278,349.15
合计				13,125,676,541.84	7,266,996,836.24	5,975,584,918.79	14,417,088,459.29

(3) 主要项目的开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			本期销售	本期摊销	其他减少	
鲁商常春藤项目	523,469,975.65	478,194,363.54	339,200,784.79			662,463,554.40
鲁商御龙湾项目	242,771,278.39					242,771,278.39
济南鲁商广场项目	204,812,168.68	8,484,206.21		1,449,567.36		211,846,807.53
鲁商国奥城项目	251,611,866.14	149,385,851.95	67,177,019.26	141,207.00		333,679,491.83
青岛银座一山一墅项目	167,413,572.89	212,397,519.19	176,754,483.83			203,056,608.25
东营银座城市广场项目	66,182,810.53		109,886.04	1,047,789.88		65,025,134.61
临沂鲁商凤凰城项目	394,993,066.36	459,110,926.00	605,973,010.49	795,993.83		247,334,988.04
北京蓝岸丽舍项目	277,774,553.76	262,080,168.41	103,949,069.53			435,905,652.64
青岛蓝岸国际项目	368,861,060.50	16,810,386.32	299,445,778.90			86,225,667.92
青岛鲁商·首府项目	732,711,750.55	1,360,161,277.19	1,261,545,582.37	452,274.16		830,875,171.21
济南南池公馆项目	53,650,756.46	742,752,414.32	312,471,981.70			483,931,189.08

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			本期销售	本期摊销	其他减少	
哈尔滨松江新城项目		1,820,762,083.83	261,867,359.50			1,558,894,724.33
重庆云山原筑项目		435,753,186.04	249,559,746.00			186,193,440.04
泰安银座城市广场	181,074,937.53	239,616.00		10,068,918.35		171,245,635.18
合计	3,465,327,797.44	5,946,131,999.00	3,678,054,702.41	13,955,750.58		5,719,449,343.45

(4) 开发产品中的出租开发产品明细

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	368,289,439.67	119,395,040.32	26,720,698.87	460,963,781.12
山东银座·晶都国际	51,287,877.56	1,095,076.96	26,720,698.87	25,662,255.65
泰安银座城市广场	211,183,583.52	239,616.00		211,423,199.52
青岛四季景园	59,275,462.93	7,197,396.36		66,472,859.29
东营银座城市广场	34,425,026.70	23,184,040.77		57,609,067.47
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	6,484,110.82	3,351,356.41		9,835,467.23
临沂鲁商凤凰城		28,299,807.71		28,299,807.71
济南鲁商广场		47,109,406.11		47,109,406.11
鲁商国奥城		8,918,340.00		8,918,340.00
二、出租开发产品摊销	36,520,980.44	18,563,997.53		55,084,977.97
山东银座·晶都国际	1,282,196.94	1,143,768.27		2,425,965.21
泰安银座城市广场	31,242,555.29	10,068,918.35		41,311,473.64
青岛四季景园	2,184,048.21	3,323,644.22		5,507,692.43
东营银座城市广场	1,630,820.31	1,047,789.88		2,678,610.19
银座数码广场	140,834.00	140,834.46		281,668.46
青岛鲁商·首府	40,525.69	452,274.16		492,799.85
临沂鲁商凤凰城		795,993.83		795,993.83
济南鲁商广场		1,449,567.36		1,449,567.36
鲁商国奥城		141,207.00		141,207.00
三、出租开发产品净值	331,768,459.23			405,878,803.15
山东银座·晶都国际	50,005,680.62			23,236,290.44
泰安银座城市广场	179,941,028.23			170,111,725.88
青岛四季景园	57,091,414.72			60,965,166.86
东营银座城市广场	32,794,206.39			54,930,457.28
银座数码广场	5,492,544.14			5,351,709.68
青岛鲁商·首府	6,443,585.13			9,342,667.38
临沂鲁商凤凰城				27,503,813.88

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南鲁商广场				45,659,838.75
鲁商国奥城				8,777,133.00

(5) 存货的其他说明

①公司期末对存货进行减值测试，未发现其存在减值迹象，故未计提跌价准备。

②存货余额中利息资本化金额为 1,895,837,597.80 元。

③公司存货账面价值合计为 4,415,079,186.22 元的青岛鲁商·首府项目、菏泽鲁商凤凰城等存货项目已作抵押，详见“附注七、2 资产抵押”。

7. 对联营企业投资

联营企业基本情况：

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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	有限责任公司	山东临沂	刘跃华	房地产开发	2000万元	40.00	40.00	1,999,329,383.58	1,874,315,017.25	125,014,366.33	137,784,345.65	8,660,641.91

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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	3,464,256.76	52,613,085.46	40.00	40.00				
合 计	—	8,000,000.00	49,148,828.70	3,464,256.76	52,613,085.46	—	—	—			

(2) 长期股权投资的说明

①本期增加数系对临沂尚城置业有限公司的投资收益。

②期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	618,599,100.48	25,382,959.36	13,433,334.64	630,548,725.20
房屋及建筑物	567,180,333.34	17,784,196.63	12,153,306.14	572,811,223.83
机器设备	2,424,930.20	783,439.92		3,208,370.12
运输工具	20,080,499.11	3,766,620.29	1,105,013.00	22,742,106.40
电子及其他设备	28,913,337.83	3,048,702.52	175,015.50	31,787,024.85
二、累计折旧合计	29,354,163.29	29,079,999.87	869,454.28	57,564,708.88
房屋及建筑物	6,371,360.09	21,843,509.30		28,214,869.39
机器设备	17,394.85	923,160.85		940,555.70
运输工具	11,730,231.27	2,954,620.91	751,822.47	13,933,029.71
电子及其他设备	11,235,177.08	3,358,708.81	117,631.81	14,476,254.08
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
四、固定资产账面价值合计	589,244,937.19			572,984,016.32
房屋及建筑物	560,808,973.25			544,596,354.44
机器设备	2,407,535.35			2,267,814.42
运输工具	8,350,267.84			8,809,076.69
电子及其他设备	17,678,160.75			17,310,770.77

(2) 本期折旧额为 29,079,999.87 元。

(3) 公司以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行贷款综合授信额度 3.5 亿元，抵押固定资产原值为 434,300,777.44 元，固定资产净值为 419,401,847.99 元。

(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。

10. 无形资产**(1) 无形资产情况**

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	74,252,857.16	2,151,180.80		76,404,037.96
土地使用权	68,306,766.66	1,133,680.80		69,440,447.46
计算机软件	5,761,690.50	1,017,500.00		6,779,190.50
商标注册费	184,400.00			184,400.00
二、累计摊销额合计	3,886,194.59	3,681,220.63		7,567,415.22
土地使用权	1,255,084.55	2,277,425.63		3,532,510.18
计算机软件	2,614,886.66	1,385,354.96		4,000,241.62
商标注册费	16,223.38	18,440.04		34,663.42
三、无形资产账面净值合计	70,366,662.57			68,836,622.74
土地使用权	67,051,682.11			65,907,937.28
计算机软件	3,146,803.84			2,778,948.88
商标注册费	168,176.62			149,736.58
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			68,836,622.74
土地使用权	67,051,682.11			65,907,937.28
计算机软件	3,146,803.84			2,778,948.88
商标注册费	168,176.62			149,736.58

(2) 本期摊销额为 3,681,220.63 元。

(3) 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 5,500 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，该土地的产权证正在办理过户过程中。

(4) 公司以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行贷款综合授信额度 3.5 亿元，抵押无形资产原值为 37,174,357.00 元，无形资产净值为 36,023,722.19 元。

11. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额
电力沟专用权	574,004.00		27,332.00		546,672.00

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额
广告费用	6,309,131.15		6,309,131.15		
租赁费		14,760,148.00	4,612,546.25		10,147,601.75
合 计	6,883,135.15	14,760,148.00	10,949,009.40		10,694,273.75

12. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	42,179,634.26	34,620,078.19
可抵扣亏损	37,010,240.02	14,464,900.90
内部未实现利润	3,372,139.62	1,600,631.29
小 计	82,562,013.90	50,685,610.38
递延所得税负债：		
评估增值（见注）	1,720,368.04	1,756,652.50
小 计	1,720,368.04	1,756,652.50

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

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
应纳税差异项目	
改制时评估增值调账应计所得税	6,881,472.16
小 计	6,881,472.16
可抵扣差异项目	
坏账准备	168,718,537.04
可抵扣亏损	148,040,960.08
内部未实现利润	13,488,558.48
小 计	330,248,055.60

注：公司之子公司重庆鲁商地产有限公司、济南鲁商地产有限公司、山东银座地产有限公司、泰安银座房地产开发有限公司等单位本期亏损 102,725,670.00 元、坏账准备 2,946,221.79 元未确认可抵扣暂时性差异。

13. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	138,479,998.30	33,194,760.53		10,000.00	171,664,758.83
合 计	138,479,998.30	33,194,760.53		10,000.00	171,664,758.83

14. 所有权受到限制的资产

项 目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产		
存货	4,415,079,186.22	用于银行借款抵押
货币资金	124,771,076.76	为商品房承购人提供抵押贷款担保
固定资产	419,401,847.99	用于银行借款抵押
无形资产	36,023,722.19	用于银行借款抵押
合 计	4,995,275,833.16	
二、其他原因造成所有权受到限制的资产		
货币资金	418,430,217.31	专款专用资金
货币资金	4,589,342.38	民工工资保证金
货币资金	8,759,680.63	项目开发保证金
承兑保证金	150,000,000.00	承兑保证金
合 计	581,779,240.32	

15. 短期借款**(1) 短期借款分类列示**

借款条件	期末余额	年初余额
抵押+保证借款	250,000,000.00	
委托贷款	400,000,000.00	
信托借款		178,700,000.00
合 计	650,000,000.00	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
山东省商业集团财务有限公司	2013-8-22	2014-8-21	8.85	人民币	200,000,000.00
山东省商业集团财务有限公司	2013-9-13	2014-9-12	8.85	人民币	200,000,000.00
中国银行股份有限公司哈尔滨	2013-6-8	2014-6-6	5.50	人民币	250,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	期末余额
动力支行					
合计					650,000,000.00

注：1、抵押+保证借款 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的松江新城项目 5 地块土地使用权及开发产品 2#、3#、8#-13#楼地上及地下建筑物抵押向中国银行股份有限公司哈尔滨动力支行取得的借款。

2、借款 400,000,000.00 元，系公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司通过山东省商业集团财务有限公司取得的委托贷款。

(2) 公司期末无逾期的短期借款。

16. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	60,000,000.00	140,000,000.00
商业承兑汇票	65,000,000.00	29,600,000.00
合 计	125,000,000.00	169,600,000.00

注：应付票据期末余额中下一会计期间将到期的金额为 125,000,000.00 元。

17. 应付账款

(1) 应付账款账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,268,482,478.58	76.15	2,619,991,421.01	93.22
1 至 2 年	635,329,461.49	21.33	119,704,484.99	4.26
2 至 3 年	17,362,718.69	0.58	49,580,644.17	1.76
3 年以上	57,908,616.72	1.94	21,318,140.57	0.76
合 计	2,979,083,275.48	100.00	2,810,594,690.74	100.00

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

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的尚未结算的工程款及材料款。

(4) 应付账款中无外币应付账款余额情况。

(5) 报告期末应付关联方账款，详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

18. 预收款项**(1) 预收款项账龄列示**

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,430,185,862.23	63.31	4,338,042,333.17	78.43
1 至 2 年	2,567,011,786.49	36.69	1,193,311,567.44	21.57
合 计	6,997,197,648.72	100.00	5,531,353,900.61	100.00

(2) 预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(3) 报告期末预收关联方账款，详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

(4) 账龄超过一年的大额预收款项情况。

公司一年以上的预收款项主要系未结转的预售房款。

(5) 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
青岛一山一墅	41,604,171.60	100,358,830.05
鲁商常春藤	919,128,667.57	579,871,263.83
鲁商御龙湾	325,352,952.98	181,700,847.28
鲁商国奥城	441,112,434.31	138,658,022.00
鲁商蓝岸国际	126,852,897.93	335,470,940.78
东营银座城市广场	364,051,705.39	104,720,542.87
北京蓝岸丽舍	385,216,138.82	268,031,085.78
临沂鲁商凤凰城	209,686,978.90	542,653,280.40
重庆云山原筑	38,148,204.43	199,146,654.00
鲁商·首府	1,511,187,029.00	2,100,622,684.00
济宁南池公馆	810,930,396.43	499,927,344.90
哈尔滨松江新城	1,052,508,298.00	351,684,792.00
菏泽鲁商凤凰城	227,317,546.00	70,342,432.10
临沂鲁商中心	198,455,931.00	
青岛蓝岸丽舍	296,543,464.00	
合计	6,948,096,816.36	5,473,188,719.99

19. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,657,762.29	109,929,426.89	110,473,636.78	2,113,552.40
二、职工福利费		12,269,326.13	12,269,326.13	
三、社会保险费	69,062.81	22,782,248.13	22,817,358.61	33,952.33
其中：医疗保险费	44,929.57	6,159,763.51	6,165,696.43	38,996.65
基本养老保险费	20,546.07	14,819,963.00	14,840,600.71	-91.64
年金缴费				
失业保险费	1,624.71	693,316.91	694,674.29	267.33
工伤保险费	1,841.56	496,334.56	497,105.17	1,070.95
生育保险费	120.90	612,870.15	619,282.01	-6,290.96
四、住房公积金	167,505.47	7,270,413.69	7,371,678.99	66,240.17
五、辞退福利				
六、其他	5,452,984.98	4,339,927.00	1,364,739.07	8,428,172.91
其中：工会经费和职工教育经费	5,410,918.68	4,317,883.72	1,364,739.07	8,364,063.33
非货币性福利				
以现金结算的股份支付				
合 计	8,347,315.55	156,591,341.84	154,296,739.58	10,641,917.81

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
增值税	-1,470,562.11	-674,485.75	
营业税 (见注)	-258,304,688.07	-84,326,882.26	5%
城建税 (见注)	-18,256,980.83	-5,533,236.50	流转税的 5%-7%
企业所得税 (见注)	-7,568,386.47	8,866,086.82	
土地增值税	77,261,730.50	14,204,663.02	
房产税	2,846,666.50	784,066.38	
土地使用税	8,055,294.75	12,804,746.43	
个人所得税	306,970.39	156,063.34	
教育费附加 (见注)	-7,916,311.18	-2,674,467.71	流转税的 3%
地方教育费附加 (见注)	-4,900,499.57	-1,055,057.65	
其他税金	-14,023,430.23	-4,482,908.12	
合 计	-223,970,196.32	-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，根据预收款项预交商品房销售环节税费增加所致。

21. 应付利息

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

22. 应付股利

(1) 应付股利列示

投资者名称	年末余额	年初余额
山东省商业集团有限公司	15,000,000.00	
山东世界贸易中心	60,000,000.00	
合 计	75,000,000.00	

注: 2013 年 12 月公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司根据股东会决议, 分配 2012 年未经审计后累计盈利中的 30,000.00 万元, 各股东分别按股权比例分配股利, 余额系应付该公司少数股东部分。

(2) 报告期末应付关联方股利, 详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

23. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,864,946,021.58	43.28	4,588,136,020.72	53.31
1 至 2 年	4,228,093,123.44	37.61	3,157,880,500.10	36.69
2 至 3 年	1,359,770,078.15	12.10	305,234,638.84	3.55
3 年以上	788,533,091.01	7.01	554,939,175.18	6.45
合 计	11,241,342,314.18	100.00	8,606,190,334.84	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位。

单位名称	本公司关系	账龄	期末余额	年初余额
山东省商业集团有限公司	控股股东	1 年以内	3,602,992,828.82	2,762,024,241.34
山东省商业集团有限公司	控股股东	1 年以上	4,152,740,642.24	3,008,308,180.71
合计			7,755,733,471.06	5,770,332,422.05

(3) 报告期末应付关联方款项, 详见“附注六、6 关联方应收应付款项”。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

项目	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
山东省商业集团有限公司 (见注)	4,152,740,642.24	未到期	已归还 21,000.00 万元
山东银座商城股份有限公司	1,067,302,535.46	未到期	否
国泰租赁有限公司	400,000,000.00	未到期	否
山东银座久信房地产开发有限公司	59,632,619.92	未到期	否
临沂尚城置业有限公司	32,950,471.00	未到期	否
山东世界贸易中心 (见注)	31,682,296.10	未到期	否
鲁商集团有限公司 (见注)	26,423,150.80	未到期	否
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	18,837,341.27	未到期	否
山东省通利商业管理服务中心 (见注)	906,747.84	未到期	否
合计	5,790,475,804.63		

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

(5) 金额较大的其他应付款

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	7,755,733,471.06	借款及往来款
山东银座商城股份有限公司	1,358,362,294.08	借款及往来款
国泰租赁有限公司	400,000,000.00	往来款
山东省空调工程总公司	459,460,753.02	借款及往来款
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	10,341,068,518.16	

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类列示

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	778,620,000.00	957,473,000.00
合 计	778,620,000.00	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	273,620,000.00	87,853,000.00
抵押借款	465,000,000.00	869,620,000.00

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款	40,000,000.00	
合 计	778,620,000.00	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、兴业银行股份有限公司青岛分行	2011-8-3	2014-7-19	人民币	7.07		192,000,000.00
2、中国农业银行济宁市中支行	2012-4-23	2014-10-18	人民币	7.98		85,000,000.00
3、中国农业银行济宁市中支行	2012-6-12	2014-6-11	人民币	7.98		65,000,000.00
4、兴业银行股份有限公司青岛分行	2012-9-7	2014-7-19	人民币	7.07		59,000,000.00
5、兴业银行股份有限公司青岛分行	2012-4-25	2014-7-19	人民币	8.00		40,000,000.00
合计						441,000,000.00

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. 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

③ 截止 2013 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中无逾期借款。

④ 关联方为本公司借款担保详见“附注六、5(4)关联担保情况”，抵押情况详见“附注七、2 资产抵押”。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类列示

借款条件	期末余额	年初余额
抵押+保证借款	835,000,000.00	732,548,000.00
抵押借款	745,000,000.00	590,000,000.00
保证借款	760,000,000.00	

借款条件	期末余额	年初余额
合 计	2,340,000,000.00	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.工商银行青岛即墨支行	2013-8-12	2016-8-11	人民币	6.95		760,000,000.00
2.渤海银行济南分行	2013-10-16	2023-9-27	人民币	8.00		350,000,000.00
3.招商银行青岛云霄路支行	2013-10-28	2016-9-21	人民币	7.26		345,000,000.00
4.中国民生银行千佛山支行	2013-7-31	2018-1-16	人民币	7.68		305,000,000.00
5.华夏银行青岛南京路支行	2013-9-2	2016-8-26	人民币	7.38		300,000,000.00
合计						2,060,000,000.00

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

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日，长期借款中无逾期借款。

(4) 关联方为本公司借款担保详见“附注六、5(4)关联担保情况”，抵押情况详见“附注七、2 资产抵押”。

26. 长期应付款

项 目	期限	期末余额	年初余额
向非金融机构的借款	8 年	300,000,000.00	300,000,000.00
合 计		300,000,000.00	300,000,000.00

注：公司子公司山东省鲁商置业有限公司根据《山东省扩大内需重点建设项目调控资金管理暂行办法》自商业集

团 2009 年借入款项 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。

27. 股本

资产负债表日，公司实收股本计人民币 1,000,968,000.00 股，每股面值人民币 1 元，股份种类及其结构如下：

项 目	年初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送红股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股							
3、其他内资持股							
其中：境内法人持股							
境内自然人持股							
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00
1、人民币普通股	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
三、股份总数	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00

注：截止 2013 年 12 月 31 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。

28. 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

29. 盈余公积

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
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

30. 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	141,953,885.88	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
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	264,026,432.99	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	405,980,318.87	

31. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细列示

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	5,252,090,979.30	3,645,550,026.39
其他业务收入	40,945,581.79	28,269,041.20
营业收入合计	5,293,036,561.09	3,673,819,067.59

（2）营业成本明细列示

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	3,779,234,251.66	2,559,583,114.32
其他业务成本	20,408,432.95	14,629,675.50
营业成本合计	3,799,642,684.61	2,574,212,789.82

（3）主营业务按行业分项列示

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	5,139,631,742.77	3,715,011,023.99	3,594,827,218.08	2,519,501,625.65
物业管理	63,257,447.05	52,967,147.73	47,422,537.57	38,793,270.46
酒店	48,952,958.54	11,145,387.69	3,300,270.74	1,288,218.21
建材销售	248,830.94	110,692.25		
合计	5,252,090,979.30	3,779,234,251.66	3,645,550,026.39	2,559,583,114.32

(4) 主营业务按地区分项列示

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	4,590,196,981.54	3,163,858,076.63	3,324,048,360.27	2,278,798,833.09
山东省外	661,893,997.76	615,376,175.03	321,501,666.12	280,784,281.23
合计	5,252,090,979.30	3,779,234,251.66	3,645,550,026.39	2,559,583,114.32

(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
1.客户	40,989,367.00	0.77
2.客户	21,864,060.00	0.41
3.客户	16,505,500.00	0.31
4.客户	14,070,510.00	0.27
5.客户	12,901,000.00	0.25
合 计	106,330,437.00	2.01

32. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	266,944,876.17	186,043,080.84
城市维护建设税	按流转税的 5%、7%	18,578,134.63	12,769,933.07
教育费附加	按流转税的 3%	8,013,105.52	5,586,027.35
地方教育费附加	按流转税的 2%	5,342,074.84	3,605,266.84
土地增值税	增值额的 30%—60%	300,065,569.54	133,301,240.32
水利建设基金		2,280,465.84	1,526,993.09
合 计		601,224,226.54	342,832,541.51

33. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	81,314,347.39	75,960,449.87
销售代理费	48,644,609.30	43,950,241.79
业务宣传费	41,273,383.85	49,352,470.77
其他	29,282,188.78	3,290,016.61
合 计	200,514,529.32	172,553,179.04

34. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,712,577.44	33,264,105.23
办公费	5,145,592.92	3,792,318.62
会务费	1,639,338.29	1,302,552.70
租赁费	3,437,418.48	1,892,311.00
招待应酬费	4,013,200.77	2,911,767.77
税费	11,479,065.56	7,302,850.93
折旧费	21,811,143.07	7,274,869.18
无形资产摊销	3,347,257.18	2,935,394.82
其他	34,634,760.51	30,157,391.79
合 计	121,220,354.22	90,833,562.04

35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,211,111.11	4,134,636.94
减：利息收入	10,282,649.68	4,200,773.30
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	2,404,622.79	3,362,777.06
其他支出		
合 计	-2,666,915.78	3,296,640.70

36. 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	3,464,256.76	9,318,114.56
合 计	3,464,256.76	9,318,114.56

(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	备注
临沂尚城置业有限公司	3,464,256.76	9,318,114.56	临沂尚城置业有限公司净利润减少。

(3) 其他需说明的事项

公司投资收益回收不存在重大限制。

37. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	33,194,760.53	15,357,328.44
合 计	33,194,760.53	15,357,328.44

38. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

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	371,709.47	371,709.47	8,397.63	8,397.63
其中：固定资产处置利得	371,709.47	371,709.47	8,397.63	8,397.63
罚款收入	858,086.99	858,086.99	906,797.87	906,797.87
其他	12,089,731.37	12,089,731.37	253,464.92	253,464.92
合 计	13,319,527.83	13,319,527.83	1,168,660.42	1,168,660.42

39. 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	29,383.69	29,383.69	2,115.38	2,115.38
其中：固定资产处置损失	29,383.69	29,383.69	2,115.38	2,115.38
罚款支出	928,659.48	928,659.48	451,844.29	451,844.29
赞助费			1,000,000.00	1,000,000.00
对外捐赠	3,310,000.00	3,310,000.00	5,838,000.00	5,838,000.00
违约金支出	1,039,552.75	1,039,552.75	455,183.68	455,183.68
滞纳金	3,817,948.40	3,817,948.40	1,837,487.42	1,837,487.42
其他	172,094.17	172,094.17	408,361.84	408,361.84

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
合 计	9,297,638.49	9,297,638.49	9,992,992.61	9,992,992.61

40. 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	213,594,836.95	146,583,049.35
递延所得税调整	-31,912,687.98	2,295,374.53
其中：递延所得税资产	-31,876,403.52	2,600,295.09
递延所得税负债	-36,284.46	-304,920.56
合 计	181,682,148.97	148,878,423.88

41. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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	264,026,432.99	246,602,027.84
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	261,783,492.04	252,750,749.50
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)		0.26	0.25
基本每股收益(II)		0.26	0.25
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	264,026,432.99	246,602,027.84
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	261,783,492.04	252,750,749.50
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)		0.26	0.25
稀释每股收益(II)		0.26	0.25

(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。

42. 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	10,282,649.68	4,200,773.30
租赁收入	32,974,431.80	28,269,041.20
其他业务收入	7,971,149.99	
收到往来款项及其他	244,468,884.16	2,961,155.03
合 计	295,697,115.63	35,430,969.53

(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	81,314,347.39	75,960,449.87
业务宣传费	41,273,383.85	49,352,470.77
销售佣金	48,644,609.30	43,950,241.79
销售费用中其他付现费用	7,841,858.92	3,053,755.63

项 目	本期金额	上期金额
管理费用中付现费用	48,413,882.41	38,326,942.22
手续费支出	2,404,622.79	3,362,777.06
营业外支出	9,268,254.80	9,990,877.23
往来款项及其他	181,334,398.62	342,420,128.13
合 计	420,495,358.08	566,417,642.70

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
向非金融机构的借款	4,254,366,305.00	4,097,474,814.00
合 计	4,254,366,305.00	4,097,474,814.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
归还非金融机构的借款	1,807,823,480.00	2,596,305,277.78
合 计	1,807,823,480.00	2,596,305,277.78

43. 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	365,710,918.78	326,348,384.53
加：资产减值准备	33,194,760.53	15,357,328.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,079,999.87	12,579,536.22
无形资产摊销	3,681,220.63	2,631,713.94
长期待摊费用摊销	10,949,009.40	5,727,332.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-342,325.78	-6,282.25
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）	7,531,216.91	4,134,636.94
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,464,256.76	-9,318,114.56
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-31,876,403.52	2,600,295.09
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-36,284.46	-304,920.56
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,530,723,151.99	-2,446,197,055.25
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-318,645,798.49	-788,470,881.45
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,347,090,011.62	2,978,503,932.56

项 目	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,087,851,083.26	103,585,906.61
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	3,179,070,104.99	1,260,227,649.37
减：现金的年初余额	1,260,227,649.37	1,088,496,723.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,918,842,455.62	171,730,925.60

(2) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	3,179,070,104.99	1,260,227,649.37
其中：库存现金	1,123,763.23	305,914.73
可随时用于支付的银行存款	3,177,946,341.76	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		
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	3,179,070,104.99	1,260,227,649.37

注：期末现金及现金等价物余额中受限金额为 706,550,317.08 元，其中：短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、按揭及民工保证金存款为 288,120,099.77 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 255,952,345.89 元；山东省文化厅拨付的专用于山东省美术馆项目建设资金为 94,329,679.86 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 68,148,191.56 元。公司在编制现金流量表时的现金及现金等价物未包含上述受限金额。

六、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
山东省商业集团有限公司	母公司	国有企业	山东省济南市	王仁泉	对外投资与管理	122,000 万元	52.62	52.62	是	16305564-7

2. 本企业的子公司情况

详见“附注四、1 子公司情况”。

3. 本企业的联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
临沂尚城置业有限公司	参股公司	77318116-5

注：合营企业和联营企业的详细信息详见“附注五、7 对联营企业投资”。

4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
山东银座久信房地产开发有限公司	受同一最终控制人控制	73172885-5
莱芜银座置业有限公司	受同一最终控制人控制	78077037-1
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	受同一最终控制人控制	61437256-2
山东银座商城股份有限公司	受同一最终控制人控制	26718035-4
山东富源投资有限公司	受同一最终控制人控制	72928889-7
山东世界贸易中心	受同一最终控制人控制	16306978-2
鲁商集团有限公司	受同一最终控制人控制	78079726-7
山东省通利商业管理服务中心	受同一最终控制人控制	16308743-8
山东省银座实业有限公司	受同一最终控制人控制	26712049-0
山东银座置业有限公司	受同一最终控制人控制	67450518-7
山东省空调工程总公司	受同一最终控制人控制	16305539-9
山东银座·英才幼儿园	受同一最终控制人控制	73819509-4
山东省商业集团财务有限公司	受同一最终控制人控制	17760481-1
鲁商物产有限公司金属材料分公司	受同一最终控制人控制	58220801-1
鲁商物产有限公司机电设备分公司	受同一最终控制人控制	58220803-8
上优文化传播（上海）有限公司	受同一最终控制人控制	56193406-5
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	受同一最终控制人控制	56077388-8
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	受同一最终控制人控制	56471566-9
鲁商传媒集团有限公司	受同一最终控制人控制	55521591-0
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	受同一最终控制人控制	68469986-X
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	受同一最终控制人控制	58991248-2
山东商报社	受同一最终控制人控制	F5144018-7
山东润色文化传媒有限公司	受同一最终控制人控制	56902412-X

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
泰安银座商城有限公司	受同一最终控制人控制	72620928-4
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	受同一最终控制人控制	56856661-3
山东银座天通汽车有限公司	受同一最终控制人控制	66671132-7
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	受同一最终控制人控制	78503819-8
山东银座电器有限责任公司	受同一最终控制人控制	68593341-9
齐鲁饭店管理(集团)公司(齐鲁宾馆)	受同一最终控制人控制	16304088-3
北京天创伟业投资管理有限公司	受同一最终控制人控制	57686732-8
山东银座旅游集团有限公司	受同一最终控制人控制	72072347-7

5. 关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东省银座实业有限公司	采购设备	市场价格	528,800.00	0.01
山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	79,264,242.19	2.19
山东银座商城股份有限公司	采购材料	市场价格	475,745.00	0.01
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	10,803,073.06	0.30
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	23,219,402.46	0.64
山东世界贸易中心	接受劳务	市场价格	47,774.00	
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	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	180,000.00	0.15
山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	3,424,368.00	2.80
山东银座天通汽车有限公司	采购设备	市场价格	240,000.00	6.37
鲁商传媒集团有限公司	广告费	市场价格	2,668,000.00	2.18
鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司	广告费	市场价格	70,000.00	0.06
山东银座电器有限责任公司	采购设备	市场价格	1,153,460.00	0.03
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	场地租赁 会务服务	市场价格	850,640.53	8.82
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	场地租赁 采购材料	市场价格	38,619.00	0.31
合 计			123,039,124.24	

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	16,719,114.01	1.42

山东省空调工程总公司	采购设备	市场价格	56,688,197.40	4.81
山东银座商城股份有限公司	采购设备	市场价格	1,452,158.00	0.12
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	48,217,316.59	4.10
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	4,527,560.00	0.38
山东世界贸易中心	采购材料	市场价格	217,624.00	0.02
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告费	市场价格	66,000.00	0.09
上优文化传播（上海）有限公司	广告费	市场价格	220,000.00	0.13
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	广告费	市场价格	100,000.00	0.29
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	广告费	市场价格	260,000.00	0.34
山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	2,605,000.00	3.43
山东商报社	广告费	市场价格	541,000.00	0.71
合计			131,613,970.00	15.84

(2) 出售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	327,763.20	0.33
山东省空调工程总公司	物业费	市场价格	29,136.20	0.03
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	1,571,518.25	1.57
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	市场价格	798,874.23	0.73
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	市场价格	517,962.34	0.52
合 计			3,245,254.22	3.18

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	862,301.70	1.82
山东省空调工程总公司	物业费	市场价格	10,364.10	0.02
临沂尚城置业有限公司	物业费	市场价格	1,322,284.82	2.79
山东银座置业有限公司	物业费	市场价格	1,054,612.84	2.22
合 计			3,249,563.46	6.85

(3) 关联租赁情况

公司出租情况如下表列示

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2013 年度确认的租赁收益
泰安银座房地产开发有限公司	泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街 77 号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	2012 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	依据市场价格	16,505,500.00

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 年度确认的租赁收益
临沂鲁商地产有限公司	山东银座·英才幼儿园	临沂凤凰城商品房	2013 年 1 月 1 日	2020 年 8 月 31 日	依据市场价格	280,000.00
青岛星洲世源置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	2010 年 9 月 1 日	2020 年 8 月 31 日	依据市场价格	399,000.00
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 12 日	依据市场价格	1,147,588.24

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。2013 年租赁费发生金额 1650.55 万元。

2、公司控股孙公司临沂鲁商地产有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租临沂凤凰城商品房，租赁期为 7 年（2013 年 1 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日），2013 年度租赁费发生额为 280,000.00 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 年度租赁费发生额为 399,000.00 元。

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

5、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2012 年 10 月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产，面积为 3006.24 平方米。租赁期限为 15 年，本年确认租赁收入 1,147,588.24 元。

（4） 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	北京银座合智房地产开发有限公司	23,928,000.00	2011/2/1	2013/8/1	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	36,045,000.00	2012/5/18	2013/8/1	是
山东省商业集团有限公司	北京银座合智房地产开发有限公司	83,955,000.00	2012/5/18	2013/12/12	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	济宁鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2012/4/19	2013/9/5	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2012/6/12	2013/9/30	是

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	济宁鲁商置业有限公司	65,000,000.00	2012/6/12	2014/6/11	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	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	临沂鲁商地产有限公司	45,000,000.00	2011/4/30	2013/8/6	是
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	2013/12/17	是
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	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2011/12/27	2013/12/30	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	29,380,000.00	2011/11/25	2013/7/7	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	620,000.00	2011/11/25	2014/6/29	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	13,000,000.00	2012/7/6	2014/6/29	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	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
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	60,000,000.00	2013/8/29	2015/10/22	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	山东省鲁商置业有限公司	305,000,000.00	2013/7/31	2018/1/16	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	800,000,000.00	2013/8/12	2016/8/11	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	310,000,000.00	2013/9/2	2016/8/26	否
	合计	3,115,401,000.00			

注：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，本期支付担保风险准备金 49,683,600.00 元。

②上市公司及其子公司对关联方提供的担保

无

(5) 关联方向公司提供资金情况

关联方	期初余额	本期借款	本期还款	期末余额	本期计提利息
山东省商业集团有限公司	5,494,091,400.00	3,235,558,305.00	1,304,082,000.00	7,425,567,705.00	523,833,674.12
山东银座商城股份有限公司	1,001,953,383.15	200,000,000.00	4,400,000.00	1,197,553,383.15	91,059,758.62
山东银座久信房地产开发有限公司	10,257,000.00			10,257,000.00	740,231.04
山东省空调工程总公司	53,710,036.22	818,808,000.00	499,341,480.00	373,176,556.22	23,044,685.93
合计	6,560,011,819.37	4,254,366,305.00	1,807,823,480.00	9,006,554,644.37	638,678,349.71

注：上表中借款按照银行同期贷款利率计提利息，本期归还利息 514,710,325.00 元。

(6) 其他情况

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 12 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 717,880,069.94 元，借款余额为 550,000,000.00 元。2013 年度存款利息收入金额为 1,234,342.43 元，2013 年度借款利息支出金额为 19,919,350.00 元，支付贷款手续费 680,000.00 元。

6. 关联方应收应付款项**(1) 公司应收关联方款项情况如下表列示**

无

(2) 公司应付关联方款项情况如下表列示

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预收账款	山东银座·英才幼儿园	266,000.00	
	预收账款小计	266,000.00	
应付账款	山东省空调工程总公司	34,418,848.02	17,646,911.53
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	7,701,271.29	359,280.00
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	3,584,741.62	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	山东润色文化传媒有限公司	66,000.00	
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	3,024,000.00	
应付账款	山东银座电器有限责任公司	460,000.00	
	应付账款小计	49,359,423.93	39,081,328.52
其他应付款	山东省商业集团有限公司	7,755,733,471.06	5,770,332,422.05

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	山东省空调工程总公司	459,460,753.02	116,972,355.97
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,358,362,294.08	1,100,198,123.70
其他应付款	莱芜银座置业有限公司	1,133,549.58	855,400.96
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	68,757,263.58	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	33,247,177.83	33,275,525.00
其他应付款	山东富源投资有限公司		57,755,626.90
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	24,421,859.18	18,837,341.27
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	3,113,347.14	
其他应付款	齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	300,717.53	
	其他应付款合计	9,763,542,627.74	7,217,041,131.01
应付股利	山东省商业集团有限公司	15,000,000.00	
应付股利	山东世界贸易中心	60,000,000.00	
	应付股利合计	75,000,000.00	
长期应付款	山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00

七、或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2013 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 124,771,076.76 元。

2. 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列开发项目资产用于抵押：

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛鲁商·首府项目	452,510,939.60
	哈尔滨鲁商·松江新城	328,532,734.86
	鲁商常春藤项目	107,159,758.93
	青岛蓝岸丽舍项目	1,137,556,341.69
	国奥城项目	434,723,829.36
	菏泽鲁商凤凰城	720,146,336.99
	临沂鲁商凤凰城	479,276,767.45
	济宁南池公馆项目	348,785,977.51
	鲁商御龙湾项目	406,386,499.83
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	419,401,847.99

资产类别	项目名称	抵押金额
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	36,023,722.19
	合计	4,870,504,756.40

八、承诺事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1. 2014 年 2 月 12 日，公司全资孙公司临沂鲁商置业有限公司通过挂牌方式竞得临沂市编号为 2013—325 号和 2013-326 号地块二宗国有建设用地使用权，其中：2013-325 号地块土地面积 171,400 平方米，成交价 11,276 万元；2013-326 号地块土地面积 83,180 平方米，成交价 5,971 万元。以上土地用途均为商住。

2. 2014 年 2 月 19 日，公司于 2014 年 1 月新成立的控股孙公司青岛鲁商惜福置业有限公司通过挂牌方式竞得青岛市编号为 QDCYP-2013-19-1 号、QDCYP-2013-19-2 号和 QDCYP-2013-19-3 号地块三宗国有建设用地使用权，其中：QDCYP-2013-19-1 号地块土地面积 38,071.30 平方米，成交价 7,230.4918 万元；QDCYP-2013-19-2 号地块土地面积为 56,692 平方米，成交价为 9,627.4246 万元；QDCYP-2013-19-3 号地块土地面积为 72,198.97 平方米，成交价为 13,551.5122 万元。以上土地用途均为住宅。

3. 2014 年 3 月 12 日，公司全资孙公司泰安鲁商置业有限公司通过挂牌方式竞得泰安市编号为 2014—16 号和 2014-17 号地块二宗国有建设用地使用权，其中：2014—16 号地块土地面积 50,849 平方米，成交价 5,567.9655 万元，土地用途为商业；2014-17 号地块土地面积 125,650 平方米，成交价 22,617 万元，土地用途为住宅。

截至财务报告批准报出日，除上述事项外本公司无需要披露的其他重大日后事项。

十、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
泰安银座城市广场	170,111,725.88	179,941,028.23
山东银座·晶都国际	23,236,290.44	50,005,680.62
青岛四季景园	60,965,166.86	57,091,414.72
东营银座城市广场	54,930,457.28	32,794,206.39
银座数码广场	5,351,709.68	5,492,544.14
青岛鲁商·首府	9,342,667.38	6,443,585.13

临沂鲁商凤凰城	27,503,813.88	
济南鲁商广场	45,659,838.75	
鲁商国奥城	8,777,133.00	
合计	405,878,803.15	331,768,459.23

十一、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收股利

应收股利变动情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
账龄一年以内的应收股利				
其中：1. 北京银座合智房地产开发有限公司		120,000,000.00		120,000,000.00
2. 山东省鲁商置业有限公司		525,000,000.00		525,000,000.00
合 计		645,000,000.00		645,000,000.00

注：2013 年 12 月公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司根据公司股东会决议，分配 2012 年末经审计后的部分累计盈利。

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

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

注：本期公司收到的全资子公司股利情况详见“附注十一、1 应收股利”。

(2) 公司子公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

3. 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
成本法核算的长期股权投资收益	645,000,000.00	
合 计	645,000,000.00	

(2) 按成本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
北京银座合智房地产开发有限公司	120,000,000.00	
山东省鲁商置业有限公司	525,000,000.00	
合 计	645,000,000.00	

(3) 其他需说明的事项

公司投资收益回收不存在重大限制。

4. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	633,357,786.32	-8,615,571.15
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	108,760.41	184,112.15
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）	-645,000,000.00	
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）		

项 目	本期数	上期数
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		2,564,620.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,539,770.57	4,924,256.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,317.30	-942,896.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,642,322.84	1,644,925.54
减：现金的年初余额	1,644,925.54	2,590,420.54
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,602.70	-945,495.00

十二、补充资料

1. 本期非经常性损益情况

（1）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	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	342,325.78	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

项 目	金 额	备注
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,679,563.56	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	195,249.73	
23. 所得税影响额	-1,974,198.12	
合 计	2,242,940.95	

2. 净资产收益率和每股收益

(1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.58	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.45	0.26	0.26

(2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.14	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.56	0.25	0.25

3. 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%	备注
货币资金	3,885,620,422.07	2,385,936,900.92	1,499,683,521.15	62.86	主要系本期筹资活动现金净流量增加所致。
应收账款	245,551,001.10	5,504,183.97	240,046,817.13	4,361.17	主要系项目回迁房政府欠款增加所致。
其他应收款	389,185,107.05	255,960,117.84	133,224,989.21	52.05	主要系应收商品房预售监管资金增加。
长期待摊费用	10,694,273.75	6,883,135.15	3,811,138.60	55.37	主要系预付期限超过一年的租赁费用影响所致。
递延所得税资产	82,562,013.90	50,685,610.38	31,876,403.52	62.89	主要系新项目未实现收益及计提坏账准备所致。

短期借款	650,000,000.00	178,700,000.00	471,300,000.00	263.74	主要系本年借入短期委托贷款所致。
应交税费	-223,970,196.32	-61,931,412.00	-162,038,784.32		主要系预收款项增加不符合收入确认条件，根据预收款预交商品房销售环节税费增加所致。
应付股利	75,000,000.00		75,000,000.00		系控股孙公司分红所致。
其他应付款	11,241,342,314.18	8,606,190,334.84	2,635,151,979.34	30.62	主要系商业集团及其他关联方向公司提供资金增加所致。
长期借款	2,340,000,000.00	1,322,548,000.00	1,017,452,000.00	76.93	主要系项目开发贷款增加所致。

(2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	备注
营业收入	5,293,036,561.09	3,673,819,067.59	1,619,217,493.50	44.07	本期交房的开发项目较上年同期增加所致。
营业成本	3,799,642,684.61	2,574,212,789.82	1,225,429,894.79	47.60	主营业务收入增加，相应营业成本增加所致。
营业税金及附加	601,224,226.54	342,832,541.51	258,391,685.03	75.37	营业收入增加，应计提的相关税费增加所致。
管理费用	121,220,354.22	90,833,562.04	30,386,792.18	33.45	主要系固定资产的折旧及其他费用增加所致。
财务费用	-2,666,915.78	3,296,640.70	-5,963,556.48	-180.90	主要系利息收入较上期增加所致。
资产减值损失	33,194,760.53	15,357,328.44	17,837,432.09	116.15	根据会计政策计提坏账准备增加。
投资收益	3,464,256.76	9,318,114.56	-5,853,857.80	-62.82	主要系联营企业实现净利润减少所致。
营业外收入	13,319,527.83	1,168,660.42	12,150,867.41	1,039.73	主要系项目收到非营业收入增加所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2014 年 3 月 16 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

第十一节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：赵西亮

鲁商置业股份有限公司

2014 年 3 月 16 日