

公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

鲁商置业股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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）陈雪梅声明：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2014年度实现归属于母公司所有者的净利润206,420,706.11元，母公司期末未分配利润-780,014,219.66元，合并期末未分配利润622,856,210.40元。鉴于公司目前仍处于发展阶段，2015年各地产项目对资金需求依然较大，2014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2014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2014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	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告	7
第五节	重要事项	29
第六节	股份变动及股东情况.....	37
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第八节	公司治理	46
第九节	内部控制	52
第十节	财务报告	54
第十一节	备查文件目录.....	126

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	2014年1月1日至2014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
公司的中文简称	鲁商置业
公司的外文名称	Lushang Property Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Lushang property
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	佟广
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@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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	鲁商置业	600223	

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内未发生注册变更情况。

(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(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	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,681,863,161.13	5,293,036,561.09	5,293,036,561.09	7.35	3,673,819,067.59	3,673,819,067.59
归属于上市公司股东的净利润	206,420,706.11	263,135,694.39	264,026,432.99	-21.55	245,177,549.82	246,602,027.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	215,872,114.68	260,145,938.16	261,783,492.04	-17.02	251,333,228.99	252,750,749.50
经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26	-1,087,851,083.26	不适用	103,585,906.61	103,585,906.61

	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,023,698,273.33	1,840,511,567.22	1,826,281,689.68	9.95	1,577,587,781.06	1,562,255,256.69
总资产	30,817,631,617.56	27,298,931,080.63	27,298,931,080.63	12.89	21,558,537,421.98	21,558,537,421.98

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.21	0.26	0.26	-19.23	0.24	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.26	0.26	-19.23	0.24	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.26	0.26	-15.38	0.25	0.25
加权平均净资产收益率(%)	10.68	15.40	15.58	减少4.72个百分点	16.85	17.14
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.17	15.22	15.45	减少4.05个百分点	17.28	17.56

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明:

2014年2月28日,本公司收购了关联方山东银座久信房地产开发有限公司持有的本公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司10%的股权和东营银座房地产开发有限公司15%的股权,根据《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,该收购股权的行为视同在最初合并日发生。

根据修订后的《企业会计准则第9号——职工薪酬》规定,本公司对内退职工比照辞退福利处理,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间、企业拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为应付职工薪酬,一次性计入当期损益。

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币				
非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	506,496.94		342,325.78	6,282.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,288,037.22		3,679,563.56	-8,830,614.44
少数股东权益影响额	2,996,944.79		942,065.01	1,293,939.80
所得税影响额	2,333,186.92		-1,974,198.12	1,374,713.22
合计	-9,451,408.57		2,989,756.23	-6,155,679.17

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

(一) 市场回顾及展望

1、2014 年房地产行业回顾:

对比过去十年,2014 年商品房销售、新开工面积等均出现高增速后向市场正常运行的区间回归,部分房企的业绩增速放缓、库存攀升。从全国来看,成交量同比下滑、但降幅趋稳,全年商品房成交 7.6 万亿、仅次于 2013 年,市场的内在力量开始主导行业向均衡回归。2014 年,中国房地产市场在政策调控方面,主要是借市场调整的窗口期,把一些限购、限价等行政色彩比较浓的干预措施剔除;2014 年以后,以利率、信贷、税收等经济手段为主和中长期制度建设的调控方式将取而代之。基于这一点,2014 年对中国房地产市场是具有历史意义的一个年份。

2、2015 年房地产行业展望:

2015 年,是深入贯彻落实十八届三中、四中全会精神、全面深化改革的关键之年,也是全面完成十二五规划的收官之年。和其他行业一样,房地产行业也面临着自己的“新常态”,住宅市场已全面由卖方市场转向了买方市场,去库存、去同质化成为所有开发商的共同课题,也使投资、投机需求的萎缩由政策要求转向了市场导向,并加剧了不同区域、不同城市的分化。从行业态势看,一线房企竞争优势明显;从发展趋势看,市场集中度的进一步提高与走差异化之路的公司的逐步出现,预示着“大而强”或“小而美”两种不同的路线,将成为房地产公司必由的战略选择;扑面而来的移动互联网浪潮和大数据技术,将从理念到战术各个层面,以超乎绝大多数人预料的速度,颠

覆整个行业的原有生态；各种新型金融工具的运用，以及多种金融主体的介入，昭示着产融结合的程度与深度，将是未来地产公司所能达到的高度的基础。

（二）公司经营情况回顾

2014 年，面对极为困难的房地产形势，在公司董事会正确领导和大力支持下，公司上下坚定信心、振奋精神，积极进取、锐意创新，又取得了新的成绩。

1、报告期内，公司实现营业收入 56.82 亿元，实现利润总额 3.70 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 2.06 亿元。

2、截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 308.18 亿元，净资产 20.24 亿元，分别比 2013 年底增长 12.89%和 9.95%。

3、2014 年，房地产行业进入深度调整期，面对严峻的市场形势，公司加大形势预判和市场分析力度，坚持创新驱动，积极探索新的营销手段，实现了销售同比略有增长。产品创新效益初显，对原有户型根据销售情况筛选优化，形成《鲁商置业住宅标准户型》在新项目中应用，有效提升产品力，赢得了市场的认可。持销项目在深入挖掘客户资源上下功夫，变坐销为行销，充分发挥老客户带客的作用。在营销中植入互联网基因，各项目推出了微信公众号，通过线上线下互动，部分项目微信粉丝数均超过千人。制定了《价格规划作业指引》、《定价机制作业指引》、《销售调价作业指引》、《销售价格管理办法》，形成了完善的价格规划体系，通过对价格的统筹规划、科学管理、动态调控，实现去化速度与效益的均衡。报告期内，公司实现合同销售额 95.5 亿元，同比增长 5%，合同销售额未实现年初的增长计划，主要原因是受 2014 年房地产行业进入调整期，全年房地产行业销售面积和销售额均有下降等因素影响，同时，部分新项目土地获取较原计划滞后，造成开盘节点滞后，影响了年内合同销售额。

4、报告期内，公司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，其中在青岛、临沂、泰安、重庆共获取土地 86.39 万 m²，为公司未来开发经营提供充分的土地保障。同时，还积极探索养老地产模式，进一步完善代建管理模式，优化项目代建协同标准及流程，保证代建项目顺利推进。

5、紧抓工程管理，进一步压缩工期，强化质量管理，保证工程节点达成。在设计方面，把项目定位放在更突出的位置，变原来的“以设计代替定位”为“定位先行”，根据定位开展设计工作，有效减少了后期反复，缩短了总工期。在交付方面，抽调总部专业人员组成交房小组，到项目现场进行调度，狠抓交付前验收，提高了公司整体交付质量和速度。编制《交付工作标准及考核管理办法》，明确手续、工程、销售、资金等专业 90 多项重点工作标准，并将业主收房率纳入考核，确保工作标准的落地执行。在工程质量方面，继续贯彻“样板引路”理念，推行集中样板展示区，对各关键部位工序样板集中施工、展示，使质量要求更具感官化和整体性。加强对工程管理行为的监督检查，总结梳理工程质量常见问题，提炼出工程管理薄弱环节，进行重点督查。报告期内，公司实现新开工面积 160 万 m²，在建面积 306.14 万 m²，完成了年初制订的计划。

6、报告期内，公司落实“效益提升年”要求，推行房地产开发全过程成本控制，初步建立了包括目标成本、合约规划、招标采购、动态成本、结算成本在内的较为完善的分阶段成本控制体系，2014 年新版成本管理系统全面上线，通过信息化系统，实现对各项目动态成本监控。

7、以重点工作小组为抓手，促进管理规范化提升。2014 年，公司成立了十一个重点工作小组，涵盖管理改革与评价、效益提升、成本管理、现金流管理、均衡去化、计划体系修订、投资管理等 方面，先后组织多次小组讨论会，形成了若干事关公司全局的制度体系，使公司在精细化、规范化管理上迈出一大步。同时，为适应发展的需要，公司成立了青岛、临沂两个区域公司，完成了区域公司组织架构和权责设置，进一步优化了项目公司的管理、提高了管理效率。

（三）房地产项目信息

1、房地产土地面积情况

公司开发项目土地总面积约 586 万平方米，房产总面积（含地下）约 1378 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 497 万平方米，房产总面积（含地下）约 1203 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 199 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 512 万平方米。

按区域划分的房地产土地面积情况如下：

（1）山东省内：开发项目土地面积 453.83 万平方米，房产总面积（含地下）1051.26 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 381.47 万平方米，房产总面积（含地下）911.69 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）144.33 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 325.17 万平方米。

其中：

①济南地区：开发项目土地面积 97.72 万平方米，房产总面积（含地下）218.1 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 97.72 万平方米，房产总面积（含地下）218.1 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）8.9 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 9.29 万平方米。

②青岛地区：开发项目土地面积 154.14 万平方米，房产总面积（含地下）385.81 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 133.94 万平方米，房产总面积（含地下）324.82 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）48.15 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 122.43 万平方米。

③临沂地区：开发项目土地面积 132.07 万平方米，房产总面积（含地下）267.75 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 79.99 万平方米，房产总面积（含地下）189.53 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）52.04 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 92.56 万平方米。

④泰安地区：开发项目土地面积 20.31 万平方米，房产总面积（含地下）29.8 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 20.23 万平方米，房产总面积（含地下）29.43 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）14.74 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 12.85 万平方米。

⑤济宁地区：开发项目土地面积 14.11 万平方米，房产总面积（含地下）43 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 14.11 万平方米，房产总面积（含地下）43 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）3.25 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 11.89 万平方米。

⑥菏泽地区：开发项目土地面积 18.92 万平方米，房产总面积（含地下）85.3 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 18.92 万平方米，房产总面积（含地下）85.3 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）16.46 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 74.25 万平方米。

⑦东营地区：开发项目土地面积 16.56 万平方米，房产总面积（含地下）21.5 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 16.56 万平方米，房产总面积（含地下）21.5 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）0.79 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 1.9 万平方米。

(2) 山东省外：开发项目土地面积 131.94 万平方米，房产总面积（含地下）326.68 万平方米。将合作开发项目按照归属母公司的权益计算，开发项目土地总面积约 115.81 万平方米，房产总面积（含地下）291.43 万平方米。拟发展作为销售的土地面积（不含已预售部分）54.3 万平方米，拟发展作为销售的房产（不含已预售部分）面积 186.83 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 7.54 万平方米，主要在济南、东营、泰安、临沂、青岛等地，2014 年租金收入 2809.54 万元，每平方米租金 1-4 元/天；写字楼出租主要以济南和临沂项目为主，出租面积约 1.04 万平方米，2014 年租金收入 382.62 万元，每平方米平均租金 1-3.2 元/天；幼儿园出租面积约 0.8 万平方米，主要以青岛和临沂的项目为主，2014 年租金收入 61.9 万元，每平方米平均租金 0.17-0.3 元/天；厂房租赁面积约为 2 万平方米，主要在济南地区，2014 年租金收入为 100 万元，每平方米平均租金 0.11-0.16 元/天。

3、房地产销售及结算情况

公司 2014 年度在建面积约 306.14 万平方米，其中住宅面积约 232.94 万平方米，商业面积约 31.93 万平方米，写字楼面积约 20.95 万平方米，酒店约 13.02 万平方米，公寓约 7.3 万平方米。

2014 年度竣工面积约 137.98 万平方米，其中住宅面积约 111.47 万平方米，商业面积约 10.51 万平方米，写字楼面积约 16.01 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 109.63 万平方米，其中住宅面积约 92.99 万平方米，每平方米平均售价约为 0.88 万元，商业面积约为 12.22 万平方米，每平方米平均售价约为 0.79 万元，写字楼面积约为 3.84 万平方米，每平方米平均售价约为 0.81 万元。公寓面积约为 0.58 万平方米，每平方米平均售价约为 0.61 万元。至 2014 年末累计销售面积 524.52 万平方米，2014 年度结算面积 60.61 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 334.25 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 184.92 万平方米，其中住宅面积约 127.09 万平方米，商业面积约 30.95 万平方米，写字楼面积约 18.78 万平方米，公寓面积约为 7.76 万平方米。

按区域划分的房地产销售情况如下：

（1）山东省内：2014 年度在建面积约 269.76 万平方米，其中住宅面积约 198.39 万平方米，商业面积约 30.12 万平方米，写字楼面积约 20.95 万平方米，酒店面积约 13.02 万平方米，公寓面积约 7.3 万平方米。

2014 年度竣工面积约 80.08 万平方米，其中住宅面积约 58.37 万平方米，商业面积约 5.7 万平方米，写字楼面积约 16.01 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 98.56 万平方米，其中住宅面积约 82.32 万平方米，商业面积约为 11.83 万平方米，写字楼面积约为 3.84 万平方米，公寓面积约为 0.58 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 476.74 万平方米，2014 年度结算面积 40.4 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 290.73 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 122.82 万平方米，其中住宅面积约 67.73 万平方米，商业面积约 28.54 万平方米，写字楼面积约 18.78 万平方米，公寓面积约 7.76 万平方米。

其中：

①济南地区：2014 年度在建面积约 67.87 万平方米，其中住宅面积约 47.71 万平方米，商业面积约 2.97 万平方米，写字楼面积约 17.19 万平方米。

2014 年度竣工面积约 5.53 万平方米，其中住宅面积约 2.45 万平方米，商业面积约 3.08 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 11.49 万平方米，其中住宅面积约 10.39 万平方米，商业面积约为 0.21 万平方米，写字楼面积约为 0.86 万平方米公寓面积约为 0.03 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 129.48 万平方米，2014 年度结算面积 8.28 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 90.1 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 19.97 万平方米，其中住宅面积约 9.29 万平方米，商业面积约 5.97 万平方米，写字楼面积约 4.41 万平方米，公寓面积约 0.31 万平方米。

②青岛地区：2014 年度在建面积约 96.8 万平方米，其中住宅面积约 96.8 万平方米。

2014 年度竣工面积约 6.22 万平方米，其中住宅面积约 6.22 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 54.22 万平方米，其中住宅面积约 54.04 万平方米，商业面积约为 0.18 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 153.15 万平方米，2014 年度结算面积 9.37 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 85.47 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 16.66 万平方米，其中住宅面积约 16.56 万平方米，商业面积约 0.11 万平方米。

③临沂地区：2014 年度在建面积约 52.65 万平方米，其中住宅面积约 21.79 万平方米，商业面积约 19.9 万平方米，写字楼面积约 3.76 万平方米，公寓约 7.3 万平方米。

2014 年度竣工面积约 30.42 万平方米，其中住宅面积约 20.29 万平方米，商业面积约 1.05 万平方米，写字楼面积约 9.07 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 22.8 万平方米，其中住宅面积约 8.88 万平方米，商业面积约为 10.75 万平方米，写字楼面积约为 2.26 万平方米，公寓面积约为 0.55 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 138.19 万平方米，2014 年度结算面积 1.57 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 75.5 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 49.62 万平方米，其中住宅面积约 10.75 万平方米，商业面积约 18.2 万平方米，写字楼面积约 13.22 万平方米，公寓面积约 7.45 万平方米。

④泰安地区：2014 年度在建面积约 8.2 万平方米，其中住宅面积约 8.2 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 1.89 万平方米，其中住宅面积约 1.89 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 7.24 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 5.38 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 9.22 万平方米，其中住宅面积约 4.96 万平方米，商业面积约 4.26 万平方米。

⑤济宁地区：2014 年度在建面积约 1.79 万平方米，其中住宅面积约 0.15 万平方米，酒店约 1.64 万平方米。

2014 年度竣工面积约 17.8 万平方米，其中住宅面积约 16.9 万平方米，商业面积约 0.9 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积（含已预售）约 4.3 万平方米，其中住宅面积约 4.3 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 27.5 万平方米，2014 年度结算面积 12.87 万平方米，至 2014 年末累计结算面积 21.75 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 5.89 万平方米，其中住宅面积约 5.89 万平方米。

⑥菏泽地区：2014 年度在建面积约 39.49 万平方米，其中住宅面积约 23.74 万平方米，商业面积约 6.67 万平方米，酒店约 9.08 万平方米。

2014 年度竣工面积约 12.51 万平方米，其中住宅面积约 12.51 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积(含已预售)约 2.83 万平方米,其中住宅面积约 2.83 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 10.4 万平方米,2014 年度结算面积 5.05 万平方米,至 2014 年末累计结算面积 5.05 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 20.29 万平方米,其中住宅面积约 20.29 万平方米。

⑦东营地区:2014 年度在建面积约 2.98 万平方米,其中商业面积约 0.68 万平方米,酒店约 2.3 万平方米。

2014 年度竣工面积约 7.6 万平方米,其中商业面积约 0.67 万平方米,写字楼面积约 6.93 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积(含已预售)约 1.05 万平方米,其中商业面积约为 0.69 万平方米,写字楼面积约为 0.36 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 10.77 万平方米,2014 年度结算面积 3.27 万平方米,至 2014 年末累计结算面积 7.47 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 1.16 万平方米,其中写字楼面积约 1.16 万平方米。

(2)山东省外:2014 年度在建面积约 36.36 万平方米,其中住宅面积约 34.55 万平方米,商业面积约 1.81 万平方米。

2014 年度竣工面积约 57.9 万平方米,其中住宅面积约 53.1 万平方米,商业面积约 4.8 万平方米。

公司 2014 年度已售房产面积(含已预售)约 11.06 万平方米,其中住宅面积约 10.67 万平方米,商业面积约为 0.39 万平方米。至 2014 年末累计销售面积 47.78 万平方米,2014 年度结算面积 20.2 万平方米,至 2014 年末累计结算面积 43.52 万平方米。

2014 年度末公司可售房产面积约 62.11 万平方米,其中住宅面积约 59.7 万平方米,商业面积约 2.41 万平方米。

4、财务融资情况

公司的主要融资途径包括开发贷款、委托贷款、向大股东及其关联方借款等。截止报告期末,公司融资额共计 141.16 亿元,其中:开发贷款 39.11 亿元,委托贷款 7.5 亿,经营性物业支持贷款 3.35 亿元,向大股东及其关联方借款 91.20 亿元,平均利息成本为 7.77%,最高融资成本为 8.85%。

2014 年度利息总支出 104498.79 万元,其中计入当期财务费用 2790.09 万元,利息资本化金额 101708.7 万元,利息资本化率 97.33%。

(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 (%)	原因说明
营业收入	5,681,863,161.13	5,293,036,561.09	7.35	本期交房的开发项目

				较上年同期增加所致。
营业成本	4,412,051,596.67	3,799,642,684.61	16.12	营业收入增加，相应营业成本增加所致。
销售费用	197,901,025.24	200,514,529.32	-1.30	本期广告推广及业务宣传力度与去年基本持平。
管理费用	142,513,508.10	121,296,429.81	17.49	主要系职工薪酬及其他费用增加所致。
财务费用	19,645,896.55	-2,658,495.33	不适用	主要系支付酒店贷款利息影响所致。
资产减值损失	6,249,322.28	33,194,760.53	-81.17	根据会计政策计提坏账准备减少所致。
投资收益	23,533,311.83	3,464,256.76	579.32	主要系联营企业实现净利润增加所致。
营业外支出	25,077,579.85	9,297,638.49	169.72	主要系本期违约赔偿金等影响所致。
所得税费用	125,830,349.56	181,682,148.97	-30.74	主要系本期经营利润减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26	不适用	主要系本期支付土地出让金较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-28,127,748.68	-14,157,056.92	不适用	主要系本期支付收购少数股权价款影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	934,350,691.76	3,020,850,595.80	-69.07	主要由于去年同期筹资较多所致。

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

2014 年公司营业收入较 2013 年增加 3.89 亿元，增幅 7.35%，主要原因为哈尔滨松江新城项目、济宁南池公馆项目相比去年交房结算面积增加影响。

(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	2014 年度	2013 年度	变动比率	变动原因
房地产业	新开工面积 (万平方米)	160.00	126.04	26.94%	青岛蓝岸丽舍项目、青岛鲁商泰晤士小镇项目、红岛项目及泰安国际社区项目开工面积相比去年增加影响。
	结转收入(万元)	546,728.99	513,963.17	6.38%	本年哈尔滨松江新城、济宁南池公馆项目交房相比去年有所增加。

	存货（万元）	2,551,206.07	2,040,282.18	25.04%	本年青岛蓝岸丽舍、哈尔滨松江新城等项目开发投入影响所致。
--	--------	--------------	--------------	--------	------------------------------

(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为 91,572,111.00 元，占营业收入总额的 1.61%。

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 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	4,289,683,525.84	97.66	3,715,011,023.99	98.30	15.47	
物业管理	物业管理成本	76,694,894.19	1.75	52,967,147.73	1.40	44.80	收入增加相应成本增加
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 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	4,289,683,525.84	97.66	3,715,011,023.99	98.30	15.47	
物业管理	物业管理成本	76,694,894.19	1.75	52,967,147.73	1.40	44.80	收入增加相应成本增加

(2) 主要供应商情况

公司前 5 名供应商 2014 年提供建安劳务 1,072,265,323.91 元，占年度总建安支出的 26.30%。

4 费用

报告期内，公司发生销售费用 19,790.10 万元，同比减少 1.30%；发生管理费用 14,251.35 万元，同比增加 17.49%，主要因为职工薪酬及其他费用等有所增加；财务费用 1,964.59 万元，去年同期 -265.85 万元，主要因为支付铂尔曼酒店贷款利息影响。

5 现金流

项目	本期数	上期数	增减幅度 (%)	主要原因
----	-----	-----	----------	------

经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26	不适用	主要系本期支付土地出让金较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-28,127,748.68	-14,157,056.92	不适用	主要系本期支付收购少数股权价款影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	934,350,691.76	3,020,850,595.80	-69.07	主要由于去年同期筹资较多所致。

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 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	5,467,289,929.34	4,289,683,525.84	21.54	6.38	15.47	减少 6.18 个百分点
物业管理	88,531,564.34	76,694,894.19	13.37	39.95	44.80	减少 2.90 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	5,467,289,929.34	4,289,683,525.84	21.54	6.38	15.47	减少 6.18 个百分点

物业管理	88,531,564.34	76,694,894.19	13.37	39.95	44.80	减少 2.90 个 百分点
------	---------------	---------------	-------	-------	-------	---------------------

主营业务分行业和分产品情况的说明

房地产销售业务相比去年，收入增加 6.38%，毛利率为 21.54%，相比去年减少 6.18 个百分点，主要原因为交房结算的项目及产品类型的毛利率差异影响。

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	4,137,710,812.20	-9.86
山东省外	1,499,794,351.61	126.59

主营业务分地区情况的说明

山东省外收入相比去年同期增加 126.59%，主要原因为哈尔滨松江新城项目本年交房相比去年大幅增加，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（%）	情况说明
货币资金	2,191,708,403.99	7.11	3,885,620,422.07	14.23	-43.59	主要系本期支付土地款较多影响所致。
长期股权投资	76,146,397.29	0.25	52,613,085.46	0.19	44.73	主要系本期联营企业净利润增加影响所致。
应付票据	454,200,000.00	1.47	125,000,000.00	0.46	263.36	主要系采用票据结算工程款及材料款增加所致。
应付账款	4,049,377,138.33	13.14	2,979,083,275.48	10.91	35.93	主要由于开发项目增加，应付工程款及材料款增加影响所致。
应付职工薪酬	15,771,372.56	0.05	10,938,322.08	0.04	44.18	主要系尚未支付的其他薪酬增加所致。
应交税费	-484,913,300.11	-1.57	-223,970,196.32	-0.82	不适用	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。
一年内到期的非流动负债	922,100,000.00	2.99	778,620,000.00	2.85	18.43	主要系即将到期的借款增加所致。
长期借款	3,408,800,000.00	11.06	2,340,000,000.00	8.57	45.68	主要系项目开发贷款增加所致。
长期应付款	150,000,000.00	0.49	300,000,000.00	1.10	-50.00	主要系到期归还长期应付款影响所致。

(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；以责任姿态共襄和谐，在提升产品品质和企业价值的同时，最大限度实现企业、客户、投资者和社会的多方共赢。

鲁商置业现下设 30 余家子公司，开发项目近 30 个，已初步形成了“植根济青，双核驱动，立足山东，重点城市突破”的战略格局，省内成立了以青岛、临沂为核心的区域公司，省外已布局至北京、重庆、哈尔滨等城市，开发业态涵盖了大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等。

4、标准化管理：

标准化的产品线建设、计划管理、工程管理、成本管理等将公司的管理水平提升到精细化、规范化、成本控制目标化的管理层次。

公司形成了臻居、美居、品居三大产品系列，建立了不同产品系列的技术级配标准及限额标准，全面落实以利润率和售价定成本的构想，充分发挥了产品线提升质量、提高效率、降低成本的作用，为下一步土地获取、成本控制和设计标准化打下基础。

在成本管理方面，建立了较为完善的分阶段成本控制体系，全面实现了对公司各项目成本的事前事中事后管理，大大促进了公司成本管理水平的提高。

形成了完善的启动会和项目后评价管理机制，提升了项目风险预判能力，通过建立涵盖房地产开发全过程和各专业的后评估机制，为全面分析查找项目成败原因，总结经验教训，及时有效反馈信息，提高未来新项目的管理水平提供了有效支撑。

启动了信息化计划运营管控模块建设，以项目运营目标为导向，固化公司各开发业态的标准管控节点和标准周期，标准化各管控节点的紧前关系和控制逻辑，借助计划运营模块的上线，优化、

贯通目前系统中的现有模块，建立对项目整体运营目标编制、执行和纠偏的管理，实现对项目可开发资源的统计、预测，实现对主要开发过程中的主要业务活动的监控、支持和预警。

(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 29423.40 万元；上年同期，公司对外股权投资额 10300 万元；与上年同比，投资额增加 19123.40 万元，增加 185.66%。被投资公司具体情况如下：

(1) 公司第八届董事会 2014 年度第一次临时会议于 2014 年 1 月 6 日以通讯方式召开，会议通过《关于合资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与北京畅天利信息技术有限公司在青岛合资设立青岛鲁商惜福置业有限公司，注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4250 万元人民币，占 85%，北京畅天利信息技术有限公司出资 750 万元人民币，占 15%，主要经营范围为房地产开发经营。

同时，会议还通过了《关于对全资下属公司增资的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司以货币形式对菏泽鲁商置业有限公司增加注册资本 2000 万元人民币。新增注册资本后，菏泽鲁商置业有限公司注册资本变更为 5000 万元，仍为本公司全资下属公司。

上述公司设立或增资的工商登记手续均于 2014 年 1 月份办理完毕。

(2) 公司第八届董事会 2014 年度第三次临时会议于 2014 年 1 月 28 日以通讯方式召开，会议通过《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 3000 万元在济南设立项目公司，名称为山东鲁商金霖房地产开发有限公司，主要经营范围为房地产开发经营，该公司于 2014 年 1 月底完成工商注册手续。

(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，会议通过《关于合资设立电力设备有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东鑫宏建电力设备有限公司在济南市长清区万德镇鲁商工业园合资设立山东鲁商鑫宏建电力设备有限公司，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%；山东鑫宏建电力设备有限公司出资 200 万元人民币，占 40%。该公司于 2014 年 3 月 27 日完成工商注册手续。

(4) 为了更好地理顺项目公司股权，本公司参与购买山东产权交易中心公开挂牌出售的山东银座久信房地产开发有限公司持有的泰安银座房地产开发有限公司 10%的股权和东营银座房地产开发有限公司 15%的股权，交易金额分别为 1528.50 万元、794.90 万元。上述两公司股权转让的工商变更手续已于 2014 年 3 月底办理完毕，变更后本公司分别持有泰安银座房地产开发有限公司 97%和东营银座房地产开发有限公司 100%的股权。

(5) 公司第八届董事会 2014 年度第六次临时会议于 2014 年 4 月 15 日以通讯方式召开，会议通过了《关于对全资下属公司增资的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司以货币形

式对山东鲁商金霖房地产开发有限公司增加注册资本 17000 万元人民币。新增注册资本后，山东鲁商金霖房地产开发有限公司注册资本变更为 20000 万元。该公司于 2014 年 4 月 18 日完成工商登记变更手续。

(6) 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，会议通过《关于设立青岛鲁商物业服务服务有限公司的议案》，同意公司全资下属公司山东鲁商物业服务服务有限公司出资人民币 50 万元在青岛设立子公司，名称为青岛鲁商物业服务服务有限公司，主要经营范围为物业管理、室内外装饰装修工程等。该公司于 2014 年 6 月 19 日完成工商注册手续。

(7) 公司第八届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 24 日以通讯方式召开。会议审议通过了《关于设立山东安捷机电工程有限公司的议案》。同意公司全资下属公司山东鲁商物业服务服务有限公司根据发展的需要出资人民币 500 万元在济南设立全资公司，名称为山东安捷机电工程有限公司。主要经营范围为机械设备、电子产品、电梯及零配件、电线电缆、五金交电的销售；机械设备安装工程（不含特种设备）、建筑智能化工程（以上凭资质证经营）。该公司于 2014 年 7 月 4 日完成工商注册手续。

(1) 证券投资情况

报告期内，公司不存在证券投资情况。

(2) 持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司不存在持有其他上市公司股权情况。

(3) 持有非上市金融企业股权情况

报告期内，公司不存在持有非上市金融企业股权情况。

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

报告期内，公司不存在买卖其他上市公司股份的情况。

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

报告期内，公司不存在委托理财情况。

(2) 委托贷款情况

报告期内，公司不存在委托贷款情况。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

报告期内，公司不存在其他投资理财及衍生品投资情况。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

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: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品	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	鲁商首府项目	75%	5,000.00	296,939.57	86,335.16	25,043.47
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	南池公馆项目	100%	2,000.00	83,569.96	19,060.26	11,169.44
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	常春藤、御龙湾、国奥城项目	100%	5,000.00	1,708,356.83	54,392.04	-6,159.58
哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	哈尔滨松江新城项目	90%	5,000.00	906,654.84	3,057.69	898.99
青岛鲁商置地发展有限公司	房地产开发	青岛蓝岸丽舍项目	75%	5,000.00	404,332.95	2,267.75	-1,509.06
泰安鲁商置业有限公司	房地产开发	泰安鲁商国际社区	100%	5,000.00	53,016.65	4,331.90	-668.79
青岛鲁商惜福置业有限公司	房地产开发	鲁商·泰晤士小镇	85%	5,000.00	88,094.96	3,612.62	-1,387.38

(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: 万元 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	155,660.09	35,527.27	25,043.47
济宁鲁商置业有限公司	93,254.01	14,968.08	11,169.44
山东省鲁商置业有限公司	59,678.76	-7,314.56	-6,159.58
东营银座房地产开发有限公司	26,061.85	3,746.70	2,788.09
山东省商业房地产开发有限公司	731.99	2,840.05	2,752.88

(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: 万元 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 (%)	情况说明
鲁商置业青岛有限公司	25,043.47	49,444.43	-24,400.96	-49.35	鲁商首府项目去年 1A1B 区已基本竣工交付, 今年交付量相比去年下降。
济宁鲁商置业有限公司	11,169.44	3,278.72	7,890.71	240.66	南池公馆项目二期主要集中在今年竣工交付, 相比去年交付量大幅增加。
东营银座房地产开发有限公司	2,788.09	-494.16	3,282.25	不适用	东营银座城市广场三期于本年竣工交付, 影响净利润增加。
山东省商业房地产开发有限公司	2,752.88	188.88	2,564.01	1,357.51	参股公司临沂尚城置业有限公司本年竣工交付量较大, 影响投资收益增加。

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

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	52.29%	172,683.62	993,437.26	未实现收益。
鲁商蓝岸国际项目	165,000.00	99.17%	6,893.99	163,624.33	累计实现留存收益 6,420.09 万元。
鲁商御龙湾项目	145,300.00	85.30%	13,391.35	123,942.14	累计实现留存收益 1,292.39 万元。
鲁商常春藤项目	450,000.00	76.02%	63,880.19	342,105.70	累计实现留存收益 5,684.16 万元。
国奥城项目	290,000.00	74.88%	33,706.86	217,145.38	累计实现留存收益 9,172.36 万元。
济南宁池公馆项目	220,000.00	83.48%	39,811.16	183,661.65	累计实现留存收益 17,060.26 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	43.91%	15,455.46	439,123.72	累计实现留存收益 111,352.05 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	950,000.00	37.32%	247,864.71	354,508.62	未实现收益。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	45.43%	53,149.84	181,732.38	未实现收益。
北京蓝岸丽舍项目	183,000.00	98.94%	6,421.85	181,062.98	累计实现留存收益 24,388.43 万元。
临沂知春湖项目	480,000.00	6.38%	22,019.56	30,612.61	未实现收益。
东营银座城市广场	68,000.00	97.90%	20,024.60	66,571.72	累计实现留存收益 5,717.62 万元。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	26.72%	50,313.60	85,508.93	未实现收益。

青岛蓝岸新城项目	380,000.00	20.80%	79,038.36	79,038.36	未实现收益。
泰安鲁商国际社区一期	150,000.00	26.51%	39,760.30	39,760.30	未实现收益。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	150,000.00	43.55%	65,329.88	65,329.88	未实现收益。
合计	7,251,300.00	/	929,745.33	3,547,165.96	/

非募集资金项目情况说明：

1、2014年2月12日，公司下属公司临沂鲁商置业有限公司取得与临沂市国土资源局签订的《成交确认书》，确认临沂鲁商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，土地用途均为商住，其中2013-325号地块土地面积为171400平方米，成交价为112,760,000元，2013-326号地块土地面积为83180平方米，成交价为59,710,000元。截止报告期末，上述土地款已支付。

2、2014年2月19日，公司下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司取得与青岛市国土资源和房屋管理局签订的《成交确认书》，确认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，土地用途均为城镇住宅用地，其中QDCYP-2013-19-1号地块土地面积为38071.3平方米，成交价为72,304,918元，QDCYP-2013-19-2号地块土地面积为50692平方米，成交价为96,274,246元，QDCYP-2013-19-3号地块土地面积为72198.97平方米，成交价为135,515,122元。截止报告期末，上述土地款已支付。

3、2014年3月12日，公司下属公司泰安鲁商置业有限公司取得与泰安市国土资源交易中心签订的《成交确认书》，确认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号地块两宗国有建设用地使用权，其中2014-16号地块土地面积为50849平方米，成交价为55,679,655元，土地用途为商业；2014-17号地块土地面积为125650平方米，成交价为226,170,000元，土地用途为居住用地。截止报告期末，上述土地款已支付。

4、2014年6月26日，公司下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司取得与青岛市国土资源和房屋管理局签订的《成交确认书》，确认青岛鲁商蓝岸地产有限公司通过挂牌方式竞得青岛市编号为G-2013-058-01、G-2013-058-02和G-2013-058-03地块三宗国有建设用地使用权，土地用途均为城镇住宅用地和商服，其中G-2013-058-01地块土地面积为26215.1平方米，成交价为115,855,153元，G-2013-058-02地块土地面积为107162.5平方米，成交价为235,757,500元，G-2013-058-03地块土地面积为100099.6平方米，成交价为290,088,641元。截至报告期末，上述土地款已支付。

5、2014年12月31日，公司下属公司重庆鲁商地产有限公司取得与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》，确认重庆鲁商地产有限公司通过挂牌方式竞得重庆市北碚区缙云山麓控规组团郊A分区郊A6-5-2/03号宗地的国有建设用地使用权，土地面积为38414平方米，成交总价为80,700,000元，土地用途为一类居住用地。截止报告期末，公司支付土地款40,350,000元。

6、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21.06亿元。

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

2015年是深入贯彻落实十八届三中、四中全会精神、全面深化改革的关键之年，也是全面完成十二五规划的收官之年。2015年房地产市场形势与国民经济形势密切相关，中央经济工作会议指出国民经济进入新常态。整体经济进入新常态，从高增长转向中高速增长，房地产市场也将进入新常态。

从长远看，我国房地产市场经过前十年的快速发展，从高速增长转到中高速增长或下滑也是调整回归的周期性规律，房地产的整体规模已达到较高水平，支撑房地产产业发展的关键因素仍然存在，只是供需关系发生了变化，由超常增长逐步转向平稳增长。一是我国城镇化进程正在加速，刚需市场仍然还有较大的潜力。二是我国经济增速将保持中高速增长，经济的中高速增长一方面可带动房地产的中高速增长，同时房地产的中高速增长也支撑整体经济的中高速增长。因此，从长远看房地产仍然具有较好发展前景，市场潜力较大。

但是也要看到房地产行业风险在增加，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，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；另一方面，房地产市场也在分化，一线城市竞争优势明显，二线城市将继续扩张，三四线城市分化明显，部分城市面临去库存压力。

面对严峻的房地产市场形势，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。公司将充分认识面临的挑战，针对当前市场形势和行业变化，在发展方式、经营管理思想、产品设计、工程建设、营销方式、成本控制等方面，适应房地产市场形势新常态、新变化，进行一系列的转变。

(二) 公司发展战略

公司以规模速度为导向，以质量效益为中心，实现快速稳健增长；在开发模式上，以高周转为主，兼顾高溢价，轻资产模式，实行标准化开发；积极拓展新项目，区域布局坚持“植根济青，双核驱动，聚焦省内，重点突破”的发展战略；进一步发挥集团优势，统筹产品设计与应用，加强研发创新，形成以住宅为主，以城市综合体为特色产品，以养老为突破口，把集团相关资源与客户服务相结合，将全龄化适老和协同化服务打造为住宅产品的突出特色；通过丰富财务资源，大力拓展融资渠道，优化资产负债结构，加快资金周转；加强对激励机制的提升，全面建立公司

利益与个人利益挂钩机制；同时要大力提高公司管理水平，加强人力资源建设、品牌建设、文化建设。

公司将依托鲁商品牌，发挥集团产业协同优势，走品牌化、专业化、精益化、高效化发展之路，全面实施平台发展、资金资本、产品领先、区域深耕、服务升级、机制保障六大战略，实现持续稳健发展，成为品牌卓著、全国领先的综合性开发商和城市产业升级服务商。

(三) 经营计划

2015 年，公司将牢牢把握发展大势，坚持以质量和效益为中心，主动适应房地产市场新常态，狠抓改革攻坚，突出创新驱动，强化风险防控，增强内生动力，促进公司持续健康稳定发展。2015 年，公司计划新开工面积 100 万 m² 以上，努力实现合同销售额正增长。为了实现公司的良好发展，2015 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、坚持发展导向

在发展区域上，坚持“根植济青、双核驱动、聚焦省内、重点突破”战略，优化区域布局。以济南、青岛为核心城市，以省内市场为拓展主战场，重点加强在济南的土地储备，增加在青岛区域的项目数量，以及加强已进驻城市及公司确定的烟威地区选点力度，实现集聚式发展，巩固扩大公司在省内的品牌影响力。坚持发展主线，在积极拓展项目、实现外延扩张的同时，更要创新营销方式，充分挖掘现有项目潜力。

2、提升效益水平。

以“效益落地年”为契机，加强成本控制：一是要从销售价格与货源管理入手要效益；二是要突出抓好资金管理和税收筹划在效益提升方面的工作，切实降低财务成本；三是要确保目标成本的落地与执行；四是要以设计为切入点，以进度、质量、成本为三大控制重点，充分发挥设计的“龙头”作用。

3、加强基础管理

一是推进计划运营管控信息化系统建设，完善分阶段项目启动会机制，提高对市场的应对能力；二是加强工程管理，进一步压缩工期，提升工程质量；三是做好审计法务工作，增强风险防控能力；四是加强资本运作管理，更加关注历史遗留问题的处理和长效机制的建立。

4、改革体制机制

继续完善与公司发展相适应的组织架构与权责体系，坚持充分授权、强化监督、激发活力原则，对公司用人、考核、薪酬等重点工作进行配套改革。

5、紧抓党建和安全

在认真做好经营管理工作的同时，继续紧抓公司党的建设、廉政体系建设和安全管理工作。党建工作要以落实中央“八项规定”精神和加强作风建设为重点；廉政体系建设要进一步健全惩治和预防腐败体系建设，加大监督检查和责任追究力度，营造凝心聚力、干事创业的良好氛围；

继续增强全员安全意识，完善和落实安全生产规章制度，构建全员参与、全过程控制、全方位推进的安全标准化体系。

(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。2015 年，公司拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、委托借款、大股东资金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十二次会议审议通过的《关于公司 2015 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，国家对房地产每项调控政策的出台，都将对房地产企业在土地获取、项目开发、融资以及销售等方面产生较大的影响。

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。

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

适用 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

适用 不适用

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，

并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。根据修订后的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》规定，本公司对内退职工比照辞退福利处理，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间、企业拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬，一次性计入当期损益。上述会计政策变更，影响财务报表相关项目如下：

单位：元 币种：人民币

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2013 年 12 月 31 日相关财务报表项目的影 响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》	按照《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》及应用指南关于企业内退职工工资的规定修改年初未分配利润和应付职工薪酬	未分配利润	-254,197.35
		少数股东权益	-42,206.92
		应付职工薪酬	296,404.27

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2012 年 12 月 31 日相关财务报表项目的影 响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》	按照《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》及应用指南关于企业内退职工工资的规定修改年初未分配利润和应付职工薪酬	未分配利润	-211,908.23
		应付职工薪酬	211,908.23

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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）。2015 年 3 月 26 日，公司召开第八届董事会第十二次会议，根据中国证券监督管理委员会《上市公司章程指引（2014 年修订）》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关文件的规定，进一步对公司章程中关于利润分配的条款进行完

善，更加明确了利润分配的优先顺序、中小投资者分类计票、公开征集股东投票、差异化现金分红的等内容。

报告期内，公司于 2014 年 6 月 18 日召开 2013 年度股东大会，会议批准了《2013 年度利润分配预案》，鉴于 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 2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润 206,420,706.11 元，母公司期末未分配利润-780,014,219.66 元，合并期末未分配利润 622,856,210.40 元。鉴于公司目前仍处于发展阶段，2015 年各地产项目对资金需求依然较大，2014 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 2014 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 2014 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) 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

公司近三年母公司可供分配利润为负数，公司不涉及利润分配事项。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见 2015 年 3 月 28 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2014 年度履行社会责任的报告》。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、收购资产情况

为了更好地理顺项目公司股权，本公司参与购买山东产权交易中心公开挂牌出售的山东银座久信房地产开发有限公司持有的泰安银座房地产开发有限公司 10%的股权和东营银座房地产开发有限公司 15%的股权，交易金额分别为 1528.50 万元、794.90 万元。截止报告期末，上述两公司股权转让的工商变更手续已办理完毕，变更后本公司分别持有泰安银座房地产开发有限公司 97%和东营银座房地产开发有限公司 100%的股权，影响合并报表资本公积减少 2,323.40 万元。该事项详见公司于 2014 年 1 月 24 日、2014 年 3 月 5 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。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

√适用 □不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 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	2014 年预计发生金额	2014 年实际发生金额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东省银座实业有限公司	3,000.00	1,924.85	0.47
		山东省空调工程总公司	12,000.00	7,007.31	1.72
		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	9,247.20	2.27
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1,650.55	49.62
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	213.05	6.40
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	465.15	3.66
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	593.89	4.38
合计			38,700.00	21,102.00	

注：关联交易详见第十节财务报告“十、关联方及关联交易”的内容。

(2) 公司 2013 年度股东大会于 2014 年 6 月 18 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。2014 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 381,550,215.03 元，借款余额为 670,000,000.00 元。2014 年度存款利息收入金额为 627,802.94 元，2014 年度借款利息支出金额为 45,614,497.13 元，支付贷款手续费 600,000.00 元。

(3) 公司第八届董事会 2014 年度第二次临时会议于 2014 年 1 月 22 日以通讯方式召开，会议通过了《关于全资子公司山东省商业房地产开发有限公司与北京天创伟业投资管理有限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北京天创伟业投资管理有限公司的委托，代建北京六里桥大厦商业综合体项目，建设规模 26 万平方米，代建管理费用 1200 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费用由委托人另行承担。截至报告期末，已确认代建管理费收入 660 万元。

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 2014 年度日常关联交易预计发生金额及其他关联交易事项范围内。

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） 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

为了更好地理顺项目公司股权，本公司参与购买山东产权交易中心公开挂牌出售的山东银座久信房地产开发有限公司持有的泰安银座房地产开发有限公司 10%的股权和东营银座房地产开发有限公司 15%的股权，交易金额分别为 1528.50 万元、794.90 万元。截止报告期末，上述两公司股权转让的工商变更手续已办理完毕，变更后本公司分别持有泰安银座房地产开发有限公司 97%和东营银座房地产开发有限公司 100%的股权。

本次交易为公司参与山东产权交易中心公开挂牌交易事项，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所关联交易实施指引》的规定，上市公司与关联人因一方参与公开招标、公开拍卖等行为所导致的关联交易，公司可以向上海证券交易所申请豁免按照关联交易的方式进行审议和披露。公司已按照上述规定申请豁免此次交易事项按照关联交易程序进行审议与披露。

该事项详见公司于 2014 年 1 月 24 日、2014 年 3 月 5 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。

（三） 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额

山东省商业集团有限公司	母公司	7,755,733,471.06	581,960,235.75	8,337,693,706.81
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	459,460,753.02	175,260,358.03	634,721,111.05
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	1,358,362,294.08	90,194,365.56	1,448,556,659.64
莱芜银座置业有限公司	其他	1,133,549.58	366,450.42	1,500,000.00
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	68,757,263.58	8,914,231.38	77,671,494.96
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	33,247,177.83	223,884,024.61	257,131,202.44
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	24,421,859.18	-93,657.91	24,328,201.27
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	3,113,347.14	-1,346,623.31	1,766,723.83
齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	其他	300,717.53	-131,554.92	169,162.61
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司		90,000,000.00	90,000,000.00
合计		9,763,542,627.74	1,168,101,081.77	10,931,643,709.51
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 1,524,492,800.00 元。			
关联债权债务清偿情况	本期偿还关联方借款 1,411,246,840.10 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 691,309,522.03 元。			

上述关联方向上市公司提供资金的金额，均在股东大会批准的额度范围内。

（2）关联方担保

截止 2014 年 12 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额为 414,890.00 万元，在股东大会批准的额度范围内。

（四）其他

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

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

截止报告期末，本公司下属地产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 171,284,431.12 元。除此以外，公司不存在对外担保及对子公司担保的情况。

3 其他重大合同

1、公司第八届董事会 2014 年度第五次临时会议于 2014 年 2 月 28 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司开发贷款的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司向中国银行股份有限公司临沂分行申请开发贷款人民币 65000 万元，借款期限 3 年，综合年利率不超过 7.38%，该项借款主要用于临沂鲁商中心项目工程建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押物，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。

2、公司第八届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议通过《关于下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意哈尔滨鲁商置业有限公司向招商银行股份有限公司哈尔滨分行申请开发贷款人民币 8 亿元，借款期限 3 年，综合年利率不超过 7.38%，主要用于哈尔滨松江新城项目 07 地块工程建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押物，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，对山东省鲁商置业有限公司持有该公司 90%的股权进行质押。

3、公司第八届董事会 2014 年度第九次临时会议于 2014 年 7 月 25 日以通讯方式召开，会议通过《关于下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司委托贷款的议案》，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 35000 万元，借款期限 1 年，综合年利率 7.2%，该项借款主要用于补充企业建设资金，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 2014 年度第十次临时会议于 2014 年 12 月 16 日以通讯方式召开，会议通过《关于下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意哈尔滨鲁商置业有限公司向东亚银行（中国）有限公司哈尔滨分行申请开发贷款人民币 40000 万元，借款期限 3 年，贷款利率为同期人民币贷款基准利率基础上上浮 17%，或者一至三年期贷款基准利率+1.02%（孰高取值）。该项借款主要用于哈尔滨松江新城项目 04 地块工程建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押物，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、公司全资子公司山东省商业房地产开发有限公司与济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部签署了《奥体金融中心 BC 栋项目委托代建合同书》，约定由山东省商业房地产开发有限公司代建奥体金融中心 BC 栋项目，建设规模：110000 平方米，收取代建费 2260 万元。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作出，长期有效。	否	是		
其他承诺	股份限售	山东省商业集团有限公司及其一致行动人	山东省商业集团有限公司通过其控股子公司于 2012 年 11 月 20 日增持本公司股份，并承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。	该承诺于 2012 年 11 月 20 日作出，增持期限于 2013 年 5 月 19 日届满，截止报告期末已履行完毕。	是	是		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	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		900,000
境内会计师事务所审计年限		8 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）	300,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

公司 2013 年度股东大会于 2014 年 6 月 18 日召开，会议批准了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2013 年度财务报告审计费用 90 万元、内控审计费用 30 万元，2014 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第八届董事会第十二次会议于 2015 年 3 月 26 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年度财务报告审计费用 90 万元、内控审计费用 30 万元。

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

报告期内，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、收购人不存在受处罚的情况。

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

公司不存在面临暂停上市和终止上市风险的情况。

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。

1 职工薪酬准则变动的影响

单位：元 币种：人民币

2014年1月1日应付职工薪酬 (+/-)	2014年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)
296,404.27	-254,197.35

根据修订后的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》规定，本公司对内退职工比照辞退福利处理，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间、企业拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬，一次性计入当期损益。

2 准则其他变动的影响

《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》及相关应用指南等自规定的日期起开始执行，对公司财务报表无重大影响。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司不涉及限售股份变动情况。

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

报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	34,303
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	32,061

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增	期末持股数	比例	持有有	质押或冻结情况	股东

(全称)	减	量	(%)	限售条件股份数量	股份状态	数量	性质
山东省商业集团有限公司	0	526,739,200	52.62	0	质押	232,790,000	国有法人
山东省国有资产投资控股有限公司	0	66,758,303	6.67	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	34,432,500	3.44	0	质押	17,210,000	国有法人
山东世界贸易中心	-10,000,000	28,441,600	2.84	0	质押	19,220,000	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.95	0	质押	19,500,000	境内非国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.21	0	无	0	国有法人
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.56	0	质押	5,590,000	境内非国有法人
中国工商银行一建信优化配置混合型证券投资基金	5,444,705	5,444,705	0.54	0	无	0	未知
信泰人寿保险股份有限公司一万能保险产品	-2,262,857	4,527,890	0.45	0	无	0	未知
裘银萍	2,720,435	2,720,435	0.27	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	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				
鲁商集团有限公司	34,432,500	人民币普通股	34,432,500				
山东世界贸易中心	28,441,600	人民币普通股	28,441,600				
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000				
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				
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000				
中国工商银行一建信优化配置混合型证券投资基金	5,444,705	人民币普通股	5,444,705				
信泰人寿保险股份有限公司一万能保险产品	4,527,890	人民币普通股	4,527,890				
裘银萍	2,720,435	人民币普通股	2,720,435				
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、鲁商集团有限公司存在关联关系，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。						

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：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	1,220,000,000
主要经营业务	在法律法規规定的范围内对外投资与管理。
未来发展战略	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 2014 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 187,110,075 股，占其总股本的 35.98%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

(二) 实际控制人情况

公司实际控制人为山东省人民政府国有资产监督管理委员会，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。

1 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、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
赵西亮	董事长	男	53	2013年8月15日	2015年4月18日	29,700	29,700	0			是
李彦勇	董事、总经理	男	44	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		46.26	否
李欣胜	董事	男	49	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			是
董志勇	独立董事	男	46	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		8	否
姜国华	独立董事	男	44	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		8	否
宋文模	监事会主席	男	60	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			是
张志强	监事	男	51	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0			是
朱广瑜	职工监事	男	38	2014年2月10日	2015年4月18日	0	0	0		25.26	否
李德昌	常务副总经理	男	51	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		39.81	否
董红林	副总经理	女	48	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		43.7	否
鞠海波	副总经理	男	56	2012年4月19日	2015年4月18日	500	500	0		35.31	否
张全立	副总经理	男	45	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		35.35	否
张怀征	副总经理	男	44	2013年4月24日	2015年4月18日	0	0	0		34.08	否
刘增伟	副总经理	男	47	2013年12月9日	2015年4月18日	0	0	0		39.04	否
崔丰广	副总经理	男	46	2014年2月10日	2015年4月18日	0	0	0		37.03	否
徐涛	副总经理	男	45	2014年2月10日	2015年4月18日	0	0	0		37.59	否
李中山	财务总监	男	50	2014年2月10日	2015年4月18日	0	0	0		24.48	否
李璐	董事会秘书	女	39	2012年4月19日	2015年4月18日	0	0	0		28.01	否

姜国栋 (离任)	财务总监	男	43	2012年4月19日	2014年2月10日	0	0	0		5.18	否
徐涛 (离任)	职工监事	男	45	2012年4月19日	2014年2月10日	0	0	0			否
合计	/	/	/	/	/	30,200	30,200		/	447.1	/

注：1、本年度任职发生变动人员报酬计算月份情况：朱广瑜先生为2014年2月至2014年12月，崔丰广先生为2014年2月至2014年12月，李中山先生为2014年2月至2014年12月，姜国栋先生为2014年1月至2014年2月。

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。

姓名	最近5年的主要工作经历
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2014年7月任北京大学经济学院副院长，2014年5月至今任北京大学教务部部长，2009年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，2014年1月至2014年4月任商业集团财务管理中心主任，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4月至今任商业集团财务管理部总监，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。
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。
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。
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。
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。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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	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	2014年4月
张志强	山东省商业集团有限公司	财务管理部总监	2014年4月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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	2014年7月
董志勇	北京大学教务部	部长	2014年5月	
姜国华	北京大学研究生院	副院长	2010年11月	
姜国华	大唐国际发电股份有限公司	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 447.1 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
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
朱广瑜	职工监事	选举	职工代表大会选举
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、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。

2、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	152
主要子公司在职员工的数量	1,390
在职员工的数量合计	1,542
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	98
技术人员	956
财务人员	105
行政人员	383
合计	1,542
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	82
本科	598
大专	496
大专以下	366
合计	1,542

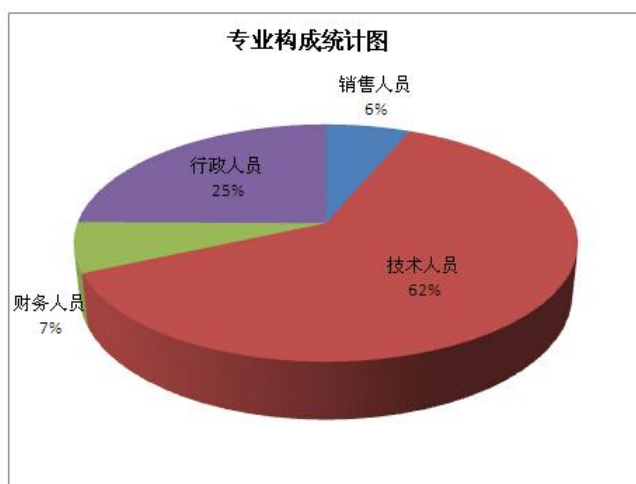
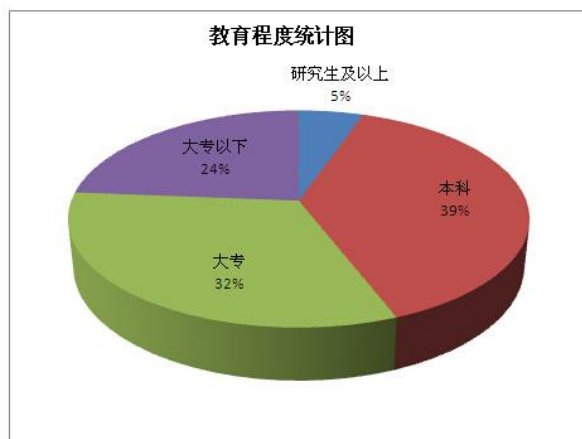
(二) 薪酬政策

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

公司一直注重打造学习型和创新型人才培养体系，鼓励员工不断提升自身素质，通过各种途径为员工搭建学习平台。2015年，公司的培训工作一是注重专业性，二是注重实用性，三是要充分挖掘内部培训力量。在加强综合管理培训的基础上，更多的组织成本、工程、安全等专题培训。公司将鼓励管理人员上课堂，尤其是“一把手”上课堂，讲自己工作中的心得体会，达到交流、共享、共同提高的目标。

在培训形式上，首先，公司在做好全年培训计划的基础上，继续发挥内训平台的引导作用，大力发展“置业讲坛”；其次，增加多种培训形式，除课堂授课的形式，适当增加案例讨论、场景模拟、团队互动、网上学习、视频培训等多样培训形式；第三，完善专业人员技术序列，对一些人才稀缺的岗位和专业，制定专门的人才梯队培养计划；第四，健全培训资源载体，完善强化对于基层培训点的引导工作，统一培训思路 and 方向。

(四) 专业构成统计图**(五) 教育程度统计图****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	1615680 小时
劳务外包支付的报酬总额	1595 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，公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和其他规范性文件的要求，完善法人治理结构，健全内部控制制度，不断提升公司治理水平。

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。具体情况如下：

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。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，报告期内共召开董事会会议 14 次，董事会成员勤勉尽责，确保公司董事会决策的科学性和准确性。公司独立董事能够按照《独立董事工作制度》及其他相关制度，独立履行职责。

4、监事与监事会：报告期内共召开监事会会议 4 次，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、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 36 篇，定期报告 4 篇，公司能够严格按照监管部门的相关要求确保信息披露的真实、准确、完整、及时，提高公司信息披露的透明度。

（二）内幕信息知情人登记管理建设情况

为规范公司的内幕信息管理，保护广大投资者的合法权益，根据相关法律、法规的要求，公司制定《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。

经公司自查，公司内幕信息知情人管理制度执行情况良好，未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

（三）报告期内，为提高公司治理水平开展的其他工作

1、根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》和山东证监局《关于进一步做好上市公司及承诺相关方承诺及履行工作的通知》的相关要求，公司对尚未履行完毕的承诺情况进行自查，并以临时公告的形式于 2014 年 2 月 15 日在《上海证券报》、《中国证券报》上披露。经公司自查，认为公司及公司股东、关联方能够较好的履行承诺，保证公司股东尤其是中小股东的利益。

2、报告期内，根据山东证监局的相关要求，组织公司部分董事、监事和高级管理人员参加了由中国证监会、公安部、国资委主办，证监会纪委、山东证监局和深圳证券交易所承办的“内幕交易警示教育展”，为加大公司防控内幕交易的宣传力度，增强公司相关人员自觉守法意识，努力形成防控内幕交易的良好氛围起到了良好作用。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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 年度股东大会	2014 年 6 月 18 日	1、《2013 年度董事会工作报告》； 2、《2013 年度监事会工作报告》； 3、《2013 年度财务决算报告》； 4、《2013 年度利润分配预案》； 5、《2013 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 2014 年度日常关联交易预计发生金额的议案》； 8、《关于公司 2014 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续签〈金融服务协议〉的议案》。 同时，会议还听取了《2013 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	2014 年 6 月 19 日

股东大会情况说明

公司 2013 年度股东大会于 2014 年 6 月 18 日上午 9:30 时在银座泉城大酒店会议室以现场会议的方式召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 9 人，代表股份 678089480 股，占公司股份总额的 67.74%。会议由董事长赵西亮先生主持，以计名投票表决方式对大会议案逐项进行审议。公司聘请山东舜翔律师事务所齐娇、姜慧律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书

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	
赵西亮	否	14	14	12	0	0	否	1
李彦勇	否	14	14	12	0	0	否	1
李欣胜	否	14	14	12	0	0	否	1

董志勇	是	14	14	12	0	0	否	1
姜国华	是	14	14	12	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会

2014 年度，公司董事会审计委员会共召开会议 5 次。

1、2014 年 1 月 22 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 2014 年度第二次临时会议上拟审议《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》和《关于全资子公司山东省商业房地产开发有限公司与北京天创伟业投资管理有限公司签订委托代建合同的议案》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、2014 年 3 月 15 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) 通过《审计委员会 2013 年度履职情况汇总报告》。

(2) 同意将大信会计师事务所审定的公司 2013 年度财务报告提交公司第八届董事会第八次会议审议。

(3) 同意将大信会计师事务所审定的《2013 年度内部控制评价报告》提交公司第八届董事会第八次会议审议。

(4) 同意续聘大信会计师事务所为公司 2014 年度审计机构，并提交公司第八届董事会第八次会议审议。

(5) 对第八届董事会第八次会议拟审议的《关于公司 2014 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2014 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、2014 年 4 月 23 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，会议审议通过了公司编制的 2014 年第一季度财务报表，认为公司 2014 年第一季度财务报表根据公司会计政策编制，会计政

策运用恰当，会计估计合理，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求，同意提交公司第八届董事会第九次会议审议。

4、2014年8月14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) 会议审议通过了公司编制的2014年半年度财务报表，审计委员会认为：公司2014年半年度财务报表根据公司会计政策编制，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求，公司财务报表真实地反映了公司的财务状况，未发现有重大差错或重大遗漏的情况，同意提交公司第八届董事会第十次会议审议。

(2) 对第八届董事会第十次会议拟审议的《关于与易通支付有限公司签订〈特约商户银行卡业务受理协议〉的议案》进行了审议并发表独立意见，认为该关联交易，遵循平等自愿的原则，属于公司正常经营活动，未损害公司和全体股东的利益。

5、2014年10月26日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，会议审议通过了公司编制的2014年第三季度财务报表及《关于会计政策变更的议案》，认为公司2014年第三季度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求，本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，符合相关规定和公司实际情况，同意提交公司第八届董事会第十一次会议审议。

(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重大投资行为均进行了审核，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

2014年度，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议1次。2014年3月15日，薪酬与考核委员会召开了2014年度第一次会议，经会议审议表决，通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，上述议案报公司第八届董事会第八次会议审议。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2014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。2014年度，董事、高级管理人员的报酬是依据公司股东大会或董事会通过的相关规定而支付，与公司实际情况相符，未发现违反公司薪酬管理制度的情形发生。

(四) 董事会提名委员会

2014年度，公司董事会提名委员会共召开会议1次。

2014年2月10日，公司第八届董事会提名委员会2014年度第一次会议召开会议，审议通过以下决议：

1、通过《关于聘任公司财务总监的议案》，经审核，认为公司总经理李彦勇先生提名的李中山先生不存在公司法及其他法律、法规中规定的不得担任上市公司高级管理人员职务的情形，同意推荐李中山先生为公司财务总监，并提交第八届董事会 2014 年度第四次临时会议审议。

2、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崔丰广、徐涛先生不存在公司法及其他法律、法规中规定的不得担任上市公司高级管理人员职务的情形，同意推荐崔丰广、徐涛先生为公司副总经理，并提交第八届董事会 2014 年度第四次临时会议审议。

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，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

公司借助深化国资改革促进企业发展之契机，逐步探索完善公正、透明的绩效评价标准与程序，在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，将进一步优化高级管理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制，建立有现代企业特色、符合自身发展的薪酬管理制度。

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

2014年，公司坚持以风险为导向，将内部控制建设与制度建设、流程优化等工作同步推进，不断提高企业风险防范能力。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，通过横向汇总日常运营过程中发现的共性问题并进行纵向分类进行切实整改，进一步推广内部控制审计的普及度，在所属项目公司中起到举一反三、防微杜渐的积极作用。加强信息沟通协调，建立风险管理报告机制，以定期报送安全月报、法律诉讼月报等形式，及时了解公司潜在风险，掌握重大风险、重大事件的管理和重要流程的控制进展，打通风险管理工作中上传下达的沟通渠道。根据公司实际业务变化，及时更新修订相关制度，通过宣传、培训等形式普及风险防范和内部控制相关知识，不断强化公司全员风险意识和提高企业风险防范能力。

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。内部控制自我评价报告于2015年3月28日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

是否披露内部控制自我评价报告：是

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 2014 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 2015 年 3 月 28 日在上交所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

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 财务报告

一、审计报告

大信审字[2015]第 3-00155 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 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

二〇一五年三月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	2,191,708,403.99	3,885,620,422.07
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2	6,700,000.00	5,400,000.00
应收账款	七、3	285,330,794.63	245,551,001.10
预付款项	七、4	1,599,753,559.51	1,542,642,378.26
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	七、5	439,258,280.40	389,185,107.05
买入返售金融资产			
存货	七、6	25,570,055,736.89	20,442,443,463.98
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		30,092,806,775.42	26,510,842,372.46
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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	七、7	76,146,397.29	52,613,085.46
投资性房地产			
固定资产	七、8	471,662,137.50	572,984,016.32
在建工程	七、9		398,696.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、10	59,738,263.95	68,836,622.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、11	10,251,317.75	10,694,273.75

递延所得税资产	七、12	107,026,725.65	82,562,013.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		724,824,842.14	788,088,708.17
资产总计		30,817,631,617.56	27,298,931,080.63
流动负债：			
短期借款	七、13	765,000,000.00	650,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、14	454,200,000.00	125,000,000.00
应付账款	七、15	4,049,377,138.33	2,979,083,275.48
预收款项	七、16	7,123,151,935.19	6,997,197,648.72
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、17	15,771,372.56	10,938,322.08
应交税费	七、18	-484,913,300.11	-223,970,196.32
应付利息			
应付股利	七、19	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	七、20	12,085,549,578.68	11,241,342,314.18
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、21	922,100,000.00	778,620,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,005,236,724.65	22,633,211,364.14
非流动负债：			
长期借款	七、22	3,408,800,000.00	2,340,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、23	150,000,000.00	300,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、12	1,299,468.32	1,720,368.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,560,099,468.32	2,641,720,368.04
负债合计		28,565,336,192.97	25,274,931,732.18
所有者权益			
股本	七、24	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、25	299,221,914.06	322,455,914.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、26	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、27	622,856,210.40	416,435,504.29
归属于母公司所有者权益合计		2,023,698,273.33	1,840,511,567.22
少数股东权益		228,597,151.26	183,487,781.23
所有者权益合计		2,252,295,424.59	2,023,999,348.45
负债和所有者权益总计		30,817,631,617.56	27,298,931,080.63

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：陈雪梅

母公司资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,464,748.39	1,642,322.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利	十四、1	645,000,000.00	645,000,000.00
其他应收款		30,000.00	
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		647,494,748.39	646,642,322.84
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	十四、2	735,248,531.19	628,844,007.64
投资性房地产			
固定资产		48,585.63	39,154.19
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		735,297,116.82	628,883,161.83
资产总计		1,382,791,865.21	1,275,525,484.67
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		931,897.45	606,166.93
应交税费		58,009.50	22,861.34
应付利息			
应付股利			
其他应付款		453,865,198.58	411,008,261.65
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		454,855,105.53	411,637,289.92
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
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		454,855,105.53	411,637,289.92
所有者权益：			
股本		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		623,105,505.66	539,934,982.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,877,473.68	83,877,473.68
未分配利润		-780,014,219.66	-760,892,261.04
所有者权益合计		927,936,759.68	863,888,194.75
负债和所有者权益总计		1,382,791,865.21	1,275,525,484.67

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：陈雪梅

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,681,863,161.13	5,293,036,561.09
其中：营业收入	七、28	5,681,863,161.13	5,293,036,561.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,320,754,506.98	4,753,214,135.48
其中：营业成本	七、28	4,412,051,596.67	3,799,642,684.61
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	七、29	542,393,158.14	601,224,226.54
销售费用	七、30	197,901,025.24	200,514,529.32
管理费用	七、31	142,513,508.10	121,296,429.81
财务费用	七、32	19,645,896.55	-2,658,495.33
资产减值损失	七、33	6,249,322.28	33,194,760.53
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）	七、34	23,533,311.83	3,464,256.76
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）		384,641,965.98	543,286,682.37
加：营业外收入	七、35	10,296,039.57	13,319,527.83

其中：非流动资产处置利得		515,969.05	371,709.47
减：营业外支出	七、36	25,077,579.85	9,297,638.49
其中：非流动资产处置损失		9,472.11	29,383.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		369,860,425.70	547,308,571.71
减：所得税费用	七、37	125,830,349.56	181,682,148.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		244,030,076.14	365,626,422.74
归属于母公司所有者的净利润		206,420,706.11	263,135,694.39
少数股东损益		37,609,370.03	102,490,728.35
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		244,030,076.14	365,626,422.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		206,420,706.11	263,135,694.39
归属于少数股东的综合收益总额		37,609,370.03	102,490,728.35
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.21	0.26
（二）稀释每股收益(元/股)		0.21	0.26

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：陈雪梅

母公司利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		19,289,725.08	11,647,858.22
财务费用		-6,411.46	-5,655.66
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、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）		-19,283,313.62	633,357,797.44
加：营业外收入		161,355.00	
其中：非流动资产处置利得			
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）		-19,121,958.62	633,357,786.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,121,958.62	633,357,786.32
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-19,121,958.62	633,357,786.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

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：陈雪梅

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		5,949,722,910.28	6,363,662,660.53
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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	七、38	269,076,263.82	295,697,115.63
经营活动现金流入小计		6,218,799,174.10	6,659,359,776.16
购买商品、接受劳务支付的现金		6,829,590,840.07	6,159,272,624.28
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		189,224,455.51	154,134,824.00
支付的各项税费		1,029,325,792.78	1,013,308,053.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、38	533,755,713.88	420,495,358.08
经营活动现金流出小计		8,581,896,802.24	7,747,210,859.42
经营活动产生的现金流量净额		-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26
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		210,694.50	100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		210,694.50	100.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,104,443.18	14,157,156.92
投资支付的现金		23,234,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		28,338,443.18	14,157,156.92
投资活动产生的现金流量净额		-28,127,748.68	-14,157,056.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,500,000.00	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,500,000.00	2,000,000.00
取得借款收到的现金		2,755,000,000.00	3,075,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、38	1,524,492,800.00	4,254,366,305.00
筹资活动现金流入小计		4,286,992,800.00	7,331,366,305.00
偿还债务支付的现金		1,577,720,000.00	1,765,101,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		363,675,268.14	737,591,229.20
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	七、38	1,411,246,840.10	1,807,823,480.00
筹资活动现金流出小计		3,352,642,108.24	4,310,515,709.20
筹资活动产生的现金流量净额		934,350,691.76	3,020,850,595.80
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		-1,456,874,685.06	1,918,842,455.62
加：期初现金及现金等价物余额		3,179,070,104.99	1,260,227,649.37
六、期末现金及现金等价物余额		1,722,195,419.93	3,179,070,104.99

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：陈雪梅

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		43,029,117.52	11,459,543.63
经营活动现金流入小计		43,029,117.52	11,459,543.63

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		11,820,572.70	6,742,706.31
支付的各项税费		1,267,934.07	737,065.89
支付其他与经营活动有关的现金		5,872,185.20	3,973,454.13
经营活动现金流出小计		18,960,691.97	11,453,226.33
经营活动产生的现金流量净额		24,068,425.55	6,317.30
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		12,000.00	8,920.00
投资支付的现金		23,234,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		23,246,000.00	8,920.00
投资活动产生的现金流量净额		-23,246,000.00	-8,920.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		822,425.55	-2,602.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,642,322.84	1,644,925.54
六、期末现金及现金等价物余额		2,464,748.39	1,642,322.84

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：陈雪梅

合并所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				322,455,914.06				100,652,148.87		416,689,701.64	183,529,988.15	2,024,295,752.72
加: 会计政策变更											-254,197.35	-42,206.92	-296,404.27
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				322,455,914.06				100,652,148.87		416,435,504.29	183,487,781.23	2,023,999,348.45
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-23,234,000.00						206,420,706.11	45,109,370.03	228,296,076.14
(一) 综合收益总额											206,420,706.11	37,609,370.03	244,030,076.14
(二) 所有者投入和减少资本												7,500,000.00	7,500,000.00
1. 股东投入的普通股												7,500,000.00	7,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 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													

(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-23,234,000.00							-23,234,000.00	
四、本期末余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06				100,652,148.87		622,856,210.40	228,597,151.26	2,252,295,424.59

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				322,455,914.06				100,652,148.87		153,511,718.13	153,997,052.88	1,731,584,833.94
加：会计政策变更											-211,908.23		-211,908.23
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				322,455,914.06				100,652,148.87		153,299,809.90	153,997,052.88	1,731,372,925.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											263,135,694.39	29,490,728.35	292,626,422.74
(一) 综合收益总额											263,135,694.39	102,490,728.35	365,626,422.74
(二) 所有者投入和减少资本												2,000,000.00	2,000,000.00
1. 股东投入的普通股												2,000,000.00	2,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配											-75,000,000.00	-75,000,000.00		
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											-75,000,000.00	-75,000,000.00		
4. 其他														
(四) 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														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				322,455,914.06						100,652,148.87	416,435,504.29	183,487,781.23	2,023,999,348.45

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：陈雪梅

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				539,934,982.11				83,877,473.68	-760,892,261.04	863,888,194.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				539,934,982.11				83,877,473.68	-760,892,261.04	863,888,194.75
三、本期增减变动金额（减					83,170,523.55					-19,121,958.62	64,048,564.93

少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额										-19,121,958.62	-19,121,958.62	
(二) 所有者投入和减少资本					83,170,523.55						83,170,523.55	
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					83,170,523.55						83,170,523.55	
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66					83,877,473.68	-780,014,219.66	927,936,759.68

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				539,934,982.11				83,877,473.68	-1,394,250,047.36	230,530,408.43

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	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）综合收益总额								633,357,786.32	633,357,786.32	
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
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	

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：陈雪梅

鲁商置业股份有限公司

财务报表附注

三、公司基本情况

(1) 公司概况

鲁商置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名为山东万杰高科技股份有限公司，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。公司的注册地址为山东省博山经济开发区，总部地址为山东省济南市经十路9777号。

公司发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市，股票简称“鲁商置业”，股票代码“600223”，截止2014年12月31日，公司股本总额为1,000,968,000.00元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的52.62%，为公司控股股东。

公司的组织架构：股东大会为公司的最高权力机构；公司设董事会、监事会，对股东大会负责，董事会还设立了战略决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会。公司内部根据职责划分设立了审计法务部、财务管理部、总经理办公室、成本管理部、工程管理中心、营销管理部等职能部门。

公司所处行业为房地产行业，公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等。

本财务报表业经本公司董事会于2015年3月26日决议批准报出。

(2) 合并财务报表范围

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、泰安银座房地产开发有限公司、东营银座房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司六家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

公司及其子公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、24 “收入” 各项描述。关于管理层所作出的重大会计政策变更的说明，请参阅附注五、28 “重要会计政策和会计估计的变更、会计估计变更的说明”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况、2014 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

2. 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。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(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之和。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，体现为商誉价值。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，计入当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

(2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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。

(3) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

(4) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已

经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

(2) 共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(3) 合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

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。在编制现金流量表时所确定的现金等价物是指企业持有的期限短、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. 金融工具

(1) 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。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。

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、持有至到期投资、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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

（2）金融工具的计量

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、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；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；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。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。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

（3）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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（4）金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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。金融资产满足终止确认条件的，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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

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。

(5) 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，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。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	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。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1). 单项金额重大并单独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
单项金额重大并单独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，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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据	
组合 1：按账龄组合	按账龄状态
组合 2：按关联方组合	关联方
组合 3：按其他组合	同一母公司范围内的公司及公司员工
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：按账龄组合	采用账龄分析法
组合 2：按关联方组合	经测试未发生减值，不需计提坏账准备
组合 3：按其他组合	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的

适用 不适用

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—2 年	40	40
2—3 年	80	80
3 年以上	100	100

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，单独进行减值测试，确认减值损失。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、库存商品、发出商品、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。库存商品及原材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

12. 划分为持有待售资产

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

13. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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; 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; 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; 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定; 非货币性资产交换取得的长期股权投资, 初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算, 对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否

对这部分投资具有重大影响,投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益,并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制,是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等;对被投资单位具有重大影响,是指当持有被投资单位 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:在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表;参与被投资单位的政策制定过程;向被投资单位派出管理人员;被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料;与被投资单位之间发生重要交易。

14. 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别,包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

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。

15. 固定资产

(1). 确认条件

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

2) 固定资产分类

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。

(2). 折旧方法

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。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产为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。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

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。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：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；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；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；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。

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，是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。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。

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；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；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). 计价方法、使用寿命、减值测试

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方法分别为：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；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。

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为：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；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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

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. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20. 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。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。

21. 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22. 预计负债

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。本公司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。

23. 股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

24. 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。

25. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

(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。

27. 租赁**(1)、经营租赁的会计处理方法**

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

28. 重要会计政策和会计估计的变更**(1)、重要会计政策变更**

适用 不适用

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。

根据修订后的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》规定，本公司对内退职工比照辞退福利处理，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间、企业拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬，一次性计入当期损益。上述会计政策变更，影响比较财务报表相关项目如下：

财务报表项目	2013 年 12 月 31 日/2013 年度		2013 年 1 月 1 日/2012 年度	
	变更前	变更后	变更前	变更后
应付职工薪酬	10,641,917.81	10,938,322.08	8,347,315.55	8,559,223.78
未分配利润	416,689,701.64	416,435,504.29	153,511,718.13	153,299,809.90
归属于母公司所有者权益	1,840,765,764.57	1,840,511,567.22	1,577,587,781.06	1,577,375,872.83
少数股东权益	183,529,988.15	183,487,781.23		
管理费用	121,220,354.22	121,296,429.81	90,833,562.04	91,045,470.27
财务费用	-2,666,915.78	-2,658,495.33		
归属于母公司股东的净利润	263,177,983.51	263,135,694.39	245,389,458.05	245,177,549.82
少数股东损益	102,532,935.27	102,490,728.35		

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 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%
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
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%

2. 其他

除上述外的其他税项，按国家和地方有关规定计算缴纳。

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	226,009.22	1,123,763.23
银行存款	1,737,775,749.01	3,642,988,165.68
其他货币资金	453,706,645.76	241,508,493.16
合计	2,191,708,403.99	3,885,620,422.07

其他说明：

货币资金期末余额中受限金额为 469,512,984.06 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 254,654,789.59 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 88,428,782.41 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 84,859,513.59 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 41,569,898.47 元。

2. 应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	6,700,000.00	5,400,000.00
合计	6,700,000.00	5,400,000.00

3、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	297,697,638.00	88.85	16,868,636.00	5.67	280,829,002.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	37,342,659.18	11.15	32,840,866.55	87.94	4,501,792.63	305,020,032.66	100	59,469,031.56	19.50	245,551,001.10
其中：账龄组合	37,153,389.18	11.09	32,840,866.55	88.39	4,312,522.63	305,020,032.66	100	59,469,031.56	19.50	245,551,001.10
关联方组合	189,270.00	0.06			189,270.00					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	335,040,297.18	/	49,709,502.55	/	285,330,794.63	305,020,032.66	/	59,469,031.56	/	245,551,001.10

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
青岛市市南区政府	297,697,638.00	16,868,636.00	5.67%	见附注五、10
合计	297,697,638.00	16,868,636.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	4,381,369.11	438,136.91	10%
1至2年	615,484.07	246,193.64	40%
2至3年		-	
3年以上	32,156,536.00	32,156,536.00	100%
合计	37,153,389.18	32,840,866.55	

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄做为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：同一母公司范围内的公司及公司员工，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-9,759,529.01 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	期末余额及占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	297,697,638.00	88.85	16,769,763.80
客户 2	19,000,000.00	5.67	19,000,000.00
客户 3	12,535,018.00	3.73	12,535,018.00
客户 4	1,000,000.00	0.30	100,000.00
客户 5	934,203.21	0.28	93,420.32
合计	331,166,859.21	98.84	48,498,202.12

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	759,577,493.00	47.48	726,481,373.55	47.09
1 至 2 年	309,286,289.53	19.33	28,985,271.06	1.88
2 至 3 年	25,794,218.48	1.61	219,441,624.00	14.23
3 年以上	505,095,558.50	31.58	567,734,109.65	36.80
合计	1,599,753,559.51	100.00	1,542,642,378.26	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
山东省鲁商置业有限公司	济南市城市建设投资有限公司	200,000,000.00	3 年以上	土地熟化费
山东省鲁商置业有限公司	泰安市岱岳区土地收购储备中心	99,600,000.00	1-2 年	土地熟化费
辽宁鲁商置业有限公司	锦州市经济技术开发区财政局	180,843,860.00	1-4 年	土地及配套费
鲁商置业青岛有限公司	青岛市市南区政府	190,000,000.00	3 年以上	土地保证金
鲁商置业青岛有限公司	北京畅天利信息技术有限公司	120,000,000.00	1-2 年	土地竞拍保证金
合计		790,443,860.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
锦州市经济技术开发区财政局	228,265,906.07	14.27
济南市城市建设投资有限公司	200,000,000.00	12.50
青岛市市南区政府	190,000,000.00	11.88
济南市历城区旅游路片区建设指挥部	150,000,000.00	9.38
青岛市财政局	150,000,000.00	9.38
合计	918,265,906.07	57.41

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	371,960,326.00	65.55			371,960,326.00	331,782,271.80	66.17			331,782,271.8
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	195,495,532.96	34.45	128,197,578.56	65.58	67,297,954.40	169,598,562.52	33.83	112,195,727.27	66.15	57,402,835.25
其中：账龄组合	183,972,875.67	32.42	128,197,578.56	69.68	55,775,297.11	161,527,715.39	32.22	112,195,727.27	69.46	49,331,988.12
其他组合	11,522,657.29	2.03			11,522,657.29	8,070,847.13	1.61			8,070,847.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	567,455,858.96	/	128,197,578.56	/	439,258,280.40	501,380,834.32	/	112,195,727.27	/	389,185,107.05

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
济南市房地产行业协会	346,297,602.00	0		预售房款使用保证金不提坏账
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	14,382,700.00	0		公积金贷款保证金不提坏账
济南市住房维修资金管理中心	11,280,024.00	0		物业质量维修基金不提坏账
合计	371,960,326.00	0	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	37,135,746.68	3,713,698.43	10%
1至2年	30,222,709.71	12,089,711.88	40%
2至3年	21,093,215.19	16,872,964.16	80%
3年以上	95,521,204.09	95,521,204.09	100%
合计	183,972,875.67	128,197,578.56	

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄做为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

同一母公司范围内的公司及公司员工，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 16,001,851.29 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
预售保证金	346,297,602.00	328,043,921.80
劳务工资保证金	56,091,338.00	51,138,758.00
公积金保证金	14,394,612.62	3,738,350.00
物业维修基金	12,718,124.90	
押金及质保金	30,401,147.67	10,619,613.37
代垫款	33,232,405.14	16,047,543.43
职工借款及备用金	5,618,595.31	1,959,446.08
租金	1,218,307.81	393,300.00
往来款	62,914,774.37	83,865,997.27
其他	4,568,951.14	5,573,904.37
合计	567,455,858.96	501,380,834.32

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
济南市房地产业协会	预售保证金	346,297,602.00	0-4 年	61.03	
济南市城乡建设委员会	劳务工资保证金	47,340,840.00	0-4 年	8.34	24,462,536.00
青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	8.02	45,496,000.00
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	4.27	24,218,774.37
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金贷款保证金	14,382,700.00	0-2 年	2.53	
合计	/	477,735,916.37	/	84.19	94,177,310.37

6. 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,545,262.14		12,545,262.14	14,362,337.38		14,362,337.38
库存商品	3,319,838.16		3,319,838.16	8,523,521.08		8,523,521.08
开发成本	15,202,782,989.93		15,202,782,989.93	14,417,088,459.29		14,417,088,459.29
开发产品	10,309,277,697.63		10,309,277,697.63	5,985,733,366.59		5,985,733,366.59
发出商品	38,887,813.99		38,887,813.99	15,293,709.00		15,293,709.00
生产成本	3,242,135.04		3,242,135.04	1,442,070.64		1,442,070.64
合计	25,570,055,736.89		25,570,055,736.89	20,442,443,463.98		20,442,443,463.98

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	其他减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.03	2017.12	45 亿元	1,000,631,961.76	638,801,882.17	233,967,012.03	1,405,466,831.90
鲁商御龙湾项目	2008.06	2015.12	1453 亿元	473,479,019.94	133,913,502.50	430,662,238.42	176,730,284.02
青岛蓝岸国际项目	2007.09	2014.07	165 亿元	485,792,319.27	68,939,855.20	554,732,174.47	
东营银座城市广场	2004.11	2015.12	6.8 亿元	266,398,789.55	200,246,043.54	384,864,043.46	81,780,789.63
鲁商国奥城项目	2008.07	2016.12	29 亿元	922,720,138.12	337,068,594.89	671,977,997.86	587,810,735.15
北京蓝岸丽舍项目	2008.08	2014.04	183 亿元	110,226,131.85	64,218,471.96	174,444,603.81	
临沂鲁商·鲁商中心	2013.07	2019.06	32 亿元	351,953,275.84	503,135,990.21		855,089,266.05
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2017.07	100 亿元	1,388,613,220.12	154,554,597.61	1,055,807,380.08	487,360,437.65
济南南池公馆项目	2011.07	2015.05	22 亿元	453,155,277.89	398,111,591.43	660,389,327.65	190,877,541.67
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2020.12	190 亿元	6,386,774,376.40	1,726,836,201.28	3,348,031,701.52	4,765,578,876.16
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2018.12	95 亿元	1,066,439,061.99	2,478,647,139.80		3,545,086,201.79
临沂鲁商置业	2013.05	2023.12	48 亿元	85,930,457.59	220,195,554.45		306,126,012.04
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2016.12	40 亿元	1,285,825,378.37	531,498,358.39	1,009,573,558.82	807,750,177.94
青岛鲁商·蓝岸新城	2014.06	2020.12	38 亿元	5,474,060.03	790,383,576.37		795,857,636.40
泰安鲁商国际社区一期	2014.08	2016.12	15 亿元	430,145.88	397,602,988.41		398,033,134.29
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2016.06	15 亿元		653,298,842.59		653,298,842.59
其他项目				133,244,844.69	16,562,079.41	3,870,701.45	145,936,222.65
合计				14,417,088,459.29	9,314,015,270.21	8,528,320,739.57	15,202,782,989.93

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	662,463,554.40	233,967,012.03	271,565,604.28			624,864,962.15
鲁商御龙湾项目	242,833,642.47	430,662,238.42	88,022,017.28			585,473,863.61
济南鲁商广场项目	211,846,807.53		614,397.12	1,972,431.04		209,259,979.37
鲁商国奥城项目	333,679,491.83	671,977,997.86	197,606,919.14	415,254.87		807,635,315.68
青岛银座一山一墅项目	203,056,608.25		15,378,663.01			187,677,945.24
东营银座城市广场项目	65,025,134.61	384,864,043.46	195,176,581.48	1,790,049.94		252,922,546.65
临沂鲁商凤凰城项目	247,334,988.04	92,375,205.22	99,062,408.76	478,411.63		240,169,372.87
青岛鲁商·首府项目	830,875,171.21	1,055,807,380.08	945,300,963.26	478,993.28		940,902,594.75
济南南池公馆项目	483,931,189.08	660,389,327.65	685,937,968.76			458,382,547.97
哈尔滨松江新城项目	1,558,894,724.33	3,348,031,701.52	1,128,158,749.15			3,778,767,676.70
泰安银座城市广场	171,245,635.18			10,068,918.35		161,176,716.83

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	
菏泽鲁商凤凰城项目		1,009,573,558.82	219,339,585.15			790,233,973.67
合计	5,011,186,946.93	7,887,648,465.06	3,846,163,857.39	15,204,059.11		9,037,467,495.49

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	460,963,781.12	13,368,747.67	20,829,011.65	453,503,517.14
山东银座·晶都国际	25,662,255.65		14,690,195.77	10,972,059.88
泰安银座城市广场	211,423,199.52			211,423,199.52
青岛四季景园	66,472,859.29			66,472,859.29
东营银座城市广场	57,609,067.47			57,609,067.47
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	9,835,467.23			9,835,467.23
临沂鲁商凤凰城	28,299,807.71		4,900,156.21	23,399,651.50
济南鲁商广场	47,109,406.11	10,407,591.24	1,238,659.67	56,278,337.68
鲁商国奥城	8,918,340.00	2,961,156.43		11,879,496.43
二、出租开发产品摊销	55,084,977.97	19,123,577.17	1,093,943.69	73,114,611.45
山东银座·晶都国际	2,425,965.21	457,928.94	950,982.94	1,932,911.21
泰安银座城市广场	41,311,473.64	10,068,918.35		51,380,391.99
青岛四季景园	5,507,692.43	3,320,754.68		8,828,447.11
东营银座城市广场	2,678,610.19	1,790,049.94		4,468,660.13
银座数码广场	281,668.46	140,834.44		422,502.90
青岛鲁商·首府	492,799.85	478,993.28		971,793.13
临沂鲁商凤凰城	795,993.83	478,411.63	97,199.09	1,177,206.37
济南鲁商广场	1,449,567.36	1,972,431.04	45,761.66	3,376,236.74
鲁商国奥城	141,207.00	415,254.87		556,461.87
三、出租开发产品净值	405,878,803.15			380,388,905.69
山东银座·晶都国际	23,236,290.44			9,039,148.67
泰安银座城市广场	170,111,725.88			160,042,807.53
青岛四季景园	60,965,166.86			57,644,412.18
东营银座城市广场	54,930,457.28			53,140,407.34
银座数码广场	5,351,709.68			5,210,875.24
青岛鲁商·首府	9,342,667.38			8,863,674.10
临沂鲁商凤凰城	27,503,813.88			22,222,445.13
济南鲁商广场	45,659,838.75			52,902,100.94
鲁商国奥城	8,777,133.00			11,323,034.56

注：公司存货账面价值合计为 5,623,061,055.52 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，详见附注十一、2、2) “资产抵押”。

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,518,281,584.92 元。

7、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
临沂尚城置业有限公司	52,613,085.46			23,533,311.83						76,146,397.29
合计	52,613,085.46			23,533,311.83						76,146,397.29

8、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	572,811,223.83	3,208,370.12	22,742,106.40	31,787,024.85	630,548,725.20
2.本期增加金额		238,072.37	1,631,135.46	3,407,948.35	5,277,156.18
(1) 购置		238,072.37	1,086,218.46	2,749,504.35	4,073,795.18
(2) 其他			544,917.00	658,444.00	1,203,361.00
3.本期减少金额	81,565,356.70		956,680.63	474,136.10	82,996,173.43
(1) 处置或报废			956,680.63	474,136.10	1,430,816.73
(2) 其他	81,565,356.70				81,565,356.70
4.期末余额	491,245,867.13	3,446,442.49	23,416,561.23	34,720,837.10	552,829,707.95
二、累计折旧					
1.期初余额	28,214,869.39	940,555.70	13,933,029.71	14,476,254.08	57,564,708.88
2.本期增加金额	22,716,132.27	1,329,099.29	3,166,790.71	3,116,841.81	30,328,864.08
(1) 计提	22,716,132.27	1,329,099.29	3,166,790.71	3,116,841.81	30,328,864.08
3.本期减少金额	5,381,047.84		894,512.40	450,442.27	6,726,002.51
(1) 处置或报废			894,512.40	450,442.27	1,344,954.67

(2) 其他	5,381,047.84				5,381,047.84
4.期末余额	45,549,953.82	2,269,654.99	16,205,308.02	17,142,653.62	81,167,570.45
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	445,695,913.31	1,176,787.50	7,211,253.21	17,578,183.48	471,662,137.50
2.期初账面价值	544,596,354.44	2,267,814.42	8,809,076.69	17,310,770.77	572,984,016.32

注：上述固定资产“其他”减少原因为：公司全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为加快回笼资金，拟将自用的临沂铂尔曼酒店写字楼及一层单独产权商铺对外出售，为更好的反映公司待售产品情况，将此部分固定资产转为开发产品项目核算。

(2). 其他说明

1) 期末已经提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 24,400,549.31 元。期末无未办妥产权证书的固定资产。

2) 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 460,091,886.30 元，固定资产净值为 429,738,602.14 元。

3) 截止 2014 年 12 月 31 日，通过经营租赁租出的固定资产为房屋建筑物，账面价值 8,200,725.03 元。

9、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工业园供水系统改造工程				398,696.00		398,696.00
合计				398,696.00		398,696.00

10、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	商标注册费	合计
一、账面原值						

1.期初余额	69,440,447.46			6,779,190.50	184,400.00	76,404,037.96
2.本期增加金额				836,800.00		836,800.00
(1) 购置				836,800.00		836,800.00
3.本期减少金额	7,366,903.97					7,366,903.97
(1) 其他	7,366,903.97					7,366,903.97
4.期末余额	62,073,543.49			7,615,990.50	184,400.00	69,873,933.99
二、累计摊销						
1.期初余额	3,532,510.18			4,000,241.62	34,663.42	7,567,415.22
2.本期增加金额	2,213,513.07			774,807.90	18,440.04	3,006,761.01
(1) 计提	2,213,513.07			774,807.90	18,440.04	3,006,761.01
3.本期减少金额	438,506.19					438,506.19
(2) 其他	438,506.19					438,506.19
4.期末余额	5,307,517.06			4,775,049.52	53,103.46	10,135,670.04
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	56,766,026.43			2,840,940.98	131,296.54	59,738,263.95
2.期初账面价值	65,907,937.28			2,778,948.88	149,736.58	68,836,622.74

注：上述无形资产“其他”减少原因同附注七、8 固定资产“其他”减少原因。

(2). 其他说明

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 29,807,453.03 元，无形资产净值为 28,033,199.87 元。

11、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
电力沟专用权	546,672.00		27,332.00		519,340.00
租赁费	10,147,601.75	4,166,980.00	4,582,604.00		9,731,977.75
合计	10,694,273.75	4,166,980.00	4,609,936.00		10,251,317.75

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	174,165,332.80	43,541,333.20	168,718,537.04	42,179,634.26

内部交易未实现利润	1,871,506.00	467,876.50	13,488,558.48	3,372,139.62
可抵扣亏损	252,070,063.80	63,017,515.95	148,040,960.08	37,010,240.02
合计	428,106,902.60	107,026,725.65	330,248,055.60	82,562,013.90

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	5,197,873.28	1,299,468.32	6,881,472.16	1,720,368.04
合计	5,197,873.28	1,299,468.32	6,881,472.16	1,720,368.04

注：1、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、公司之子公司青岛鲁商置地发展有限公司、青岛鲁商惜福置业有限公司、泰安鲁商置业有限公司等单位本期亏损确认可抵扣亏损。

(3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	3,741,748.31	2,946,221.79
可抵扣亏损	342,241,334.73	226,079,960.42
合计	345,983,083.04	229,026,182.21

注：母公司及子公司重庆鲁商地产有限公司、青岛银座地产有限公司等单位本期亏损 116,161,374.31 元、坏账准备 795,526.52 元未确认可抵扣暂时性差异。

(4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年到期	12,905,088.63	12,905,088.63	
2016 年到期	4,601,143.24	4,601,143.24	
2017 年到期	105,848,058.55	105,848,058.55	
2018 年到期	102,725,670.00	102,725,670.00	
2019 年到期	116,161,374.31		
合计	342,241,334.73	226,079,960.42	/

13、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	15,000,000.00	
保证借款	350,000,000.00	
委托贷款	400,000,000.00	400,000,000.00
抵押+保证借款		250,000,000.00
合计	765,000,000.00	650,000,000.00

14、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	430,900,000.00	65,000,000.00
银行承兑汇票	23,300,000.00	60,000,000.00
合计	454,200,000.00	125,000,000.00

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

15、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,301,368,553.21	2,268,482,478.58
1 年以上	748,008,585.12	710,600,796.90
合计	4,049,377,138.33	2,979,083,275.48

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通二建集团有限公司	39,342,556.54	工程款未结算
济南四建集团有限责任公司	38,628,815.80	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	11,040,000.00	工程款未结算
青岛一建集团有限公司	10,626,483.00	工程款未结算
山东天齐置业集团股份有限公司济南分公司	8,000,000.00	工程款未结算
合计	107,637,855.34	/

16、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内 (含 1 年)	3,803,374,401.59	4,430,185,862.23
1 年以上	3,319,777,533.60	2,567,011,786.49
合计	7,123,151,935.19	6,997,197,648.72

注：公司一年以上的预收款项主要系未结转的预售房款。

(2). 其他说明

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	54,830,919.83	41,604,171.60
鲁商常春藤	1,114,069,607.54	919,128,667.57
鲁商御龙湾	360,367,303.38	325,352,952.98
鲁商国奥城	414,371,882.89	441,112,434.31
鲁商蓝岸国际	113,532,031.69	126,852,897.93
东营银座城市广场	177,418,797.73	364,051,705.39
北京蓝岸丽舍	131,705,332.97	385,216,138.82
青岛鲁商·首府	647,653,009.00	1,511,187,029.00
济宁南池公馆	351,304,299.80	810,930,396.43
哈尔滨松江新城	1,123,573,009.00	1,052,508,298.00
菏泽鲁商凤凰城	140,737,799.72	227,317,546.00
临沂鲁商中心	684,781,424.00	198,455,931.00
临沂鲁商凤凰城	154,297,268.33	209,686,978.90
青岛蓝岸丽舍	845,948,061.81	296,543,464.00
合计	6,314,590,747.69	6,909,948,611.93

17、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,641,742.12	176,281,106.32	171,707,851.46	15,214,996.98
二、离职后福利-设定提存计划	175.69	17,578,577.26	17,578,361.93	391.02
三、辞退福利	296,404.27	423,538.73	163,958.44	555,984.56
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,938,322.08	194,283,222.31	189,450,171.83	15,771,372.56

(2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,113,552.40	138,713,265.24	138,084,098.19	2,742,719.45
二、职工福利费		14,277,481.03	14,277,481.03	-

三、社会保险费	33,776.64	9,042,145.88	9,048,723.06	27,199.46
其中：医疗保险费	38,996.65	7,639,287.40	7,647,164.58	31,119.47
工伤保险费	1,070.95	539,057.06	537,962.61	2,165.40
生育保险费	-6,290.96	863,801.42	863,595.87	-6,085.41
四、住房公积金	66,240.17	8,595,535.30	8,618,726.03	43,049.44
五、工会经费和职工教育经费	8,364,063.33	5,636,520.76	1,678,823.15	12,321,760.94
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	64,109.58	16,158.11		80,267.69
合计	10,641,742.12	176,281,106.32	171,707,851.46	15,214,996.98

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-91.64	16,613,132.64	16,611,067.60	1,973.40
2、失业保险费	267.33	965,444.62	967,294.33	-1,582.38
合计	175.69	17,578,577.26	17,578,361.93	391.02

18、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	16,479.21	-1,470,562.11
消费税		
营业税	-325,644,343.06	-258,304,688.07
企业所得税	-160,487,889.89	-7,568,386.47
个人所得税	368,728.27	306,970.39
城市维护建设税	-22,833,540.49	-18,256,980.83
土地增值税	47,901,836.12	77,261,730.50
房产税	2,047,473.13	2,846,666.50
土地使用税	4,981,766.39	8,055,294.75
教育费附加	-9,835,663.25	-7,916,311.18
地方教育费附加	-6,078,155.60	-4,900,499.57
其他税金	-15,349,990.94	-14,023,430.23
合计	-484,913,300.11	-223,970,196.32

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。

19、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

普通股股利	75,000,000.00	75,000,000.00
其中：山东省商业集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
山东世界贸易中心	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	75,000,000.00	75,000,000.00

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 年末经审计后累计盈利中的 30,000 万元，各股东分别按股权比例分配股利，余额系应付少数股东部分，该公司为增加土地储备 2014 年暂未支付。

20、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	11,288,207,823.07	10,158,088,265.65
代扣款项	67,679,682.34	46,954,182.13
投标保证金	6,672,525.05	918,700.00
质保金及押金	267,327,324.06	413,123,666.08
社会保险金	1,601,836.67	486,162.72
专款专用	254,952,608.95	415,886,531.03
其他	199,107,778.54	205,884,806.57
合计	12,085,549,578.68	11,241,342,314.18

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东省商业集团有限公司	6,451,826,225.00	未到期
山东银座商城股份有限公司	1,197,553,383.15	未到期
国泰租赁有限公司	360,000,000.00	未到期
山东银座久信房地产开发有限公司	68,587,988.54	未到期
临沂尚城置业有限公司	32,773,040.37	未到期
山东世界贸易中心	31,682,296.10	未到期
鲁商集团有限公司	26,423,150.80	未到期
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	24,393,326.97	未到期
合计	8,193,239,410.93	/

21、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	822,100,000.00	778,620,000.00
1 年内到期的长期应付款	100,000,000.00	
合计	922,100,000.00	778,620,000.00

22、长期借款**(1). 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	629,000,000.00	745,000,000.00	6.15%-8.00%
保证借款	560,000,000.00	760,000,000.00	7.26%-7.38%
抵押+保证借款	2,219,800,000.00	835,000,000.00	6.95%
合计	3,408,800,000.00	2,340,000,000.00	

23、长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
向非金融机构的借款	300,000,000.00	150,000,000.00
合计	300,000,000.00	150,000,000.00

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。

24、股本

单位：元 币种：人民币

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

截止 2014 年 12 月 31 日，山东省商业集团有限公司持有本公司的 232,790,000 股被质押；山东世界贸易中心持有本公司的 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。

25、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	331,708,799.87			331,708,799.87
其他资本公积	-9,252,885.81		23,234,000.00	-32,486,885.81
合计	322,455,914.06		23,234,000.00	299,221,914.06

2014年2月28日,本公司收购了关联方山东银座久信房地产开发有限公司持有的本公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司10%的股权和东营银座房地产开发有限公司15%的股权,收购价分别为1,528.50万元、794.90万元。根据《企业会计准则第20号--企业合并》的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,该收购股权的行为视同在最初合并日发生,本期减少资本公积2,323.40万元为支付的收购价款。

26、 盈余公积

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	87,059,810.15			87,059,810.15
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	100,652,148.87			100,652,148.87

27、 未分配利润

单位:元 币种:人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	416,689,701.64	153,511,718.13
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-254,197.35	-211,908.23
调整后期初未分配利润	416,435,504.29	153,299,809.90
加:本期归属于母公司所有者的净利润	206,420,706.11	263,135,694.39
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	622,856,210.40	416,435,504.29

注:本期由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润-254,197.35元。

28、 营业收入和营业成本

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	5,637,505,163.81	4,392,307,068.94	5,252,090,979.30	3,779,234,251.66
房地产销售	5,467,289,929.34	4,289,683,525.84	5,139,631,742.77	3,715,011,023.99
物业管理	88,531,564.34	76,694,894.19	63,257,447.05	52,967,147.73
酒店	64,978,533.20	12,370,096.68	48,952,958.54	11,145,387.69
建材销售	16,705,136.93	13,558,552.23	248,830.94	110,692.25
其他业务小计	44,357,997.32	19,744,527.73	40,945,581.79	20,408,432.95
材料销售及运费收入	638,151.81	544,291.85	381,149.99	10,144.16

租赁费收入	33,265,549.64	19,123,577.17	32,974,431.80	20,398,288.79
代建费收入	9,500,000.00		7,590,000.00	
其他收入	954,295.87	76,658.71		
合计	5,681,863,161.13	4,412,051,596.67	5,293,036,561.09	3,799,642,684.61

29、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	283,554,766.33	266,944,876.17
城市维护建设税	19,709,848.64	18,578,134.63
教育费附加	8,522,581.00	8,013,105.52
地方教育费附加	5,697,758.31	5,342,074.84
土地增值税	222,763,157.12	300,065,569.54
水利建设基金	2,145,046.74	2,280,465.84
合计	542,393,158.14	601,224,226.54

30、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,391,427.73	19,452,648.12
广告费	77,212,423.92	81,314,347.39
销售代理费	42,018,322.80	48,644,609.30
业务宣传费	46,527,850.33	41,273,383.85
其他	10,751,000.46	9,829,540.66
合计	197,901,025.24	200,514,529.32

31、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	47,854,073.80	35,788,653.03
办公费	4,742,843.88	5,145,592.92
会务费	520,109.05	1,639,338.29
租赁费	8,096,819.92	3,437,418.48
招待应酬费	5,199,579.77	4,013,200.77
税费	12,245,485.36	11,479,065.56
折旧费	24,802,569.44	21,811,143.07
无形资产摊销	3,006,761.01	3,347,257.18
差旅费	2,865,053.18	2,493,238.10
汽车费用	3,418,588.21	2,576,884.45

聘请中介结构费用	5,958,417.99	4,563,155.00
其他	23,803,206.49	25,001,482.96
合计	142,513,508.10	121,296,429.81

32、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,900,888.90	5,211,111.11
利息收入	-10,998,657.56	-10,282,649.68
手续费支出	2,710,817.20	2,404,622.79
其他支出	32,848.01	8,420.45
合计	19,645,896.55	-2,658,495.33

33、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,249,322.28	33,194,760.53
合计	6,249,322.28	33,194,760.53

34、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	23,533,311.83	3,464,256.76
合计	23,533,311.83	3,464,256.76

长期股权投资收益来自对参股公司临沂尚城置业有限公司按权益法核算的投资收益。

35、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	515,969.05	371,709.47	515,969.05
其中：固定资产处置利得	515,969.05	371,709.47	515,969.05
罚款收入	179,205.55	858,086.99	179,205.55
其他	9,600,864.97	12,089,731.37	9,600,864.97
合计	10,296,039.57	13,319,527.83	10,296,039.57

36、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

非流动资产处置损失合计	9,472.11	29,383.69	9,472.11
其中：固定资产处置损失	9,472.11	29,383.69	9,472.11
对外捐赠	2,301,500.00	3,310,000.00	2,301,500.00
罚款支出	2,863,816.48	928,659.48	2,863,816.48
违约金支出	17,404,878.26	1,039,552.75	17,404,878.26
滞纳金	84,906.31	3,817,948.40	84,906.31
其他	2,413,006.69	172,094.17	2,413,006.69
合计	25,077,579.85	9,297,638.49	25,077,579.85

37、所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	150,715,961.03	213,594,836.95
递延所得税费用	-24,885,611.47	-31,912,687.98
合计	125,830,349.56	181,682,148.97

(2). 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	369,860,425.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	92,465,106.43
调整以前期间所得税的影响	10,374,390.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-367,171.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,966,391.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	25,975,097.19
公允价值变动影响	-420,899.72
未实现内部损益影响	-229,782.69
所得税费用	125,830,349.56

38、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金		
其中：利息收入	10,998,657.56	10,282,649.68
租赁收入	33,265,549.64	32,974,431.80
其他业务收入	11,092,447.68	7,971,149.99
收到往来款项及其他	213,719,608.94	244,468,884.16
合计	269,076,263.82	295,697,115.63

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金		
其中: 广告费	77,212,423.92	81,314,347.39
业务宣传费	46,527,850.33	41,273,383.85
销售佣金	42,018,322.80	48,644,609.30
销售费用中其他付现费用	10,774,575.88	7,841,858.92
管理费用中付现费用	57,084,507.92	48,413,882.41
手续费支出	2,743,665.21	2,404,622.79
营业外支出	25,064,185.10	9,268,254.80
往来款项及其他	272,330,182.72	181,334,398.62
合计	533,755,713.88	420,495,358.08

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中: 向非金融机构的借款	1,524,492,800.00	4,254,366,305.00
合计	1,524,492,800.00	4,254,366,305.00

本期向非金融机构借款: 从山东省商业集团有限公司借入 955,000,000.00 元, 从山东省空调工程总公司借入 569,492,800.00 元。

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中: 归还非金融机构的借款	1,411,246,840.10	1,807,823,480.00
合计	1,411,246,840.10	1,807,823,480.00

本期归还非金融机构借款: 归还山东省商业集团有限公司 973,741,480.00 元, 归还山东省空调工程总公司 437,505,360.10 元。

39. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	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	244,030,076.14	365,626,422.74
加: 资产减值准备	6,249,322.28	33,194,760.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,328,864.08	29,079,999.87

无形资产摊销	3,006,761.01	3,681,220.63
长期待摊费用摊销	4,609,936.00	10,949,009.40
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）	-506,496.94	-342,325.78
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）	27,900,888.90	7,531,216.91
投资损失（收益以“－”号填列）	-23,533,311.83	-3,464,256.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-24,464,711.75	-31,876,403.52
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-420,899.72	-36,284.46
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,045,044,483.27	-3,530,723,151.99
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	78,297,982.61	-318,645,798.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,336,448,444.35	2,347,174,507.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26
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	1,722,195,419.93	3,179,070,104.99
减：现金的期初余额	3,179,070,104.99	1,260,227,649.37
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,456,874,685.06	1,918,842,455.62

(2). 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,722,195,419.93	3,179,070,104.99
其中：库存现金	226,009.22	1,123,763.23
可随时用于支付的银行存款	1,585,669,410.71	3,177,946,341.76
可随时用于支付的其他货币资金	136,300,000.00	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,722,195,419.93	3,179,070,104.99

货币资金期末余额中受限金额为 469,512,984.06 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 254,654,789.59 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 88,428,782.41 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 84,859,513.59 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 41,569,898.47 元。

40、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	469,512,984.06	见注
存货	5,623,061,055.52	抵押
固定资产	429,738,602.14	抵押
无形资产	28,033,199.87	抵押
合计	6,550,345,841.59	/

注：货币资金期末余额中受限金额为 469,512,984.06 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 254,654,789.59 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 88,428,782.41 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 84,859,513.59 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 41,569,898.47 元。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
山东省鲁商置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东省商业房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东银座地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京银座合智房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
泰安银座房地产开发有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发	97		同一控制下企业合并取得
东营银座房地产开发有限公司	山东东营	山东东营	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理	100		同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	85		同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	75		同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50		同一控制下企业合并取得
济南鲁商地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理	100		投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装	100		投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	75		投资设立

辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发	80		投资设立
济宁鲁商置业有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发	100		投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	90		投资设立
青岛鲁商置地发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	75		投资设立
山东省鲁商建筑设计有限公司	山东济南	山东济南	建筑设计	100		投资设立
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发	51		投资设立
菏泽鲁商置业有限公司	山东菏泽	山东菏泽	房地产开发	100		投资设立
济南鲁商明达门窗有限公司	山东济南	山东济南	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。	60		投资设立
济南鲁商特种门业有限公司	山东济南	山东济南	防盗门、防火门、卷帘门、人防门、防火卷帘的生产、销售、安装	60		投资设立
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	山东青岛	山东青岛	土地平整、房地产开发与经营	100		投资设立
泰安鲁商置业有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营	100		投资设立
山东鲁商鑫宏建电力设备有限公司	山东济南	山东济南	电力设备	60		投资设立
青岛鲁商惜福置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营	85		投资设立
山东鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营	100		投资设立

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). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
鲁商置业青岛有限公司	75%	62,608,666.40		215,837,910.03
哈尔滨鲁商置业有限公司	90%	898,986.94		3,057,694.20

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鲁商置业青岛有限公司	296,493.07	446.49	296,939.56	210,604.40		210,604.40	385,661.15	710.73	386,371.88	325,080.18		325,080.18
哈尔滨鲁商置业有限公司	905,904.34	750.50	906,654.84	823,597.15	80,000.00	903,597.15	826,049.98	1,041.27	827,091.25	824,932.54		824,932.54

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	155,660.09	25,043.47	25,043.47	11,790.68	236,425.80	49,444.43	49,444.43	62,733.82
哈尔滨鲁商置业有限公司	126,694.70	898.99	898.99	37,120.75	31,615.24	8.11	8.11	-155,263.47

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:**

2014年2月公司购买关联方山东银座久信房地产开发有限公司持有的泰安银座房地产开发有限公司10%的股权和东营银座房地产开发有限公司15%的股权。购买后公司持有泰安银座房地产开发有限公司97%的股权和东营银座房地产开发有限公司100%的股权。按照同一控制下企业合并导致合并层次资本公积减少23,234,000.00元。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益**1.1. 重要的合营企业或联营企业**

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂尚城置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发	40.00		权益法

1.2 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
流动资产	1,796,680,496.52	1,996,190,257.02
非流动资产	4,654,178.93	3,139,126.56
资产合计	1,801,334,675.45	1,999,329,383.58
流动负债	1,427,598,572.87	1,684,315,017.25
非流动负债	190,000,000.00	190,000,000.00
负债合计	1,617,598,572.87	1,874,315,017.25
营业收入	914,997,044.85	137,784,345.65
财务费用	-352,335.56	-284,872.64
所得税费用	19,690,282.61	2,984,396.82
净利润	58,833,279.58	8,660,641.91
综合收益总额	58,833,279.58	8,660,641.91

九、与金融工具相关的风险**(一) 金融工具**

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、金融机构借款、应付账款、其他应付款等,各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。公司制订风险管理政策对金融工具的相关风险敞口进行管理和监控,确保将风险控制在限定的范围之内。

(二) 金融风险管理

公司现有的金融工具可能存在利率风险、信用风险、流动性风险等金融风险。公司以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。

(三) 利率风险

公司面临的利率风险主要来自金融机构借款和关联方借款，借款为人民币借款，以浮动利率为主，将受到中国人民银行贷款基准利率调整的影响。

公司根据金融市场环境来合理配置固定利率和浮动利率的借款比例，短期借款和中长期借款的比例，以控制利率变动所产生的现金流量的利率风险。

敏感性分析：截止 2014 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、长期应付款、其他应付款合计 141.157 亿元，其中浮动利率借款 123.307 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.31 亿元。

(四) 信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收款项。公司通过制订和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用敞口，将信用风险控制在限定的范围之内。

公司持有的货币资金主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行，通过密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

公司已经形成完整的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用、执行应收账款催收，降低应收账款的信用风险。公司尚未发生大额应收账款的逾期情况。

截止 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 3.31 亿元，占应收账款总额的 98.84%。

公司的其他应收款主要是项目公司所在地房地产协会收取的预售保证金、房屋置业担保公司收取的公积金保证金等保证金性质的款项，基本不存在无法收回的风险。

(五) 流动性风险

公司通过执行全面预算管理对资金进行预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分形，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，确保双方遵守借款协议，同时与金融机构开展授信合作，获取足够的授信承诺额度，以满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

(六) 公允价值

公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

十、关联方及关联交易

(1). 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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(%)
山东省商业集团有限公司	山东省济南市	对外投资与管理	122,000 万元	52.62	52.62

企业最终控制方是山东省商业集团有限公司

(2). 本企业的子公司情况

详见附注八、在其他主体中的权益。

(3). 本企业合营和联营企业情况

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	联营企业	77318116-5

本企业的联营企业详见附注“八、在其他主体中的权益”。

(4). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
山东银座久信房地产开发有限公司	其他
莱芜银座置业有限公司	其他
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司
山东世界贸易中心	参股股东
鲁商集团有限公司	参股股东
山东省通利商业管理服务中心	参股股东
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司
山东银座置业有限公司	其他
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司
山东银座·英才幼儿园	其他
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他
上优文化传播（上海）有限公司	其他
上优文化传播（上海）有限公司济南分公司	其他
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	其他
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	其他
山东商报社	其他

山东润色文化传媒有限公司	其他
鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司	其他
泰安银座商城有限公司	其他
山东银座家居有限公司	其他
山东鲁商一卡通支付有限公司	其他
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	其他
山东银座天通汽车有限公司	其他
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	其他
山东银座电器有限责任公司	其他
齐鲁饭店管理(集团)公司(齐鲁宾馆)	其他
北京天创伟业投资管理有限公司	其他
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司
易通支付有限公司	其他
山东银座旅游汽车服务有限公司	其他
山东银座健身发展有限公司	其他
银座集团股份有限公司	其他

(5). 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东省银座实业有限公司	采购设备	19,248,500.13	528,800.00
山东省空调工程总公司	采购设备	59,449,332.39	79,264,242.19
山东银座商城股份有限公司	采购材料		475,745.00
银座集团股份有限公司	采购材料	10,397.00	
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	32,621,006.59	10,803,073.06
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	55,670,043.95	23,219,402.46
山东世界贸易中心	接受劳务	18,000.00	47,774.00
上优文化传播(上海)有限公司济南分公司	广告费		75,000.00
上优文化传播(上海)有限公司青岛分公司	广告费	60,000.00	180,000.00
山东润色文化传媒有限公司	广告费	2,485,844.00	3,424,368.00
山东银座天通汽车有限公司	采购设备	406,325.00	240,000.00
鲁商传媒集团有限公司	广告费	1,677,645.00	2,668,000.00
鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司			70,000.00
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告费	403,000.00	
山东银座电器有限责任公司	采购设备		1,153,460.00
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	697,365.76	850,640.53
银座集团股份有限公司菏泽银座商城	场地租赁采购材料		38,619.00
山东商报社	广告费	14,880.00	
山东银座旅游汽车服务有限公司	租车费	62,050.00	

山东银座家居有限公司	采购设备	119,301.00	
山东鲁商一卡通支付有限公司	手续费	258,696.00	
易通支付有限公司	手续费	261,412.26	
合计		173,463,799.08	123,039,124.24

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	187,616.70	327,763.20
山东银座久信房地产开发有限公司	销售安装	18,050.20	
山东省空调工程总公司	物业费	22,353.40	29,136.20
山东省空调工程总公司	销售安装	10,623,740.88	
临沂尚城置业有限公司	物业费		1,571,518.25
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	1,708,542.20	798,874.23
山东银座置业有限公司	销售安装	3,626,912.57	
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费	130,932.04	
北京天创伟业投资管理有限公司	代建费	6,600,000.00	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	2,131,784.42	517,962.34
山东润色文化传媒有限公司	物业费	80,000.00	
山东银座·英才幼儿园	物业费	110,287.10	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	280,000.00	
合计		25,520,219.51	3,245,254.22

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
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	16,505,500.00	16,505,500.00
山东银座·英才幼儿园	兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房	140,000.00	280,000.00
山东银座健身发展有限公司	兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房	63,546.50	
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	399,000.00	399,000.00
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	1,291,036.76	1,147,588.24
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117	236,892.50	

关联租赁情况说明

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。2013 年底租赁到期后，又续租一年。2014 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兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房，租赁期为 7 年，2014 年度租赁费发生额为 140,000.00 元。

3、公司控股孙公司临沂鲁商地产有限公司与山东银座健身发展有限公司双方约定出租兰山区涑河北路1号临沂凤凰城商品房，租赁期为12年（2014年1月1日至2025年9月01日），2014年度租赁费发生额为63,546.5元。

4、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年该房屋，2014年度租赁费发生额为399,000.00元。

5、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。

6、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1,291,036.70元。

7、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2014年3月与山东世界贸易中心银座艺舟签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路19288号鲁商广场C1-117房产，面积为649.02平方米。租赁期限为10年（2014年4月1日至2024年9月30日），本年确认租赁收入236,892.50元。

3、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

本公司作为被担保方

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	哈尔滨鲁商置业有限公司	250,000,000.00	2013-6-8	2014-6-6	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	400,000,000.00	2014-4-28	2017-4-27	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	350,000,000.00	2014-7-18	2015-7-14	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	400,000,000.00	2014-12-23	2017-12-22	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2014-3-21	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	85,900,000.00	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	14,100,000.00	2013-4-1	2015-1-21	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	5,000,000.00	2014-8-31	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	59,100,000.00	2013-8-29	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	900,000.00	2013-8-29	2014-8-30	是
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	2014-3-20	是
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	2014-6-24	是
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	2014-7-4	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	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2011-10-20	2014-3-1	是
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	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	250,000,000.00	2014-5-14	2017-5-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	335,000,000.00	2013-10-16	2023-9-27	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2013-10-16	2014-10-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	20,000,000.00	2013-8-12	2014-2-8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	20,000,000.00	2013-8-12	2014-8-8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	760,000,000.00	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	5,000,000.00	2013-9-2	2014-6-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	5,000,000.00	2013-9-2	2014-12-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	300,000,000.00	2013-9-2	2016-8-26	否
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	2014-6-30	是
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	2014-6-30	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	200,000.00	2013-7-31	2014-8-13	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	304,800,000.00	2013-7-31	2018-1-16	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	220,000,000.00	2014-1-24	2018-1-16	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	225,000,000.00	2014-8-20	2018-1-16	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	40,000,000.00	2012-3-12	2014-6-26	是
山东省商业集团有限公司	泰安银座房地产开发有限公司	160,000,000.00	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	40,000,000.00	2012-6-29	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	160,000,000.00	2012-6-29	2015-6-29	否

4、关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东省商业集团有限公司	180,000,000.00	2014-1-13	2015-1-12	年利率 7.20%
山东省商业集团有限公司	130,000,000.00	2014-3-4	2015-3-3	年利率 7.20%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2014-3-11	2015-3-10	年利率 5.90%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2014-3-28	2015-3-27	年利率 6.60%
山东省商业集团有限公司	60,000,000.00	2014-6-5	2015-6-4	年利率 8.15%
山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	2014-7-18	2015-7-17	年利率 8.15%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2014-7-28	2015-7-27	年利率 6.60%
山东省商业集团有限公司	150,000,000.00	2014-10-21	2015-10-20	年利率 8.15%

山东省商业集团有限公司	5,000,000.00	2014-7-28	2015-7-27	年利率 8.15%
山东省空调工程总公司	50,000,000.00	2014-5-15	2015-5-14	年利率 7.69%
山东省空调工程总公司	10,000,000.00	2014-1-14	2015-1-13	年利率 7.38%
山东省空调工程总公司	3,500,000.00	2014-3-4	2015-3-3	年利率 7.38%
山东省空调工程总公司	30,000,000.00	2014-3-14	2015-3-13	年利率 7.38%
山东省空调工程总公司	104,532,800.00	2014-4-15	2015-4-14	年利率 7.69%
山东省空调工程总公司	50,000,000.00	2014-4-17	2015-4-16	年利率 7.69%
山东省空调工程总公司	180,000,000.00	2014-4-18	2015-4-17	年利率 7.69%
山东省空调工程总公司	8,000,000.00	2014-5-29	2015-5-28	年利率 6.675%
山东省空调工程总公司	10,000,000.00	2014-6-19	2015-6-18	年利率 6.15%
山东省空调工程总公司	13,460,000.00	2014-6-25	2015-6-24	年利率 6.15%
山东省空调工程总公司	20,000,000.00	2014-7-17	2015-7-16	年利率 6.15%
山东省空调工程总公司	30,000,000.00	2014-11-7	2015-11-6	年利率 7.20%
山东省空调工程总公司	60,000,000.00	2014-12-17	2015-12-16	年利率 7.69%

5、关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座久信房地产开发有限公司	收购泰安银座房地产开发有限公司 10%股权	15,285,000.00	
山东银座久信房地产开发有限公司	收购东营银座房地产开发有限公司 15%股权	7,949,000.00	

6、关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
关键管理人员报酬	4,058,400.00	2,429,300.00	关键管理人员本期增加 3 人，报酬本期比上期平均增幅 25%。

7、其他关联交易

(1) 本期计提关联方利息

关联方	利息
山东省商业集团有限公司	558,770,220.53
山东银座商城股份有限公司	91,485,402.32
山东银座久信房地产开发有限公司	740,231.04
山东省空调工程总公司	40,313,668.14
合计	691,309,522.03

(2) 公司 2013 年度股东大会于 2014 年 6 月 18 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。2014 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 381,550,215.03 元，借款余额为 670,000,000.00 元。2014 年度存款利息收入金额为 627,802.94 元，2014 年度借款利息支出金额为 45,614,497.13 元，支付贷款手续费 600,000.00 元。

(6). 关联方应收应付款项

1、 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	山东银座·英才幼儿园		266,000.00
预收账款	山东省空调工程总公司	3,183,380.04	
应付账款	山东省空调工程总公司	41,378,845.85	34,418,848.02
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	20,515,500.93	7,701,271.29
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	3,848,343.80	3,584,741.62
应付账款	山东世界贸易中心		104,563.00
应付账款	鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	160,000.00	
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	512,000.00	3,024,000.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	460,000.00
应付账款	山东省银座实业有限公司	2,362,795.00	
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	
应付账款	山东银座旅游汽车服务有限公司	62,050.00	
其他应付款	山东省商业集团有限公司	8,337,693,706.81	7,755,733,471.06
其他应付款	山东省空调工程总公司	634,721,111.05	459,460,753.02
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,448,556,659.64	1,358,362,294.08
其他应付款	莱芜银座置业有限公司	1,500,000.00	1,133,549.58
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	77,671,494.96	68,757,263.58
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
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	257,131,202.44	33,247,177.83
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	24,328,201.27	24,421,859.18
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	1,766,723.83	3,113,347.14
其他应付款	齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	169,162.61	300,717.53
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	
应付股利	山东省商业集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00

应付股利	山东世界贸易中心	60,000,000.00	60,000,000.00
长期应付款	山东省商业集团有限公司	150,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的非流动负债	山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	

十一、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的承诺事项。

2、 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

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

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 2014 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 171,284,431.12 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	哈尔滨鲁商·松江新城	2,249,696,418.07
	鲁商常春藤项目	93,963,516.31
	青岛蓝岸丽舍项目	681,556,049.29
	国奥城项目	1,076,603,440.74
	菏泽鲁商凤凰城	957,105,387.77
	青岛鲁商·泰晤士小镇	145,465,808.80
	临沂鲁商中心	325,629,482.06
	鲁商御龙湾项目	93,040,952.48
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	429,738,602.14
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	28,033,199.87
	合计	6,080,832,857.54

十二、 资产负债表日后事项

2015 年 1 月 30 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 2014-48 号和 2014-49 号两宗地块的国有建设用地使用权，其中：2014-48 号地块土地面积 6934 平方米，成交价 759.273 万元，土地用途为商业，土地出让年限 40 年，容积率 ≤ 1.0 ；2014-49 号地块土地面积 62185 平方米，成交价 11193.30 万元，土地用途为居住，土地出让年限 70 年，容积率 ≤ 1.05 。

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。

十三、 其他重要事项

公司主营业务为房地产开发及经营，目前公司按照项目进行管理，从内部组织结构、管理要求、内部控制制度等方面无需设置经营分部，无需披露分部报告。

截止报告报出日，无需要说明的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
北京银座合智房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
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：应收股利为 2013 年 12 月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的部分累计盈利。

2、 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	735,248,531.19		735,248,531.19	628,844,007.64		628,844,007.64
对联营、合营企业投资						
合计	735,248,531.19		735,248,531.19	628,844,007.64		628,844,007.64

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10			368,919,055.10		
山东银座地产有限公司	127,285,109.39			127,285,109.39		
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47			63,771,944.47		
泰安银座房地产开发有限公司	6,130,214.39	78,035,937.39		84,166,151.78		
东营银座房地产开发有限公司	10,592,605.87	28,368,586.16		38,961,192.03		
北京银座合智房地产开发有限公司	52,145,078.42			52,145,078.42		
合计	628,844,007.64	106,404,523.55		735,248,531.19		

3、 投资收益

单位：元 币种：人民币

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

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	506,496.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,288,037.22	
所得税影响额	2,333,186.92	
少数股东权益影响额	2,996,944.79	
合计	-9,451,408.57	

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.68	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.17	0.22	0.22

3、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,385,936,900.92	3,885,620,422.07	2,191,708,403.99
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	6,280,000.00	5,400,000.00	6,700,000.00
应收账款	5,504,183.97	245,551,001.10	285,330,794.63
预付款项	1,226,636,733.27	1,542,642,378.26	1,599,753,559.51
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	255,960,117.84	389,185,107.05	439,258,280.40
买入返售金融资产			
存货	16,911,720,311.99	20,442,443,463.98	25,570,055,736.89

划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	20,792,038,247.99	26,510,842,372.46	30,092,806,775.42
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	49,148,828.70	52,613,085.46	76,146,397.29
投资性房地产			
固定资产	589,244,937.19	572,984,016.32	471,662,137.50
在建工程	170,000.00	398,696.00	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	70,366,662.57	68,836,622.74	59,738,263.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,883,135.15	10,694,273.75	10,251,317.75
递延所得税资产	50,685,610.38	82,562,013.90	107,026,725.65
其他非流动资产			
非流动资产合计	766,499,173.99	788,088,708.17	724,824,842.14
资产总计	21,558,537,421.98	27,298,931,080.63	30,817,631,617.56
流动负债：			
短期借款	178,700,000.00	650,000,000.00	765,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	169,600,000.00	125,000,000.00	454,200,000.00
应付账款	2,810,594,690.74	2,979,083,275.48	4,049,377,138.33
预收款项	5,531,353,900.61	6,997,197,648.72	7,123,151,935.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	8,559,223.78	10,938,322.08	15,771,372.56
应交税费	-61,931,412.00	-223,970,196.32	-484,913,300.11
应付利息	2,320,105.80		
应付股利		75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	8,606,190,334.84	11,241,342,314.18	12,085,549,578.68
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	957,473,000.00	778,620,000.00	922,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	18,202,859,843.77	22,633,211,364.14	25,005,236,724.65
非流动负债：			
长期借款	1,322,548,000.00	2,340,000,000.00	3,408,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

长期应付款	300,000,000.00	300,000,000.00	150,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,756,652.50	1,720,368.04	1,299,468.32
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,624,304,652.50	2,641,720,368.04	3,560,099,468.32
负债合计	19,827,164,496.27	25,274,931,732.18	28,565,336,192.97
所有者权益：			
股本	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	322,455,914.06	322,455,914.06	299,221,914.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	100,652,148.87	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	153,299,809.90	416,435,504.29	622,856,210.40
归属于母公司所有者权益合计	1,577,375,872.83	1,840,511,567.22	2,023,698,273.33
少数股东权益	153,997,052.88	183,487,781.23	228,597,151.26
所有者权益合计	1,731,372,925.71	2,023,999,348.45	2,252,295,424.59
负债和所有者权益总计	21,558,537,421.98	27,298,931,080.63	30,817,631,617.56

第十一节 备查文件目录

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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 26 日