

公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

鲁商置业股份有限公司

2015 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人李彦勇、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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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。

六、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义	3
第二节	公司简介	3
第三节	会计数据和财务指标摘要	4
第四节	董事会报告	5
第五节	重要事项	13
第六节	股份变动及股东情况	21
第七节	优先股相关情况	23
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	23
第九节	财务报告	25
第十节	备查文件目录	91

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的中文简称	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	李彦勇

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、 基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,004,666,533.97	1,321,128,081.40	51.74
归属于上市公司股东的净利润	44,539,382.77	45,711,848.62	-2.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,599,037.85	47,165,692.99	15.76
经营活动产生的现金流量净额	-824,042,363.64	-2,185,164,316.15	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,068,237,656.10	2,023,698,273.33	2.20
总资产	31,828,117,776.28	30,817,631,617.56	3.28

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.04	0.05	-20.00
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.05	-20.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.05	0.00
加权平均净资产收益率(%)	2.18	2.47	减少0.29个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.67	2.55	增加0.12个百分点

二、境内外会计准则下会计数据差异

☐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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	574,408.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,186,333.75	
少数股东权益影响额	955,394.41	
所得税影响额	596,875.35	
合计	-10,059,655.08	

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****1、公司经营情况回顾**

回顾上半年工作，公司在极为严峻的市场形势下，全体员工积极进取，奋勇拼搏，通过辛勤的工作，以高度的责任心，使公司各项工作稳步推进。公司主要经营情况如下：

（1）报告期内，公司实现营业收入 20.05 亿元，实现利润总额 9100.61 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 4453.94 万元。

（2）截至 2015 年 6 月 30 日，公司总资产 318.28 亿元，净资产 20.68 亿元，分别比上年期末增长 3.28%和 2.20%。

（3）全面提升销售管理水平，加速产品去化。上半年，房地产市场形势依然严峻，虽然在 330 新政连续降准降息等影响下，政策效应逐步显现，但是去库存的主旋律依然没有改变。为此，公司在做好新项目加推、销售方案制定、营销活动组织等日常销售工作的同时，提高了对库存去化的关注度，利用信息化系统对执行情况进行调度，梳理现有库存情况，制定专项营销措施。同时，公司加强价格规划管理和销售回款，积极探索新媒体营销方式，公司销售取得一定突破。上半年公司实现合同销售额 23.72 亿元。

（4）强化施工管理，确保工程建设质量和进度。上半年，工程部编制了《工程管理行为要点和考核办法》，对公司现有 36 项工程管理制度进行梳理，将工程建设管理薄弱环节，总结提炼为 108 项具体的管理行为要点，并通过加强检查和考核，全面规范现场工程人员管理行为，促进工程管理质量的提升。公司还全面推行交付预验收管理，有力推动了各项目工作进程。上半年，公司实现新开工面积 27.12 万 m²，在建面积 271.35 万 m²。

(5) 深入开展“效益落地年”活动，降成本增效益。2015 年，公司确定了“效益落地年”的管理主题，在前三年专题活动基础上，进一步采取行动，增强在设计、采购、税务筹划等环节的把控能力，确保成本的完整和真实。严格把控动态成本，加强设计标准化建设，进一步细化控制节点，强化控制手段。

(6) 强化管理创新，提升管理效能。2015 年成立了机制改革、产品线完善和产品标准化、资金管理、采购管理标准化等八个重点工作小组，在全面推进已有管理成果落地实施的同时，持续推进重点领域的管理提升。大力推进计划管控信息化系统建设，对公司的业务管控逻辑进行了系统梳理，制定了系统总体规划，以计划管理为主轴，以目标管理为抓手，以业务管理动作和目标实现结果为输入，实现了业务横向一体化管理和财务一体化管理。

(7) 提高公司可持续发展能力，有效控制风险。上半年，共在重庆、济南、青岛、临沂、泰安、济宁等地考察新项目近 30 个，已获取的土地项目 2 个，扩大了公司的土地储备。

2、房地产项目信息

房地产销售情况

公司开发项目土地总面积约 593 万平方米，公司开发的房产以销售为主，报告期内，公司实现合同销售额 23.72 亿元，按区域划分的销售及结算情况如下：

(1) 山东省内：计划总投资 635.69 亿元，总建筑面积 1062 万平方米，新开工面积 27.12 万平方米，2015 年上半年销售面积 24 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 500.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 11.58 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 302.32 万平方米。其中：

①济南地区：计划总投资 112.25 亿元，总建筑面积 218.1 万平方米，2015 年上半年销售面积 4.21 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 133.69 万平方米，2015 年上半年结算面积 0.77 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 90.87 万平方米。

②青岛地区：计划总投资 293.92 亿元，总建筑面积 385.81 万平方米，新开工面积 17.22 万平方米，2015 年上半年销售面积 10.45 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 163.6 万平方米，2015 年上半年结算面积 1.49 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 86.97 万平方米。

③临沂地区：计划总投资 135.6 亿元，总建筑面积 267.75 万平方米，2015 年上半年销售面积 4.03 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 142.21 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.84 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 78.34 万平方米。

④泰安地区：计划总投资 25.13 亿元，总建筑面积 40.54 万平方米，新开工面积 2.1 万平方米，2015 年上半年销售面积 2.78 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 10.02 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 5.38 万平方米。

⑤济宁地区：计划总投资 22 亿元，总建筑面积 43 万平方米，2015 年上半年销售面积 1.23 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 28.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.4 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 24.15 万平方米。

⑥菏泽地区：计划总投资 40 亿元，总建筑面积 85.3 万平方米，新开工面积 7.8 万平方米，2015 年上半年销售面积 1.18 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 11.58 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.39 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 7.44 万平方米。

⑦东营地区：计划总投资 6.8 亿元，总建筑面积 21.5 万平方米，2015 年上半年销售面积 0.12 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 10.89 万平方米，2015 年上半年结算面积 1.69 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 9.16 万平方米。

(2) 山东省外：计划总投资 215.79 亿元，总建筑面积 326.68 万平方米，2015 年上半年销售面积 6.95 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 54.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 8.23 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 51.75 万平方米。

各项目公司所持权益详见公司于 2015 年 3 月 28 日披露的 2014 年年度报告。

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。报告期内确认的租金收入为 1486.34 万元，确认收入的出租房产面积约 7.73 万平方米，商业每平方米租金 1-4 元/天；写字楼每平方米租金 2-3 元/天；幼儿园每平方米租金 0.2-0.3 元/天。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,004,666,533.97	1,321,128,081.40	51.74
营业成本	1,572,318,907.05	914,113,304.89	72.00
销售费用	59,045,657.10	69,025,979.62	-14.46
管理费用	63,704,330.92	61,038,000.05	4.37
财务费用	11,176,746.04	8,244,286.22	35.57
经营活动产生的现金流量净额	-824,042,363.64	-2,185,164,316.15	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,798,444.70	-24,759,500.16	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	828,956,765.61	429,304,482.99	93.09
营业税金及附加	197,738,853.65	150,765,030.53	31.16
投资收益	11,059,315.35	2,095,871.48	427.67
营业外收入	3,388,416.34	6,416,593.55	-47.19

营业外支出	15,000,341.18	7,522,363.55	99.41
-------	---------------	--------------	-------

营业收入变动原因说明:本期交房的开发项目较上年同期增加所致。

营业成本变动原因说明:营业收入增加,相应营业成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系本期销售佣金相比去年有所减少影响所致。

管理费用变动原因说明:本期各项费用与去年同期基本持平。

财务费用变动原因说明:主要系本期利息收入相比去年同期减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系去年同期支付土地出让金较多影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系去年同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变动原因说明:主要系本期项目开发贷款融资增加所致。

营业税金及附加变动原因说明:营业收入增加,应计提的相关税费增加所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业实现净利润增加所致。

营业外收入变动原因说明:主要系去年项目收到非营业收入影响所致。

营业外支出变动原因说明:主要系本期支付违约赔偿金影响所致。

2 其他

(1) 经营计划进展说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年 增减 (%)	营业成 本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	1,881,009,429.86	1,488,393,652.02	20.87	52.59	71.72	减少 8.81 个百分点
物业管理	59,547,554.51	52,994,794.04	11.00	59.43	78.11	减少 9.34 个百分点
酒店	31,150,682.98	5,770,959.96	81.47	-0.77	-4.04	增加 0.63 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	1,881,009,429.86	1,488,393,652.02	20.87	52.59	71.72	减少 8.81 个百分点
物业管理	59,547,554.51	52,994,794.04	11.00	59.43	78.11	减少 9.34 个百分点
酒店	31,150,682.98	5,770,959.96	81.47	-0.77	-4.04	增加 0.63 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
山东省内	1,397,529,827.36	7.16
山东省外	592,213,128.00	不适用

主营业务分地区情况的说明：去年同期山东省外未实现收入，本期哈尔滨松江新城等项目实现交房收入。

(三) 核心竞争力分析

鲁商置业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，致力成长为全国知名的房地产综合开发企业和城市配套运营商。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、干事创业的决心。

2、协同优势

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，重点突破”的战略格局，分布在山东、北京、重庆、黑龙江等省市，产品涵盖大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等。

背靠国有特大型企业商业集团，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，特别是在山东省内，公司拥有不可多得的资源优势。

3、品牌优势

公司以“品牌化、专业化、精益化、标准化”的发展模式，遵循“专业、创新、精品、诚信、共赢”的发展理念，致力于塑造“品质地产供应商”的社会形象；以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间；以绿色健康产品和智慧健康社区服务为特色，形成“尊享系”、“珍居系”和“康居系”三大产品系列，将住宅产业及综合配套开发业务打造成鲁商置业未来 5-10 年最具优势的业务中心；打造健康服务、社区服务和招商运营三大服务体系，稳步发展与地产相关的商业综合体和养老健

康产业的开发，增加主业增值点，获取新的利润增长点；围绕地产上下游产业寻找增值点，大力实施产业升级和转型，致力成长为全国知名的房地产综合开发企业和城市配套运营商；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。

4、管理与创新优势

①产品线方面：公司打造了“尊享系”、“珍居系”和“康居系”三大产品系列，通过产品线分类标准化，实现销售、成本和采购的业务整合，实现产品线组合与区域市场客户的匹配。

②信息化管理方面：鲁商置业在前期推广业务管理系统的基础上，2015 年启动了计划运营管控系统的建设，大力推进信息化系统的整合，对公司业务管控逻辑进行了系统梳理，以计划管理为主轴，以目标管理为抓手，以业务管理动作和目标实现结果为输入，规划了业务横向一体化管理和财务一体化管理和信息化管控方案，提升公司管理业务的协同性、可溯源性和动态监控。

③机制改革方面：引导公司和项目管理团队对项目管理目标、项目管理思路、项目管理风险进行前置性、全局性的梳理，确保各类管理目标的合理性，通过利益共享、风险共担机制的实施，确保各类目标的顺利实现。

(四) 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 100 万元；上年同期，公司对外股权投资额 28873.4 万元；与上年同比，投资额减少 28773.4 万元，减少 99.65%。被投资公司具体情况如下：

公司第八届董事会第十二次会议于 2015 年 3 月 26 日在公司会议室召开，会议通过《关于合资设立鲁商福瑞达健康投资有限公司的议案》，同意公司与关联方山东福瑞达医药集团公司、山东银座旅游集团有限公司在济南市合资设立鲁商福瑞达健康投资有限公司。合资公司注册资本金 5000 万元人民币，其中，本公司出资 3500 万元人民币，占 70%；山东福瑞达医药集团公司出资 1000 万元人民币，占 20%；山东银座旅游集团有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。该公司于 2015 年 4 月完成工商注册手续。截止报告期末，本公司已出资 100 万元。

该事项详见公司于 2015 年 3 月 28 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。

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐适用 ☒不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(2) 委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

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

2015 年上半年，公司实现销售收入 20.05 亿元，净利润 5,170.97 万元，公司净利润影响主要来源于以下公司（项目）：

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	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	4,662.24
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	2,902.54
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	临沂鲁商凤凰城、临沂鲁商中心项目	100%	2,000.00	4,412.10
东营银座房地产开发有限公司	房地产开发	东营银座城市广场	100%	1,000.00	1,654.52
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	-3,962.27

2015 年上半年，参股公司临沂尚城置业有限公司实现净利润 2,764.83 万元，公司本期按权益法核算确认对该公司的投资收益 1,105.93 万元。

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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	53.94%	31,507.04	1,024,944.30	未实现收益。
鲁商御龙湾项目	145,300.00	86.91%	2,332.85	126,274.99	累计实现留存收益635.58 万元。
鲁商常春藤项目	450,000.00	79.18%	14,205.14	356,310.84	累计实现留存收益4,684.27 万元。
国奥城项目	290,000.00	78.63%	10,879.80	228,025.18	累计实现留存收益8,373.41 万元。
济南南池公馆项目	220,000.00	83.81%	723.40	184,385.05	累计实现留存收益11,695.90 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	44.09%	1,749.93	440,873.65	累计实现留存收益95,633.06 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	950,000.00	37.42%	1,013.59	355,522.21	未实现收益。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	49.06%	14,503.99	196,236.37	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	7.82%	6,943.84	37,556.45	未实现收益。
东营银座城市广场	68,000.00	98.11%	140.45	66,712.17	累计实现留存收益6,238.56 万元。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	30.00%	10,485.47	95,994.40	累计实现留存收益3,544.17 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	24.61%	14,477.91	93,516.27	未实现收益。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	29.36%	21,020.38	60,780.68	未实现收益。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	150,000.00	48.14%	6,883.45	72,213.33	未实现收益。
重庆云山雅筑项目	23,000.00	36.73%	8,447.90	8,447.90	未实现收益。
合计	6,983,300.00	/	145,315.14	3,347,793.79	/

非募集资金项目情况说明

(1) 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8070万元, 土地用途为一类居住用地。截止报告期末, 上述土地款已支付。

(2) 2015年1月30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局签订的《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》, 确认泰安鲁商置业有限公司竞得泰安市编号为

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号地块土地面积为6934平方米，成交价为759.273万元，土地用途为商业；2014-49号地块土地面积为62185平方米，成交价为11193.3万元，土地用途为居住。截止报告期末，上述土地款已支付。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司不涉及利润分配方案的执行或调整情况。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、其他披露事项

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

☐适用 ☒不适用

(二) 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

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、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

三、资产交易、企业合并事项

√适用 □不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司第八届董事会 2015 年度第三次临时会议于 2015 年 4 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出售临沂鲁商中心项目相关物业资产的议案》，本公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司目前正在开发商业项目临沂鲁商中心，该项目位于临沂市北城新区广州路中段，目前处于建设阶段。经初步协商，同意公司关联方银座集团股份有限公司或其下属公司购买该项目相关物业资产并进行商业开发运营。公司将对该项目相关资产进行评估，待评估工作完成后双方将签订正式协议并提交董事会、股东大会审议，履行信息披露义务。	该事项详见公司于 2015 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的相关公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

□适用 √不适用

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、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	2015 年预计发生金额	2015 年已发生
采购商品	材料、设备等	山东省银座实业有限公司	3,000.00	654.74
		山东省空调工程总公司	12,000.00	1,335.38
		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）	25,000.00	6,282.12
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	825.28

		山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	106.42
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、易通支付有限公司等）	1,000.00	582.66
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	1,500.00	170.99
销售商品	商品房、材料等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	1,500.00	1,070.10
合计			46,200.00	11,027.69

注：关联交易详见第九节财务报告“十、关联方及关联交易”的内容。

（2）公司 2014 年度股东大会于 2015 年 6 月 30 日以现场会议的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，由山东省商业集团财务有限公司为公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、在中国银监会批准的经营范围担保、委托贷款、融资租赁、票据贴现、保险代理、财务和融资顾问等其他金融服务，期限一年，协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 15 亿元。2015 年 6 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 240,127,400.50 元，借款余额为 620,000,000.00 元。2015 年 1-6 月存款利息收入金额为 367,022.60 元，2015 年 1-6 月借款利息支出金额为 26,279,206.01 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 2015 年度日常关联交易预计发生金额范围内。

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

2、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
公司第八届董事会 2015 年度第三次临时会议于 2015 年 4 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出售临沂鲁商中心项目相关物业资产的议案》，本公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司目前正在开发商业项目临沂鲁商中心，该项目位于临沂市北城新区广州路中段，目前处于建设阶段。经初步协商，同意公司关联方银座集团股份有限公司或其下属公司购买该项目相关物业资产并进行商业开发运营。公司将对该项目相关资产进行评估，待评估工作完成后双方将签订正式协议并提交董事会、股东大会审议，履行信息披露义务。	该事项详见公司于 2015 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）及《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的相关公告。

2、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司第八届董事会第十二次会议于 2015 年 3 月 26 日在公司会议室召开，会议通过《关于合资设立鲁商福瑞达健康投资有限公司的议案》，同意公司与关联方山东福瑞达医药集团公司、山东银座旅游集团有限公司在济南市合资设立鲁商福瑞达健康投资有限公司。合资公司注册资本金 5000 万元人民币，其中，本公司出资 3500 万元人民币，占 70%；山东福瑞达医药集团公司出资 1000 万元人民币，占 20%；山东银座旅游集团有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。该公司于 2015 年 4 月完成工商注册手续。截止报告期末，本公司已出资 100 万元。

该事项详见公司于 2015 年 3 月 28 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。

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项****(1) 关联方往来情况**

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
山东省商业集团有限公司	母公司	8,337,693,706.81	421,756,815.05	8,759,450,521.86
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	634,721,111.05	-168,286,301.83	466,434,809.22
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	1,448,556,659.64	45,018,358.76	1,493,575,018.40
莱芜银座置业有限公司	其他	1,500,000.00	-1,500,000.00	
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	77,671,494.96	333,115.78	78,004,610.74
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
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	257,131,202.44	-109,581.45	257,021,620.99
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	24,328,201.27		24,328,201.27
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	1,766,723.83	-284,297.94	1,482,425.89
齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	其他	169,162.61	-136,374.76	32,787.85
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		10,931,643,709.51	296,791,733.61	11,228,435,443.12
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款及按时计提的利息，本期向关联方借款 150,000,000.00 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 232,020,000.00 元。		
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本期计提关联方利息 337,179,682.32 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）应付股利

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。

2、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

（五）其他

截止 2015 年 6 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额为 454,070.00 万元，2015 年新发生担保 104,500.00 万元，在股东大会批准的额度范围内。

六、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

2 担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

担保情况说明	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 2015年6月30 日止累计担保余额为人民币182,767,069.49元。
--------	--

3 其他重大合同或交易

(1) 公司第八届董事会 2015 年度第一次临时会议于 2015 年 2 月 4 日以通讯方式召开。会议通过《关于下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司向中国民生银行股份有限公司青岛分行申请开发贷款人民币 60000 万元，借款期限 36 个月，合同贷款利率为年利率 7.2%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸新城项目一期工程的建设，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。

同时，会议还通过《关于下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司向平安银行股份有限公司青岛分行申请开发贷款人民币 25000 万元，借款期限 36 个月，合同贷款利率为年利率 7.2%，该项借款主要用于青岛鲁商泰晤士小镇（1B 地块）项目建设，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十二次会议于 2015 年 3 月 26 日在公司会议室召开。会议通过《关于下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向中国光大银行青岛市南支行申请开发贷款人民币 80000 万元，借款期限 36 个月，综合年利率不超过基准利率上浮 20%，主要用于午山项目安置房建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押物，大股东山东省商业集团有限公司提供担保。

(3) 公司第八届董事会第十三次会议于 2015 年 4 月 9 日以通讯方式召开。会议通过《关于下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向中国工商银行股份有限公司即墨支行申请开发贷款人民币 45000 万元，借款期限 36 个月，利率为基准利率上浮 5%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸丽舍项目工程建设，以该项目土地使用权、在建工程作为抵押物。

(4) 公司第八届董事会 2015 年度第四次临时会议于 2015 年 5 月 15 日以通讯方式召开。会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理信托借款的议案》，同意本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司向英大国际信托有限责任公司申请信托借款不超过人民币 60000 万元，借款期限 12 个月，年利率为 7.15%，该项借款主要用于鲁商国奥城项目建设。另，根据《信托业

保障基金管理办法》的有关规定，公司将以实际借款金额的 1%认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

（5）公司第八届董事会 2015 年度第六次临时会议于 2015 年 6 月 18 日以通讯方式召开。会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司向华夏银行股份有限公司济南市城东支行申请开发贷款人民币 25000 万元，借款期限 30 个月，合同贷款利率为年利率 6.6%，该项借款主要用于常春藤项目开发建设，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。

同时，会议还通过《关于全资下属公司山东鲁商金霖房地产开发有限公司办理贷款的议案》，同意本公司全资下属公司山东鲁商金霖房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司济南泺源支行申请贷款人民币 80000 万元，借款期限 3 年，合同贷款利率为中国人民银行基准贷款利率，该项借款主要用于该公司项目建设，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。

（6）公司下属公司青岛鲁商置地发展有限公司与青岛市崂山区市政公用局签署了《午山旧村改造片区市政配套工程建设协议》，因午山旧村改造片区市政配套道路与青岛鲁商置地发展有限公司房建项目紧邻，建设时难以分割，相互干扰。为保证该项目共同顺利推进，经双方协商，由青岛鲁商置地发展有限公司先行垫资建设相邻市政配套道路，项目工程总投资约 19382.28 万元（不包含征地拆迁费用），并承担建设和管理工作，在市政配套道路建设完成后，由崂山区相关部门核定成本，由青岛市崂山区市政公用局支付配套道路建设费用。

七、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		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

☐适用 ☒不适用

九、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

☐适用 ☒不适用

十、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和其他规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，加强信息披露工作，严格内幕信息管理，确保信息披露的公平、公正、公开，建立健全和有效实施内部控制，规范运作。

公司根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，报告期内共编制并披露定期报告 2 篇，临时公告 27 篇，组织召开董事会会议 9 次，监事会会议 4 次，筹备召开股东大会 1 次，公司股东大会、董事会、监事会及公司管理层各司其职、规范运作，形成权责分明、协调运作的治理结构，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，切实维护了广大投资者和公司的合法利益。

2015 年 6 月 30 日，公司在银座泉城大酒店召开了 2014 年年度股东大会，会议批准了《关于修改〈公司章程〉的议案》和《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》。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）》、《上市公司股东大会规则（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，公司结合自身情况，对《公司章程》和《股东大会议事规则》中的相关条款进行了修订，完善了股东大会的召开形式、中小投资者表决计票和公开征集股东投票权，明确了利润分配政策中的现金分红在利润分配方式中的优先顺序、独立董事可以征集中小股东的意见、差异化现金分红政策等内容，充分发挥独立董事的积极作用，维护中小股东的合法权益。

截至报告期末，公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在重大差异。

十二、其他重大事项的说明

（一）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

(二) 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

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

□适用 √不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	38,314
---------------	--------

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	-2,000,000	524,739,200	52.42	0	质押	222,790,000	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
山东世界贸易中心	-9,221,600	19,220,000	1.92	0	质押	19,220,000	国有法人
鲁商集团有限公司	-17,222,500	17,210,000	1.72	0	质押	17,210,000	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
中国银行一易方达积 极成长证券投资基金	8,999,818	8,999,818	0.90	0	无	0	未知
中国农业银行一大成 创新成长混合型证券 投资基金	6,500,000	6,500,000	0.65	0	无	0	未知
交通银行股份有限公司 —国泰金鹰增长证 券投资基金	6,000,412	6,000,412	0.60	0	无	0	未知
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

中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	5,380,116	5,380,116	0.54	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	524,739,200	人民币普通股	524,739,200				
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000				
山东世界贸易中心	19,220,000	人民币普通股	19,220,000				
鲁商集团有限公司	17,210,000	人民币普通股	17,210,000				
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				
中国银行—易方达积极成长证券投资基金	8,999,818	人民币普通股	8,999,818				
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	6,500,000	人民币普通股	6,500,000				
交通银行股份有限公司—国泰金鹰增长证券投资基金	6,000,412	人民币普通股	6,000,412				
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000				
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	5,380,116	人民币普通股	5,380,116				
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、山东世界贸易中心和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。						

注：1、2015 年 4 月 20 日，本公司接到股东山东省国有资产投资控股有限公司（以下简称“国投控股”）通知，自 2015 年 3 月 23 日至 2015 年 4 月 20 日，国投控股通过上海证券交易所集中竞价交易系统共减持本公司无限售条件流通股 16,818,303 股，占本公司总股本的 1.68%，减持均价为 8.61 元/股。本次减持前，国投控股持有本公司无限售条件流通股 66,758,303 股，占本公司总股本的 6.67%，为本公司第二大股东。本次减持后，国投控股不再是持有公司 5%以上股份的股东。具体事项详见公司 2015 年 4 月 21 日披露的《鲁商置业股份有限公司关于股东减持公司股票的提示性公告》（临 2015-016）和《鲁商置业股份有限公司简式权益变动报告书》。截至报告期末，国投控股已无本公司股份。

2、为稳定公司股价，维护广大投资者权益，同时基于对公司未来发展前景的信心及对公司价值的认可，公司控股股东山东省商业集团有限公司于 2015 年 7 月 23 日至 2015 年 7 月 28 日通过定向资产管理计划的方式累计增持本公司股份 598.3579 万股，占本公司总股本的 0.6%，增持完成后商业集团持有本公司股份 53072.2779 万股，占总股本的 53.02%。相关事项详见公司 2015 年 7 月 9 日、7 月 24 日、7 月 30 日披露的《鲁商置业股份有限公司关于股东增持公司股份计划的公告》

（临 2015-030）、《鲁商置业股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告》（临 2015-032）和《鲁商置业股份有限公司关于控股股东山东省商业集团有限公司增持本公司股份计划实施情况的公告》（临 2015-034）。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☒适用 ☐不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
赵西亮	董事长（离任）	29,700	27,700	2,000	二级市场买卖
鞠海波	副总经理	500	0	500	二级市场买卖

2015 年 8 月 24 日，经公司第九届董事会第二次会议审议通过，鞠海波先生因年龄原因离岗休养，不再担任公司副总经理职务。相关事项详见公司 2015 年 8 月 26 日披露的《鲁商置业股份有限公司第九届董事会第二次会议决议公告》（临 2015-037）。

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
赵西亮	董事长	离任	任期届满
李欣胜	董事	离任	任期届满
董志勇	独立董事	离任	任期届满
姜国华	独立董事	离任	任期届满
宋文模	监事会主席	离任	任期届满
李彦勇	总经理	离任	任期届满
李彦勇	董事长	选举	换届选举
董红林	董事	选举	换届选举
段东	董事	选举	换届选举
马涛	独立董事	选举	换届选举
朱南军	独立董事	选举	换届选举
徐东芬	监事会主席	选举	换届选举
董红林	总经理	聘任	工作需要
张全立	常务副总经理	聘任	工作需要
韩贺风	副总经理	聘任	工作需要

1、公司于 2015 年 6 月 30 日召开 2014 年度股东大会，会议批准了《关于选举董事的议案》，选举李彦勇先生、董红林女士、段东女士担任公司第九届董事会董事；会议批准了《关于选举独立董事的议案》，选举马涛先生、朱南军先生担任公司第九届董事会独立董事；会议还批准了《关于选举监事的议案》，选举徐东芬女士、张志强先生为公司第九届监事会由股东代表担任的监事，与由职工代表大会选举产生的职工监事朱广瑜先生共同组成第九届监事会。

2、公司于 2015 年 6 月 30 日召开第九届董事会第一次会议，会议审议通过以下议案：

(1) 选举李彦勇先生为公司董事长。

(2) 通过《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，各专门委员会成员如下：战略委员会召集人：李彦勇，委员：董红林、马涛；审计委员会召集人：朱南军，委员：马涛、段东；提名委员会召集人：马涛，委员：李彦勇、朱南军；薪酬与考核委员会召集人：马涛，委员：董红林、朱南军。

(3) 通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，由新任董事长李彦勇先生提名，聘任董红林女士为公司总经理，聘任李璐女士为公司董事会秘书，任期三年。由新任总经理董红林女士提名聘任张全立先生为公司常务副总经理，聘任李德昌先生、鞠海波先生、张怀征先生、刘增伟先生、崔丰广先生、徐涛先生、韩贺风先生为公司副总经理，聘任李中山先生为公司财务总监，任期三年。

3、公司于 2015 年 6 月 30 日召开第九届监事会第一次会议，会议选举徐东芬女士为公司监事会主席。

第九节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位: 鲁商置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	2,223,557,014.42	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	七、2	6,190,000.00	6,700,000.00
应收账款	七、3	146,600,535.82	285,330,794.63
预付款项	七、4	2,706,840,411.11	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	七、5	466,201,397.06	439,258,280.40
买入返售金融资产			
存货	七、6	25,547,793,277.45	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		31,097,182,635.86	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	七、7	87,205,712.64	76,146,397.29
投资性房地产			
固定资产	七、8	459,806,342.57	471,662,137.50
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	七、9	61,928,105.85	59,738,263.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、10	7,982,202.75	10,251,317.75
递延所得税资产	七、11	114,012,776.61	107,026,725.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		730,935,140.42	724,824,842.14
资产总计		31,828,117,776.28	30,817,631,617.56
流动负债：			
短期借款	七、12	1,294,425,000.00	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	七、13	185,100,000.00	454,200,000.00
应付账款	七、14	3,243,041,528.70	4,049,377,138.33
预收款项	七、15	8,066,657,456.50	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	七、16	15,941,937.71	15,771,372.56
应交税费	七、17	-678,366,274.72	-484,913,300.11
应付利息			
应付股利	七、18	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	七、19	11,946,313,553.91	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	七、20	1,135,000,000.00	922,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,283,113,202.10	25,005,236,724.65
非流动负债：			
长期借款	七、21	4,139,700,000.00	3,408,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、22	100,000,000.00	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	七、11	1,299,468.32	1,299,468.32
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,240,999,468.32	3,560,099,468.32

负债合计		29,524,112,670.42	28,565,336,192.97
所有者权益			
股本	七、23	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、24	299,221,914.06	299,221,914.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、25	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、26	667,395,593.17	622,856,210.40
归属于母公司所有者权益合计		2,068,237,656.10	2,023,698,273.33
少数股东权益		235,767,449.76	228,597,151.26
所有者权益合计		2,304,005,105.86	2,252,295,424.59
负债和所有者权益总计		31,828,117,776.28	30,817,631,617.56

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,336,646.94	2,464,748.39
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
其他应收款	十四、2	521,285,665.90	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		523,622,312.84	647,494,748.39
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、3	736,248,531.19	735,248,531.19
投资性房地产			
固定资产		56,767.99	48,585.63

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		736,305,299.18	735,297,116.82
资产总计		1,259,927,612.02	1,382,791,865.21
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		947,022.01	931,897.45
应交税费		76,120.75	58,009.50
应付利息			
应付股利			
其他应付款		337,865,559.05	453,865,198.58
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		338,888,701.81	454,855,105.53
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		338,888,701.81	454,855,105.53
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	623,105,505.66
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		-786,912,069.13	-780,014,219.66
所有者权益合计		921,038,910.21	927,936,759.68
负债和所有者权益总计		1,259,927,612.02	1,382,791,865.21

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 1—6 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		2,004,666,533.97	1,321,128,081.40
其中：营业收入	七、27	2,004,666,533.97	1,321,128,081.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,913,107,803.88	1,214,670,515.86
其中：营业成本	七、27	1,572,318,907.05	914,113,304.89
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、28	197,738,853.65	150,765,030.53
销售费用	七、29	59,045,657.10	69,025,979.62
管理费用	七、30	63,704,330.92	61,038,000.05
财务费用	七、31	11,176,746.04	8,244,286.22
资产减值损失	七、32	9,123,309.12	11,483,914.55
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、33	11,059,315.35	2,095,871.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、33	11,059,315.35	2,095,871.48
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		102,618,045.44	108,553,437.02
加：营业外收入	七、34	3,388,416.34	6,416,593.55
其中：非流动资产处置利得		582,051.31	
减：营业外支出	七、35	15,000,341.18	7,522,363.55
其中：非流动资产处置损失		7,642.40	2,342.50
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		91,006,120.60	107,447,667.02
减：所得税费用	七、36	39,296,439.33	42,065,699.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		51,709,681.27	65,381,967.84
归属于母公司所有者的净利润		44,539,382.77	45,711,848.62

少数股东损益		7,170,298.50	19,670,119.22
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		51,709,681.27	65,381,967.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		44,539,382.77	45,711,848.62
归属于少数股东的综合收益总额		7,170,298.50	19,670,119.22
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.04	0.05
（二）稀释每股收益(元/股)		0.04	0.05

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 1—6 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		6,898,843.27	8,045,546.30
财务费用		-993.80	-3,456.47
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-6,897,849.47	-8,042,089.83
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-6,897,849.47	-8,042,089.83

减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,897,849.47	-8,042,089.83
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		-6,897,849.47	-8,042,089.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.01	-0.01

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 1—6 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		2,932,511,756.26	2,537,737,406.26
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、37	31,801,159.08	61,247,699.60
经营活动现金流入小计		2,964,312,915.34	2,598,985,105.86
购买商品、接受劳务支付的现金		3,021,748,381.52	3,846,694,230.99
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		91,716,769.33	79,604,580.78
支付的各项税费		472,607,361.93	663,106,420.35
支付其他与经营活动有关的现金	七、37	202,282,766.20	194,744,189.89
经营活动现金流出小计		3,788,355,278.98	4,784,149,422.01
经营活动产生的现金流量净额		-824,042,363.64	-2,185,164,316.15
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			200.00
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			200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,798,444.70	1,525,700.16
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		4,798,444.70	24,759,700.16
投资活动产生的现金流量净额		-4,798,444.70	-24,759,500.16
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			7,500,000.00
取得借款收到的现金		1,824,425,000.00	1,060,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、37	150,000,000.00	1,179,492,800.00
筹资活动现金流入小计		1,974,425,000.00	2,246,992,800.00
偿还债务支付的现金		401,200,000.00	745,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		202,248,234.39	178,592,908.72
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、37	542,020,000.00	893,375,408.29
筹资活动现金流出小计		1,145,468,234.39	1,817,688,317.01
筹资活动产生的现金流量净额		828,956,765.61	429,304,482.99
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		115,957.27	-1,780,619,333.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,722,195,419.93	3,179,070,104.99
六、期末现金及现金等价物余额		1,722,311,377.20	1,398,450,771.67

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 1—6 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		7,748,983.37	33,133,281.71
经营活动现金流入小计		7,748,983.37	33,133,281.71
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		4,632,733.33	3,849,648.04
支付的各项税费		325,909.41	270,495.40
支付其他与经营活动有关的现金		1,907,482.08	3,810,645.55
经营活动现金流出小计		6,866,124.82	7,930,788.99
经营活动产生的现金流量净额		882,858.55	25,202,492.72
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		10,960.00	
投资支付的现金		1,000,000.00	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		1,010,960.00	23,234,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,010,960.00	-23,234,000.00
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		-128,101.45	1,968,492.72
加: 期初现金及现金等价物余额		2,464,748.39	1,642,322.84
六、期末现金及现金等价物余额		2,336,646.94	3,610,815.56

法定代表人: 李彦勇

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

2015 年 1—6 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				299,221,914.06				100,652,148.87		622,856,210.40	228,597,151.26	2,252,295,424.59
加：会计政策变更													
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				299,221,914.06				100,652,148.87		622,856,210.40	228,597,151.26	2,252,295,424.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											44,539,382.77	7,170,298.50	51,709,681.27
（一）综合收益总额											44,539,382.77	7,170,298.50	51,709,681.27
（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．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													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06				100,652,148.87		667,395,593.17	235,767,449.76	2,304,005,105.86

项目	上期												
	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		416,435,504.29	183,487,781.23	2,023,999,348.45
加：会计政策变更													
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“－”号填列）					-23,234,000.00						45,711,848.62	27,170,119.22	49,647,967.84
（一）综合收益总额											45,711,848.62	19,670,119.22	65,381,967.84
（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、本期期末余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06			100,652,148.87		462,147,352.91	210,657,900.45	2,073,647,316.29

法定代表人：李彦勇

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

2015 年 1—6 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				623,105,505.66				83,877,473.68	-780,014,219.66	927,936,759.68
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				623,105,505.66				83,877,473.68	-780,014,219.66	927,936,759.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-6,897,849.47	-6,897,849.47
（一）综合收益总额										-6,897,849.47	-6,897,849.47
（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				623,105,505.66				83,877,473.68	-786,912,069.13	921,038,910.21

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	-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（减少以“-”号填列）					83,170,523.55					-8,042,089.83	75,128,433.72
（一）综合收益总额										-8,042,089.83	-8,042,089.83
（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	-768,934,350.87	939,016,628.47

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

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 2015 年 6 月 30 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 52.42%，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、采购管理部、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 8 月 24 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、鲁商福瑞达健康投资有限公司七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“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“附注五、24 收入”各项描述。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所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 2015 年 6 月 30 日的财务状况、2015 年度 1-6 月期间的经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 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

本公司的记账本位币为人民币。

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
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，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

(1). 采用成本计量模式

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

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。

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。

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、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

区分与资产相关的政府补助和与收益相关的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。

(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。

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

(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	300,816.93	226,009.22
银行存款	1,994,990,577.77	1,737,775,749.01
其他货币资金	228,265,619.72	453,706,645.76
合计	2,223,557,014.42	2,191,708,403.99

其他说明：

货币资金期末余额中受限金额为 501,245,637.22 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 376,811,118.34 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 56,549,342.11 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 54,871,029.35 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 13,014,147.42 元。

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	6,190,000.00	6,700,000.00
合计	6,190,000.00	6,700,000.00

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	158,813,354.00	81.45	15,881,335.40	10.00	142,932,018.60	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	36,177,561.85	18.55	32,509,044.63	89.86	3,668,517.22	37,342,659.18	11.15	32,840,866.55	87.94	4,501,792.63
其中：账龄组合	36,170,513.75	18.55	32,509,044.63	89.88	3,661,469.12	37,153,389.18	11.09	32,840,866.55	88.39	4,312,522.63
关联方组合	7,048.10				7,048.10	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	194,990,915.85	100.00	48,390,380.03	24.82	146,600,535.82	335,040,297.18	100	49,709,502.55	14.84	285,330,794.63

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	158,813,354.00	15,881,335.40	10.00%	见附注五、10
合计	158,813,354.00	15,881,335.40	10.00%	

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	3,952,667.00	381,606.71	10%
1 至 2 年	147,768.75	57,359.92	40%
2 至 3 年			80%
3 年以上	32,070,078.00	32,070,078.00	100%
合计	36,170,513.75	32,509,044.63	

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 45,684.10 元; 本期收回或转回坏账准备金额 1,364,806.62 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: 元 币种: 人民币

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	158,813,354.00	81.45	15,881,335.40
客户 2	19,000,000.00	9.74	19,000,000.00
客户 3	12,535,018.00	6.43	12,535,018.00
客户 4	1,007,474.05	0.52	100,747.41
客户 5	535,060.00	0.27	535,060.00
合计	191,890,906.05	98.41	48,052,160.81

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	1,533,149,812.79	56.64	759,577,493.00	47.48
1 至 2 年	531,217,109.93	19.62	309,286,289.53	19.33
2 至 3 年	119,372,475.81	4.41	25,794,218.48	1.61
3 年以上	523,101,012.58	19.33	505,095,558.50	31.58
合计	2,706,840,411.11	100.00	1,599,753,559.51	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:

单位: 元 币种: 人民币

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
辽宁鲁商置业有限公司	锦州市经济技术开发区财政局	219,834,838.78	1-4 年	土地及配套费
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
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
山东鲁商金霖房地产开发有 限公司	济南市历城区旅游片区建设指挥部	150,000,000.00	1-2 年	土地熟化费
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		879,834,838.78		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
济宁市公共资源交易服务中心	392,500,000.00	14.50
青岛市财政局	280,120,000.00	10.35
锦州市经济技术开发区财政局	235,503,024.42	8.70
青岛市崂山区房地产开发管理局	210,599,698.50	7.78
泰安市公共资源交易中心	207,000,000.00	7.65
合计	1,325,722,722.92	48.98

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	377,359,823.14	62.39			377,359,823.14	371,960,326.00	65.55			371,960,326.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	227,481,584.12	37.61	138,640,010.20	60.95	88,841,573.92	195,495,532.96	34.45	128,197,578.56	65.58	67,297,954.40
其中：账龄组合	199,846,880.80	33.04	138,640,010.20	69.37	61,206,870.60	183,972,875.67	32.42	128,197,578.56	69.68	55,775,297.11
其他组合	27,634,703.32	4.57			27,634,703.32	11,522,657.29	2.03			11,522,657.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	604,841,407.26	100.00	138,640,010.20	22.92	466,201,397.06	567,455,858.96	100.00	128,197,578.56	22.59	439,258,280.40

期末单项金额重大并单项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

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	348,552,599.14	0		预售保证金，经减值测试无需计提坏账准备
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	17,527,200.00	0		公积金贷款保证金，经减值测试无需计提坏账准备
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，经减值测试无需计提坏账准备
合计	377,359,823.14	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	45,739,641.39	4,573,964.43	10%
1 至 2 年	22,136,742.34	8,854,696.94	40%

2 至 3 年	33,795,741.20	27,036,592.96	80%
3 年以上	98,174,755.87	98,174,755.87	100%
合计	199,846,880.80	138,640,010.20	

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种组合。

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，经减值测试未发生减值的，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 11,700,851.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,258,419.36 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
预售保证金	348,552,599.14	346,297,602.00
劳务工资保证金	58,219,966.00	56,091,338.00
公积金保证金	17,527,200.00	14,394,612.62
物业维修基金	22,768,253.75	12,718,124.90
押金及质保金	10,830,830.83	30,401,147.67
代垫款	26,844,382.15	33,232,405.14
职工借款及备用金	11,843,737.99	5,618,595.31
租金	3,884,625.90	1,218,307.81
往来款	98,124,740.02	62,914,774.37
其他	6,245,071.48	4,568,951.14
合计	604,841,407.26	567,455,858.96

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

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	348,552,599.14	0-4 年	57.63	
青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	7.52	45,496,000.00
济南市财政局	劳务工资保证金	33,826,000.00	0-4 年	5.59	23,639,800.00
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	4.00	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	17,527,200.00	0-2 年	2.90	
合计	/	469,620,573.51	/	77.64	93,354,574.37

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	15,688,178.91		15,688,178.91	12,545,262.14		12,545,262.14
库存商品	4,113,739.67		4,113,739.67	3,319,838.16		3,319,838.16
开发成本	16,077,583,940.38		16,077,583,940.38	15,202,782,989.93		15,202,782,989.93
开发产品	9,406,507,565.60		9,406,507,565.60	10,309,277,697.63		10,309,277,697.63
发出商品	39,644,388.19		39,644,388.19	38,887,813.99		38,887,813.99
生产成本	4,255,464.70		4,255,464.70	3,242,135.04		3,242,135.04
合计	25,547,793,277.45		25,547,793,277.45	25,570,055,736.89		25,570,055,736.89

开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.03	2017.12	45 亿元	1,405,466,831.90	142,051,376.79		1,547,518,208.69
鲁商御龙湾项目	2008.06	2015.12	1453 亿元	176,730,284.02	23,328,456.96		200,058,740.98
东营银座城市广场	2004.11	2016.12	6.8 亿元	81,780,789.63	1,404,475.01		83,185,264.64
鲁商国奥城项目	2008.07	2016.12	29 亿元	587,810,735.15	108,798,008.59		696,608,743.74
临沂鲁商中心项目	2013.07	2019.06	32 亿元	855,089,266.05	104,854,657.81	545,718,623.23	414,225,300.63
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2018.03	100 亿元	487,360,437.65	17,499,291.83		504,859,729.48
济南南也公馆项目	2011.07	2015.12	22 亿元	190,877,541.67	7,233,999.82		198,111,541.49
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2020.12	190 亿元	4,765,578,876.16	315,070,446.72	59,876,335.00	5,020,772,987.88
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2018.12	95 亿元	3,545,086,201.79	10,135,923.33		3,555,222,125.12
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48 亿元	306,126,012.04	69,438,376.97		375,564,389.01
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2017.12	40 亿元	807,750,177.94	161,973,678.56		969,723,856.50
青岛鲁商·蓝岸新城	2014.06	2020.12	38 亿元	795,857,636.40	144,779,110.26		940,636,746.66
泰安鲁商国际社区一二期	2014.08	2017.12	20.7 亿元	398,033,134.29	210,203,760.13		608,236,894.42
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2016.06	15 亿元	653,298,842.59	68,834,496.85		722,133,339.44
重庆云山雅筑项目	2015.07	2016.12	2.3 亿元		84,478,992.10		84,478,992.10
其他项目				145,936,222.65	10,310,856.95		156,247,079.60
合计				15,202,782,989.93	1,480,395,908.68	605,594,958.23	16,077,583,940.38

主要项目的开发产品

单位：元 币种：人民币

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	624,864,962.15					624,864,962.15
鲁商御龙湾项目	585,473,863.61		53,064,111.81			532,409,751.80
济南鲁商广场项目	209,259,979.37			891,073.68		208,368,905.69
鲁商国奥城项目	807,635,315.68		35,908,103.54	188,092.02		771,539,120.12
青岛银座一山一墅项目	187,677,945.24					187,677,945.24
东营银座城市广场项目	252,922,546.65		101,157,777.46	943,211.48		150,821,557.71
临沂鲁商凤凰城项目	240,169,372.87		30,267,755.57	334,401.10		209,567,216.20
临沂鲁商中心项目		545,718,623.23	124,612,936.77			421,105,686.46
青岛鲁商·首府项目	940,902,594.75		376,521,900.71	220,814.75		564,159,879.29
济宁南池公馆项目	458,382,547.97		132,574,097.95			325,808,450.02
哈尔滨松江新城项目	3,778,767,676.70	59,876,335.00	526,302,483.49			3,312,341,528.21
泰安银座城市广场	161,176,716.83			5,034,459.18		156,142,257.65
菏泽鲁商凤凰城项目	790,233,973.67		107,865,572.15			682,368,401.52
合计	9,037,467,495.49	605,594,958.23	1,488,274,739.45	7,612,052.21		8,147,175,662.06

开发产品中的出租开发产品明细

单位：元 币种：人民币

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	453,503,517.14			453,503,517.14
山东银座·晶都国际	10,972,059.88			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	23,399,651.50			23,399,651.50
济南鲁商广场	56,278,337.68			56,278,337.68
鲁商国奥城	11,879,496.43			11,879,496.43
二、出租开发产品摊销	73,114,611.45	9,482,057.64		82,596,669.09
山东银座·晶都国际	1,932,911.21	139,210.88		2,072,122.09
泰安银座城市广场	51,380,391.99	5,034,459.18		56,414,851.17
青岛四季景园	8,828,447.11	1,660,377.33		10,488,824.44
东营银座城市广场	4,468,660.13	943,211.48		5,411,871.61
银座数码广场	422,502.90	70,417.22		492,920.12
青岛鲁商·首府	971,793.13	220,814.75		1,192,607.88
临沂鲁商凤凰城	1,177,206.37	334,401.10		1,511,607.47

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南鲁商广场	3,376,236.74	891,073.68		4,267,310.42
鲁商国奥城	556,461.87	188,092.02		744,553.89
三、出租开发产品净值	380,388,905.69			370,906,848.05
山东银座·晶都国际	9,039,148.67			8,899,937.79
泰安银座城市广场	160,042,807.53			155,008,348.35
青岛四季景园	57,644,412.18			55,984,034.85
东营银座城市广场	53,140,407.34			52,197,195.86
银座数码广场	5,210,875.24			5,140,458.02
青岛鲁商·首府	8,863,674.10			8,642,859.35
临沂鲁商凤凰城	22,222,445.13			21,888,044.03
济南鲁商广场	52,902,100.94			52,011,027.26
鲁商国奥城	11,323,034.56			11,134,942.54

注：公司存货账面价值合计为 7,248,688,022.40 元的哈尔滨松江新城项目、青岛蓝岸丽舍项目、菏泽鲁商凤凰城等存货项目已作抵押，详见“附注十一、2 中 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 2,941,215,179.69 元。

7、长期股权投资

√适用 □不适用

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	其他		
一、联营企业											
临沂尚城置业有限公司	76,146,397.29			11,059,315.35						87,205,712.64	
合计	76,146,397.29			11,059,315.35						87,205,712.64	

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	491,245,867.13	3,446,442.49	23,416,561.23	34,720,837.10	552,829,707.95
2.本期增加金额		3,980.00	406,200.00	527,209.70	937,389.70
（1）购置		3,980.00	406,200.00	527,209.70	937,389.70
3.本期减少金额			596,800.00	156,621.00	753,421.00
（1）处置或报废			596,800.00	156,621.00	753,421.00
4.期末余额	491,245,867.13	3,450,422.49	23,225,961.23	35,091,425.80	553,013,676.65

二、累计折旧					
1.期初余额	45,549,953.82	2,269,654.99	16,205,308.02	17,142,653.62	81,167,570.45
2.本期增加金额	9,225,037.98	476,496.40	1,395,378.62	1,670,680.54	12,767,593.54
(1) 计提	9,225,037.98	476,496.40	1,395,378.62	1,670,680.54	12,767,593.54
3.本期减少金额			578,851.31	148,978.60	727,829.91
(1) 处置或报废			578,851.31	148,978.60	727,829.91
4.期末余额	54,774,991.80	2,746,151.39	17,021,835.33	18,664,355.56	93,207,334.08
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	436,470,875.33	704,271.10	6,204,125.90	16,427,070.24	459,806,342.57
2.期初账面价值	445,695,913.31	1,176,787.50	7,211,253.21	17,578,183.48	471,662,137.50

(2). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	8,881,312.14

(3). 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 24,299,592.07 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 422,453,813.92 元。

9、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	计算机软件	商标注册费	合计
一、账面原值				
1.期初余额	62,073,543.49	7,615,990.50	184,400.00	69,873,933.99
2.本期增加金额		3,861,055.00		3,861,055.00
(1)购置		3,861,055.00		3,861,055.00
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	62,073,543.49	11,477,045.50	184,400.00	73,734,988.99

二、累计摊销				
1.期初余额	5,307,517.06	4,775,049.52	53,103.46	10,135,670.04
2.本期增加金额	860,462.58	801,530.50	9,220.02	1,671,213.10
(1) 计提	860,462.58	801,530.50	9,220.02	1,671,213.10
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	6,167,979.64	5,576,580.02	62,323.48	11,806,883.14
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	55,905,563.85	5,900,465.48	122,076.52	61,928,105.85
2.期初账面价值	56,766,026.43	2,840,940.98	131,296.54	59,738,263.95

(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 27,607,379.19 元。

10、长期待摊费用

√适用 □不适用

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	519,340.00		13,666.00		505,674.00
租赁费	9,731,977.75		2,255,449.00		7,476,528.75
合计	10,251,317.75		2,269,115.00		7,982,202.75

11、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

√适用 □不适用

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	184,050,365.76	46,012,591.44	174,165,332.80	43,541,333.20
内部交易未实现利润	5,904,982.00	1,476,245.50	1,871,506.00	467,876.50
可抵扣亏损	266,095,758.68	66,523,939.67	252,070,063.80	63,017,515.95

合计	456,051,106.44	114,012,776.61	428,106,902.60	107,026,725.65
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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（见注1）	5,197,873.28	1,299,468.32	5,197,873.28	1,299,468.32
合计	5,197,873.28	1,299,468.32	5,197,873.28	1,299,468.32

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、青岛鲁商蓝岸地产有限公司等公司本期可抵扣亏损确认递延所得税资产。

(3). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	419,926,871.50	342,241,334.73
资产减值准备	3,069,554.15	3,741,748.31
合计	422,996,425.65	345,983,083.04

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77,685,536.77元及坏账准备-823,062.77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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015年	12,905,088.63	12,905,088.63	
2016年	4,601,143.24	4,601,143.24	
2017年	105,848,058.55	105,848,058.55	
2018年	102,725,670.00	102,725,670.00	
2019年	116,161,374.31	116,161,374.31	

2020 年	77,685,536.77		
合计	419,926,871.50	342,241,334.73	

12、 短期借款

√适用 □不适用

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	15,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	350,000,000.00
委托贷款	929,425,000.00	400,000,000.00
合计	1,294,425,000.00	765,000,000.00

13、 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	90,000,000.00	430,900,000.00
银行承兑汇票	95,100,000.00	23,300,000.00
合计	185,100,000.00	454,200,000.00

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

14、 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

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）	2,048,714,354.22	3,301,368,553.21
1 年以上	1,194,327,174.48	748,008,585.12
合计	3,243,041,528.70	4,049,377,138.33

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
黑龙江东辉建筑工程有限公司	97,219,905.08	工程款未结算
黑龙江农垦建工有限公司	80,369,530.74	工程款未结算
哈尔滨五建工程有限责任公司	55,150,563.02	工程款未结算
青岛恒生源集团建设有限公司	35,765,140.80	工程款未结算
济南四建集团有限责任公司	26,919,671.60	工程款未结算
合计	295,424,811.24	

15、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

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）	4,325,648,537.25	3,803,374,401.59
1年以上	3,741,008,919.25	3,319,777,533.60
合计	8,066,657,456.50	7,123,151,935.19

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：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	年初余额
青岛一山一墅项目	62,827,981.70	54,830,919.83
鲁商常春藤项目	1,347,661,770.54	1,114,069,607.54
鲁商御龙湾项目	371,802,510.98	360,367,303.38
鲁商国奥城项目	478,880,224.50	414,371,882.89
东营银座城市广场	77,165,669.00	177,418,797.73
北京蓝岸丽舍项目	250,767,307.97	131,705,332.97
青岛鲁商·首府项目	406,102,548.00	647,653,009.00
济宁南池公馆项目	314,911,667.03	351,304,299.80
哈尔滨松江新城项目	947,561,638.00	1,123,573,009.00
菏泽鲁商凤凰城项目	116,161,015.72	140,737,799.72
临沂鲁商中心项目	595,113,613.44	684,781,424.00
临沂鲁商凤凰城项目	132,006,420.31	154,297,268.33
青岛蓝岸丽舍项目	1,511,461,909.81	845,948,061.81
青岛鲁商·蓝岸新城	208,028,945.00	
泰安鲁商国际社区一期	278,598,324.00	64,976,399.00
鲁商·泰晤士小镇一期	456,147,755.92	57,545,203.00
合计	7,555,199,301.92	6,323,580,318.00

16、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	15,214,996.98	82,948,112.94	82,705,787.30	15,457,322.62

二、离职后福利-设定提存计划	391.02	9,824,997.30	9,753,364.48	72,023.84
三、辞退福利	555,984.56	54,022.00	197,415.31	412,591.25
四、一年内到期的其他福利				
合计	15,771,372.56	92,827,132.24	92,656,567.09	15,941,937.71

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

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	2,742,719.45	63,817,149.75	64,526,300.65	2,033,568.55
二、职工福利费		6,138,527.45	6,138,527.45	
三、社会保险费	27,199.46	5,135,175.12	5,106,969.75	55,404.83
其中: 医疗保险费	31,119.47	4,246,807.67	4,227,411.08	50,516.06
工伤保险费	2,165.40	370,030.03	368,438.03	3,757.40
生育保险费	-6,085.41	518,337.42	511,120.64	1,131.37
四、住房公积金	43,049.44	5,205,710.56	5,209,776.40	38,983.60
五、工会经费和职工教育经费	12,321,760.94	2,518,984.58	1,591,647.57	13,249,097.95
六、短期带薪缺勤		132,565.48	132,565.48	
七、其他	80,267.69			80,267.69
合计	15,214,996.98	82,948,112.94	82,705,787.30	15,457,322.62

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	1,973.40	9,286,962.99	9,219,392.22	69,544.17
2、失业保险费	-1,582.38	538,034.31	533,972.26	2,479.67
合计	391.02	9,824,997.30	9,753,364.48	72,023.84

17、 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	-216,619.64	16,479.21
营业税	-401,850,101.43	-325,644,343.06
企业所得税	-201,526,996.29	-160,487,889.89
个人所得税	322,955.09	368,728.27
城市维护建设税	-26,216,329.16	-22,833,540.49
土地增值税	-19,519,529.23	47,901,836.12
房产税	1,581,418.31	2,047,473.13
土地使用税	5,176,827.83	4,981,766.39
教育费附加	-11,279,901.03	-9,835,663.25

地方教育费附加	-7,044,803.64	-6,078,155.60
其他税金	-17,793,195.53	-15,349,990.94
合计	-678,366,274.72	-484,913,300.11

注：期末余额为负数主要系预收款项增加不符合收入确认条件，根据预收款项预交商品房销售环节税费增加所致。

18、 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
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暂不支付。

19、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	11,321,020,423.60	11,288,207,823.07
代扣款项	69,101,563.63	67,679,682.34
投标保证金	38,627,525.05	6,672,525.05
质保金及押金	266,810,505.84	267,327,324.06
社会保险金	1,414,563.23	1,601,836.67
专款专用	193,437,735.08	254,952,608.95
其他	55,901,237.48	199,107,778.54
合计	11,946,313,553.91	12,085,549,578.68

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	7,954,463,464.98	未到期
山东银座商城股份有限公司	1,402,089,616.08	未到期
山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	未到期
临沂尚城置业有限公司	33,000,000.00	未到期
山东省空调工程总公司	330,471,078.95	未到期
山东世界贸易中心	31,682,296.10	未到期

山东银座久信房地产开发有限公司	77,467,612.44	未到期
鲁商集团有限公司	26,423,150.80	未到期
合计	9,945,597,219.35	

20、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	1,035,000,000.00	822,100,000.00
1 年内到期的长期应付款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,135,000,000.00	922,100,000.00

21、长期借款

√适用 □不适用

(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
抵押借款	700,000,000.00	629,000,000.00
保证借款	360,000,000.00	560,000,000.00
抵押+保证借款	3,079,700,000.00	2,219,800,000.00
合计	4,139,700,000.00	3,408,800,000.00

抵押借款利率区间为 6.60%-7.26%，保证借款利率为 6.95%，抵押+保证借款利率区间为 5.25%-8.00%。

22、长期应付款

√适用 □不适用

(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	150,000,000.00	100,000,000.00
合计	150,000,000.00	100,000,000.00

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》自山东省商业集团有限公司 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。

23、股本

单位：元 币种：人民币

	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 2015 年 6 月 30 日，山东省商业集团有限公司持有本公司的 222,790,000 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。

24、 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	-32,486,885.81			-32,486,885.81
合计	299,221,914.06			299,221,914.06

25、 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

26、 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	622,856,210.40	416,435,504.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	622,856,210.40	416,435,504.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	44,539,382.77	45,711,848.62
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	667,395,593.17	462,147,352.91

27、 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	1,989,742,955.36	1,562,836,849.41	1,304,138,981.10	904,214,545.65
房地产销售	1,881,009,429.86	1,488,393,652.02	1,232,683,896.76	866,731,363.95
物业管理	59,547,554.51	52,994,794.04	37,350,764.07	29,753,775.62
酒店	31,150,682.98	5,770,959.96	31,391,807.98	6,014,162.00
建材销售	17,740,783.15	15,552,865.88	2,712,512.29	1,715,244.08

设计服务	294,504.86	124,577.51		
其他业务小计	14,923,578.61	9,482,057.64	16,989,100.30	9,898,759.24
材料销售及运费收入			1,019.66	457.48
租赁费收入	14,863,385.41	9,482,057.64	15,456,553.54	9,822,361.75
其他收入	60,193.20		1,531,527.10	75,940.01
合计	2,004,666,533.97	1,572,318,907.05	1,321,128,081.40	914,113,304.89

28、 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	98,365,636.35	66,692,810.26
城市维护建设税	6,886,656.87	4,673,298.65
教育费附加	2,958,986.87	2,002,842.28
地方教育费附加	1,972,658.76	1,335,228.32
土地增值税	86,870,415.81	75,397,740.13
水利建设基金	684,471.99	663,110.89
其他	27.00	
合计	197,738,853.65	150,765,030.53

29、 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	10,415,437.21	10,394,657.05
广告费	22,573,452.72	25,642,885.86
销售代理费	6,296,036.24	15,947,330.66
业务宣传费	15,588,372.73	12,515,203.40
其他	4,172,358.20	4,525,902.65
合计	59,045,657.10	69,025,979.62

30、 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	23,968,750.19	18,932,938.82
办公费	1,314,537.13	1,468,323.20
会务费	132,198.00	317,795.05
租赁费	5,289,582.74	2,529,924.50
招待应酬费	1,567,345.50	1,031,544.19
税费	5,495,788.29	5,768,182.50
折旧费	10,735,739.80	12,337,531.05

无形资产摊销	1,671,213.10	1,449,520.18
差旅费	931,147.56	886,477.46
汽车费用	1,215,899.45	948,952.20
聘请中介结构费用	2,855,560.16	4,016,240.00
水电费	3,595,847.44	5,119,257.35
其他	4,930,721.56	6,231,313.55
合计	63,704,330.92	61,038,000.05

31、 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	13,453,999.98	14,060,666.67
利息收入	-3,681,767.95	-6,900,389.37
手续费支出	1,404,514.01	1,084,008.92
合计	11,176,746.04	8,244,286.22

32、 资产减值损失

√适用 □不适用

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	9,123,309.12	11,483,914.55
合计	9,123,309.12	11,483,914.55

33、 投资收益

√适用 □不适用

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	11,059,315.35	2,095,871.48
合计	11,059,315.35	2,095,871.48

34、 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	582,051.31		582,051.31
其中：固定资产处置利得	582,051.31		582,051.31
其他	2,806,365.03	6,416,593.55	2,806,365.03
合计	3,388,416.34	6,416,593.55	3,388,416.34

35、 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	7,642.40	2,342.50	7,642.40
其中：固定资产处置损失	7,642.40	2,342.50	7,642.40
罚款支出	1,889,317.95	57,079.81	1,889,317.95
违约金支出	12,222,427.71	7,460,140.57	12,222,427.71
滞纳金	53,606.58	380.67	53,606.58
其他	827,346.54	2,420.00	827,346.54
合计	15,000,341.18	7,522,363.55	15,000,341.18

36、 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	46,282,490.29	53,004,085.70
递延所得税费用	-6,986,050.96	-10,938,386.52
合计	39,296,439.33	42,065,699.18

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	91,006,120.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,718,162.51
调整以前期间所得税的影响	32,987.82
非应税收入的影响	-2,764,828.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	226,327.67
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-123,459.34
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	19,215,618.49
未实现内部损益影响	-1,008,368.98
所得税费用	39,296,439.33

37、 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
利息收入	3,681,767.95	6,900,389.37
租赁收入	14,863,385.41	15,456,553.54
其他收入	60,193.20	1,532,546.76
收到往来款项及其他	13,195,812.52	37,358,209.93
合计	31,801,159.08	61,247,699.60

(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
广告费	22,573,452.72	25,642,885.86
业务宣传费	15,588,372.73	12,515,203.40
销售佣金	6,296,036.24	15,947,330.66
销售费用中其他付现费用	4,172,358.20	4,869,131.92
管理费用中付现费用	22,662,257.45	24,045,073.56
手续费支出	1,404,514.01	1,084,008.92
营业外支出	14,992,698.78	7,520,021.05
往来款项及其他	114,593,076.07	103,120,534.52
合计	202,282,766.20	194,744,189.89

(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
向非金融机构的借款	150,000,000.00	1,179,492,800.00
合计	150,000,000.00	1,179,492,800.00

本期向非金融机构借款：从山东省商业集团有限公司借入 15,000.00 万元。

(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
归还非金融机构的借款	542,020,000.00	893,375,408.29
合计	542,020,000.00	893,375,408.29

本期归还非金融机构借款：归还山东省空调工程总公司 18,202.00 万元，归还国泰租赁有限公司 36,000.00 万元。

38、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	51,709,681.27	65,381,967.84
加：资产减值准备	9,123,309.12	11,483,914.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,767,593.54	15,246,558.82
无形资产摊销	1,671,213.10	1,654,318.17
长期待摊费用摊销	2,269,115.00	2,479,968.00
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）	-574,408.91	2,342.50
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）	13,453,999.98	14,060,666.67

投资损失（收益以“-”号填列）	-11,059,315.35	-2,095,871.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,986,050.96	-10,938,386.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	22,262,459.44	-3,343,697,319.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,035,645,671.73	-187,170,113.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	116,965,711.86	1,248,427,638.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-824,042,363.64	-2,185,164,316.15
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	1,722,311,377.20	1,398,450,771.67
减：现金的期初余额	1,722,195,419.93	3,179,070,104.99
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	115,957.27	-1,780,619,333.32

(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	1,722,311,377.20	1,722,195,419.93
其中：库存现金	300,816.93	226,009.22
可随时用于支付的银行存款	1,722,010,560.27	1,585,669,410.71
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	1,722,311,377.20	1,722,195,419.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

货币资金期末余额中受限金额为 501,245,637.22 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 376,811,118.34 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 56,549,342.11 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 54,871,029.35 元；山东省人力资源和社会保障厅拨付的专用于山东省人力资源市场项目建设资金为 13,014,147.42 元。

39、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	501,245,637.22	见注
存货	7,248,688,022.40	抵押
固定资产	422,453,813.92	抵押
无形资产	27,607,379.19	抵押
合计	8,199,994,852.73	

注：货币资金期末余额中受限金额为 501,245,637.22 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 376,811,118.34 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 56,549,342.11 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 54,871,029.35 元；山东省人力资源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 13,014,147.42 元。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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见注	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
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资、健康培训、养老服务机构的投资等	70		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	25%	11,655,602.70		227,493,512.73
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	436,743.93		3,494,438.13

(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	241,103.96	416.70	241,520.66	150,523.26		150,523.26	296,493.07	446.49	296,939.56	210,604.40		210,604.40
哈尔滨鲁商置业有限公司	857,925.85	583.13	858,508.98	776,014.55	79,000.00	855,014.55	905,904.34	750.50	906,654.84	823,597.15	80,000.00	903,597.15

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	51,133.00	4,662.24	4,662.24	-25,072.48	43,957.72	8,906.78	8,906.78	2,589.41
哈尔滨鲁商置业有限公司	57,854.01	436.74	436.74	12,148.16		-836.53	-836.53	-15,428.28

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(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		权益法

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
流动资产	1,715,501,751.30	1,713,637,628.57
非流动资产	4,873,784.61	4,961,347.50
资产合计	1,720,375,535.91	1,718,598,976.07
流动负债	1,372,361,254.30	1,338,232,982.85
非流动负债	130,000,000.00	190,000,000.00
负债合计	1,502,361,254.30	1,528,232,982.85
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	218,014,281.61	190,365,993.22
按持股比例计算的净资产份额	87,205,712.64	76,146,397.29
对联营企业权益投资的账面价值	87,205,712.64	76,146,397.29
营业收入	175,461,331.00	302,540,473.54
净利润	27,648,288.37	5,239,678.69
其他综合收益		
综合收益总额	27,648,288.37	5,239,678.69

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

(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，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。

1、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 2015 年 6 月 30 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 155.07 亿元，其中浮动利率借款 66.69 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 0.17 亿元。

2、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 2015 年 6 月 30 日，公司应收账款前五名金额合计 1.91 亿元，占应收账款总额的 98.41%。

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。

3、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析，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。

4、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	52.42	52.42

本公司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

合营或联营企业名称	与本企业关系
临沂尚城置业有限公司	联营企业

截止报告期末，本公司应付临沂尚城置业有限公司往来款等余额为 257,021,620.99 元。

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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
山东银座置业有限公司振兴街购物中心	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	6,547,400.00	10,335,100.00
山东省空调工程总公司	采购设备	13,353,772.08	19,030,288.62
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	46,692,304.99	5,345,957.83
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	16,128,882.59	12,820,676.01
山东世界贸易中心	接受劳务		18,000.00
上优文化传播（上海）有限公司青岛分公司	广告费		60,000.00
山东润色文化传媒有限公司	广告费	2,105,684.00	670,500.00
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		77,905.76
山东银座置业有限公司振兴街购物中心	场地租赁服务	2,950,004.00	
山东鲁商一卡通支付有限公司	手续费	422,400.00	

易通支付有限公司	手续费	348,475.11	
合计		88,548,922.77	48,358,428.22

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	销售安装	40,212.05	
山东省空调工程总公司	销售安装	10,310,893.70	
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	457,402.03	149,910.60
山东银座置业有限公司	销售安装	72,710.89	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	481,743.18	1,209,431.63
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	100,000.00	140,000.00
青岛银座投资开发有限公司	物业费	670,717.83	
青岛乾豪房地产开发有限公司	销售安装	277,230.51	
合计		12,410,910.19	1,609,629.33

(2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

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	8,252,750.00	8,252,750.00
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		70,000.00
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	209,475.00	199,500.00
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	696,750.00	594,286.76
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	157,928.34	

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。2014 年底租赁到期后，又续租一年。本期租赁费发生金额 8,252,750.00 元。

2、公司全资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，本期未确认租赁收入。

3、公司全资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），本期未确认租赁收入。

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，本期租赁费发生额为 209,475.00 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，本期确认租赁收入 696,750.00 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），本期确认租赁收入 157,928.34 元。

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

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	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	150,000,000.00	2014-4-28	2015-6-29	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2015-5-28	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	50,000,000.00	2015-6-29	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	390,000,000.00	2014-12-23	2017-12-22	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2014-12-23	2015-6-23	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	47,100,000.00	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	12,000,000.00	2013-8-29	2015-4-21	是
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	是
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	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	25,000,000.00	2015-1-13	2015-10-22	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	100,000,000.00	2014-5-14	2015-10-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	150,000,000.00	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	30,000,000.00	2015-2-13	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	120,000,000.00	2015-3-27	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	328,000,000.00	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	7,000,000.00	2013-10-16	2015-4-30	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	660,000,000.00	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	100,000,000.00	2013-8-12	2015-5-8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	210,000,000.00	2015-3-31	2018-3-27	否
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	304,700,000.00	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	100,000.00	2013-7-31	2015-5-19	是
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	160,000,000.00	2012-3-12	2015-3-12	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	40,000,000.00	2012-6-29	2015-3-12	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	2012-6-29	2015-6-29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	200,000,000.00	2015-3-20	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	60,000,000.00	2015-6-19	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	250,000,000.00	2015-2-12	2018-2-11	否

(4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

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	150,000,000.00	2015-2-12	2016-2-11	年利率 5.35%

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,931,279.00	1,750,831.00

(7). 其他关联交易

(1) 本期计提关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	利息
山东省商业集团有限公司	277,799,406.91
山东银座商城股份有限公司	45,366,733.76
山东银座久信房地产开发有限公司	367,073.48
山东省空调工程总公司	13,646,468.17
合计	337,179,682.32

(2) 公司 2014 年度股东大会于 2015 年 6 月 30 日以现场会议的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，由山东省商业集团财务有限公司为公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、在中国银监会批准的经营范围担保、委托贷款、融资租赁、票据贴现、保险代理、财务和融资顾问等其他金融服务，期限一年，协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 15 亿元。2015 年 6 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 240,127,400.50 元，借款余额为 620,000,000.00 元。2015 年 1-6 月存款利息收入金额为 367,022.60 元，2015 年 1-6 月借款利息支出金额为 26,279,206.01 元。

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	鲁商物产有限公司机电设备分公司	7,759,634.54			
预付款项	山东省银座实业有限公司	1,898,497.13			
预付款项	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	1,312,500.00			
预付款项	泰安银座商城有限公司	190,000.00			
应收账款	山东银座久信房地产开发有限公司	7,048.10			
其他应收款	泰安银座商城有限公司	3,884,625.90			
其他应收款	青岛银座投资开发有限公司	470,717.83			

(2). 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	山东省空调工程总公司	1,151,671.65	3,183,380.04
应付账款	山东省空调工程总公司	29,250,402.94	41,378,845.85
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司		20,515,500.93
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	6,061,690.82	3,848,343.80
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	鲁商传媒集团有限公司	92,000.00	512,000.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	18,224.00
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	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	8,759,450,521.86	8,337,693,706.81
其他应付款	山东省空调工程总公司	466,434,809.22	634,721,111.05
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,493,575,018.40	1,448,556,659.64
其他应付款	莱芜银座置业有限公司		1,500,000.00
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	78,004,610.74	77,671,494.96
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	临沂尚城置业有限公司	257,021,620.99	257,131,202.44
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	24,328,201.27	24,328,201.27
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	1,482,425.89	1,766,723.83
其他应付款	齐鲁饭店管理（集团）公司齐鲁宾馆	32,787.85	169,162.61
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
其他应付款	山东银座置业有限公司振兴街购物中心	391,243.00	
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	100,000,000.00	150,000,000.00
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	100,000,000.00

7、其他

2015 年 4 月 9 日，成立鲁商福瑞达健康投资有限公司，注册资本 5000 万元，其中鲁商置业股份有限公司投资 3500 万元，持股 70%，山东福瑞达医药集团公司投资 1000 万元，持股 20%，山东银座旅游集团有限公司投资 500 万元，持股 10%。截止报告期末，鲁商置业股份有限公司已出资 100 万元。

十一、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(1). 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 2015 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 182,767,069.49 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：

单位：元 币种：人民币

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·松江新城项目	2,302,333,002.53
	鲁商常春藤项目	410,048,348.45
	青岛蓝岸丽舍项目	636,038,836.93
	国奥城项目	1,160,586,625.66
	菏泽鲁商凤凰城项目	949,626,574.36
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	263,070,893.26
	临沂鲁商中心项目	828,097,956.07
	鲁商御龙湾项目	135,836,768.66
	鲁商·蓝岸新城项目	563,049,016.48
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	422,453,813.92
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	27,607,379.19
	合计	7,698,749,215.51

十二、 资产负债表日后事项

1、2015 年 7 月 1 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与泰安市国土资源局签订的《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司竞得泰安市编号为 2015-14 号和 2015-15 号两宗地块的国有建设用地使用权。其中：2015—14 号地块土地面积 73183 平方米，成交价 20966.9295 万元，土地用途为居住兼容商业服务业设施用地，土地出让年限为居住用地 70 年、商业 40 年；2015—15 号地块土地面积 71362 平方米，成交价 20231.127 万元，土地用途为居住兼容商业服务业设施用地，土地出让年限为居住用地 70 年、商业 40 年。

2、2015 年 7 月 1 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与济宁市国土资源局签订的《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司竞得济宁市编号为 2015 第 14 号-3、2015 第 14 号-4 和 2015 第 14 号-5 三宗地块的国有建设用地使用权。其中：2015 第 14 号-3 地块土地面积 172687 平方米，成交价 51950 万元，土地用途为商服和住宅，土地出让年限为住宅 70 年、商服 40 年；2015 第 14 号-4 地块土地面积 55888 平方米，成交价 18895 万元，土地用途为商服和住宅，土地出让年限为住宅 70 年、商服 40 年；2015 第 14 号-5 地块土地面积 20942 平方米，成交价 7670 万元，土地用途为商服，土地出让年限为 40 年。

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

1、 分部信息

√适用 □不适用

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。

2、 其他

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

单位：元 币种：人民币

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
山东省鲁商置业有限公司		525,000,000.00
合计		645,000,000.00

2、 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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	521,285,665.90	100			521,285,665.90	30,000.00	100			30,000.00
其中：关联方组合	521,074,338.90	99.96			521,074,338.90					
其他组合	211,327.00	0.04			211,327.00	30,000.00	100			30,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	521,285,665.90	100		/	521,285,665.90	30,000.00	100			30,000.00

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	521,074,338.90	
职工借款及备用金	211,327.00	30,000.00
合计	521,285,665.90	30,000.00

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

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
山东省鲁商置业有限公司	往来款	521,074,338.90	1 年以内	99.96	0
职工借款及备用金	职工借款及备用金	211,327.00	1 年以内	0.04	0
合计	/	521,285,665.90	/	100	0

3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	736,248,531.19		736,248,531.19	735,248,531.19		735,248,531.19
对联营、合营企业投资						
合计	736,248,531.19		736,248,531.19	735,248,531.19		735,248,531.19

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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	84,166,151.78			84,166,151.78		
东营银座房地产开发有限公司	38,961,192.03			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		
鲁商福瑞达健康投资有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	735,248,531.19	1,000,000.00		736,248,531.19		

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	574,408.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,186,333.75	
所得税影响额	596,875.35	
少数股东权益影响额	955,394.41	
合计	-10,059,655.08	

2、 净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.18	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.67	0.05	0.05

第十节 备查文件目录

备查文件目录	一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	二、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：李彦勇

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 24 日