

鲁商置业股份有限公司

2015 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2015年度实现归属于母公司所有者的净利润112,491,753.95元，母公司期末未分配利润-624,457,763.60元，合并期末未分配利润735,347,964.35元。鉴于公司目前处于转型发展阶段，2016年对资金需求依然较大，2015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2015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2015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

九、重大风险提示

公司已在本报告中描述存在的风险，请查阅第四节“管理层讨论与分析”中公司关于未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”的内容，敬请投资者注意阅读。

目 录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	管理层讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	58
第十一节	财务报告.....	58
第十二节	备查文件目录.....	132

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
大信会计师事务所、公司审计机构	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	2015 年 1 月 1 日至 2015 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

第二节 公司简介和主要财务指标

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	代玮玉
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媒体名称	《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	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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
	签字会计师姓名	沈文圣、赵长峰

七、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	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	5,864,434,715.18	5,681,863,161.13	3.21	5,293,036,561.09
归属于上市公司股东的净利润	112,491,753.95	206,420,706.11	-45.50	263,135,694.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	129,739,236.00	215,872,114.68	-39.90	260,145,938.16
经营活动产生的现金流量净额	-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14	不适用	-1,087,851,083.26
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	2,136,190,027.28	2,023,698,273.33	5.56	1,840,511,567.22
总资产	34,760,903,817.61	30,817,631,617.56	12.80	27,298,931,080.63
期末总股本	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	0	1,000,968,000.00

（二）主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益（元/股）	0.11	0.21	-47.62	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.21	-47.62	0.26

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.13	0.22	-40.91	0.26
加权平均净资产收益率（%）	5.41	10.68	减少5.27个百分点	15.40
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.24	11.17	减少4.93个百分点	15.22

八、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

九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	779,881,774.65	1,224,784,759.32	416,146,784.11	3,443,621,397.10
归属于上市公司股东的净利润	28,005,412.14	16,533,970.63	38,804,793.38	29,147,577.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	32,876,593.58	21,722,444.27	38,328,824.14	36,811,374.01
经营活动产生的现金流量净额	-828,683,534.32	4,641,170.68	-443,749,908.90	-529,715,556.64

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	1,442,480.00		506,496.94	342,325.78
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	533,000.00	临沂鲁商中心项目获得临沂市财政局节能奖励及生态奖励		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,797,034.96		-15,288,037.22	3,679,563.56
少数股东权益影响额	1,563,822.34		2,996,944.79	942,065.01
所得税影响额	10,250.57		2,333,186.92	-1,974,198.12
合计	-17,247,482.05		-9,451,408.57	2,989,756.23

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等业务，下设 35 家权属公司（含物业公司等非地产类公司），其中地产开发项目近 30 个，省内成立了以济南、青岛、临沂、泰安、济宁等城市为核心的公司，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，已形成“鲁商城市广场”、“鲁商花园住宅”、“鲁商生态别墅”三种产品系列。从各业务发展情况看，房地产开发业务经营周期长，受土地招拍挂等房地产政策变化的影响，部分项目土地储备、开发进度受到影响；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长；近两年来，公司还涉足“代建”业务，新开拓健康养老项目，进一步延伸了房地产开发链。由于近几年受国家对房地产行业宏观调控的影响，房地产行业景气度整体呈下降趋势，毛利率整体走低，不同城市分化严重，大多数城市的市场需求仍表现乏力，整体市场仍然面临高库存压力。

2015 年，房地产行业进入深度调整期。外部宏观经济下行压力持续加大，房地产库存高企，市场竞争加剧，利润收窄。楼市新政的主基调为维稳市场，坚持促消费、去库存。从需求端看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费降低购房成本，推动需求入市；地方政策采取税费减免、取消限购限外等措施刺激消费。从供应端看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善了市场环境。从市场反应看，市场回暖，库存压力有所缓解。

不同城市间房价分化明显，一线城市出现上涨，二三线城市下跌居多。另一方面，随着限购政策的进一步放开，改善需求释放，一线及重点二线城市楼盘成交占比提升。整体上，2015 年随着部分城市销售回暖，下半年土地市场逐渐回升，但各线城市土地成交同比仍下降，三四线城市降幅明显。

作为山东房地产行业龙头企业，公司具有丰富的房地产开发经验，特别在商业地产与住宅结合方面经验丰富，新介入健康养老产业并与地产结合，目前已有示范项目落地，在山东省内有较强的市场竞争力和较高的品牌知名度。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内，公司主要资产未发生重大变化。

三、报告期内核心竞争力分析

作为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，力争保持在山东地产业的龙头地位，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“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 35 家权属公司，开发项目近 30 个，已初步形成了“根植济青、双核驱动、聚焦省内、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。

公司控股股东山东省商业集团有限公司是多元化发展的特大型国企，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，公司利用大股东产业协同及综合资源优势，能够进一步提升产品溢价能力和土地获取能力。

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”、“臻居系”和“康居系”三大产品系列。公司在省内已进入城市大都成为市场标杆，产品的品质较高和配套完善，加之市场较好的品牌认知度，公司开发的产品大多相对于竞品有较强的溢价能力和较快的去化速度。

4、管理与创新优势

①产品线方面：公司已形成标准化的住宅产品线，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，产品部品配置和材料标准与所在区域、市场价格和利润水平匹配。

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，通过信息化手段推动公司管理行为的强制落地，实现了公司管理业务的协同、可溯源和动态监控。

③人力资源方面：公司作为国有控股的上市房企，对优秀人才具有较强的吸引力，同时公司的快速发展也给员工的发展、职业规划提供了良好的平台。公司加大对现有人员的培训，提升专业管理能力，鼓励管理支持类人员向专业管理人员转型。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年，面对房地产市场新常态，在公司董事会的正确领导和大力支持下，全体员工以高度的责任心，积极进取、奋勇拼搏，公司各项工作稳步推进。公司主要经营情况如下：

1、积极应对市场变化，聚焦库存抓回款，创新营销求突破。2015 年，房地产行业进入深度调整期，面对严峻的市场形势，公司坚持创新驱动，不等不靠，主动出击，全面提升销售管理水平。高度重视库存去化，梳理各项目库存情况，目标到人、层层落实、加强调度，消化滞销房源。狠抓销售回款，从客户、代理公司、银行三方入手，提高回款速度。项目启动会前深入开展市场调研，提高定位的准确性，使产品更加适销对路。对未开发的项目定位根据市场变化进行梳理，全面“二孩”政策出台后及时推进“去两房化”，增加创新小三室比例，商业产品紧跟大众创业要求，推出小户型、低总价产品。创新营销方式，对公司微信平台进行改版升级，全新上线的微楼书、逃离雾霾小游戏等，以其新颖性、互动性，吸引了众多客户的转发。开展鲁商置业“十年，十城，二十盘联袂巨献”活动，借助“多城联动、多重优惠”的特色营销，掀起销售高潮。报告期内，公司实现合同销售额 53.98 亿元，合同销售额较去年同比有所下降，主要原因是受 2015 年房地产行业进入深度调整期，房地产行业景气度整体下降（特别是三四线城市）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。

2、强化工程质量管理，提升项目品质口碑。工程质量是房地产企业的“生命线”。为进一步提升施工质量，2015 年，公司编制了《工程管理行为要点和考核办法》，对公司现有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，加强检查和考核，规范现场工程人员管理行为。为提高交付品质和业主满意度，全面推行交付预验收管理，通过业主提前预验收，对发现的问题及时整改，减少正式交付时的验房问题及后期投诉，缩短交付维修期，赢得了业主的好评。2015 年，公司计划交付项目全部按时或提前交付。成立客户服务中心，开通 400 客服电话，完善客户投诉管理流程、维修流程、维修及时性、空置房检查等制度建设，

形成闭环管理，建立起质量管控的坚实后盾。报告期内，公司实现新开工面积 82.12 万 m²，在建面积 306.28 万 m²，竣工面积 72.02 万 m²，新开工面积较去年同比有所下降，主要原因是部分新项目土地获取较原计划滞后，部分新开工计划转到 2016 年实施。

3、积极探索转型创新，延伸产业链，提高公司可持续发展能力。为丰富公司土地储备，2015 年加大了新项目考察力度，在泰安、济宁、临沂等地获取土地，新增土地储备约 58.34 万平米。大健康产业布局全面拉开，成立鲁商福瑞达健康投资有限公司，鲁商知春湖大健康养老体验中心成功开放，其首创的养老+旅居地产模式赢得了各级政府及市场的广泛认可，成为临沂市丰富养老服务体系的窗口项目及加快汤头旅游度假区发展的靓丽名片。成立了智慧社区研究与落地实施重点工作小组，制定物业管理、社区 O2O、居家健康、智能家居等平台搭建方案，以互联网思维拓展服务内涵，实现产品价值增值。代建方面，为政府代建的省人力资源市场于 10 月 8 日正式启用，工期管理、工程质量和成本控制均得到人社厅的好评。鲁商物业创新经营模式，积极拓展多种经营，洽谈了快递柜、社区集市、电梯广告等业务，推出新版 APP 手机客户端。

4、贯彻“效益落地年”要求，促进增收节支。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，发挥设计控成本的龙头作用，重点抓不同产品线级配标准及限额标准，通过部品、材料的分等级使用和材料替换，提高招标清单和工程成本的准确性。

5、加强规范化建设，提升管理效能。2015 年，在全面推进已有管理成果落地实施的同时，围绕重点领域和薄弱环节，持续开展基础管理能力提升。全面推进计划运营管控信息化系统建设，以计划管理为主轴，以目标管理为落脚点，完成了系统的设计、开发及系统内流程改造和优化工作，将实现业务横向一体化管理和财务一体化管理。风险防控方面，梳理合同签订及销售过程中纠纷高发节点，实现由事后法律协助向事前预防、事中控制的转变。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 58.64 亿元，实现利润总额 2.55 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.12 亿元；截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 347.61 亿元，净资产 21.36 亿元，分别比 2014 年底增长 12.80%和 5.56%。

(一)主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,864,434,715.18	5,681,863,161.13	3.21
营业成本	4,695,420,337.43	4,412,051,596.67	6.42

销售费用	190,971,636.86	197,901,025.24	-3.50
管理费用	152,997,770.26	142,513,508.10	7.36
财务费用	70,406,614.18	19,645,896.55	258.38
经营活动产生的现金流量净额	-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-19,973,249.73	-28,127,748.68	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,697,200,794.85	934,350,691.76	81.64
投资收益	66,873,721.51	23,533,311.83	184.17

财务费用相比去年同期增加 258.38%，主要原因系完工项目组团的利息计入当期费用影响所致；

筹资活动产生的现金流量净额相比去年同期增加 81.64%，主要由于本期筹资较多影响所致；

投资收益相比去年同期增加 184.17%，系参股公司临沂尚城置业有限公司本期结算产品毛利较高影响所致。

1. 收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 58.64 亿元，营业成本 46.95 亿元，毛利率 19.93%，与去年同期相比，下降 2.41 个百分点。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93	19.09	2.59	5.79	减少 2.45 个百分点
物业管理	131,209,134.06	107,937,333.77	17.74	48.21	40.74	增加 4.37 个百分点
酒店	63,739,085.99	11,823,435.42	81.45	-1.91	-4.42	增加 0.49 个百分点
建材销售	21,956,554.37	17,759,220.64	19.12	31.44	30.98	增加 0.28 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	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93	19.09	2.59	5.79	减少 2.45 个百分点
物业管理	131,209,134.06	107,937,333.77	17.74	48.21	40.74	增加 4.37 个百分点
酒店	63,739,085.99	11,823,435.42	81.45	-1.91	-4.42	增加 0.49 个百分点
建材销售	21,956,554.37	17,759,220.64	19.12	31.44	30.98	增加 0.28 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
山东省内	4,510,325,544.73	3,450,046,600.87	23.51	9.01	15.40	减少 4.24 个百分点
山东省外	1,315,429,060.69	1,225,666,162.89	6.82	-12.29	-12.62	增加 0.35 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本期与去年同期相比，房地产销售收入增长 2.59%，毛利率下降了 2.45 个百分点，主要原因：一是两期结算产品类型构成差异较大，本期毛利较高的高档住宅收入占比下降 11 个百分点；二是本期高档住宅的毛利率相比去年同期下降了 9.82 个百分点。

(2). 产销量情况分析表

主要产品	生产量(新开工 面积)	销售量(结算收 入)	库存量(存货)	生产量比 上年增减 (%)	销售量 比上年 增减(%)	库存量比上 年增减(%)
房地产	82.12 万平方米	560,884.98 万元	2,778,500.42 万元	-48.68	2.59	8.91

产销量情况说明

新开工面积较去年同期有所下降，主要原因是部分新项目土地获取较原计划滞后，部分新开工计划转到 2016 年实施。

(3). 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	4,538,192,773.93	97.06	4,289,683,525.84	97.66	5.79	
物业管理	物业管理成本	107,937,333.77	2.31	76,694,894.19	1.75	40.74	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	11,823,435.42	0.25	12,370,096.68	0.28	-4.42	
建材销售	建材销售成本	17,759,220.64	0.38	13,558,552.23	0.31	30.98	建材销售业务增加相应成本增加
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	4,538,192,773.93	97.06	4,289,683,525.84	97.66	5.79	

物业管理	物业管理成本	107,937,333.77	2.31	76,694,894.19	1.75	40.74	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	11,823,435.42	0.25	12,370,096.68	0.28	-4.42	
建材销售	建材销售成本	17,759,220.64	0.38	13,558,552.23	0.31	30.98	建材销售业务增加相应成本增加

(4).主要销售客户情况

公司前五名客户的营业收入金额合计为 153,116,237.74 元，占营业收入总额的 2.61%。

(5).主要供应商情况

公司前五名供应商 2015 年提供建筑安装劳务 893,394,184.13 元，占年度建筑安装总支出的 21.20%。

2. 费用

报告期内，公司发生销售费用 19,097.16 万元，同比减少 3.50%；发生管理费用 15,299.78 万元，同比增加 7.36%；发生财务费用 7,040.66 万元，同比增加 258.38%，主要系完工项目组团的利息计入当期费用影响所致。

3. 现金流

单位：元 币种：人民币

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	-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14	不适用	主要系去年同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	-19,973,249.73	-28,127,748.68	不适用	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	1,697,200,794.85	934,350,691.76	81.64	主要由于本期筹资较多影响所致。

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。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期公司净利润为 14,098.34 万元，其中长期股权投资收益为 6,683.06 万元，系按权益法核算的对临沂尚城置业有限公司的投资收益，该公司本期结算组团主要为毛利较高的洋房及别墅产品，影响公司净利润较高，该类产品的结算将持续至明年结束。

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

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
应收票据	22,395,000.00	0.06	6,700,000.00	0.02	234.25	主要系对客户采用票据结算方式增加所致。
应收账款	163,768,073.96	0.47	285,330,794.63	0.93	-42.60	主要系回迁房政府欠款收回影响所致。
预付款项	2,624,789,994.41	7.55	1,599,753,559.51	5.19	64.07	主要系支付项目土地保证金影响所致。
其他流动资产	868,712,129.17	2.50			不适用	主要系计提预缴的税费影响所致。
持有至到期投资	5,337,401.76	0.02			不适用	主要系根据委托贷款协议购买保障基金影响所致。
长期股权投资	142,976,967.04	0.41	76,146,397.29	0.25	87.77	主要系本期联营企业净利润增加影响所致。
长期待摊费用	5,713,087.75	0.02	10,251,317.75	0.03	-44.27	主要系长期待摊费用摊销影响所致。
应付票据	178,070,000.00	0.51	454,200,000.00	1.47	-60.79	主要系采用票据结算工程款及材料款减少所致。
应付职工薪酬	20,533,824.19	0.06	15,771,372.56	0.05	30.20	主要系尚未支付的其他薪酬增加所致。
应交税费	292,101,336.85	0.84	-484,913,300.11	-1.57	不适用	主要系计提预缴的税费影响所致。
应付股利	100,000,000.00	0.29	75,000,000.00	0.24	33.33	系控股孙公司分红影响所致。
一年内到期的非流动负债	1,818,850,000.00	5.23	922,100,000.00	2.99	97.25	主要系即将到期的借款增加所致。
长期借款	4,451,466,000.00	12.81	3,408,800,000.00	11.06	30.59	主要系项目开发贷款增加所致。
长期应付款	50,000,000.00	0.14	150,000,000.00	0.49	-66.67	主要系长期应付款到期归还影响所致。

(四) 行业经营性信息分析

报告期内，国家政策层面，房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，5 次降准降息、叠加降首付比例，行业运行的政策环境改善，市场回暖，库存下降，但库存仍处高位。高库存导致城市分化加剧，一线城市量价齐涨，二线城市整体库存压力下降，三四线城市整体销售明显落后于一二线城市。公司将根据市场发展趋势，按照既定的区域发展战略，优化调整区域布局。

企业经营层面，轻资产化、金融化、互联网化的趋势愈发明显。公司将以互联网思维整合各方资源，积极融合互联网、自媒体营销、跨界营销等方式，重视渠道建设，线上线下互动集聚客源促进销售。完善公司微信公众平台，通过大数据用户分析实现精准营销。公司将积极推进金融创新，从源头拓展长期可靠的资金来源，进一步提升公司的再投资能力。

产品趋势方面，养老、旅游、物流等细分市场也将像住宅地产一样，也将会进一步衍生出针对不同目标客群的新细分市场。公司将全产业链切入大健康领域，抓住中国人口老龄化趋势所带来的机遇，整合医疗资源，搭建“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康养老服务体系。

根据 Wind 资讯及市场调研数据，公司主要业务所在城市情况为：2015 年济南市房地产土地购置面积：274 万 m²，新开工面积：1690 万 m²，在建面积：6634 万 m²，竣工面积：616 万 m²，销售面积：1192 万 m²；青岛市房地产土地购置面积：235 万 m²，新开工面积：1962 万 m²，在建面积：8971 万 m²，竣工面积：1523 万 m²，销售面积：1418 万 m²；临沂市房地产土地购置面积：172 万 m²，新开工面积：355 万 m²，在建面积：313 万 m²，竣工面积：453 万 m²，销售面积：385 万 m²；济宁市房地产土地购置面积：245 万 m²，新开工面积：1104 万 m²，在建面积：3918 万 m²，竣工面积：886 万 m²，销售面积：661 万 m²；2015 年哈尔滨市房地产土地购置面积：108 万 m²，新开工面积：1159 万 m²，在建面积：5231 万 m²，竣工面积：605 万 m²，销售面积：896 万 m²。2015 年，公司在济南市有国奥城、常春藤、御龙湾等 3 个在开发项目；在青岛市有蓝岸丽舍、鲁商中心、泰晤士小镇、蓝岸新城等 4 个在开发项目；在临沂市有鲁商中心、知春湖、金悦城等 3 个在开发项目；在济宁市有鲁商·南池公馆和鲁商·运河公馆等 2 个在开发项目；在哈尔滨有鲁商松江新城 1 个开发项目；公司在青岛、临沂、济宁、哈尔滨等城市部分项目销售金额均位于前列。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	黑龙江省哈尔滨市	506,966	/	1,328,643	是	506,966	90
2	山东省青岛市	135,943	/	346,413	否	/	/
3	山东省菏泽市	51,790	/	170,910	否	/	/
4	山东省临沂市	119,507	/	315,090	是	82,667	67
5	山东省泰安市	242,664	/	407,327	是	144,545	94

6	山东省济宁市	249,517	/	578,094	是	249,517	90
---	--------	---------	---	---------	---	---------	----

注：1、持有待开发土地的面积为公司已取得土地证或签订土地出让合同，尚未开工的土地；

2、规划计容建筑面积为地上计算容积率建筑面积；

3、合作开发项目涉及面积为涉及开发土地面积。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积(平方米)	项目总投资额	报告期实际投资额
1	山东省 济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	在建项目	50,594	294,730	414,116	171,854	/	290,000.00	31,183.24
2	山东省 济南市	鲁商御龙湾	别墅	在建项目	286,600	145,686	163,289	30,705	/	145,300.00	13,199.97
3	山东省 济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	在建项目	743,400	878,017	1,128,348	243,102	288,416	450,000.00	58,809.95
4	山东省 青岛市	鲁商青岛蓝岸丽舍	住宅、洋房	在建项目	213,513	330,003	526,352	624,269	58,555	950,000.00	78,949.27
5	山东省 青岛市	鲁商首府	住宅、商业、办公	在建项目	52,389	274,201	382,591	/	/	1,000,000.00	8,805.83
6	山东省 青岛市	鲁商泰晤士小镇一期	住宅	在建项目	173,524	277,162	396,159	396,153	/	150,000.00	47,530.06
7	山东省 青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业	在建项目	243,105	517,874	632,189	254,304	/	380,000.00	35,672.42
8	山东省 临沂市	鲁商沂龙湾	住宅、商业	竣工项目	609,185	876,509	1,052,966	/	171,656	/	/
9	山东省 临沂市	临沂鲁商中心	办公、商业	在建项目	170,070	493,230	693,230	267,067	65,124	320,000.00	51,118.18
10	山东省 临沂市	鲁商知春湖	住宅	在建项目	254,580	255,320	287,907	45,734	/	480,000.00	19,688.56
11	山东省 临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	新开工项目	81,824	261,836	331,751	215,618	/	1,000,000.00	29,708.16
12	山东省 泰安市	鲁商国际社区一二期	住宅	在建项目	245,617	235,546	268,520	178,000	/	207,000.00	37,672.22
13	山东省 泰安市	泰安鲁商中心	住宅	新项目	144,545	318,727	434,302	/	/	200,000.00	47,384.46
14	山东省 菏泽市	菏泽凤凰城	住宅、商业、酒店	在建项目	189,154	624,208	853,005	388,170	129,785	400,000.00	35,789.13
15	山东省 东营市	东营银座城市广场	商业、办公	在建项目	165,608	152,608	163,643	29,700	6,700	68,000.00	3,248.21
16	山东省 济宁市	鲁商南池公馆项目	住宅、酒店	在建项目	141,129	308,598	431,900	17,900	/	220,000.00	5,959.63
17	山东省 济宁市	鲁商运河公馆项目	住宅	新项目	249,517	578,094	730,308	/	/	330,000.00	84,245.55
18	重庆市	鲁商云山	别墅	新开	38,414	20,193	30,688	13,800	/	23,000.00	10,423.89

		雅筑		工项目							
19	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城	住宅、商业	在建项目	846,090	2,146,700	2,952,190	186,406	/	1,900,000.00	73,719.72

注：1、项目计容建筑面积：为项目已取得土地证或签订土地出让合同的地上计算容积率的面积；

2、总建筑面积：为项目已取得土地证或签订土地出让合同的地上建筑面积+地下建筑面积；

3、在建建筑面积：为截止 2015 年 12 月 31 号在建面积（含地下）；

4、已竣工面积：为 2015 年 1 月 1 日-2015 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	122,655	26,823
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	30,499	14,340
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	54,075	63,070
4	山东省青岛市	一山一墅	别墅、洋房	2,568	2,697
5	山东省青岛市	动感世代	住宅	/	4,010
6	山东省青岛市	鲁商蓝岸国际	住宅	758	1,111
7	山东省青岛市	青岛鲁商蓝岸丽舍	住宅、洋房	151,032	39,554
8	山东省青岛市	鲁商首府	住宅、商业、办公	12,287	49,464
9	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇	住宅	108,458	101,233
10	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业	162,524	56,693
11	山东省临沂市	鲁商沂龙湾	住宅、商业	79,790	38,498
12	山东省临沂市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	8,142	14,121
13	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	144,685	26,948
14	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅	11,465	2,801
15	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	17,718	38,987
16	山东省泰安市	鲁商国际社区	住宅	79,089	53,263
17	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	261,845	33,222
18	山东省东营市	东营银座城市广场	商业、办公	14,676	9,138
19	山东省济宁市	鲁商·南池公馆项目	住宅	18,507	26,302
20	重庆市	鲁商云山原筑	别墅	4,367	2,803
21	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城	住宅、商业	536,519	125,830

注：1、可供出售面积：为截止 2015 年 12 月 31 日，公司已取得预售许可证的可供出售面积（不含预售，含地下）；

2、已预售面积：为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日公司销售、预售的面积（含地下）；

3、可供出售面积和已预售面积均包括地下车库面积，去化周期较长。

4. 报告期内房地产出租情况

☐适用 ☒不适用

公司租金收入占营业总收入 10%以下。

5. 报告期内公司财务融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,620,752.16	6.46	97,177.65

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。2016 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。根据公司第九届董事会第四次会议审议通过的《关于公司 2016 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 80 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 60 亿元人民币。

6. 其他说明

☒适用 ☐不适用

（1）分产品类型分析

本报告期内，公司房地产销售收入 560,884.98 万元，销售成本 453,819.28 万元，毛利率 19.09%，与去年同期相比，收入增加 2.59%，毛利率下降 2.45 个百分点。其中高档住宅销售收入 150,923.46 万元，销售成本 118,491.75 万元，毛利率 21.49%，与去年同期相比，收入减少 27.15%，毛利下降 9.82 个百分点；普通住宅销售收入 294,230.79 万元，销售成本 249,372.49 万元，毛利率 15.25%，与去年同期相比，收入增加 10.12%，毛利率上升 2.50 个百分点；商业销售收入 115,730.73 万元，销售成本 85,955.03 万元，毛利率 25.73%，与去年同期相比，收入增加 59.93%，毛利率下降 0.29 个百分点。

（2）公司具体会计政策及税收政策

公司执行的具体会计政策、税收政策详见第十一节财务报告“财务报表附注”。

(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 15250 万元，上年同期，公司对外股权投资额 29423.4 万元；与上年同比，投资额减少 14173.4 万元，减少 48.17%。被投资公司具体情况如下：

(1) 重大的股权投资

①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，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%，主要经营范围为地产投资，养老服务机构投资，健康医疗养老服务机构的管理咨询，该公司于 2015 年 4 月完成工商注册手续。截止报告期末，本公司以自有资金已出资 3500 万元，报告期内公司投资收益为-150.45 万元。

②公司第九届董事会 2015 年度第二次临时会议于 2015 年 7 月 30 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立临沂鲁商金置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东皇嘉房地产开发有限公司在临沂合资设立临沂鲁商金置业有限公司，合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 2750 万元人民币，占 55%，山东皇嘉房地产开发有限公司（目前已变更为临沂文运实业有限公司）出资 2250 万元人民币，占 45%，，主要经营范围为房地产开发经营，该公司于 2015 年 8 月完成工商注册手续。截止报告期末，山东省鲁商置业有限公司以自有资金已出资 2750 万元，报告期内公司投资收益为-172.07 万元。

同时，会议还通过《关于设立泰安鲁商地产有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与江苏苏中投资股份有限公司在泰安合资设立泰安鲁商地产有限公司，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 4500 万元人民币，占 90%，江苏苏中投资股份有限公司出资 500 万元人民币，占 10%，主要经营范围为房地产开发经营，该公司于 2015 年 8 月完成工商注册手续。截止报告期末，山东省鲁商置业有限公司以自有资金已出资 4500 万元，报告期内公司投资收益为-154.00 万元。

同时，会议还通过《关于设立济宁鲁商地产有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与江苏苏中投资股份有限公司在济宁合资设立济宁鲁商地产有限公司，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 4500 万元人民币，占 90%，江苏苏中投资股份有限公司出资 500 万元人民币，占 10%，主要经营范围为房地产开发经营，该公司于 2015

年 8 月完成工商注册手续。截止报告期末，山东省鲁商置业有限公司以自有资金已出资 4500 万元，报告期内公司投资收益为-94.29 万元。

(2) 重大的非股权投资

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目投资总额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投入 金额	累计实际投入 金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	56.17%	73,719.72	1,067,156.98	未实现收益。
鲁商御龙湾项目	145,300.00	94.39%	13,199.97	137,142.11	累计实现留存收益 1,828.70 万元。
鲁商常春藤项目	450,000.00	89.09%	58,809.95	400,915.65	累计实现留存收益 4,894.98 万元。
国奥城项目	290,000.00	85.63%	31,183.24	248,328.62	累计实现留存收益 4,995.57 万元。
济宁南池公馆项目	220,000.00	86.19%	5,959.63	189,621.28	累计实现留存收益 25,446.06 万元。
青岛鲁商首府项目	1,000,000.00	44.79%	8,805.83	447,929.55	累计实现留存收益 118,165.26 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	950,000.00	45.63%	78,949.27	433,457.89	累计实现留存收益 9,857.72 万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	54.38%	35,789.13	217,521.51	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	10.48%	19,688.56	50,301.17	未实现收益。
东营银座城市广场	68,000.00	102.68%	3,248.21	69,819.93	累计实现留存收益 6,923.11 万元。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	42.70%	51,118.18	136,627.11	累计实现留存收益 6,649.86 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	30.19%	35,672.42	114,710.78	未实现收益。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	37.41%	37,672.22	77,432.52	未实现收益。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	150,000.00	75.24%	47,530.06	112,859.94	未实现收益。
重庆云山雅筑项目	23,000.00	45.32%	10,423.89	10,423.89	未实现收益。
济宁运河公馆项目	330,000.00	25.53%	84,245.55	84,245.55	未实现收益。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	2.97%	29,708.16	29,708.16	未实现收益。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	23.69%	47,384.46	47,384.46	未实现收益。
合计	8,513,300.00		673,108.45	3,875,587.10	

①2015 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。

②2015 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 号地块土地面积为 73183 平方米，成交价为 20966.9295 万元，土地用途为居住兼容商业服务业设施用地；2015-15 号地块土地面积为 71362 平方米，成交价为 20231.127 万元，土地用途为居住兼容商业服务业设施用地。截止报告期末，上述土地款已支付。

③2015 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 地块土地面积为 172687 平方米，成交价为 51950 万元，土地用途为商服和住宅；2015 第 14 号-4 地块土地面积为 55888 平方米，成交价为 18895 万元，土地用途为商服和住宅；2015 第 14 号-5 地块土地面积为 20942 平方米，成交价为 7670 万元，土地用途为商服。截止报告期末，上述土地款已支付。

④2015 年 11 月 6 日，公司控股下属公司临沂鲁商金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》，确认临沂鲁商金置业有限公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为 2015-027 号国有建设用地使用权，该地块土地面积为 81824 平方米，成交价为 25775 万元，土地用途为商住用地。截止报告期末，上述土地款已支付。

⑤2014 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。

(3) 以公允价值计量的金融资产

报告期内，公司无以公允价值计量的金融资产。

(六) 重大资产和股权出售

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。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。

(七) 主要控股参股公司分析

(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	行业	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	226,424.91	83,165.26	6,830.09
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	60,740.32	17,446.06	8,385.80
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	1,830,775.62	55,306.26	-9,085.78
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	鲁商凤凰城、临沂鲁商中心项目	100%	2,000.00	228,978.42	16,207.98	8,731.04
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	853,538.68	1,422.65	-1,635.05
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	497,601.29	14,857.73	12,589.97
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	149,453.83	2,180.08	-1,432.54
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	房地产开发	青岛蓝岸新城项目	100%	5,000.00	143,227.00	3,375.84	-1,011.00
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	93,010.76	3,319.14	-1,012.76

(2) 参股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益
临沂尚城置业有限公司	房地产开发	沂龙湾项目	40%	2,000.00	133,625.59	35,744.24	90,009.18	16,707.64	6,683.06

(3) 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	72,441.36	9,528.19	6,830.09
济宁鲁商置业有限公司	54,673.38	11,149.50	8,385.80
山东省鲁商置业有限公司	112,477.56	-8,619.08	-9,085.78
临沂鲁商地产有限公司	56,673.87	11,596.33	8,731.04
哈尔滨鲁商置业有限公司	119,185.85	-2,223.77	-1,635.05
青岛鲁商置地发展有限公司	75,482.43	16,874.24	12,589.97
北京银座合智房地产开发有限公司	10,636.31	-5,770.71	-6,503.66
青岛鲁商惜福置业有限公司		-1,928.18	-1,432.54

(4) 单个子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，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(%)	原因说明
鲁商置业青岛有限公司	6,830.09	25,043.47	-18,213.37	-72.73	鲁商首府项目 1A1B 区已基本结算完毕，本期结算量相比去年同期下降。
山东省鲁商置业有限公司	-9,085.78	-6,159.58	-2,926.21	-47.51	去库存促销影响。
临沂鲁商地产有限公司	8,731.04	1,752.04	6,979.00	398.33	临沂鲁商中心项目本期初次结算影响。
哈尔滨鲁商置业有限公司	-1,635.05	898.99	-2,534.03	-281.88	当期完工组团的利息费用化影响。
青岛鲁商置地发展有限公司	12,589.97	-1,509.06	14,099.03	934.29	蓝岸丽舍项目本期初次结算影响。
北京银座合智房地产开发有限公司	-6,503.66	-2,413.43	-4,090.23	-169.48	去库存促销、项目后期工程改造等影响。

参股公司临沂尚城置业有限公司本期净利润 16,707.64 万元，公司享有的投资收益为 6,683.06 万元；去年同期净利润 5,883.33 万元，公司享有的投资收益为 2,353.33 万元，本期比去年同期增加 4,329.73 万元，增幅 183.98%，主要原因为该公司本期结算组团主要为毛利较高的洋房及别墅产品，影响公司净利润较高。

(八) 公司控制的结构化主体情况

报告期内，公司无控制的结构化主体。

三、公司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

2016 年，是十三五规划的开局之年，也是推进经济结构性改革的攻坚之年，更是国企改革的落地提速之年。从政策层面看，在库存高企和行业信心不足、结构性过剩与结构性短缺并存的新形势下，政府立足于供给侧和需求端的双向调控，去库存已经从单一的企业经营任务上升到国家层面的房地产结构调整战略。化解房地产库存，推进以满足市民为出发点的住房制度改革，创造新供给、释放新需求、增添新动力，保持房地产市场的平稳发展，稳定住房消费成为房地产业的重要任务。从市场环境看，伴随着中国经济新常态的不断深入，房地产行业告别“黄金时代”的高速增长，进入发展减缓期、结构调整期、品质提升期和创新展期。新盘去化、存量房盘活，尤其是如何提升客户体验等运营、管理问题成为房企的痛点，亟需通过转型来破解生存之道，物业管理、社区 O2O、家装、金融、文旅、节能环保等成为转型方向。在经济换挡期，如何提高资金周转速度和效益水平，夯实房地产主业基础，并寻找新的商业模式，成为房地产企业的重要课题。

在房地产新常态下，房企未来将呈现几个趋势，一是分化是主流，包括投资区域分化、投资领域分化，以及针对目标客户的产品分化。二是产融结合在加快，各种新型金融工具层出不穷。三是兼并联合在提速。四是创新是王道，新业态、新技术、新模式应用更加广泛。五是客户是根本。在激烈的竞争中，未来的房地产企业将趋向于大而强和小而美，大型房企吸附力更强，同时也会有小企业通过创新，在某一领域占据一席之地。

(二) 公司发展战略

公司坚持根植济青，双核驱动，聚焦重点区域，实施重点突破。深耕山东，在继续推进已进入城市发展的同时，在省内聚焦济南、青岛、临沂、烟台、济宁等五个区域经济中心；积极实施全国化战略，在省外积极拓展京沪等一线城市和二线发达城市。

抓住国家积极推进城镇化和消费升级的契机，以绿色健康产品和智慧健康社区服务为特色，形成标准化产品系列，将住宅产业及综合配套开发业务打造成公司未来 5-10 年最具优势的业务中心和利润中心；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。

(三) 经营计划

2016 年，公司总的工作指导方针是：以发展为第一要务，主动适应房地产市场新常态，以创新为引领，以改革为动力，以转型为契机，用互联网思维探索新的增长模式，全面推进效益落地和品质提升，强化风险防控，努力推进公司持续稳定健康发展。2016 年，公司计划新开工面积 100 万 m² 以上，努力实现合同销售额同比正增长，费用率同比下降（2015 年公司经营计划的实现情况详见本节“一、管理层讨论与分析”的相关内容）。为了实现公司的良好发展，2016 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、坚持发展导向，增强可持续发展能力

发展是重中之重，是企业生存的根本。公司要发展，必须有优质的项目做支撑。2016 年，公司将全力推进新项目拓展体制改革，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，继续深耕山东，聚焦人口吸附力较强的济南、青岛、临沂、烟台、济宁五大中心城市，实现重点城市和区域的突破。

2、坚持销售创新，加速产品去化和资金回笼

在积极拓展项目、实现外延扩张的同时，更要充分挖掘现有项目潜力，创新营销方式。要全力打好“去库存、增销售”攻坚战。中央经济工作会议将“化解房地产库存”列为 2016 年中国经济工作五大任务之一，不管是国家层面的推动还是企业自身需要，去库存将是 2016 年及接下来一段时间的主旋律。

要提升销售能力，加强市场细分，对各个细分市场进行调研，把握各类客户对户型、面积、功能的需求。在营销推广上，以互联网思维整合各方资源，积极融合互联网、自媒体营销、跨界营销等方式，重视渠道建设，线上线下互动集聚客源促进销售。完善公司微信公众平台，并通过大数据用户分析实现精准营销。公司要投入更多的精力加强产品创新，坚持市场引领和定位先行，实现从设计管理向产品管理的转变，在项目启动会之前召开专门的市场定位会，深入研究政策动向及当地消费需求，牢固树立用户思维，从实用性入手，围绕客户差异化、个性化需求，增加人性化的细节配置，提升客户居住体验，推出适销对路的产品。

3、坚持品质提升，打造核心竞争力

“品质地产供应商”是我们一直以来致力于塑造的企业形象，“品质”最直观的体现就是工程质量。2016 年，要继续强抓样板管理、交付前验收、工程质量评比和维修工作，促进工程品质提升。要增强工程专业人员配置，补充具有专业学历背景、工程经验丰富、管理能力强的人才。将工程管理规范进一步细化到每一项具体施工工艺，形成现场管理的标准动作，切实提升工程现场管理水平。

“品质”还体现在服务上。2015 年我们成立了客户服务中心，下一步要充实力量，强化职能，完善全流程客户服务体系建设，提升客户满意度。物业公司作为鲁商置业品牌建设核心竞争力的重要组成部分，肩负着为销售提供服务支撑、了解客户对公司产品及工程反馈、建立客户忠诚度的艰巨使命，2016 年要大力提升物业基础服务能力，延伸增值服务，促进服务创新。

4、坚持效益中心，落实有质量的增长

随着行业平均利润率的下降以及行业集中度的提高，未来成本控制能力已成为地产企业生死存亡的关键，要继续抓好设计、成本、采购、资金、税收筹划和财务管理在效益提升方面的工作，形成全过程成本管理能力和全员成本意识。

5、坚持管理改革，激发内生动力

全面推进计划运营管控信息化系统的实施，实现营销、成本、采购、合同、付款等业务的相互制约和循环运作，提前预判后续开发重点及潜在风险，通过系统智能避免各类业务计划之间的冲突或不协调问题。要继续利用好启动会和地铁图两个管理工具，进一步完善分阶段项目启动会的模板和成果，将项目启动会与项目拓展深入结合，使之成为新项目管理的抓手和推进器，以公

司地铁图标准周期为抓手，深入抓好开工、开盘、封顶和交付管理，做好工程进度对销售和财务工作的支持。

6、坚持创新驱动，促进公司转型迈出实质步伐

2016 年，房地产转型将步入深水区，为适应行业新常态，公司确定今年的管理主题是“创新能力提升年”，增强在开发、销售、设计、成本、采购、工程、财务等各个环节的理念创新，研究适应当前形势的新模式、新出路，运用互联网思维提升工作水平。

7、坚持文化和安全保障，营造全面推动公司发展的氛围

在认真做好经营管理工作的同时，还要继续紧抓公司党的建设、廉政体系建设、企业文化建设，为公司发展提供精神动力和思想基础，积极营造凝心聚力、干事创业的良好氛围。要继续牢牢抓实安全管理工作，完善安全生产规章制度、操作规程、岗位标准，建立安全标准化考核制度，加强安全培训，强力推行落实，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) 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，信贷政策将使地产企业的融资成本发生较大的变化；营改增等税费政策的实施已提上议程，对企业的利润水平和运营模式都将产生一定的影响。

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目前期开发需要长期且充足的资金支持。

市场风险：公司进入的部分三线城市库存依然处在高位，市场需求仍不旺盛，项目存在去化周期较长的风险。

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。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股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 2015 年 6 月 30 日召开 2014 年度股东大会，会议批准了《2014 年度利润分配预案》，鉴于 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 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润 112,491,753.95 元，母公司期末未分配利润-624,457,763.60 元，合并期末未分配利润 735,347,964.35 元。鉴于公司目前处于转型发展阶段，2016 年对资金需求依然较大，2015 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 2015 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 2015 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）的普通股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。

(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

☒适用 ☐不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	其他	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计划以自身名义或通过一致行动人自2015年7月9日起六个月内，通过适当的方式对公司股份进行增持，并承诺增持资金不低于3500万元，累计不超过2000万股（不超过公司总股本的2%）。同时，商业集团及其一致行动人承诺，在增持计划实施期间按照相关规定执行并及时履行信息披露义务。	该承诺于2015年7月9日作出，增持计划于2015年7月28日实施完毕，截至报告期末已履行完毕。	是	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于2015年7月23日通过定向资产管理计划的方式增持本公司股份，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2015年7月23日作出，增持计划于2015年7月28日实施完毕。	是	是		

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒不适用

四、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

(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

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	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	950,000
境内会计师事务所审计年限	9 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

√适用 □不适用

公司 2014 年度股东大会于 2015 年 6 月 30 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 2015 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2014 年度财务报告审计费用 90 万元、内控审计费用 30 万元，2015 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第九届董事会第四次会议于 2016 年 3 月 16 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2015 年度财务报告审计费用 95 万元、内控审计费用 30 万元。

六、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施**

不适用

七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

2015 年 11 月，东方金城国际信用评估有限公司通过对山东省商业集团有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为 AA+，评级展望为稳定，且不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

2015 年 11 月，东方金城国际信用评估有限公司通过对鲁商置业股份有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为 AA，评级展望为稳定，且不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、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

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 年实际发生	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	2,225.33	0.53
		山东省空调工程总公司	12,000.00	7,013.08	1.66
		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	14,592.90	3.46
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1,650.55	48.80
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	500.00	237.13	7.01
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	786.72	4.76
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	1,421.19	19.01
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	817.30	0.07
合计			46,200.00	28,744.20	

注：关联交易详见第十一节财务报告“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。截止报告期末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 517,241,907.06 元，借款余额为 520,000,000.00 元。2015 年度存款利息收入金额为 792,874.28 元，2015 年度借款利息支出金额为 48,203,949.81 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。本报告期确认代建管理费收入 200 万元，累计确认代建管理费收入 860 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 2015 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或接受劳务、采购或销售商品、房屋租赁等日常关联交易，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) 资产或股权收购、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	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

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。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。

的相关公告。

2、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

3、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

无

(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，主营业务为地产投资、健康培训、养老服务机构的投资等。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，本公司已出资到位。该公司总资产 4,824.50 万元，净资产 4,785.08 万元，净利润-214.92 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。

2、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(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

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	908,891,102.58	9,246,584,809.39

山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	634,721,111.05	-285,756,294.17	348,964,816.88
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	91,046,186.52	1,539,602,846.16
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	699,225.24	78,370,720.20
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	-158,930.43	256,972,272.01
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	24,328,201.27	-14,000,000.00	10,328,201.27
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	1,766,723.83	-547,481.61	1,219,242.22
齐鲁饭店管理（集团）公司（齐鲁宾馆）	其他	169,162.61		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
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他		10,000.00	10,000.00
山东鲁商一卡通支付有限公司	母公司的全资子公司		844,500.00	844,500.00
合计		10,931,643,709.51	699,528,308.13	11,631,172,017.64
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 2,140,000,000.00 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 2,052,020,000.00 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 633,796,309.39 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、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

1. 截止 2015 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 503,399.00 万元，在股东大会批准的额度范围内。

2. 2013 年 12 月、2015 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，分别分配累计实现利润 30,000.00 万元、10,000.00 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累计分得 2,000.00 万元，山东世界贸易中心累计分得 8,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

☒适用 ☐不适用

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，截至报告期末累计担保余额为人民币 129,030,973.73 元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

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

(四) 其他重大合同

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、公司第九届董事会 2015 年度第三次临时会议于 2015 年 10 月 8 日以通讯方式召开，会议全票通过《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》，同意下属公司青岛鲁商置地发展有限公司向中信银行股份有限公司青岛分行申请开发贷款人民币 20000 万元，借款期限 2 年，合同贷款利率为贷款实际提款日的定价基础利率上浮 20%，该项借款主要用于青岛午山社区旧村改造项目建设，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。

7、公司第九届董事会 2015 年度第四次临时会议于 2015 年 10 月 22 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 40000 万元，借款期限 24 个月，年利率为 7.15%，该项借款主要用于公司房地产项目建设。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。

8、公司第九届董事会 2015 年度第六次临时会议于 2015 年 11 月 20 日以通讯方式召开，会议全票通过《关于控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理贷款的议案》，同意控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司向中国光大银行股份有限公司青岛分行申请贷款人民币 40000 万元，借款期限 3 年，合同贷款利率为中国人民银行基准利率基础上按比率上浮 20%，该项借款主要用于青岛午山社区改造项目建设，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。

9、公司第九届董事会 2015 年度第七次临时会议于 2015 年 12 月 14 日以通讯方式召开，会议全票通过《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司菏泽分行申请开发贷款人民币 27000 万元，借款期限 3 年，合同贷款利率为中国人民银行公布的贷款基准利率，该项借款主要用于菏泽鲁商凤凰城之东北区住宅及公建建设组团项目建设，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。

10、公司下属控股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。

11、公司第九届董事会 2015 年度第一次临时会议于 2015 年 7 月 23 日以通讯方式召开，会议全票通过《关于与太平资产管理有限公司、太平养老保险股份有限公司签署战略合作框架协议的议案》，同意山东省商业集团有限公司、鲁商置业股份有限公司与太平资产管理有限公司、太平养老保险股份有限公司签订《战略合作框架协议》。

12、公司下属控股公司临沂鲁商置业有限公司与临沂市汤泉旅游度假区、临沂市河东区人民政府签订《临沂汤头知春湖片区市政配套工程建设协议》，因汤头知春湖片区市政配套道路与临沂鲁商置业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，经双方协商约定由临沂鲁商置业有限公司建设项目相邻市政配套道路及相关工程，项目总投资约 9000 万，在市政配套道路建设完成后，由临沂市河东区相关部门核定成本，由临沂市汤泉旅游度假区支付配套道路建设费用。

十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

2015 年 11 月 11 日，公司 2015 年度第一次临时股东大会在山东省济南市银座泉城大酒店会议室召开，会议逐项批准了《关于公司非公开发行公司债券的议案》。具体事宜详见公司于 2015 年 10 月 27 日和 2015 年 11 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的临 2015-041 号、2015-042 号和 2015-045 号公告。

公司于 2015 年 12 月 21 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2015]2539 号”的《关于对鲁商置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由平安证券有限责任公司和华泰联合证券有限责任公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的临 2015-049 号公告。

2016 年 2 月，公司完成了非公开发行公司债券的相关工作，本期公司债券发行总额 20 亿元，债券期限为 3 年，票面年利率为 6%，起息日为 2016 年 2 月 2 日。

十五、积极履行社会责任的工作情况

（一） 社会责任工作情况

详见 2016 年 3 月 18 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2015 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

不适用

十六、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股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、证券发行与上市情况

报告期内，公司无证券发行情况。

(一) 公司普通股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，公司没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(二) 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

截止报告期末普通股股东总数(户)	32,381
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	35,490

(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	3,983,579	530,722,779	53.02	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

全国社保基金一一八组合	13,500,375	13,500,375	1.35	0	无	0	未知
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
山东省国有资产投资控股有限公司	-59,016,835	7,741,468	0.77	0	无	0	国有法人
中国农业银行股份有限公司-国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	6,000,000	6,000,000	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
平安深圳企业年金集合计划-招商银行股份有限公司	4,008,000	4,008,000	0.40	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	530,722,779	人民币普通股	530,722,779				
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				
全国社保基金一一八组合	13,500,375	人民币普通股	13,500,375				
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股	12,156,250				
山东省国有资产投资控股有限公司	7,741,468	人民币普通股	7,741,468				
中国农业银行股份有限公司-国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	6,000,000	人民币普通股	6,000,000				
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000				
平安深圳企业年金集合计划-招商银行股份有限公司	4,008,000	人民币普通股	4,008,000				
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。						

注：1、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 5,983,579 股，增持完成后商业集团持有本公司股份 530,722,779 股，占总股本的 53.02%，其中，通过自有普通证券账户持有公司股份 524,739,200 股，占公司总股本的 52.42%，通过定向资产管理计划的方式持有公司股份 5,983,579 股，占公司总股本的 0.6%。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）。

2、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升性公告》（临 2015-016）和《鲁商置业股份有限公司简式权益变动报告书》）。

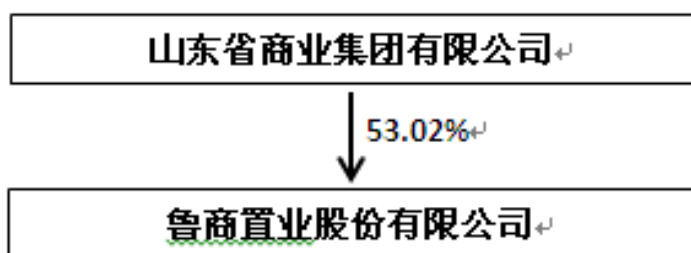
四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1 法人

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
主要经营业务	在法律法规规定的范围内对外投资与管理
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 2015 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 197,438,981 股，占其总股本的 37.96%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

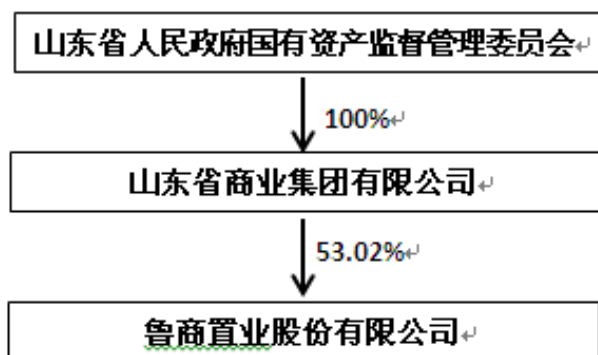
2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



（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。

六、股份限制减持情况说明

☐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

√ 适用 □ 不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
李彦勇	董事长	男	45	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	32.67	是
董红林	董事、总经理	女	49	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	50.95	否
段东	董事	女	39	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—		是
马涛	独立董事	男	59	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	4	否
朱南军	独立董事	男	44	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	4	否
徐东芬	监事会主席	女	53	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—		是
张志强	监事	男	52	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—		是
朱广瑜	职工监事	男	39	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	28.34	否
李德昌	党委书记、副总经理	男	52	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	40.57	否
张全立	常务副总经理	男	46	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	37.40	否
张怀征	副总经理	男	45	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	35.95	否
刘增伟	副总经理	男	48	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	47.56	否

崔丰广	副总经理	男	47	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	52.91	否
徐涛	副总经理	男	46	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	35.94	否
李中山	财务总监	男	51	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	35.47	否
韩贺风	副总经理	男	41	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	24.92	否
李璐	董 事 会 秘 书	女	40	2015 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 30 日	0	0	0	—	30.71	否
赵 西 亮 (离任)	董事长	男	54	2013 年 8 月 15 日	2015 年 6 月 30 日	29,700	27,700	-2,000	二 级 市 场 买 卖		是
李 欣 胜 (离任)	董事	男	50	2012 年 4 月 19 日	2015 年 6 月 30 日	0	0	0	—		是
董 志 勇 (离任)	独立董事	男	47	2012 年 4 月 19 日	2015 年 6 月 30 日	0	0	0	—	4	否
姜 国 华 (离任)	独立董事	男	45	2012 年 4 月 19 日	2015 年 6 月 30 日	0	0	0	—	4	否
宋 文 模 (离任)	监事会主席	男	61	2012 年 4 月 19 日	2015 年 6 月 30 日	0	0	0	—		是
鞠 海 波 (离任)	副总经理	男	57	2015 年 6 月 30 日	2015 年 8 月 24 日	500	0	-500	二 级 市 场 买 卖	23.36	否
合计	/	/	/	/	/	30,200	27,700	-2,500	/	492.75	/

注：1、本年度任职发生变动人员报酬计算月份情况：李彦勇先生为 2015 年 1 月-7 月，鞠海波先生为 2015 年 1 月-8 月，韩贺风先生为 2015 年 7 月-12 月，董志勇先生为 2015 年 1 月-6 月，姜国华先生为 2015 年 1 月-6 月，马涛先生为 2015 年 7 月-12 月，朱南军先生为 2015 年 7 月-12 月。

2、因本年度任职发生变动，李彦勇先生 1-7 月份报酬在公司领取，8-12 月份报酬在关联方领取。

3、李欣胜先生、段东女士任职于山东省国有资产投资控股有限公司，该公司过去十二个月内持有公司百分之五以上股份，亦视为关联方。

4、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	主要工作经历
李彦勇	公司董事长，天津大学 MBA，目前就读天津大学管理科学与工程博士，经济师。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 2015 年 6 月任本公司董事、总经理，2015 年 6 月至今任山东省商业集团有限公司副总经理、本公司董事长。
董红林	公司董事、总经理，山东大学软件工程专业，硕士，高级经济师。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 2015 年 6 月任临沂鲁商地产有限公司总经理，2011 年 10 月至 2015 年 6 月任临沂鲁商置业有限公司总经理，2009 年 1 月至 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 6 月至今任本公司董事、总经理。
段东	公司董事，毕业于天津财经大学会计专业，硕士，高级经济师。2009 年 5 月至 2010 年 5 月由山东省国有资产投资控股有限公司委派至山东东银投资有限公司财务部经理，2010 年 5 月至 2014 年 6 月任山东省国有投资控股有限公司财务部副部长、资深业务经理，2014 年 6 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2015 年 6 月至今任本公司董事。
马 涛	公司独立董事，毕业于复旦大学经济系，博士后。2001 年至今任复旦大学经济学院教授、经济学博士生导师、复旦大学中国金融研究中心副主任，2007 年至今任复旦大学经济史与经济思想史研究所副所长，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
朱南军	公司独立董事，毕业于中国人民大学会计学专业，会计学博士。2006 年至今北京大学经济学院副教授，2003 年至今北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员、副秘书长，2010 年至今任北京大学经济学院风险管理与保险学系副主任，2012 年至今北京大学教代会代表、工会代表，2014 年渤海轮渡股份有限公司独立董事，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
徐东芬	公司监事会主席，毕业于北京商学院商业经济专业，大连理工大学 EMBA，高级经济师。2009 年 1 月至 2011 年 5 月任鲁商置业股份有限公司总经理，2011 年 5 月至 2015 年 6 月任鲁商置业股份有限公司党委书记，2015 年 6 月至今任山东商业集团有限公司工会副主席，本公司监事会主席。
张志强	公司监事，毕业于山东大学软件工程专业，硕士，高级会计师、注册会计师、注册税务师。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 2015 年 6 月任鲁商金融支付集团有限公司党委书记，2014 年 4 月至今任商业集团有限公司财务管理部总监，2015 年 6 月至今任商业集团副总会计师、本公司监事。
朱广瑜	公司职工监事，毕业于山东科技大学项目管理工程专业，硕士，高级会计师、房地产经济师。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	公司党委书记、副总经理，毕业于中山大学物理系，北京大学光华管理学院高级工程管理硕士，工程师。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 2015 年 6 月任本公司常务副总经理，2015 年 6 月至今任本公司党委书记、副总经理，主要分管公司党建、人事等工作，2015 年 12 月至今任山东省鲁商置业有限公司总经理。
张全立	公司常务副总经理，毕业于山东建筑工程学院工民建专业，山东科技大学安全技术及工程专业硕士，国家一级注册结构工程师，研究员。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 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 6 月至今任本公司常务副总经理，主要分管公司工程、安全、采购等工作，2015 年 10 月至今任山东省商业房地产开发有限公司总经理。
张怀征	公司副总经理、纪委书记、工会主席，毕业于大连理工大学公共事业管理专业，大连理工大学项目管理领域工程专业，硕士，工程师。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，主要分管公司代建项目、物业公司等工作，2015 年至今任公司纪委书记、工会主席。
刘增伟	公司副总经理，Wright State University MBA，高级经济师。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	公司副总经理，毕业于青岛理工大学工程专业，硕士，工程师。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	公司副总经理，毕业于山东建筑大学建筑学专业，天津大学建筑与土木工程专业工程硕士，国家一级注册建筑师、高级工程师。2010 年 1 月至 2014 年 4 月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，2011 年 5 月至今任山东省鲁商建筑设计有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理，主要分管公司设计工作，2015 年 12 月至今任鲁商福瑞达健康投资有限公司总经理。
李中山	公司财务总监，毕业于中央党校经济管理专业，会计师。2008 年 3 月至 2011 年 4 月任山东银座商城股份有限公司财务本部副本部长，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任山东省商业集团财务管理中心资金部部长，2014 年 2 月至今任本公司财务总监。
韩贺风	公司副总经理，毕业于山东建材学院建筑工程专业，工程师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任本公司工程管理部部长，2010 年 8 月至 2016 年 3

	月任本公司运营管理部部长，2015 年 6 月至今任本公司副总经理，主要分管公司运营、信息化、成本控制等工作。
李璐	公司董事会秘书，山东大学软件工程专业，硕士，经济师。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。
赵西亮 (离任)	2008 年 5 月至 2013 年 4 月任山东世界贸易中心总经理，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，2010 年 12 月至今任山东省商业集团有限公司副总经理，2011 年 5 月至今任山东银座旅游集团有限公司董事长，2015 年 6 月至今任山东银座汽车有限公司董事长，2013 年 8 月至 2015 年 6 月任本公司董事长。
李欣胜 (离任)	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，2012 年 4 月至 2015 年 6 月任本公司董事。
董志勇 (离任)	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 2015 年 6 月任本公司独立董事。
姜国华 (离任)	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 2015 年 6 月任本公司独立董事。
宋文模 (离任)	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、党委委员，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、党委委员，2013 年 3 月至 2015 年 10 月任山东省商业集团有限公司党委副书记，2009 年 1 月至 2015 年 6 月任本公司监事会主席。
鞠海波 (离任)	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 2015 年 8 月任本公司副总经理、工会主席。

(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
李彦勇	山东省商业集团有限公司	副总经理	2015 年 6 月	
徐东芬	山东省商业集团有限公司	工会副主席	2015 年 6 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	
张志强	山东省商业集团有限公司	副总会计师	2015 年 6 月	
段东	山东省国有投资控股有限公司	财务部部长	2014 年 6 月	
赵西亮（离任）	山东省商业集团有限公司	副总经理	2010 年 12 月	
宋文模（离任）	山东省商业集团有限公司	党委副书记	2013 年 3 月	2015 年 10 月
李欣胜（离任）	山东省国有投资控股有限公司	副总裁	2013 年 12 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
马涛	复旦大学经济学院	教授、经济学博士生导师	2001 年	
马涛	复旦大学中国金融研究中心	副主任	2001 年	
朱南军	北京大学经济学院风险管理与保险学系	副主任	2010 年	
朱南军	渤海轮渡股份有限公司	独立董事	2014 年 4 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	2015 年 6 月

段东	山东地矿股份有限公司	监事	2013 年 1 月	
段东	山东国投资产管理有限公司	董事	2012 年 8 月	
段东	山东黄金国际矿业有限公司	董事	2014 年 10 月	
赵西亮（离任）	山东银座旅游集团有限公司	董事长	2011 年 5 月	
赵西亮（离任）	山东银座汽车有限公司	董事长	2015 年 6 月	
董志勇（离任）	北京大学教务部	部长	2014 年 5 月	
姜国华（离任）	北京大学研究生院	副院长	2010 年 11 月	
姜国华（离任）	大唐国际发电股份有限公司	独立董事	2010 年 8 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 2014 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实际支付情况	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 492.75 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
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
鞠海波	副总经理	离任	离岗休养
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。

4、公司于 2015 年 8 月 24 日召开第九届董事会第二次会议，会议通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，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。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

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	143
主要子公司在职员工的数量	1,578
在职员工的数量合计	1,721
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	132
技术人员	1,075
财务人员	124
行政人员	390
合计	1,721
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	86
本科	750
大专	505
大专以下	380
合计	1,721

(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组织，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。2016 年，公司的培训工作继续秉承专业性和实用性的基本原则，充分开展转训工作。公司将派出优秀人员外出学习、拓展思路、开阔眼界，外出学习结束后，在公司范围内、专业范围内将所学所见所想进行分享，努力实现培训效果的最大化，将转训工作落到实处；同时，在条件允许的范围内，邀请外部专家到公司内进行培训，借助外脑、激发创新。

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的引导工作，统一培训思路 and 方向。

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	2,426,400 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,567.3 万元

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

（一）公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《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。公司治理的实际状况符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求。具体情况如下：

1、股东和股东大会：报告期内，公司共召开 2 次股东大会。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 19 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 6 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 49 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，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）加强公司内控管理，健全公司法人治理结构

1、报告期内，公司结合自身实际情况，遵循“由点到面，逐步实施，稳步推进，全面覆盖”的总体思路，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，通过风险识别及整改，及时修订相关制度流程，不断完善公司内部控制体系建设，积极落实内部控制重点环节抓控。公司加强信息沟通协调，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，打通风险管理工作上传下达的沟通渠道。通过宣传、培训等形式普及风险防范和内部控制相关知识，公司不断强化全员风险意识和提高企业风险防范能力，为经营发展提供可靠的保障。

2、报告期内，根据证监会和上交所的要求，公司顺利完成了董事、监事及高级管理人员的换届工作，相关人员的提名、聘任程序符合《公司法》、《上市公司治理准则》等法规的规定，工作经历、教育背景等符合其工作岗位需求，董事会及监事会的人员构成符合相关法规的要求。

3、报告期内，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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异;如有重大差异,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	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年度股东大会	2015 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn	2015 年 7 月 1 日
2015 年度第一次临时股东大会	2015 年 11 月 11 日	www.sse.com.cn	2015 年 11 月 12 日

股东大会情况说明

1、公司 2014 年度股东大会于 2015 年 6 月 30 日下午 2:00 时在银座泉城大酒店会议室召开,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 24 人,代表股份 611,400,275 股,占公司股份总额的 61.08%。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姣、杨静律师出席本次股东大会现场见证,并出具法律意见书。

2、公司 2015 年度第一次临时股东大会于 2015 年 11 月 11 日下午 2:00 时在银座泉城大酒店会议室召开,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 7 人,代表股份 574,897,947 股,占公司股份总额的 57.43%。会议由董事长李彦勇先生主持,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姣、陈晓彤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	出席股东大会的次数

李彦勇	否	19	19	16	0	0	否	2
董红林	否	11	11	9	0	0	否	1
段东	否	11	11	9	0	0	否	1
马涛	是	11	11	9	0	0	否	1
朱南军	是	11	11	9	0	0	否	1
赵西亮（离任）	否	8	8	7	0	0	否	1
李欣胜（离任）	否	8	8	7	0	0	否	1
董志勇（离任）	是	8	8	7	0	0	否	1
姜国华（离任）	是	8	8	7	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	16
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，存在异议事项的，应当披露具体情况

（一）董事会审计委员会

2015 年度，公司两届董事会审计委员会共召开会议 5 次，具体如下：

1、2015 年 2 月 15 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，对第八届董事会 2015 年度第二次临时会议拟审议的《关于泰安银座商城有限公司向公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司续租物业的议案》的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、2015 年 3 月 25 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，审议通过以下决议：

（1）通过《审计委员会 2014 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《2014 年度财务报告》提交公司第八届董事会第十二次会议审议。

(3) 同意将大信会计师事务所审定的《2014 年度内部控制评价报告》提交公司第八届董事会第十二次会议审议。

(4) 同意续聘大信会计师事务所为公司 2015 年度审计机构，并提交公司第八届董事会第十二次会议审议。

(5) 对第八届董事会第十二次会议拟审议的《关于公司 2015 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2015 年度融资额度的议案》、《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》和《关于合资设立鲁商福瑞达健康投资有限公司的议案》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，同意将议案提交公司第八届董事会第十二次会议审议。

3、2015 年 4 月 8 日，公司第八届董事会审计委员会召开会议，对第八届董事会第十三次会议拟审议的 2015 年第一季度财务报表及《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向银座集团股份有限公司出租物业的议案》进行审议并发表独立意见，审计委员会认为公司 2015 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，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。同时认为《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向银座集团股份有限公司出租物业的议案》中所涉及的关联交易为山东省鲁商置业有限公司日常经营行为，本次交易符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益，

4、2015 年 8 月 23 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第二次会议拟审议的 2015 年半年度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2015 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，同意提交公司第九届董事会第二次会议审议。

5、2015 年 10 月 26 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第三次会议拟审议的 2015 年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2015 年第三季度财务报表根据公司会计政策编制，会计政策运用恰当，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，同意提交公司第九届董事会第三次会议审议。

2015 年 6 月 30 日，公司第九届董事会第一次会议在银座泉城大酒店会议室召开，会议通过了《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，根据《上市公司治理准则》和《公司章程》的相关规定，公司完成了第八届董事会审计委员会换届，第九届审计委员会成员为：朱南军（召集人）、马涛、段东。

（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。2015 年 6 月 30 日，公司第九届董事会第一次会议在银座泉城大酒店会议室召开，会议通过了《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，根据《上市公司治理准则》和《公司章程》的相关规定，公司完成了第八届董事会战略委员会换届，第九届战略委员会成员为：李彦勇（召集人）、董红林、马涛。

（三）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2015 年度，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 1 次。2015 年 3 月 25 日，薪酬与考核委员会召开了 2015 年度第一次会议，会议通过《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十二次会议审议。2015 年 6 月 30 日，公司第九届董事会第一次会议在银座泉城大酒店会议室召开，会议通过了《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，根据《上市公司治理准则》和《公司章程》的相关规定，公司完成了第八届董事会薪酬与考核委员会换届，第九届薪酬与考核委员会成员为：马涛（召集人）、董红林、朱南军。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2015 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。2015 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

2015 年 6 月 18 日，公司提名委员会召开了第八届董事会提名委员会 2015 年度第一次会议，审议通过《关于董事会换届选举的议案》，经审查，未发现公司第一大股东山东省商业集团有限公司提名的董事候选人李彦勇先生、董红林女士、外部董事候选人段东女士和独立董事候选人马涛先生、朱南军先生存在《公司法》等法规规定的不适宜担任董事及独立董事的情形，以及被中国证监会确定为市场禁入者，并且禁入尚未解除之现象，同意李彦勇先生、董红林女士、段东女士为公司第九届董事会董事候选人，同意马涛先生、朱南军先生为公司第九届董事会独立董事候选人，并提请公司第八届董事会 2015 年度第六次临时会议审议。

报告期内，公司董事会下设专门委员会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。

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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒ 适用 ☐ 不适用

公司内部控制自我评价报告于 2016 年 3 月 18 日在上交所网站披露，披露网址：

www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、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 2015 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 2016 年 3 月 18 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

第十节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

大信审字[2016]第 3-00117 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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 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 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 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：赵长峰

二〇一六年三月十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2015 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	2,029,304,808.74	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	22,395,000.00	6,700,000.00
应收账款	七、3	163,768,073.96	285,330,794.63
预付款项	七、4	2,624,789,994.41	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	424,296,134.35	439,258,280.40
买入返售金融资产			
存货	七、6	27,842,083,365.74	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	七、7	868,712,129.17	
流动资产合计		33,975,349,506.37	30,092,806,775.42
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	七、8	5,337,401.76	
长期应收款			
长期股权投资	七、9	142,976,967.04	76,146,397.29
投资性房地产			
固定资产	七、10	452,738,525.35	471,662,137.50
在建工程	七、11	343,600.00	
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、12	63,983,688.22	59,738,263.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、13	5,713,087.75	10,251,317.75
递延所得税资产	七、14	114,461,041.12	107,026,725.65
其他非流动资产			

项目	附注	期末余额	期初余额
非流动资产合计		785,554,311.24	724,824,842.14
资产总计		34,760,903,817.61	30,817,631,617.56
流动负债：			
短期借款	七、15	929,425,000.00	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、16	178,070,000.00	454,200,000.00
应付账款	七、17	4,331,569,853.65	4,049,377,138.33
预收款项	七、18	7,392,514,171.91	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、19	20,533,824.19	15,771,372.56
应交税费	七、20	292,101,336.85	-484,913,300.11
应付利息			
应付股利	七、21	100,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	七、22	12,784,353,416.93	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、23	1,818,850,000.00	922,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		27,847,417,603.53	25,005,236,724.65
非流动负债：			
长期借款	七、24	4,451,466,000.00	3,408,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、25	50,000,000.00	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、14	1,241,413.18	1,299,468.32
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,502,707,413.18	3,560,099,468.32
负债合计		32,350,125,016.71	28,565,336,192.97
所有者权益			
股本	七、26	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

项目	附注	期末余额	期初余额
资本公积	七、27	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、28	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、29	735,347,964.35	622,856,210.40
归属于母公司所有者权益合计		2,136,190,027.28	2,023,698,273.33
少数股东权益		274,588,773.62	228,597,151.26
所有者权益合计		2,410,778,800.90	2,252,295,424.59
负债和所有者权益总计		34,760,903,817.61	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 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		2,353,756.37	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	175,000,000.00	645,000,000.00
其他应收款	十四、2	477,225,048.66	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		654,578,805.03	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	770,248,531.19	735,248,531.19
投资性房地产			

项目	附注	期末余额	期初余额
固定资产		64,071.19	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		770,312,602.38	735,297,116.82
资产总计		1,424,891,407.41	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		2,098,790.29	931,897.45
应交税费		224,529.54	58,009.50
应付利息			
应付股利			
其他应付款		339,074,871.84	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		341,398,191.67	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			

项目	附注	期末余额	期初余额
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		341,398,191.67	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		-624,457,763.60	-780,014,219.66
所有者权益合计		1,083,493,215.74	927,936,759.68
负债和所有者权益总计		1,424,891,407.41	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—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		5,864,434,715.18	5,681,863,161.13
其中：营业收入	七、30	5,864,434,715.18	5,681,863,161.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,657,558,927.21	5,320,754,506.98
其中：营业成本	七、30	4,695,420,337.43	4,412,051,596.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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、31	541,379,912.14	542,393,158.14
销售费用	七、32	190,971,636.86	197,901,025.24
管理费用	七、33	152,997,770.26	142,513,508.10
财务费用	七、34	70,406,614.18	19,645,896.55
资产减值损失	七、35	6,382,656.34	6,249,322.28
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、36	66,873,721.51	23,533,311.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,830,569.75	23,533,311.83
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		273,749,509.48	384,641,965.98
加：营业外收入	七、37	8,488,339.86	10,296,039.57
其中：非流动资产处置利得		1,479,366.95	515,969.05
减：营业外支出	七、38	27,309,894.82	25,077,579.85
其中：非流动资产处置损失		36,886.95	9,472.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		254,927,954.52	369,860,425.70
减：所得税费用	七、39	113,944,578.21	125,830,349.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		140,983,376.31	244,030,076.14
归属于母公司所有者的净利润		112,491,753.95	206,420,706.11
少数股东损益		28,491,622.36	37,609,370.03
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		140,983,376.31	244,030,076.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		112,491,753.95	206,420,706.11
归属于少数股东的综合收益总额		28,491,622.36	37,609,370.03
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.11	0.21
（二）稀释每股收益(元/股)		0.11	0.21

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

母公司利润表

2015 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		19,435,624.61	19,289,725.08
财务费用		7,919.33	-6,411.46
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、4	175,000,000.00	
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）		155,556,456.06	-19,283,313.62
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			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		155,556,456.06	-19,121,958.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		155,556,456.06	-19,121,958.62
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		155,556,456.06	-19,121,958.62
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：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—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		6,124,270,469.04	5,949,722,910.28
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、40	69,212,491.73	269,076,263.82

项目	附注	本期发生额	上期发生额
经营活动现金流入小计		6,193,482,960.77	6,218,799,174.10
购买商品、接受劳务支付的现金		6,470,711,309.35	6,829,590,840.07
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		210,431,064.40	189,224,455.51
支付的各项税费		888,299,857.41	1,029,325,792.78
支付其他与经营活动有关的现金	七、40	421,548,558.79	533,755,713.88
经营活动现金流出小计		7,990,990,789.95	8,581,896,802.24
经营活动产生的现金流量净额		-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14
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		197,140.09	210,694.50
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		197,140.09	210,694.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,876,139.82	5,104,443.18
投资支付的现金		5,294,250.00	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		20,170,389.82	28,338,443.18
投资活动产生的现金流量净额		-19,973,249.73	-28,127,748.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		42,500,000.00	7,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		42,500,000.00	7,500,000.00
取得借款收到的现金		3,948,691,000.00	2,755,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、40	2,140,000,000.00	1,524,492,800.00
筹资活动现金流入小计		6,131,191,000.00	4,286,992,800.00
偿还债务支付的现金		1,944,850,000.00	1,577,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		437,120,205.15	363,675,268.14

项目	附注	本期发生额	上期发生额
现金			
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、40	2,052,020,000.00	1,411,246,840.10
筹资活动现金流出小计		4,433,990,205.15	3,352,642,108.24
筹资活动产生的现金流量净额		1,697,200,794.85	934,350,691.76
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		-120,280,284.06	-1,456,874,685.06
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		1,601,915,135.87	1,722,195,419.93

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—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		53,023,849.74	43,029,117.52
经营活动现金流入小计		53,023,849.74	43,029,117.52
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		12,520,827.72	11,820,572.70
支付的各项税费		887,750.88	1,267,934.07
支付其他与经营活动有关的现金		4,703,253.16	5,872,185.20
经营活动现金流出小计		18,111,831.76	18,960,691.97
经营活动产生的现金流量净额		34,912,017.98	24,068,425.55
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		23,010.00	12,000.00
投资支付的现金		35,000,000.00	23,234,000.00

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		35,023,010.00	23,246,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-35,023,010.00	-23,246,000.00
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		-110,992.02	822,425.55
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		2,353,756.37	2,464,748.39

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—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				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）											112,491,753.95	45,991,622.36	158,483,376.31
（一）综合收益总额											112,491,753.95	28,491,622.36	140,983,376.31
（二）所有者投入和减少资本												42,500,000.00	42,500,000.00
1. 股东投入的普通股												42,500,000.00	42,500,000.00
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												-25,000,000.00	-25,000,000.00
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												-25,000,000.00	-25,000,000.00
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				299,221,914.06				100,652,148.87		735,347,964.35	274,588,773.62	2,410,778,800.90

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		416,689,701.64	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“—”					-23,234,000.00						206,420,706.11	45,109,370.03	228,296,076.14

号填列)													
（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

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—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				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）										155,556,456.06	155,556,456.06
（一）综合收益总额										155,556,456.06	155,556,456.06
（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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74

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					-19,121,958.62	64,048,564.93
（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

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

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 2015 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 53.02%，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、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 2016 年 3 月 16 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“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

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。

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 2015 年 12 月 31 日的财务状况、2015 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

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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和权益工具。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，或权益工具。

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交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；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

本公司金融工具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；持有至到期投资、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) 本公司对金融工具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）	
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	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

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	10	10
1 至 2 年	40	40
2 至 3 年	80	80
3 年以上	100	100

(3). 单项金额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，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

(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应当划分为持有待售：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，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(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

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). 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

本公司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：本公司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；本公司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

(2)、重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

六、税项

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%

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	241,812.73	226,009.22
银行存款	1,741,294,166.46	1,737,775,749.01
其他货币资金	287,768,829.55	453,706,645.76
合计	2,029,304,808.74	2,191,708,403.99

其他说明：

货币资金期末余额中受限金额为 427,389,672.87 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 288,415,573.24 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 19,088,122.85 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 84,757,902.73 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 35,128,074.05 元。

2、应收票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	22,395,000.00	6,700,000.00
合计	22,395,000.00	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	170,262,096.00	84.51	16,868,636.00	9.91	153,393,460.00	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	31,205,177.89	15.49	20,830,563.93	66.75	10,374,613.96	37,342,659.18	11.15	32,840,866.55	87.94	4,501,792.63
其中：账龄组合	31,205,177.89	15.49	20,830,563.93	66.75	10,374,613.96	37,153,389.18	11.09	32,840,866.55	88.39	4,312,522.63
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	201,467,273.89	/	37,699,199.93	/	163,768,073.96	335,040,297.18	/	49,709,502.55	/	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

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	170,262,096.00	16,868,636.00	9.91%	该款项为政府拆迁款，不存在回收风险，基于谨慎性原则，对上期计提的坏账准备仍然保留，本期不再继续确认坏账准备。
合计	170,262,096.00	16,868,636.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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	11,346,151.38	1,134,614.86	10%
1 至 2 年	245,710.34	98,284.13	40%
2 至 3 年	78,256.17	62,604.94	80%
3 年以上	19,535,060.00	19,535,060.00	100%
合计	31,205,177.89	20,830,563.93	

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-12,010,302.62 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	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
------	------	-------------------	--------

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
客户 1	170,262,096.00	84.51	16,868,636.00
客户 2	19,000,000.00	9.43	19,000,000.00
客户 3	8,549,300.00	4.24	854,930.00
客户 4	610,880.41	0.30	61,088.04
客户 5	547,481.98	0.27	102,841.05
合计	198,969,758.39	98.75	36,887,495.09

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	1,477,191,272.54	56.28	759,577,493.00	47.48
1 至 2 年	494,490,109.30	18.84	309,286,289.53	19.33
2 至 3 年	147,927,950.54	5.63	25,794,218.48	1.61
3 年以上	505,180,662.03	19.25	505,095,558.50	31.58
合计	2,624,789,994.41	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
鲁商置业青岛有限公司	青岛市财政局	150,000,000.00	1-2 年	土地保证金
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
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	2-3 年	土地竞拍保证金
辽宁鲁商置业有限公司	锦州市经济技术开发区财政局	227,371,906.07	1-5 年	土地及配套费
山东鲁商金霖房地产开发有限公司	济南市历城区旅游路片区建设指挥部	150,000,000.00	1-2 年	土地熟化费
山东鲁商金霖房地产开发有限公司	济南市历城区国有资产运营有限公司	99,500,000.00	1-2 年	土地熟化费及土地指标费
合计		1,136,871,906.07		

(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 (%)
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	579,000,000.00	22.06
青岛市财政局	280,000,000.00	10.67
锦州市经济技术开发区财政局	242,997,754.40	9.26

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
青岛市崂山区房地产开发管理局	210,599,698.50	8.02
济南市城市建设投资有限公司	200,000,000.00	7.62
合计	1,512,597,452.90	57.63

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	348,208,159.14	62.43			348,208,159.14	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	209,563,668.90	37.57	133,475,693.69	63.69	76,087,975.21	195,495,532.96	34.45	128,197,578.56	65.58	67,297,954.40
其中：账龄组合	197,483,599.48	35.40	133,475,693.69	67.59	64,007,905.79	183,972,875.67	32.42	128,197,578.56	69.68	55,775,297.11
其他组合	12,080,069.42	2.17			12,080,069.42	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	557,771,828.04	/	133,475,693.69	/	424,296,134.35	567,455,858.96	/	128,197,578.56	/	439,258,280.40

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

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
济南市房地产业协会	305,051,703.14	0	0	预售保证金，经减值测试无需计提坏账
济南市住房维修资金管理中心	19,322,506.00	0	0	物业质量维修基金，经减值测试无需计提坏账
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	23,833,950.00	0	0	公积金贷款保证金，经减值测试无需计提坏账
合计	348,208,159.14	0	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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	53,479,338.72	5,347,933.89	10%
1 至 2 年	17,959,632.20	7,183,852.88	40%
2 至 3 年	25,503,608.14	20,402,886.50	80%
3 年以上	100,541,020.42	100,541,020.42	100%
合计	197,483,599.48	133,475,693.69	

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 5,281,315.13 元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,200.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
银联商务青岛分公司	POS 机押金	1,000.00	POS 机丢失	总经理签批	否
投标保证金	投标保证金	2,200.00	账龄超过三年无法回收	总经理签批	否
合计	/	3,200.00	/	/	/

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

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	305,051,703.14	346,297,602.00
劳务工资保证金	39,848,832.00	56,091,338.00
公积金保证金	23,837,801.11	14,394,612.62
物业质量维修基金	19,322,506.00	12,718,124.90
押金及质保金	44,689,574.53	30,401,147.67
代垫款	23,190,885.26	33,232,405.14
职工借款及备用金	5,350,661.67	5,618,595.31
租金	1,364,838.56	1,218,307.81
往来款	88,452,182.38	62,914,774.37
其他	6,662,843.39	4,568,951.14
合计	557,771,828.04	567,455,858.96

(5). 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	305,051,703.14	0-4 年	54.69	

青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	8.16	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	4.34	24,218,774.37
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金保证金	23,833,950.00	0-3 年	4.27	
济南市住房维修资金管理中心	物业质量维修金	19,322,506.00	0-2 年	3.46	
合计	/	417,922,933.51	/	74.92	69,714,774.37

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	13,164,122.36		13,164,122.36	12,545,262.14		12,545,262.14
库存商品	3,112,714.39		3,112,714.39	3,319,838.16		3,319,838.16
开发成本	18,916,407,967.19		18,916,407,967.19	15,202,782,989.93		15,202,782,989.93
开发产品	8,881,707,846.33	13,111,643.83	8,868,596,202.50	10,309,277,697.63		10,309,277,697.63
发出商品	33,216,345.77		33,216,345.77	38,887,813.99		38,887,813.99
生产成本	7,586,013.53		7,586,013.53	3,242,135.04		3,242,135.04
合计	27,855,195,009.57	13,111,643.83	27,842,083,365.74	25,570,055,736.89		25,570,055,736.89

注：发出商品系公司控股孙公司济南鲁商明达门窗有限公司与济南鲁商特种门业有限公司产品发出到各项目公司未安装的产品；生产成本系上述两公司的在产品。

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	588,099,463.95	1,119,093,538.19	874,472,757.66
鲁商御龙湾项目	2008.06	2016.12	14.53 亿元	176,730,284.02	131,999,709.44	-427,123.31	309,157,116.77
东营银座城市广场	2004.11	2016.12	6.8 亿元	81,780,789.63	32,482,139.71	-4,568,008.81	118,830,938.15
鲁商国奥城项目	2008.07	2016.12	29 亿元	587,810,735.15	311,832,421.41		899,643,156.56
重庆云山雅筑项目	2015.07	2017.06	2.3 亿元		104,238,928.27		104,238,928.27
临沂鲁商中心项目	2013.07	2019.06	32 亿元	855,089,266.05	511,181,827.28	855,990,538.34	510,280,554.99
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2018.03	100 亿元	487,360,437.65	88,058,346.86	421,710,844.49	153,707,940.02
济宁南池公馆项目	2011.07	2016.06	22 亿元	190,877,541.67	59,596,333.25	111,782,936.70	138,690,938.22
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	33 亿元		842,455,503.86		842,455,503.86
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2020.12	190 亿元	4,765,578,876.16	737,197,195.09	21,368,003.21	5,481,408,068.04
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2018.12	95 亿元	3,545,086,201.79	789,492,686.40	543,792,569.55	3,790,786,318.64
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48 亿元	306,126,012.04	196,885,618.38		503,011,630.42
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100 亿元		297,081,613.63		297,081,613.63
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2019.07	40 亿元	807,750,177.94	357,891,298.25	-32,205,659.42	1,197,847,135.61
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38 亿元	795,857,636.40	356,724,208.33		1,152,581,844.73

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
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2017.12	20.7 亿元	398,033,134.29	376,722,247.68		774,755,381.97
泰安鲁商中心项目	2016.01	2019.05	20 亿元		473,844,642.83		473,844,642.83
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2016.06	15 亿元	653,298,842.59	475,300,585.91		1,128,599,428.50
其他项目				145,936,222.65	19,077,845.67		165,014,068.32
合计				15,202,782,989.93	6,750,162,616.20	3,036,537,638.94	18,916,407,967.19

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	1,119,093,538.19	527,123,623.70			1,216,834,876.64
鲁商御龙湾项目	585,473,863.61	-427,123.31	142,100,523.14			442,946,217.16
济南鲁商广场项目	209,259,979.37	15,225,755.51	32,529,206.06	1,596,354.69		190,360,174.13
鲁商国奥城项目	807,635,315.68		412,065,633.43	360,555.72		395,209,126.53
青岛银座一山一墅项目	187,677,945.24		20,877,643.80			166,800,301.44
东营银座城市广场	252,922,546.65	-4,568,008.81	143,790,309.82	2,126,336.82		102,437,891.20
临沂鲁商凤凰城项目	240,169,372.87		72,720,825.93	1,074,744.18		166,373,802.76
青岛鲁商·首府项目	940,902,594.75	421,710,844.49	512,167,607.87	131,767.18		850,314,064.19
济宁南池公馆项目	458,382,547.97	111,782,936.70	378,488,890.79			191,676,593.88
哈尔滨松江新城项目	3,778,767,676.70	21,368,003.21	1,062,502,642.84			2,737,633,037.07
泰安银座城市广场	161,176,716.83	595,789.53		11,033,599.35		150,738,907.01
菏泽鲁商凤凰城项目	790,233,973.67	-32,205,659.42	168,782,270.08			589,246,044.17
临沂鲁商中心项目		855,990,538.34	204,081,857.45			651,908,680.89
青岛蓝岸丽舍项目		543,792,569.55	455,457,645.27			88,334,924.28
合计	9,037,467,495.49	3,052,359,183.98	4,132,688,680.18	16,323,357.94		7,940,814,641.35

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	18,935,952.38	6,900,899.30	465,538,570.22
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		6,900,899.30	2,934,567.93
临沂鲁商凤凰城	23,399,651.50	12,892,060.50		36,291,712.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南鲁商广场	56,278,337.68	6,043,891.88		62,322,229.56
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	19,707,573.67	682,637.35	92,139,547.77
山东银座·晶都国际	1,932,911.21	278,421.76		2,211,332.97
泰安银座城市广场	51,380,391.99	11,033,599.35		62,413,991.34
青岛四季景园	8,828,447.11	2,964,959.53		11,793,406.64
东营银座城市广场	4,468,660.13	2,126,336.82		6,594,996.95
银座数码广场	422,502.90	140,834.44		563,337.34
青岛鲁商·首府	971,793.13	131,767.18	682,637.35	420,922.96
临沂鲁商凤凰城	1,177,206.37	1,074,744.18		2,251,950.55
济南鲁商广场	3,376,236.74	1,596,354.69		4,972,591.43
鲁商国奥城	556,461.87	360,555.72		917,017.59
三、出租开发产品净值	380,388,905.69			373,399,022.45
山东银座·晶都国际	9,039,148.67			8,760,726.91
泰安银座城市广场	160,042,807.53			149,009,208.18
青岛四季景园	57,644,412.18			54,679,452.65
东营银座城市广场	53,140,407.34			51,014,070.52
银座数码广场	5,210,875.24			5,070,040.80
青岛鲁商·首府	8,863,674.10			2,513,644.97
临沂鲁商凤凰城	22,222,445.13			34,039,761.45
济南鲁商广场	52,902,100.94			57,349,638.13
鲁商国奥城	11,323,034.56			10,962,478.84

注：公司存货账面价值合计为 9,133,852,233.06 的哈尔滨鲁商·松江新城项目、青岛蓝岸丽舍项目等存货项目已作抵押，详见附注十一、2、2）“资产抵押”。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		13,111,643.83				13,111,643.83
合计		13,111,643.83				13,111,643.83

(3). 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 3,029,492,408.70 元。

7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额
预缴增值税	121,823.70
预缴营业税	366,926,343.75
预缴城市维护建设税	23,830,111.26
预缴所得税	229,235,862.98
预缴房产税	543,309.95
预缴土地增值税	216,353,466.73
预缴印花税	762,104.81
预缴教育费附加	10,226,571.92
预缴地方教育费附加	6,768,472.32
预缴地方水利建设基金	2,825,723.36
预缴残疾人就业保障金	20,568.15
预缴代扣代缴税金	11,009,641.58
预缴其他税费	88,128.66
合计	868,712,129.17

8、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

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
信托保障基金	5,337,401.76		5,337,401.76			
合计	5,337,401.76		5,337,401.76			

9、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	其他		
一、联营企业											
临沂尚城置业有限公司	76,146,397.29			66,830,569.75						142,976,967.04	
合计	76,146,397.29			66,830,569.75						142,976,967.04	

10、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		13,482.91	2,333,651.01	4,920,490.90	7,267,624.82
(1) 购置		13,482.91	1,763,651.01	4,920,490.90	6,697,624.82
(2) 其他			570,000.00		570,000.00
3.本期减少金额			1,865,763.00	798,255.69	2,664,018.69
(1) 处置或报废			1,865,763.00	798,255.69	2,664,018.69
4.期末余额	491,245,867.13	3,459,925.40	23,884,449.24	38,843,072.31	557,433,314.08
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	18,450,075.96	951,061.43	2,587,562.26	3,475,897.18	25,464,596.83
(1) 计提	18,450,075.96	951,061.43	2,587,562.26	3,475,897.18	25,464,596.83
3.本期减少金额			1,180,167.81	757,210.74	1,937,378.55
(1) 处置或报废			1,180,167.81	757,210.74	1,937,378.55
4.期末余额	64,000,029.78	3,220,716.42	17,612,702.47	19,861,340.06	104,694,788.73
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	427,245,837.35	239,208.98	6,271,746.77	18,981,732.25	452,738,525.35
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). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	9,585,120.04

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(6). 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 22,732,395.57 元。

2) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本, 将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款 3.28 亿元置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款, 公司以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保, 抵押固定资产原值为 460,091,886.30 元, 固定资产净值为 415,169,025.70 元。

11、在建工程

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
健康投资历山路项目	343,600.00		343,600.00			
合计	343,600.00		343,600.00			

12、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	域名	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		8,011,680.00		40,485.00	8,052,165.00
(1) 购置		8,011,680.00		40,485.00	8,052,165.00
3.本期减少金额					
4.期末余额	62,073,543.49	15,627,670.50	184,400.00	40,485.00	77,926,098.99
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	1,720,925.16	2,060,628.05	18,440.04	6,747.48	3,806,740.73
(1) 计提	1,720,925.16	2,060,628.05	18,440.04	6,747.48	3,806,740.73
3.本期减少金额					
4.期末余额	7,028,442.22	6,835,677.57	71,543.50	6,747.48	13,942,410.77
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	55,045,101.27	8,791,992.93	112,856.50	33,737.52	63,983,688.22
2.期初账面价值	56,766,026.43	2,840,940.98	131,296.54		59,738,263.95

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

(3). 其他说明

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款 3.28 亿元置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，公司以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押无形资产原值为 29,807,453.03 元，净值为 27,181,558.41 元。

13、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	519,340.00		27,332.00		492,008.00
租赁费	9,731,977.75		4,510,898.00		5,221,079.75
合计	10,251,317.75		4,538,230.00		5,713,087.75

14、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	167,217,572.44	41,804,393.11	174,165,332.80	43,541,333.20
内部交易未实现利润	10,943,643.32	2,735,910.82	1,871,506.00	467,876.50
可抵扣亏损	279,682,948.76	69,920,737.19	252,070,063.80	63,017,515.95
合计	457,844,164.52	114,461,041.12	428,106,902.60	107,026,725.65

(2). 未经抵销的递延所得税负债

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	4,965,652.72	1,241,413.18	5,197,873.28	1,299,468.32
合计	4,965,652.72	1,241,413.18	5,197,873.28	1,299,468.32

注：山东省商业房地产开发有限公司以 2005 年 10 月 31 日为基准日进行国企改制，以评估后的净资产于 2007 年 2 月重新入账，其中对子公司青岛星洲世源置业有限公司长期股权投资评估增值 99,894,770.67 元（主要系青岛

星洲存货增值)，山东省商业房地产开发有限公司在编制合并报表时，按子公司青岛星洲世源置业有限公司评估价值调整了青岛星洲世源置业有限公司存货及资本公积，并对评估增值计提递延所得税负债，按青岛星洲世源置业有限公司每年实际销售面积占可供销售面积的比例对评估增值存货进行摊销，并相应转回计提的递延所得税负债。

(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
可抵扣暂时性差异	17,068,965.01	3,741,748.31
可抵扣亏损	553,826,158.96	342,241,334.73
合计	570,895,123.97	345,983,083.04

(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		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	224,489,912.86		
合计	553,826,158.96	342,241,334.73	/

15、短期借款

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	929,425,000.00	400,000,000.00
合计	929,425,000.00	765,000,000.00

16、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	70,970,000.00	430,900,000.00
银行承兑汇票	107,100,000.00	23,300,000.00
合计	178,070,000.00	454,200,000.00

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

17、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）	4,022,180,196.27	3,301,368,553.21
1 年以上	309,389,657.38	748,008,585.12
合计	4,331,569,853.65	4,049,377,138.33

(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
山东天齐置业集团股份有限公司	40,068,487.92	工程款未结算
南通启益建设集团有限公司	18,465,598.00	工程款未结算
济南四建集团有限责任公司	16,969,908.27	工程款未结算
江苏南通六建建设集团有限公司	9,500,000.00	工程款未结算
山东泰安建筑集团有限公司	6,348,337.44	工程款未结算
合计	91,352,331.63	/

18、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）	5,550,314,339.28	3,803,374,401.59
1 年以上	1,842,199,832.63	3,319,777,533.60
合计	7,392,514,171.91	7,123,151,935.19

注：公司一年以上的预收款项主要系未结算的预售房款。

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
菏泽鲁商凤凰城项目	29,528,272.00	未结算
济宁南池公馆项目	35,887,615.69	未结算
青岛一山一墅项目	37,105,031.41	未结算
青岛泰晤士小镇项目	57,545,203.00	未结算
泰安碧霞社区项目	62,194,335.00	未结算
鲁商国奥城项目	78,965,690.11	未结算
东营银座城市广场	81,196,026.24	未结算
青岛蓝岸国际项目	160,869,807.97	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	183,519,605.81	未结算
青岛鲁商首府项目	185,216,658.00	未结算

哈尔滨松江新城项目	312,193,812.00	未结算
临沂鲁商中心项目	466,963,322.33	未结算
其他项目	151,014,453.07	未结算
合计	1,842,199,832.63	/

(3). 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	52,267,005.50	54,830,919.83
鲁商常春藤项目	1,054,233,037.17	1,114,069,607.54
鲁商御龙湾项目	387,426,457.39	360,367,303.38
鲁商国奥城项目	215,896,059.43	414,371,882.89
鲁商蓝岸国际项目	194,597,846.42	113,532,031.69
东营银座城市广场	119,928,345.08	177,418,797.73
北京蓝岸丽舍项目	158,078,719.97	131,705,332.97
青岛鲁商·首府项目	286,864,088.79	647,653,009.00
济南南池公馆项目	53,574,070.63	351,304,299.80
哈尔滨松江新城项目	797,044,298.00	1,123,573,009.00
菏泽鲁商凤凰城项目	133,098,119.72	140,737,799.72
临沂鲁商中心项目	646,378,387.46	684,781,424.00
临沂鲁商凤凰城项目	30,591,795.33	154,297,268.33
青岛蓝岸丽舍项目	1,498,099,960.81	845,948,061.81
泰安碧霞国际社区项目	484,227,460.87	64,976,399.00
鲁商蓝岸新城项目	448,887,552.00	
临沂金悦城项目	58,125,371.00	
鲁商泰晤士小镇项目	687,556,235.92	57,545,203.00
合计	7,306,874,811.49	6,437,112,349.69

19、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	15,214,996.98	194,103,889.09	190,231,102.22	19,087,783.85
二、离职后福利-设定提存计划	391.02	20,296,113.78	20,293,337.64	3,167.16
三、辞退福利	555,984.56	1,603,648.97	716,760.35	1,442,873.18
合计	15,771,372.56	216,003,651.84	211,241,200.21	20,533,824.19

(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	2,742,719.45	151,748,971.38	151,283,701.01	3,207,989.82
二、职工福利费		15,639,407.79	15,639,407.79	
三、社会保险费	27,199.46	10,352,277.46	10,351,836.51	27,640.41
其中: 医疗保险费	31,119.47	8,771,151.57	8,770,707.80	31,563.24
工伤保险费	2,165.40	728,860.28	728,862.75	2,162.93
生育保险费	-6,085.41	852,265.61	852,265.96	-6,085.76
四、住房公积金	43,049.44	9,959,638.84	9,957,512.31	45,175.97
五、工会经费和职工教育经费	12,321,760.94	6,113,460.76	2,708,511.74	15,726,709.96
六、短期带薪缺勤		290,132.86	290,132.86	
七、短期利润分享计划				
八、其他	80,267.69			80,267.69
合计	15,214,996.98	194,103,889.09	190,231,102.22	19,087,783.85

(3). 设定提存计划列示

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
1、基本养老保险	1,973.40	19,221,346.56	19,218,688.17	4,631.79
2、失业保险费	-1,582.38	1,074,767.22	1,074,649.47	-1,464.63
3、企业年金缴费				
合计	391.02	20,296,113.78	20,293,337.64	3,167.16

20、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	855,829.99	16,479.21
营业税	1,252,841.54	-325,644,343.06
企业所得税	33,024,383.19	-160,487,889.89
个人所得税	1,260,464.24	368,728.27
城市维护建设税	144,678.35	-22,833,540.49
土地增值税	243,428,018.78	47,901,836.12
房产税	2,595,545.43	2,047,473.13
土地使用税	8,204,809.94	4,981,766.39
教育费附加	65,132.51	-9,835,663.25
地方教育费附加	473,672.69	-6,078,155.60
其他税金	795,960.19	-15,349,990.94
合计	292,101,336.85	-484,913,300.11

21、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		
其中：山东省商业集团有限公司	20,000,000.00	15,000,000.00
山东世界贸易中心	80,000,000.00	60,000,000.00
合计	100,000,000.00	75,000,000.00

其他说明：

2015 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 2014 年末经审计后累计盈利中的 10,000 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 2015 年暂不支付。

22、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
关联方往来款	11,750,138,857.41	11,288,207,823.07
代扣款项	75,966,197.53	67,679,682.34
投标保证金	124,475,911.20	6,672,525.05
质保金及押金	40,874,551.20	267,327,324.06
社会保险金	922,597.11	1,601,836.67
专款专用	541,553,387.78	254,952,608.95
其他	250,421,914.70	199,107,778.54
合计	12,784,353,416.93	12,085,549,578.68

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

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	7,099,760,630.43	未到期
山东银座商城股份有限公司	1,442,117,443.84	未到期
临沂尚城置业有限公司	257,000,000.00	未到期
山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	未到期
山东银座久信房地产开发有限公司	74,933,336.21	未到期
合计	8,963,811,410.48	/

23、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	1,718,850,000.00	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	1,818,850,000.00	922,100,000.00

24、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	250,000,000.00	629,000,000.00	4.99%-7.26%
保证借款	773,240,000.00	560,000,000.00	4.75%-5.25%
抵押+保证借款	3,164,200,000.00	2,219,800,000.00	4.75%-8.00%
委托贷款	264,026,000.00		7.15%
合计	4,451,466,000.00	3,408,800,000.00	

25、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	50,000,000.00	150,000,000.00
合计	50,000,000.00	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。

26、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 12 月 31 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。

27、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

28、 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

29、 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	416,689,701.64
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-254,197.35
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	112,491,753.95	206,420,706.11
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	735,347,964.35	622,856,210.40

30、 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	5,825,754,605.42	4,675,712,763.76	5,637,505,163.81	4,392,307,068.94
房地产销售	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93	5,467,289,929.34	4,289,683,525.84
物业管理	131,209,134.06	107,937,333.77	88,531,564.34	76,694,894.19
酒店	63,739,085.99	11,823,435.42	64,978,533.20	12,370,096.68
建材销售	21,956,554.37	17,759,220.64	16,705,136.93	13,558,552.23
其他业务小计	38,680,109.76	19,707,573.67	44,357,997.32	19,744,527.73
材料销售及运费收入	226,003.91		638,151.81	544,291.85
租赁费收入	33,825,465.85	19,707,573.67	33,265,549.64	19,123,577.17
代建费收入	4,610,000.00		9,500,000.00	
其他收入	18,640.00		954,295.87	76,658.71
合计	5,864,434,715.18	4,695,420,337.43	5,681,863,161.13	4,412,051,596.67

31、 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	294,250,438.29	283,554,766.33
城市维护建设税	20,589,294.27	19,709,848.64
教育费附加	8,873,727.94	8,522,581.00
地方教育费附加	5,915,619.58	5,697,758.31
土地增值税	209,469,403.48	222,763,157.12
水利建设基金	2,281,428.58	2,145,046.74
合计	541,379,912.14	542,393,158.14

32、 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	21,684,026.76	21,391,427.73
广告费	87,197,302.58	77,212,423.92
销售代理费	36,185,581.64	42,018,322.80
业务宣传费	35,244,861.51	46,527,850.33
其他	10,659,864.37	10,751,000.46
合计	190,971,636.86	197,901,025.24

33、 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	59,847,954.27	47,854,073.80
办公费	3,085,087.89	4,742,843.88
会务费	430,826.90	520,109.05
租赁费	13,077,020.28	8,096,819.92
招待应酬费	3,214,184.60	5,199,579.77
税费	13,377,473.79	12,245,485.36
折旧费	20,809,912.19	24,802,569.44
无形资产摊销	3,806,740.73	3,006,761.01
差旅费	2,305,274.66	2,865,053.18
汽车费用	3,953,980.44	3,418,588.21
聘请中介机构费用	7,750,608.23	5,958,417.99
其他	21,338,706.28	23,803,206.49
合计	152,997,770.26	142,513,508.10

34、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	75,050,878.94	27,900,888.90
利息收入	-7,603,707.74	-10,998,657.56
手续费支出	2,956,357.88	2,710,817.20
其他支出	3,085.10	32,848.01
合计	70,406,614.18	19,645,896.55

35、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	-6,728,987.49	6,249,322.28
二、存货跌价损失	13,111,643.83	
合计	6,382,656.34	6,249,322.28

36、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	66,830,569.75	23,533,311.83
信托保障基金投资收益	43,151.76	
合计	66,873,721.51	23,533,311.83

37、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	1,479,366.95	515,969.05	1,479,366.95
其中：固定资产处置利得	1,479,366.95	515,969.05	1,479,366.95
政府补助	533,000.00		533,000.00
罚款收入	1,180,277.82	179,205.55	1,180,277.82
其他	5,295,695.09	9,600,864.97	5,295,695.09
合计	8,488,339.86	10,296,039.57	8,488,339.86

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
生态奖励资金	333,000.00		与收益相关
节能奖励资金	200,000.00		与收益相关
合计	533,000.00		/

其他说明：

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司根据临财建【2014】98号文件《临沂市绿色建筑与绿色生态城区财政奖补资金暂行管理办法》收到奖励补助资金 533,000.00 元。

38、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	36,886.95	9,472.11	36,886.95
其中：固定资产处置损失	36,886.95	9,472.11	36,886.95
对外捐赠	1,500.00	2,301,500.00	1,500.00
罚款支出	2,213,354.34	2,863,816.48	2,213,354.34
违约金支出	19,687,227.19	17,404,878.26	19,687,227.19
滞纳金	184,856.96	84,906.31	184,856.96
其他	5,186,069.38	2,413,006.69	5,186,069.38
合计	27,309,894.82	25,077,579.85	27,309,894.82

39、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	121,436,948.82	150,715,961.03
递延所得税费用	-7,492,370.61	-24,885,611.47
合计	113,944,578.21	125,830,349.56

(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	254,927,954.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	63,731,988.63
调整以前期间所得税的影响	-1,931.54
非应税收入的影响	-16,707,642.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,968,241.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-500,360.33
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	59,454,282.39
所得税费用	113,944,578.21

40、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	7,603,707.74	10,998,657.56
租赁收入	33,825,465.85	33,265,549.64
其他业务收入	4,854,643.91	11,092,447.68
收到往来款项及其他	22,928,674.23	213,719,608.94
合计	69,212,491.73	269,076,263.82

(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	87,197,302.58	77,212,423.92
业务宣传费	35,244,861.51	46,527,850.33
销售佣金	36,185,581.64	42,018,322.80
销售费用中其他付现费用	10,645,404.76	10,774,575.88
管理费用中付现费用	55,155,689.28	57,084,507.92
手续费支出	2,956,357.88	2,743,665.21
营业外支出	19,535,496.19	25,064,185.10
往来款项及其他	174,627,864.95	272,330,182.72
合计	421,548,558.79	533,755,713.88

(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	2,140,000,000.00	1,524,492,800.00
合计	2,140,000,000.00	1,524,492,800.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

向山东省商业集团有限公司借入 1,570,000,000.00 元，向山东省空调工程总公司借入 570,000,000.00 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	2,052,020,000.00	1,411,246,840.10
合计	2,052,020,000.00	1,411,246,840.10

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期归还山东省商业集团有限公司借款 1,170,000,000.00 元，归还山东省空调工程总公司借款 882,020,000.00 元。

41、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	140,983,376.31	244,030,076.14
加：资产减值准备	6,382,656.34	6,249,322.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,464,596.83	30,328,864.08
无形资产摊销	3,806,740.73	3,006,761.01
长期待摊费用摊销	4,538,230.00	4,609,936.00
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）	-1,442,480.00	-506,496.94
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）	75,050,878.94	27,900,888.90
投资损失（收益以“－”号填列）	-66,873,721.51	-23,533,311.83
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,434,315.47	-24,464,711.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-58,055.14	-420,899.72
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,285,139,272.68	-5,045,044,483.27
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-950,543,737.19	78,297,982.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,257,757,273.66	2,336,448,444.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14
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	1,601,915,135.87	1,722,195,419.93
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	-120,280,284.06	-1,456,874,685.06

(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	1,601,915,135.87	1,722,195,419.93
其中：库存现金	241,812.73	226,009.22
可随时用于支付的银行存款	1,601,673,323.14	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	1,601,915,135.87	1,722,195,419.93

其他说明：

货币资金期末余额中受限金额为 427,389,672.87 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 288,415,573.24 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 19,088,122.85 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 84,757,902.73 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 35,128,074.05 元。

42、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	427,389,672.87	见注
存货	9,133,852,233.06	抵押
固定资产	415,169,025.70	抵押
无形资产	27,181,558.41	抵押
合计	10,003,592,490.04	/

注：货币资金期末余额中受限金额为 427,389,672.87 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 288,415,573.24 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款为 19,088,122.85 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 84,757,902.73 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 35,128,074.05 元。

八、在其他主体中的权益

1、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
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, 养老服务机构的投资、健康咨询	70		投资设立
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
济宁鲁商地产有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发		90	投资设立
临沂鲁商金置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		55	投资设立
泰安鲁商地产有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营		90	投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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%	17,075,230.34	25,000,000.00	207,913,140.37
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	-1,635,047.49		1,422,646.71
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	31,474,934.61		37,144,317.16

(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	225,982.42	442.49	226,424.91	143,259.66		143,259.66	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	852,290.29	1,248.38	853,538.67	775,116.03	77,000.00	852,116.03	905,904.34	750.50	906,654.84	823,597.15	80,000.00	903,597.15
青岛鲁商置地发展有限公司	497,261.73	339.56	497,601.29	397,743.57	85,000.00	482,743.57	402,817.43	1,515.52	404,332.95	275,165.20	126,900.00	402,065.20

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	72,441.36	6,830.09	6,830.09	-17,443.60	155,660.09	25,043.47	25,043.47	11,790.68
哈尔滨鲁商置业有限公司	119,185.85	-1,635.05	-1,635.05	21,740.10	126,694.70	898.99	898.99	37,120.75
青岛鲁商置地发展有限公司	75,482.43	12,589.97	12,589.97	94,329.86		-1,509.06	-1,509.06	-90,244.50

2、在合营企业或联营企业中的权益

(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

(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
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
流动资产	1,332,636,163.06	1,713,637,628.57
非流动资产	3,619,712.93	4,961,347.50
资产合计	1,336,255,875.99	1,718,598,976.07
流动负债	898,813,458.40	1,338,232,982.85
非流动负债	80,000,000.00	190,000,000.00
负债合计	978,813,458.40	1,528,232,982.85
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	357,442,417.59	190,365,993.22
按持股比例计算的净资产份额	142,976,967.04	76,146,397.29
营业收入	900,091,810.00	914,997,044.85
净利润	167,076,424.37	58,833,279.58
综合收益总额	167,076,424.37	58,833,279.58

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。

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 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 162.08 亿元，其中浮动利率借款 27.26 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 681 万元。

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 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 1.99 亿元，占应收账款总额的 98.75%。

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。

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

单位：万元 币种：人民币

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	122,000.00	53.02	53.02

本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

本企业子公司的情况详见附注“八、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“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
山东世界贸易中心银座艺舟	其他
鲁商集团有限公司	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）有限公司青岛分公司	其他
鲁商传媒集团有限公司	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
泰安银座商城有限公司	其他
临沂银座商城有限公司	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	母公司的全资子公司
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
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
济宁银座购物广场有限责任公司	其他
青岛乾豪房地产开发有限公司	其他
青岛银座投资开发有限公司	其他
山东福瑞达医药集团公司	母公司的全资子公司

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	22,253,335.40	19,248,500.13
山东省空调工程总公司	采购设备	70,130,837.81	59,449,332.39
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	76,715,024.52	32,621,006.59
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	69,213,966.24	55,670,043.95
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	2,646,819.00	2,485,844.00
山东银座天通汽车有限公司	采购设备		406,325.00
鲁商传媒集团有限公司	广告费	50,000.00	1,677,645.00
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告费		403,000.00
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	2,590,231.25	697,365.76
山东商报社	广告费	150,000.00	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	技术服务费	690,260.00	258,696.00
易通支付有限公司	手续费	634,552.49	261,412.26
临沂银座商城有限公司	场地宣传费	242,680.00	
泰安银座商城有限公司	场地租赁费	536,489.90	
济宁银座购物广场有限责任公司	场地宣传费	632,000.00	
合计		246,486,196.61	173,463,799.08

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
山东银座久信房地产开发有限公司	销售安装	59,629.53	18,050.20
山东省空调工程总公司	物业费		22,353.40

山东省空调工程总公司	销售安装	13,187,709.96	10,623,740.88
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	2,408,842.32	1,708,542.20
山东银座置业有限公司	销售安装	714,269.21	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	2,000,000.00	6,600,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	2,646,377.89	2,131,784.42
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	36,661.10	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
青岛乾豪房地产开发有限公司	销售安装	277,230.51	
山东银座商城股份有限公司	设计费	77,669.90	
青岛银座投资开发有限公司	物业费	670,717.83	
合计		22,079,108.25	25,520,219.51

(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	140,000.00
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	63,546.50
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	418,950.00	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	1,393,500.00	1,291,036.76
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	355,338.76	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。2014 年底租赁到期后，又续租一年。2015 年租赁费发生金额 1650.55 万元。

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，2015 年度租赁费发生额为 140,000.00 元。

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），2015 年度租赁费发生额为 63,546.50 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，2015 年度租赁费发生额为 418,950.00 元。

5、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2012 年 10 月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产，面积为 3006.24 平方米。租赁期限为 15 年，2015 年度租赁费发生额为 1,393,500.00 元。

6、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），2015 年度租赁费发生额为 355,338.76 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	350,000,000.00	2014-7-18	2015-7-14	是
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	50,000,000.00	2014-4-28	2015-7-6	是
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	哈尔滨鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2014-12-23	2015-12-23	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	200,000,000.00	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	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	50,000,000.00	2015-7-6	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	370,000,000.00	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	3,000,000.00	2013-8-29	2015-8-21	是
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	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	2015-8-21	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	23,000,000.00	2013-5-17	2015-10-22	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	2015-1-13	2015-8-21	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	11,000,000.00	2015-1-30	2015-8-21	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	4,000,000.00	2015-2-15	2015-9-21	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2015-12-15	2018-12-14	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	44,100,000.00	2013-8-29	2015-10-22	是
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	47,000,000.00	2013-5-17	2015-9-21	是
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	2015-8-21	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	73,850,000.00	2014-5-14	2015-10-15	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	328,000,000.00	2013-10-16	2015-10-10	是
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	临沂鲁商地产有限公司	26,150,000.00	2014-5-14	2016-4-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	47,700,000.00	2014-5-14	2016-4-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	102,300,000.00	2014-5-14	2016-10-15	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	2016-10-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	104,600,000.00	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	15,400,000.00	2015-3-27	2016-10-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	80,000,000.00	2015-9-18	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	313,000,000.00	2015-10-10	2020-10-9	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	2015-10-10	2016-4-10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	8,000,000.00	2015-10-10	2016-10-10	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000.00	2015-3-20	2015-9-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	199,900,000.00	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	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	70,000,000.00	2015-9-18	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	2015-12-18	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
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	2015-11-8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	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	5,000,000.00	2013-9-2	2015-6-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	95,000,000.00	2013-9-2	2015-12-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2013-8-12	2016-4-8	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	360,000,000.00	2013-8-12	2016-8-8	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2013-9-2	2016-8-26	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2015-10-16	2017-9-25	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	400,000,000.00	2015-11-27	2018-3-29	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	120,000,000.00	2015-8-20	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	253,000,000.00	2015-11-26	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	87,240,000.00	2015-11-27	2018-8-17	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	30,000,000.00	2015-6-23	2015-11-23	是
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	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	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2015-6-23	2016-5-21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2015-6-23	2016-11-21	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	80,000,000.00	2015-6-23	2017-5-21	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2015-6-23	2017-11-29	否
山东省商业集团有限公司	泰安银座房地产开发有限公司	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

(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	150,000,000.00	2015-2-12	2016-2-11	年利率 5.350%
山东省商业集团有限公司	120,000,000.00	2015-7-15	2016-7-14	年利率 6.490%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2015-8-24	2016-8-23	年利率 3.840%
山东省商业集团有限公司	200,000,000.00	2015-8-7	2016-8-6	年利率 3.860%
山东省商业集团有限公司	150,000,000.00	2015-9-14	2016-9-13	年利率 5.500%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2015-9-8	2016-9-7	年利率 5.500%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2015-10-26	2016-10-25	年利率 3.900%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2015-10-28	2016-10-27	年利率 4.410%
山东省商业集团有限公司	200,000,000.00	2015-11-19	2016-11-18	年利率 3.990%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2015-11-24	2016-11-23	年利率 3.990%
山东省空调工程总公司	10,000,000.00	2015-10-15	2016-10-14	年利率 5.700%
山东省空调工程总公司	20,000,000.00	2015-10-21	2016-10-20	年利率 7.690%
山东省空调工程总公司	40,000,000.00	2015-7-9	2016-7-8	年利率 7.690%
山东省空调工程总公司	500,000,000.00	2015-12-3	2016-12-2	年利率 3.880%

(5). 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
关键管理人员报酬	4,927,550.40	4,058,400.00

(6). 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	517,711,192.21
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	23,859,483.82
合计	633,796,309.39

(2) 2015 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 517,241,907.06 元, 借款余额为 520,000,000.00 元。2015 年度存款利息收入金额为 792,874.28 元, 2015 年度借款利息支出金额为 48,203,949.81 元, 支付贷款手续费 600,000.00 元。

6、关联方应收应付款项

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	3,166,664.70	3,183,380.04
应付账款	山东省空调工程总公司	71,972,247.30	41,378,845.85
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	27,291,408.13	20,515,500.93
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	3,997,627.40	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	142,000.00	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	11,367,049.57	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
应付账款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	437,500.00	
应付账款	临沂银座商城有限公司	150,220.00	
应付账款	山东润色文化传媒有限公司	100,000.00	
其他应付款	山东省商业集团有限公司	9,246,584,809.39	8,337,693,706.81
其他应付款	山东省空调工程总公司	348,964,816.88	634,721,111.05
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	1,539,602,846.16	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	78,370,720.20	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	256,972,272.01	257,131,202.44
其他应付款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	10,328,201.27	24,328,201.27
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	1,219,242.22	1,766,723.83
其他应付款	齐鲁饭店管理(集团)公司(齐鲁宾馆)	169,162.61	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	鲁商物产有限公司金属材料分公司	10,000.00	
其他应付款	山东鲁商一卡通支付有限公司	844,500.00	

应付股利	山东省商业集团有限公司	20,000,000.00	15,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	80,000,000.00	60,000,000.00
应付票据	山东省空调工程总公司	1,000,000.00	
长期应付款	山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	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，已全部出资到位。

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 2015 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 129,030,973.73 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	2,544,031,870.80
	鲁商常春藤项目	277,136,849.06
	青岛蓝岸丽舍项目	2,906,695,366.14
	国奥城项目	1,037,622,345.41
	菏泽鲁商凤凰城	331,360,845.97
	青岛鲁商·泰晤士小镇	741,636,497.89
	临沂鲁商中心	693,216,657.66
	鲁商·蓝岸新城	602,151,800.13
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	415,169,025.70
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	27,181,558.41
	合计	9,576,202,817.17

十二、 资产负债表日后事项

2016 年 1 月 18 日公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东平安建设集团有限公司在济南合资设立济南鲁商金霖房地产开发有限公司（暂用名，以工商登记名称为准），合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4500 万元人民币，占 90%；山东平安建设集团有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。

2016 年 3 月 1 日公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛嘉合置业有限公司在青岛合资设立青岛鲁商嘉合置业有限公司（暂用名，以工商登记名称为准）。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4000 万元人民币，占 80%；青岛嘉合置业有限公司出资 1000 万元人民币，占 20%。

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

公司目前业务有房地产、酒店、物业管理、租赁、建筑材料生产与销售，主营业务为房地产开发及经营，其中酒店、物业管理、租赁、建筑材料生产与销售依托于主业房地产开发及经营，比重较小，根据重要性原则无需披露分部报告。

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

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	175,000,000.00	525,000,000.00
合计	175,000,000.00	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	477,225,048.66	100			477,225,048.66	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	477,225,048.66	/	/	477,225,048.66	30,000.00	/	/	30,000.00		

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金		30,000.00
关联方往来款	477,225,048.66	
合计	477,225,048.66	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：

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	关联方往来款	477,225,048.66	1 年以内	100	0
合计	/	477,225,048.66	/	100	0

3、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	770,248,531.19		770,248,531.19	735,248,531.19		735,248,531.19
对联营、合营企业投资						
合计	770,248,531.19		770,248,531.19	735,248,531.19		735,248,531.19

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	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		35,000,000.00		35,000,000.00		
合计	735,248,531.19	35,000,000.00		770,248,531.19		

4、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	175,000,000.00	
合计	175,000,000.00	

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	1,442,480.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	533,000.00	临沂鲁商中心项目获得临沂市财政局节能奖励及生态奖励
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,797,034.96	
所得税影响额	10,250.57	
少数股东权益影响额	1,563,822.34	
合计	-17,247,482.05	

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	5.41	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.24	0.13	0.13

第十二节 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：李彦勇

董事会批准报送日期：2016 年 3 月 16 日