

山东天业恒基股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	天业股份	股票代码	600807
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	蒋涛	王威	
电话（传真）	0531-82685365		
电子信箱	600807@vip. 163. com		

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年 (末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	2,914,796,306.53	2,507,109,321.41	16.26	1,988,178,652.16
归属于上市公司股东的净资产	506,705,605.91	491,648,021.30	3.06	477,029,903.23
经营活动产生的现金流量净额	-186,155,011.96	-252,247,078.91	26.20	154,148,039.10
营业收入	757,035,616.44	487,319,582.06	55.35	428,717,759.47
归属于上市公司股东的净利润	19,553,701.41	14,618,118.07	33.76	45,783,612.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,018,641.67	17,258,940.98	15.99	43,950,824.59
加权平均净资产收益率 (%)	3.90	3.02	增加 0.88 个百分点	10.09
基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.05	20.00	0.14
稀释每股收益 (元 / 股)	0.06	0.05	20.00	0.14

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	25,602	年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数	24,602		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件	质押或冻结的股份数量

		(%)		股份数量	
山东天业房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	32.79	105,309,600	0	质押 105,300,000
将军控股有限公司	国有法人	17.21	55,265,878	12,000,000	冻结 55,265,878
包诚	境内自然人	2.39	7,691,166	0	无 0
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	2.09	6,719,322	0	无 0
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.18	3,792,604	0	无 0
山东招标股份有限公司	未知	0.88	2,820,000	0	无 0
曲柄任	境内自然人	0.80	2,564,000	0	无 0
江艳	境内自然人	0.49	1,580,000	0	无 0
吴远付	境内自然人	0.41	1,318,900	0	无 0
江敦明	境内自然人	0.41	1,318,000	0	无 0
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司控股股东天业集团持有将军控股 21.47%的股权。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

2013 年，面对复苏缓慢增速回落的国际国内经济形势，房地产市场调控更加趋向市场化调节为主，行业景气度呈现逐步回升态势。公司针对行业经营环境的变化，始终保持敏锐的市场触角，紧紧围绕发展战略及年度经营目标，创新思路积极应对，适时主动的调整营销策略，促进销售和回款，强化资金管理，严格控制成本，加强工程质量管理，提升项目管控水平，全力推进房地产业务的健康发展。同时，为增强企业持续经营能力，实现业务的多元化战略目标，公司重大资产重组又迈出了重要一步。

1、公司经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 75,703.56 万元，比上年同期增长 55.35%，其中：房地产销售实现收入 72,075.42 万元，同比增长 57.84%，占营业收入 95.21%；租赁及物业实现收入 3,628.14 万元，比上年同期增长 18.20%，占营业收入 4.79%；实现归属于母公司股东的净利润 1,955.37 万元，比上年同期增长 33.76%；总资产 291,479.63 万元，比期初增长 16.26%；归属于上市公司股东的股东权益 50,670.56 万元，比期初增长 3.06%。

(1) 房地产主业的拓展情况，从经营项目上看，报告期内，东营盛世龙城项目实现销售 116,725 平方米，销售额 59,642.02 万元，同比增长 59.3%；东营盛世豪庭项目实现销售 26,439.24 平方米，销售额 11,545.85 万元；天业国际项目实现销售 520.34 平方米，销售额 744.86 万元，同比下降 90%（该项目已进入尾盘销售）。

a. 稳步推进项目开发建设进度，为实现公司年初确定的开发建设进度计划，一方面针对房地产宏观调控政策和市场需求变化，科学把握投资规模及产品结构，优先推动符合政策及市场导向的楼盘建设，努力做到有序高效开发；另一方面公司加强了项目计划管理跟进的力度，各项目部将工程进度分解落实到月、周计划，每周进行检查偏差，制定针对性措施，完善了项目关键节点计划管理流程、细化项目责任书内容，对工程管理做到最大程度的量化考核，各项目进度均达到计划目标；同时，进一步加强质量控制和管理，制定了《室外景观与绿化验收标准》，完善了工程管理人员工作日志制度，并通过监理例会、协调会、碰头会等形式及时解决质量及安全等方面存在的问题，有效促进了工程品质的提升，提高了公司质量管理水平。报告期内，公司两个单体项目获得山东省级安全文明工地奖、优质结构奖，六个单体项目获得市级安全文明工地奖、优质结构奖。

b. 全力促进房地产销售，报告期内，一方面政府出台房地产调控政策“新国五条”，通过采取强化个人所得税征管等一系列措施，抑制投资需求；另一方面支持和保护首次置业合理需求，房地产市场刚性需求逐步回暖。公司紧紧围绕销售与回款核心工作，加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，采取区分市场、灵活促销的营销策略，紧跟市场，快速出击，以“领创龙奥式商务”为切入点，树立龙奥天街高端商业项目品质，用“带电梯的洋房”主题，突出东营盛世豪庭差异化特色，盛世国际则以“文博心，公园家，私属领地”的概念，全力打造章丘高端住宅人居项目，收到较好效果。2013 年公司实现房地产签约面积 118,904.74 平方米，签约金额 70,212 万元，同比增长 42.76%；截止报告期末公司预收房款 51,000.38 万元，比年初减少 28.01%。

2、优化房地产项目融资结构，降低资金使用成本。报告期内国家严格限制对房地产企业的信贷政策，加大了公司融资难度和融资成本。公司一方面研究制定全公司及各项的融资计划方案，严格执行财务预算，积极拓宽融资渠道，加强与金融单位的沟通合作，有效把控融资节奏，创新融资工具，优化调整融资结构，不断降低融资成本；另一方面，公司进一步加强内部资金统筹管理，有效提高资金使用效率。通过银行贷款置换信托贷款、低利率置

换高利率等方式，先后与中国信达、济南润丰、齐鲁银行、新华信托、渤海银行等签约信贷合同，融资到位资金 7.6 亿元，平均融资成本比上年降低 3.56 个百分点，为公司项目开发提供了资金支持，确保资金链条运转顺畅。

3、积极推进重大资产重组工作。为实现公司业务的多元化，寻求新的利润增长点，有效降低单一主业对经营业绩的影响，增强公司核心竞争力，公司于 2013 年 1 月 7 日与控股股东商议有关重大事项，公司股票停牌。经咨询论证，公司于 3 月 22 日确定实施重大资产重组事项，并组织审计机构、评估机构、法律顾问和独立财务顾问等相关中介机构开展审计、评估、法律及财务顾问等各项工作。公司于 7 月 15 日召开第七届董事会第十八次临时会议，审议通过了关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关议案，公司拟向控股股东天业集团非公开发行股份购买其持有的天业黄金 90%股权，评估预估值为 12.99 亿元，股份发行价格为 6.87 元/股，发行数量约 1.89 亿股；同时，为提高重组效率，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%；重组预案公布后，公司股票于 7 月 17 日复牌。公司于 11 月 1 日召开 2013 年第二次临时股东大会，审议通过了关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关议案，确定发行股份购买的标的资产价格为 127,727.43 万元，由公司向天业集团发行股份作为支付对价，股份发行价格为 6.86 元/股，发行数量 18,619.15 万股，差额部分 610 元由天业股份以现金方式向天业集团补足，同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份不超过 6,889.28 万股，募集配套资金不超过 42,575.81 万元。公司于 11 月 12 日收到中国证监会《中国证监会行政许可申请受理通知书》，证监会依法对公司提交的《山东天业恒基股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易》行政许可申请材料进行了审查，认为申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

鉴于黄金价格的持续下跌，基于保护上市公司中小股东利益及保证交易公允的原则，根据中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书内容，经与控股股东协商，公司对交易对价、盈利补偿、股份锁定等作出调整，将本次交易价格调整为 110,951.33 万元；本次交易募集配套资金方案亦变更为向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份不超过 5,984.43 万股，配套募集资金数量不超过 36,983.78 万元；延长业绩承诺期及锁定汇率风险，对于明加尔公司采用未来收益法估值的矿业权，将业绩承诺期限延长至 2017 年，并以人民币作为计价标准；对本次交易中天业集团所认购的天业股份全部股份在三十六个月股份锁定期满之后，依据《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》的约定，仅对已经实现的承诺净利润部分所对应的股份数额实施解锁，其余股份将继续追加锁定，并根据后续年度所承诺的净利润实现情况实施分批解锁，股份追加锁定期限不超过十二个月。截止目前公司重大资产重组事项，证监会正在审理过程中。

4、重视对投资者回报，形成长期现金分红机制。为进一步规范公司的分红行为，建立科学、持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，公司制定了《未来三年股东回报

规划（2012—2014 年）》，明确了公司的分红政策，规定了最低现金分红比例。按照公司 2012 年度利润分配方案，每 10 股派发现金红利 0.14 元，共计派发现金红利总额人民币 4,496,116.80 元；2013 年度，公司拟以 2013 年年末总股本 321,151,200 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.20 元（含税）。两年来公司累计现金分红金额达 10,919,140.80 元，占近两年可分配利润的 31.95%，使投资者持续分享到公司发展成果。

5、进一步完善公司治理，保障公司规范运作。报告期内，公司按照监管部门新的要求，为做好公司投资者关系管理工作，对《公司投资者关系管理制度》进行了修订，进一步完善了公司内部重大信息的传递、报告流程，确保信息披露及时、公平、真实、准确、完整，以适应上交所直通车业务及上级监管部门“E 互动”网络平台的新要求，建立完善良好的双向沟通机制和平台，增进投资者对公司的了解。同时，在已完成《内部控制手册》的编制基础上，对主要业务流程、内控制度进一步梳理和完善，重新修订了《开发项目分包工程招投标管理办法》，制定了《室外景观与绿化验收标准》等各项制度，使之更符合公司的现状。通过不断完善公司法人治理结构，健全内控制度，进一步规范公司运作，提高了公司治理水平。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	757,035,616.44	487,319,582.06	55.35
营业成本	571,649,998.35	325,501,001.02	75.62
销售费用	24,341,623.41	11,741,849.02	107.31
管理费用	44,559,714.12	54,486,715.70	-18.22
财务费用	27,460,039.28	22,137,299.09	24.04
经营活动产生的现金流量净额	-186,155,011.96	-252,247,078.91	26.20
投资活动产生的现金流量净额	-558,920.20	-295,080,632.00	99.81
筹资活动产生的现金流量净额	450,544,004.34	609,090,597.92	-26.03

2、收入

（1）驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 75,703.56 万元，比上年同期增长 55.35%，增长的主要原因：一是房地产销售实现收入 72,075.42 万元，同比增长 57.84%；二是租赁及物业实现收入 3,628.14 万元，比上年同期增长 18.20%。

（2）以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，东营盛世龙城项目实现销售 116,725 平方米，销售额 59,642.02 万元，同比增长 59.3%；东营盛世豪庭项目实现销售 26,439.24 平方米，销售额 11,545.85 万元；天业国际项目实现销售 520.34 平方米，销售额 744.86 万元，同比下降 90%（该项目已进入尾盘销售）。

(3) 主要销售客户的情况

主要销售客户前五名金额合计 1434.76 万元，占销售额的 1.90%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	地产业务	549,915,172.68	96.20	307,631,382.78	94.51	78.76
租赁及物业	租赁物业业务	21,734,825.67	3.80	17,869,618.24	5.49	21.63
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 (%)
商品房	地产业务	549,915,172.68	96.20	307,631,382.78	94.51	78.76
租赁及物业	租赁物业业务	21,734,825.67	3.80	17,869,618.24	5.49	21.63

(2) 主要供应商情况

前五名供应商完成供应额约 15463.25 万元，占成本总额 27.05%。

4、费用

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
销售费用	24,341,623.41	11,741,849.02	107.31
管理费用	44,559,714.12	54,486,715.70	-18.22
财务费用	27,460,039.28	22,137,299.09	24.04

5、现金流

项 目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	800,625,510.56	666,486,990.11	20.13
经营活动现金流出小计	986,780,522.52	918,734,069.02	7.41
经营活动产生的现金流量净额	-186,155,011.96	-252,247,078.91	26.20
投资活动现金流入小计	54,212.80	28,700.00	88.89
投资活动现金流出小计	613,133.00	295,109,332.00	-99.79
投资活动产生的现金流量净额	-558,920.20	-295,080,632.00	99.81
筹资活动现金流入小计	1,003,920,000.00	828,380,000.00	21.19
筹资活动现金流出小计	553,375,995.66	219,289,402.08	152.35
筹资活动产生的现金流量净额	450,544,004.34	609,090,597.92	-26.03
现金及现金等价物净增加额	263,830,072.18	61,762,887.01	327.17

6、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司利润构成或利润来源未发生重大变动。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司按照既定的发展战略和经营计划积极开展各项工作。全年实现营业收入 75,703.56 万元，比上年同期增长 55.35%，实现归属于母公司股东的净利润 1,955.37 万元，比上年同期增长 33.76%；同时，进一步优化房地产项目融资结构，降低资金使用成本；积极推进重大资产重组工作，公司股东大会审议通过了关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关议案（该事项已上报证监会正在审理中），努力实现公司业务的多元化，寻求新的利润增长点，进一步完善公司治理，保障公司规范运作。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产行业	720,754,230.69	549,915,172.68	23.70	57.84	78.76	减少 8.93 个百分点
租赁及物业	36,281,385.75	21,734,825.67	40.09	18.20	21.63	减少 1.69 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品房	720,754,230.69	549,915,172.68	23.70	57.84	78.76	减少 8.93 个百分点
租赁及物业	36,281,385.75	21,734,825.67	40.09	18.20	21.63	减少 1.69 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
山东省内	757,035,616.44	55.35

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
货币资金	372,404,203.79	12.77	98,262,397.27	3.92	278.99
应收票据	3,200,000.00	0.11			

应收账款	384,394.11	0.01	385,276.20	0.02	-0.23
预付款项	22,313,357.39	0.77	45,439,266.33	1.81	-50.89
其他应收款	116,511,546.33	4.00	55,509,034.65	2.21	109.90
存货	2,021,413,465.62	69.34	1,908,663,345.27	76.13	5.91
其他流动资产	37,225,977.76	1.28	54,145,559.32	2.16	-31.25
投资性房地产	87,282,122.30	2.99	79,471,452.43	3.17	9.83
固定资产	42,926,854.09	1.47	44,792,305.56	1.79	-4.16
无形资产	10,943,828.01	0.38	11,475,838.89	0.46	-4.64
长期待摊费用	243,936.53	0.01	346,289.21	0.01	-29.56
递延所得税资产	42,946,620.60	1.47	51,618,556.28	2.06	-16.80
短期借款	30,000,000.00	1.03	120,000,000.00	4.79	-75.00
应付账款	242,046,527.67	8.30	131,433,878.09	5.24	84.16
预收款项	510,003,776.74	17.49	708,393,167.40	28.26	-28.01
应付职工薪酬	18,420,884.76	0.63	20,376,386.08	0.81	-9.60
应交税费	78,886,337.86	2.71	77,717,816.20	3.10	1.50
应付利息	8,674,977.93	0.30	2,309,999.99	0.09	275.54
应付股利	1,495,756.60	0.05	21,164.20		6,967.39
其他应付款	168,680,409.31	5.79	191,072,192.08	7.62	-11.72
一年内到期的非流动负债	499,840,000.00	17.15			
长期借款	726,980,000.00	24.94	637,880,000.00	25.44	13.97

（四）核心竞争力分析

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

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

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

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

公司于2013年5月27日召开第七届董事会第十七次临时会议，同意以现金出资4,000万元人民币设立全资子公司山东天业顺祥置业发展有限公司。本次投资设立子公司，有利于

加强项目管理，加快项目开发进度。

2、主要子公司、参股公司分析

(1) 永安房地产（经营范围：房地产开发、经营、机械设备租赁、装饰、装修等）。截止报告期末，注册资本 42,000 万元，公司持股 70%，资产规模 112,448.41 万元。报告期内实现销售收入 99.96 万元，同比减少 24.81%，净利润实现-1,063.43 万元。

(2) 东营万佳（经营范围：房地产开发、销售；建筑工程设计、物业服务；房屋租赁；房地产信息咨询；建材销售。）截止报告期末，注册资本 19,607 万元，公司持股 100%，资产规模 37,327.90 万元。报告期内实现销售收入 11,545.85 万元，净利润实现-1,800.97 万元。

(3) 瑞蚨祥贸易（经营范围：鞋、服装、针纺织品、皮革制品、箱包、日用百货销售、柜台租赁等）。截止报告期末，注册资本 2,000 万元，公司持股 100%，资产规模 2,193.22 万元。报告期内实现营业收入 3,416.45 万元，同比增长 209.33%，实现净利润 23.88 万元，同比增加 294.71%。

(4) 天业物业（经营范围：物业管理；房屋租赁；社会经济咨询；电梯安装、维修（B 级）；建筑装饰装修工程（凭资质证经营）等）。截止报告期末，注册资本 500 万元，公司持股 60%，资产规模 3,946.67 万元。报告期内营业收入 2,708.12 万元，实现净利润-1.09 万元。

董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

2013 年上半年“新国五条”房地产调控政策的颁布，抑制投资投机性需求再度升级，对房地产市场产生了一定影响，但在旺盛需求的带动下，房地产市场逐步全面回暖。2014 年房地产行业将继续保持调控政策连续性和稳定性，并将开启全新的房地产长效机制建设周期与调控差别化的执行政策，未来调控思路将向市场化、着重增加供应和保障、向区域性和灵活性转变。随着住房信息的全国联网、不动产统一登记制度的加速推进、房产税试点范围扩大等措施出台，将对房地产市场预期产生较大影响，短期市场可能面临一定的不确定性。从中、长期看，随着国家新型城镇化建设启动，计划生育政策的调整变化，房地产调控长效机制的建立和完善，为房地产市场长期健康发展提供了保障。未来一段时期内房地产市场将趋于平稳，地区分化趋势加强，区域中心城市和发展快速的城市仍将有大的提升空间和发展机遇。房地产龙头企业领先优势继续扩大，中小型企业不进则退，企业间分化明显加快。

（二）公司发展战略

2014 年公司将全力推进重大资产重组工作，实现经营主业的调整和优化；继续深耕山东区域房地产市场，坚持以住宅、商业地产开发为主，同时兼顾养老、旅游、保障性住房等地产项目；完善内部控制，深化组织架构改革，实现由“操作型总部”向“管理型总部”转型；创新营销手段，拓宽融资渠道，降低经营风险与成本，不断提高经营效率与效益，确保公司

持续健康发展。

（三）经营计划

2014 年将是公司实施战略调整的关键之年，也是全面深化改革之年，公司将全力推进重大资产重组工作，实现经营主业的调整和优化，继续深耕山东区域房地产市场，创新营销手段，完善内部控制，改革细化管理模式，降低经营风险与成本，不断提高经营效率与效益，确保公司持续健康发展。2014 年营业收入预计完成约 7 亿元，营业成本约 4.7 亿元。2014 年，公司将突出抓好以下几项工作：

1、深耕山东区域市场，实现房地产业健康快速发展。在经营业态方面，坚持以住宅、商业地产开发为主，同时兼顾养老、旅游、保障性住房等地产项目，满足不同消费需求，促进公司从单一商品房开发建设，逐步向多元化地产建设、一级土地开发方向发展。

在经营布局方面，深耕山东区域市场，继续巩固既有的济南、东营市场地位，逐步进入山东省内发展潜力突出的青岛、烟台、泰安、聊城等城市，形成以济南为核心发展城市，带动在山东其他城市的规模化发展的战略。

在土地储备方面，强化土地拓展的有效性，在保证财务稳健的基础上，通过公开招拍挂、股权收购、合作开发等多种形式，增加 2-3 宗土地储备，为公司持续发展奠定基础。

在市场营销方面，加大现有项目促销力度，根据市场及政策的变化，制定适应市场需求及项目特点的销售方案，保障开发资金快速回笼，确保年度销售计划的完成和业绩快速增长。

在项目建设方面，天业龙奥天街项目达到基本完工；盛世国际项目主要完成各单体的主体施工，部分单体达到竣工验收条件；盛世豪庭项目 A 区 1#、10#楼和 B 区 13-17#楼交付使用，B 区 18-21#楼年底达到竣工验收条件，B 区 11#、12#、22#、23#、24#楼主体结构完工。

2、深化公司组织架构改革，实现由“操作型总部”向“管理型总部”转型，建立新的房地产项目管理模式，提升资源协同效应，调整公司机构设置和职责，增强本部监督职能，加大总部权责下放，充分调动项目公司的积极性和创造性，形成一套科学的、行之有效的项目管理体系，提升公司的运行效率和核心竞争力，为实现公司战略奠定坚实的组织基础。

3、创新融资方式，满足经营发展的资金需求。公司将进一步开展多元化融资工作，积极探索资本市场融资、信贷融资以及发行信托等多种形式，提升公司的融资能力，打造强健资金链。在合理利用现有资金的基础上，充分利用各种金融工具，调整现有融资结构，降低资金使用成本，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

4、加强企业内部控制建设，进一步完善法人治理结构与风险防范机制，完善业务管理流程，对项目流程进行全面梳理和再造，在制度层面保障公司规范运作，降低企业经营风险。

5、全力推进重大资产重组工作。密切关注宏观调控政策和市场动态，通过实施重大资产重组，推动公司由单一房地产业向房地产和矿业多元化经营发展的战略转变，进一步提升公司的核心竞争力，促进公司持续健康发展。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将根据 2014 年经营计划，研究制定详细的多渠道资金筹措和使用计划，在合理利用现有资金的基础上，积极通过资本市场融资、信贷融资以及发行信托等融资方式，充分利用各种金融工具，降低资金使用成本，提升公司的融资能力。同时优化资金使用方案，严格控制各项费用支出，加快资金周转速度，努力提高资金使用效率，以支持公司的健康快速发展。

（五）可能面对的风险

1、市场风险

公司所处房地产行业受到国家宏观调控政策影响较大。2014 年随着住房信息的全国联网、不动产统一登记制度的加速推进、房产税试点范围扩大等措施推出，加之各地方政府为抑制房价的过快上涨，将会陆续出台各种针对性强的调控政策，对房地产市场及购房者预期产生一定的影响，政策风险及市场波动风险是所有房地产企业无法回避的问题。

2、财务风险

2014 年国家继续保持稳健的货币政策，房地产企业资金的压力将不断上升，对于中小型房地产企业而言，融资难度加大，融资成本提升，特别是开发用地出让价格的持续上涨、资金需求规模增大，将给公司资金管理带来不利影响，存在一定财务及资金风险。

3、产业单一及持续经营能力的风险

目前，公司以房地产为主业，由于行业受国家政策和宏观经济波动等因素影响，具有明显的周期性，公司经营业绩呈现出较大的波动性，加之公司开发市场也尚限于济南市、东营市，公司市场单一化的风险比较突出，都将对公司的经营业绩产生较大影响。同时，目前公司项目均已开工建设，面临土地储备不足及可持续经营能力下降的风险。

2014 年公司如能顺利实施发行股份购买资产重大资产重组事项，明加尔公司金矿资源类资产将置入上市公司，公司将全面涉足矿业领域，分散单一房地产主业的经营风险，增强公司核心竞争力，实现公司经营业绩跨周期式的稳定增长，提升上市公司持续盈利能力，并最终实现上市公司全体股东的利益最大化。

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

为更好的保障投资者权益，根据中国证监会、山东证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》的要求，公司通过了《关于修订公司章程的议案》（对原有章程中关于现金分红方面的规定作了相应的修改）及《未来三年股东回报规划（2012—2014 年）》。明确了“公司现金流状况良好且不存在重大投资项目或重大现金支出的条件下，公司应适当加大现金分红的比例”，“公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十”，公司将考虑公司的长远发展和公司股东的利益，结合公司所在的房地产行业环境，给予股东合理现金分红，使投

资者分享公司成长和发展成果，为股东创造更多回报。

公司 2012 年年度股东大会审议通过 2012 年利润分配方案，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.14 元（含税），派发现金股利总额为 4,496,116.80 元，占公司 2012 年度归属于上市公司股东净利润的 30.75%。

本年度拟以 2013 年年末总股本 321,151,200 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.20 元（含税），派发现金股利总额为 6,423,024.00 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。该分配预案尚需提交股东大会审议。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	0	0.20	0	6,423,024.00	19,553,701.41	32.85
2012 年	0	0.14	0	4,496,116.80	14,618,118.07	30.75
2011 年	0	0	0	0	45,783,612.09	0

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

山东天业顺祥置业发展有限公司为本年新设立的子公司，纳入合并范围。