

山东天业恒基股份有限公司

600807

2013 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、瑞华会计师事务所（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、公司负责人曾昭秦、主管会计工作负责人赵秀利及会计机构负责人（会计主管人员）王永兴声明：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：经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对我公司 2013 年度财务报表审计验证，2013 年实现合并报表归属于母公司所有者的净利润 19,553,701.41 元，计提法定盈余公积 4,854,095.25 元，加年初未分配利润 87,930,622.88 元，减去已派发现金股利 4,496,116.80 元，累计可供分配利润为 98,134,112.24 元。拟提出 2013 年度利润分配议案为：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。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义及重大风险提示	3
第二节	公司简介	4
第三节	会计数据和财务指标摘要	6
第四节	董事会报告	8
第五节	重要事项	23
第六节	股份变动及股东情况	26
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	31
第八节	公司治理	38
第九节	内部控制	44
第十节	财务会计报告	46
第十一节	备查文件目录	136

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
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
公司、本公司、天业股份	指	山东天业恒基股份有限公司
天业集团	指	山东天业房地产开发集团有限公司
将军控股	指	将军控股有限公司
永安房地产	指	山东永安房地产开发有限公司
东营万佳	指	东营市万佳房地产开发有限公司
顺祥置业	指	山东天业顺祥置业发展有限公司
瑞蚨祥贸易	指	山东瑞蚨祥贸易有限公司
天业物业	指	山东天业物业管理有限公司
天业黄金	指	山东天业黄金矿业有限公司

二、重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	山东天业恒基股份有限公司
公司的中文名称简称	天业股份
公司的外文名称	SHANDONG TYAN HOME CO., LTD
公司的外文名称缩写	S. T. H
公司的法定代表人	曾昭秦

二、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
联系地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼	
电话（传真）	0531-82685365	
电子信箱	600807@vip.163.com	

三、基本情况简介

公司注册地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区
公司注册地址的邮政编码	250101
公司办公地址	济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区三楼
公司办公地址的邮政编码	250101
公司网址	www.tyanhome.com.cn
电子信箱	600807@vip.163.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
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	天业股份	600807	济南百货

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	1992 年 7 月 26 日
--------	-----------------

注册登记地点	山东省工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	370000018010703
税务登记号码	鲁税济字 370112267172303 号
组织机构代码	26717230-3

（二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度及以前年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司原名山东济南百货大楼（集团）股份有限公司，系经批准以公开募集的形式，于 1992 年 7 月 26 日成立，并于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易，主营业务为百货经营。

2006 年，公司向天业集团非公开发行股票 5,265.48 万股，用以收购其房地产项目，并以本次资产重组为核心实施股权分置改革，公司主营业务由百货经营，转型为房地产业。

（四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司系经山东省经济体制改革委员会、中国人民银行山东省分行以鲁体改生字[1992]第 90 号文批准以公开募集的形式，于 1992 年 7 月 26 日成立，是在原济南百货大楼基础上改组设立而成。1992 年 7 月 26 日，经山东省经济体制改革委员会鲁体改生字（1992）第 90 号文批准，由济南市百货大楼作为独立发起人设立了济南百货大楼股份有限公司，以发起人净资产折为 3,075 万国家股，并于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易。

2002 年 6 月 28 日，公司第一大股东济南市国有资产管理局与将军投资管理有限公司签署股权转让协议，将所持公司 3,627 万股国家股中的 3,216.2245 万股转让给将军投资管理有限公司（2004 年 11 月 22 日更名为将军控股），股权过户手续于 2004 年 11 月 2 日办理完毕，公司控股股东由济南市国有资产管理局变更为将军控股。

2006 年，公司向天业集团非公开发行股票 5,265.48 万股，用以收购其房地产项目，并以本次资产重组为核心实施股权分置改革，公司控股股东由将军控股变更为天业集团。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
	签字会计师姓名	刁云涛
		张桂铭
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	恒泰证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区华远街 7 号鄂尔多斯大厦 7 层
	签字的保荐代表人姓名	吴国平
	持续督导的期间	2007 年至今

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期 增减(%)	2011 年
营业收入	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
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
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	506,705,605.91	491,648,021.30	3.06	477,029,903.23
总资产	2,914,796,306.53	2,507,109,321.41	16.26	1,988,178,652.16

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期 增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00	0.14
加权平均净资产收益率(%)	3.90	3.02	增加 0.88 个百分点	10.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.99	3.56	增加 0.43 个百分点	9.69

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-30,548.75	-39,510.00	-85,498.76
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	100,000.00		

量持续享受的政府补助除外			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			2,511,161.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-537,177.44	-2,628,607.48	-786,673.51
少数股东权益影响额	12,829.95	9,085.73	78,317.94
所得税影响额	-10,044.02	18,208.84	115,480.45
合计	-464,940.26	-2,640,822.91	1,832,787.50

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，面对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，突出东营盛世豪门差异化特色，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项目的融资计划方案，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%。

(3) 其他

关于成本的主要构成项目及占总成本比例等数据明细如下：

单位：元

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 (%)
土地成本	133,098,869.13	24.20	75,875,277.56	24.66	75.42
建安劳务	188,969,127.47	34.36	109,424,595.11	35.57	72.69
原材料	142,765,881.05	25.96	74,831,520.92	24.33	90.78
其他成本	85,081,295.03	15.48	47,499,989.19	15.44	79.12
合计	549,915,172.68	100.00	307,631,382.78	100.00	78.76

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

(1) 本期销售费用较上期增长 107.31%，主要系本期广告费、业务宣传费、销售服务费增高所致。

(2) 本期管理费用较上期减少 18.22%，主要原因是上年同期公司职工技能培训、内控建设、对外投资等业务支付的咨询费、评估费、审计费等高于本期所致。

(3) 本期财务费用较上期增长 24.04%，增长的主要原因是本期公司各项借款增加所致。

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

本期末公司现金及现金等价物净增加额为 26,383.01 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为-18615.50 万元，投资活动产生的现金流量净额-55.89 万元，筹资活动产生的现金流量净额 45,054.40 万元。

(1) 经营活动现金流入 80,062.55 万元，主要系东营“盛世龙城”项目、“盛世豪庭”项目、

章丘“盛世国际”项目预收售房款及物业服务费往来款流入；

(2)经营活动现金流出 98,678.05 万元，主要系 a 工程建设投入，其中：盛世龙城项目 9,786.00 万元，天业中心项目 24,510.25 万元，盛世豪庭项目 11,270.46 万元，盛世国际项目 17,537.02 万元，其它 5,182.83 万元。b 支付职工工资及福利费 4,036.77 万元。c 支付各项税费 5,259.92 万元。d 支付管理费用及经营性往来款 21,094.80 万元；

(3)投资活动现金流入 5.42 万元，主要系处置废旧固定资产等；

(4)投资活动现金流出 61.31 万元，主要系购置车辆等；

(5)筹资活动现金流入 100,392.00 万元，主要系借款增加，其中：山东省国际信托有限公司 45,694.00 万元，齐鲁银行济南明湖东路支行 34,998.00 万元，中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司 15,200.00 万元，润丰农村合作银行济泺路支行 3,500.00 万元，新华信托股份有限公司 1,000.00 万元。

(6)筹资活动现金流出 55,337.60 万元，主要系偿还债务及利息，其中：山东省国际信托有限公司 36,998.00 万元，中国华融资产管理公司天津分公司 8,000.00 万元，新华信托股份有限公司 3,000.00 万元，齐鲁银行济南明湖东路支行 1,000.00 万元，民生银行东营分行 1500.00 万元。支付利息 4,839.60 万元。

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

3、房地产销售、出租及目前在建或在售主要项目情况

(1) 目前在建或在售主要项目情况

单位：平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	截止报告期已确认收入面积
绣水如意一期	100%	章丘市双山镇	完工	63,443.57	80,518.52	71,167.15	70,268.35
绣水如意二期	100%	章丘市双山镇	完工	50,956.56	75,193.17	66,467.58	33,667.97
永安大厦	70%	济南市泉城路	完工	5,194.30	37,077.07	34,249.60	30,371.96
天业国际	100%	济南市泉城路	完工	3,189.10	33,005.08	30,244.65	29,663.34
盛世龙城 A 区	100%	东营市东营区	完工	79,238.45	142,629.21	139,874.33	128,713.15
盛世龙城 B 区	100%	东营市东营区	完工	65,265.50	117,477.80	106,797.89	96,727.16
盛世龙城 C 区	100%	东营市东营区	完工	71,557.00	128,802.77	119,992.82	72,046.19
盛世豪庭一期	100%	东营市河口区	完工	40,411.00	48,931.50	47,945.00	26,654.64
盛世豪庭二期	100%	东营市河口区	在建	55,336.00	85,022.00	79,951.00	-
盛世豪庭三期	100%	东营市河口区	拟建	37,602.40	57,790.00	48,871.00	-
盛世国际	100%	章丘市双	在建	57,711.10	255,698.39	251,653.65	-

		山镇				
天业中心	70%	济南市奥体中心	在建	32,022.00	222,301.28	203,603.05
合计				561,926.98	1,284,446.79	1,200,817.72
						488,112.76

(2) 房地产出租情况

业态分类	项目位置	楼面面积 (m ²)	出租率	年租金收入 (元)	单位租金 (元/m ²)
商铺	济南市历下区泉城路	9,795.84	100%	8,380,677.92	855.53
商铺	济南市市中区经二路	4,641.38	30%	456,870.00	98.43
商铺	济南市历下区和平路	241.20	100%	578,250.00	2,397.39
商铺	章丘市双山镇	898.80	100%	112,626.00	125.31
写字楼	济南市历下区泉城路	1,475.34	100%	999,600.00	677.54
幼儿园	东营市东营区	2,287.43	100%	300,000.00	131.15
合计		19,339.99	-	10,828,023.92	-

(3) 房地产销售情况

业态分类	单位：平方米					
	本年度竣工面积	期末在建建筑面积	本年度可供出售面积	本年度合同销售面积	本年度合同销售额 (元)	本年度合同平均售价 (元/m ²)
住宅	125,099.01	299,548.00	135,338.86	98,267.31	492,198,994.00	5,008.78
办公写字楼	21,034.61	134,305.54	22,136.26	12,706.16	135,281,006.00	10,646.88
商铺及购物中心	16,303.50	4,956.64	62,319.77	7,112.60	70,310,000.00	9,885.27
车位、储藏室	5,339.36	62,004.49	818.67	818.67	4,330,000.00	5,289.07
合计	167,776.48	500,814.67	220,613.56	118,904.74	702,120,000.00	-

(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

货币资金：主要原因为本期各项借款增加所致

应收票据：原因是银行票据未到期所致

应收账款：主要原因为收回以前年度应收的房款所致

预付款项：本期子公司东营市万佳房地产开发有限公司盛世豪庭项目一期部分完工转入开发产品所致。

其他应收款：支付合作项目款项增加所致。

存货：变动的主要原因为本期开发的东营盛世豪庭项目、济南天业中心项目、章丘盛世国际项目工程投入增加所致

其他流动资产：原因是本期东营分公司结转收入，同时结转原预交的税费所致

投资性房地产：主要原因为本期将东营“盛世龙城”项目幼儿园对外出租由存货转为投资性房地产核算

固定资产：主要原因为正常计提折旧所致

无形资产：主要原因为正常摊销所致

长期待摊费用：原因是固定资产装修费摊销所致

递延所得税资产：原因是已确认的递延所得税资产可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损减少所致

短期借款：原因为归还借款所致

应付账款：原因是本期子公司东营市万佳房地产开发有限公司、山东永安房地产开发有限公司、章丘分公司开发的项目欠付的材料款、施工费增加所致

预收款项：原因是本期将预收的购房款结转收入所致

应付职工薪酬：主要原因是摊销辞退福利所致

应交税费：主要系计提应交税费增加所致

应付利息：本期预提尚未支付的利息增加所致

应付股利：原因是本期公司分红尚未支付的股利增加所致

其他应付款：主要原因为往来款项减少所致

一年内到期的非流动负债：长期借款一年内到期结转所致

长期借款：原因为本期母公司和子公司永安公司长期借款增加所致

（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、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 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。

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
山东天业顺祥置业发展有限公司	4,000.00		4,000.00	4,000.00	-11.95
合计	4,000.00	/	4,000.00	4,000.00	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

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，对项目管理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。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

为切实落实好上市公司的各项社会责任，推动经济、社会和环境可持续发展，公司将履行社会责任纳入到公司总体发展规划之中。坚持依法诚信经营，积极纳税，发展就业岗位，支持、带动了所处地方经济的发展，以真诚实际的行动树立良好企业公民形象，与客户和行业竞争者实现共赢发展；尊重员工权益，保障员工合法利益，为员工创造安全、舒适的工作场所，完善员工职业发展规划，实现员工与企业共同成长；以品质为生命，加强项目工程节能降耗，响应国家对节能减排、环境保护的要求，做绿色生态住宅；积极投身社会公益事业，争做优秀的“社会公民”，实现员工的发展与公司的发展、社会的发展相和谐，以良好的业绩回报股东，回报员工，回报社会。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
山东永安房地产开发有限公司	控股子公司	1,694.84	1,704.28	3,399.12			
山东天业顺祥置业发展有限公司	全资子公司		866.71	866.71			
东营市万佳房地产开发有限公司	全资子公司	2,052.65	-2,052.65	0	0	2,810.61	2,810.61
合计		3,747.49	518.34	4,265.83	0	2,810.61	2,810.61
关联债权债务形成原因			往来款				

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况

报告期内对子公司担保发生额合计	354,980,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	700,320,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额 (A+B)	700,320,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	138.21
其中：	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	446,967,198
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	446,967,198

单位：元

担保对象	担保关系贷款人	担保金额	担保期限	担保类型	截至目前是否存在履行担保责任风险
东营市万佳房地全资子公司新华信托股份有 产开发有限公司	限公司	148,400,000.00	2012.08.31—2014.08.30	连带责任担保	否
山东天业顺祥置全资子公司山东省国际信托 业发展有限公司	有限公司	5,000,000.00	2013.10.24—2014.10.23	连带责任担保	否
山东永安房地产控股子公山东省国际信托 开发有限公司	司 有限公司	196,940,000.00	2012.10.22—2014.10.31	连带责任担保	否
山东永安房地产控股子公齐鲁银行股份有 开发有限公司	司 限公司济南明湖 东路支行	349,980,000.00	2013.09.19—2016.09.12	连带责任担保	否
合计		700,320,000.00			

对外担保对象均为公司全资、控股子公司，贷款均用于各子公司项目建设，截至目前，各项目已基本达到可售阶段，资产价值远高于债务价值，不存在履行担保责任风险。

（三）其他重大合同

1、公司与润丰农村合作银行济泺路支行签署合同借款 3500 万元，借款期限：2013 年 4 月 16 日至 2016 年 4 月 14 日，借款利率：人民银行同期基准利率上浮 30%，以永安公司永安大厦尚未销售的商品房地上 16、17 层及地下 1、2 层及其相应土地使用权作抵押。

2、公司与中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司签署债务重组合同及抵押合同，天业集团提供连带责任保证。详情请见公司 2013 年一季报“重要事项”部分。

3、根据章丘市人民政府关于同意容积率调整补缴土地出让金方案的批复(章政字【2012】44 号)，公司与章丘市国土资源局签署了国有土地使用权出让合同变更协议，对章丘绣水如意项目西地块原规划条件用地性质及容积率进行调整。详情请见公司 2013 年一季报“重要事项”部分。

4、公司与新华信托股份有限公司签署信托贷款合同、抵押合同，贷款 1000 万元，贷款期限 12 个月，年利率 11%，公司以绣水如意项目部分房屋所有权作抵押。截至目前，上述贷款已

到账。

5、公司与山东省国际信托有限公司签署信托贷款合同、抵押合同，借款 1500 万元，借款期限 1 年，年利率 13%，公司以绣水如意项目部分商业房产作抵押。截至目前，上述贷款已到账。

6、公司全资子公司山东天业顺祥置业发展有限公司与山东省国际信托有限公司签署贷款合同，借款 500 万元，借款期限 1 年，年利率 13%，公司为以上贷款提供连带保证责任。截至目前，上述贷款已到账。

7、公司与山东省国际信托有限公司签署信托资金贷款合同、不动产抵押协议，信托贷款 2.4 亿元，贷款期限 3 年，年利率 9.5%，公司以盛世国际项目在建工程作抵押，天业集团及其法人为本次贷款提供连带责任保证担保。截至目前，上述贷款已到账。

8、公司子公司永安房地产与齐鲁银行股份有限公司济南明湖东路支行签订固定资产暨项目融资借款合同、抵押合同、保证合同，借款 3.5 亿元，借款期限 36 个月，借款利率为中国人民银行同期同档次基准利率上浮 30%，永安房地产以龙奥天街项目在建工程作抵押，公司和天业集团为本次贷款提供连带责任保证。截至目前，上述贷款已到账。

八、承诺事项履行情况

√ 不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	5 年

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

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

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新 股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	13,263,600	4.13						13,263,600	4.13
1、国家持股									
2、国有法人持股	12,000,000	3.74						12,000,000	3.74
3、其他内资持股	1,263,600	0.39						1,263,600	0.39
其中：境内非国有法人持股	1,263,600	0.39						1,263,600	0.39
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股 份	307,887,600	95.87						307,887,600	95.87
1、人民币普通股	307,887,600	95.87						307,887,600	95.87
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	321,151,200	100.00						321,151,200	100.00

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			25,602	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		24,602
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
山东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	0	质押 105,300,000
将军控股有限公司	国有法人	17.21	55,265,878	0	12,000,000	冻结 55,265,878
包诚	境内自然人	2.39	7,691,166	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	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	0	无 0
山东招标股份有限公司	未知	0.88	2,820,000	2,820,000	0	无 0
曲柄任	境内自然人	0.80	2,564,000	2,564,000	0	无 0
江艳	境内自然人	0.49	1,580,000	1,580,000	0	无 0
吴远付	境内自然人	0.41	1,318,900	1,318,900	0	无 0

	人					
江敦明	境内 自然 人	0.41	1,318,000	1,318,000	0	无0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
山东天业房地产开发集团有限公司		105,309,600		人民币普通股105,309,600		
将军控股有限公司		43,265,878		人民币普通股43,265,878		
包诚		7,691,166		人民币普通股7,691,166		
济南市人民政府国有资产监督管理委员会		6,719,322		人民币普通股6,719,322		
中国建银投资有限责任公司		3,792,604		人民币普通股3,792,604		
山东招标股份有限公司		2,820,000		人民币普通股2,820,000		
曲柄任		2,564,000		人民币普通股2,564,000		
江艳		1,580,000		人民币普通股1,580,000		
吴远付		1,318,900		人民币普通股1,318,900		
江敦明		1,318,000		人民币普通股1,318,000		
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。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	将军控股有限公司	12,000,000	2010年1月15日		
2	威海国际商务大厦有限公司	421,200	2008年1月15日		该等股份如上市流通,应向将军控股偿还代垫的等额股份,并征得其同意后,由本公司向上交所提出该等
3	潍坊农信	351,000	2008年1月15日		
4	任城农资	234,000	2008年1月15日		
5	日照农信	234,000	2008年1月15日		
6	济解商店	23,400			
			2008年1月15日		

			股份的上市 流通申请。
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知股东之间是否存在关联关系，也未知股东是否属于《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。

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	山东天业房地产开发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	曾昭秦
成立日期	1999 年 7 月 4 日
组织机构代码	26718441-9
注册资本	30,000,000.00
主要经营业务	房地产销售、租赁及信息咨询；对矿业、压缩天然气加气站及管线、金融业的投资。
经营成果	2013 年实现利润总额 11569.28 万元
财务状况	截止 2013 年 12 月 31 日资产总额约 205782.13 万元
现金流和未来发展战略	2013 年年末比年初的货币资金增减额约 311.52 万元。未来发展战略：公司继续多元化发展，涵盖房地产、能源、矿业及金融产业等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股天业股份，占 32.79%；参股晨星黄金公司，占 9.85%

(二) 实际控制人情况

1、自然人

姓名	曾昭秦
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	近五年就职于天业集团、本公司，现任天业集团董事长，本公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	控股天业股份，占 32.79%。

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:亿元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
将军控股	安郁厚	2001 年 1 月 8 日	72623539-4	3.59	投资运营、投资管理以及投资代理管理, 为企业提供投资管理、策划、资本运营及相关业务咨询服务等。

第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
曾昭秦	董事长	男	44	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		3.36	52.86
赵树元	独立董事	男	66	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		6.72	0
张志元	独立董事	男	49	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		6.72	0
罗新华	独立董事	男	47	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		6.72	0
王永文	董事、总经理	男	49	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		29.43	0
邢贵堂	董事	男	57	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		22.51	0
张兰华	董事、副总经理	女	53	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		22.51	0
姚国三	董事	男	44	2013年10月14日	2014年6月23日	0	0	0		0	0

安郁厚	监事会主席	男	49	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		0	0
樊以军	监事	男	57	2011年6月24日	2014年6月23日	4,000	4,000	0		1.68	34.04
王凯东	监事	男	53	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		1.68	30.85
聂林	监事	男	58	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		11.72	0
牛宝东	监事	男	38	2012年8月1日	2014年6月23日	0	0	0		13.45	0
岳彩鹏	副总经理	男	42	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		21.9	0
吕宝兴	副总经理	男	58	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		20.91	0
赵秀利	副总经理（财务负责人）	男	56	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		21.54	0
蒋涛	董事会秘书、副总经理	男	44	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		20.81	0
陆军	副总经理	男	39	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		20.84	0
曾考学	副总经理	男	53	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		21.93	0
文云波	副总经理	男	49	2011年6月24日	2014年6月23日	0	0	0		20.8	0
伊茂强	副总经	男	50	2012	2014	0	0	0		19.2	0

	理			年 1 月 6 日	年 6 月 23 日						
冯玉露	副董事长	男	48	2011 年 6 月 24 日	2013 年 11 月 22 日	0	0	0		2.52	42.31
赵成林	董事	男	50	2011 年 6 月 24 日	2013 年 9 月 22 日	0	0	0		0	0
合计	/	/	/	/	/	4,000	4,000	0	/	296.95	160.06

曾昭秦：历任天业集团董事长，将军控股副董事长，本公司董事长；现任天业集团董事长、本公司董事长。

赵树元：已退休，现任华纺股份有限公司、山东滨州渤海活塞股份有限公司、中通客车控股股份有限公司、本公司独立董事。

张志元：曾任山东经济学院财政金融学院院长、山东区域经济研究院院长；现任山东财经大学金融学院常务副院长、区域经济研究院院长，学校关键岗位学科带头人，金融学国家级特色专业建设点负责人，山东省金融重点研究基地负责人，山东省区域经济重点研究基地首席专家；兼任山东区域经济学会副会长、秘书长，山东省金融学会常务理事、学术委员会委员等学术职务，担任山东省、济南市、日照市等多家地方党委政府的智库专家和经济金融顾问，山东晨鸣纸业集团股份有限公司、本公司独立董事。

罗新华：曾在山东大学管理学院会计系从事教学科研工作；现任山东大学管理学院院长助理、教授、博士，山东大学 EDP 中心主任，金能科技股份有限公司独立董事，公司独立董事。

王永文：历任天业集团副总裁，本公司董事、总经理；现任本公司董事、总经理。

邢贵堂：历任本公司常务副总经理、总经理、董事、党委书记；现任本公司董事、党委书记。

张兰华：历任本公司党委副书记、监事会主席、副总经理、董事；现任本公司董事、副总经理。

姚国三：曾先后在济南卷烟厂、将军烟草集团有限公司工作，现任将军控股有限公司执行总裁、党支部书记。

安郁厚：曾先后在山东省烟草专卖局（公司）、将军烟草集团有限公司、山东中烟工业公司工作；现任将军控股董事长、公司监事会主席。

樊以军：现任天业集团副总裁、本公司监事。

王凯东：历任济南市市中区区委干部；山东省委统战部干部；济南市海外旅游公司办公室主任；山东鲁信国际经济股份有限公司办公室主任、总助、副总经理，期间任：青岛汇泉海洋

科技有限公司（青岛海底世界）总经理、北京鲁信英大房地产有限公司总经理、烟台发展股份有限公司总经理；现任天业集团副总裁，本公司监事。

聂林：历任本公司工会主席、纪委书记、监事；现任本公司监事，永安房地产副总经理。

牛宝东：曾先后在山东省建设建工集团、天业集团、本公司工作，历任技术员、技术负责人、项目副经理、项目经理、审计部副经理等职务；现任公司监事、审计部经理。

岳彩鹏：历任天业集团副总裁，本公司副总经理；现任本公司常务副总经理。

吕宝兴：历任天业集团项目经理，本公司副总经理；现任本公司副总经理。

赵秀利：历任天业集团财务部经理，山东永安房地产开发有限公司财务总监，本公司副总经理（财务负责人）；现任本公司副总经理（财务负责人）。

蒋涛：就职于济南高新技术产业开发区管理委员会，济南国际会展中心有限公司，现任本公司董事会秘书、副总经理。

陆军：历任天业集团营销总监，本公司总经理助理；现任本公司副总经理。

曾考学：曾在天业集团工作，曾任本公司总经理助理兼开发部经理，现任本公司副总经理。

文云波：曾先后在山东省国际信托有限公司、将军控股、天业集团工作，历任部门负责人、总裁助理等职，现任本公司副总经理。

伊茂强：曾先后任桓台县建筑承包总公司预算工程师、预算科科长，山东省造价咨询公司审计工程师，天业集团预算部经理，本公司合同预算部经理；现任永安房地产总经理，本公司副总经理。

冯玉露：历任天业集团总裁，本公司董事；现因工作变动，已不在天业集团工作，已辞去本公司董事、副董事长职务。

赵成林：历任将军集团德州实业公司副总经理、工会主席、纪检书记，将军控股常务副总裁兼财务总监，将军控股副董事长、执行总裁，将军烟草集团有限公司财务处处长，本公司董事；现因工作变动，已辞去本公司董事职务。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
曾昭秦	天业集团	董事长	2000 年 2 月 18 日	
姚国三	将军控股	执行总裁	2013 年 7 月 1 日	
安郁厚	将军控股	董事长	2001 年 1 月 3 日	
樊以军	天业集团	副总裁	2007 年 2 月 12 日	
王凯东	天业集团	副总裁	2007 年 11 月 12 日	
冯玉露	天业集团	总裁	2007 年 4 月 30 日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵树元	华纺股份有限公司	独立董事	2012 年 1 月 11 日	2014 年 1 月 27 日
赵树元	山东滨州渤海活塞股份有限公司	独立董事	2012 年 5 月 12 日	2014 年 2 月 9 日
赵树元	中通客车控股股份有限公司	独立董事	2011 年 1 月 5 日	
张志元	山东财经大学金融学院、区域经济研究院	常务副院长、院长，博士后、教授		
张志元	山东晨鸣纸业集团股份有限公司	独立董事		
罗新华	山东大学管理学院、山东大学 EDP 中心	院长助理、教授、博士，EDP 中心主任	2005 年 4 月 1 日	
罗新华	金能科技股份有限公司	独立董事		
赵成林	将军烟草集团有限公司	财务处处长	2012 年 11 月 30 日	

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	董事、监事的报酬首先由董事会薪酬与考核委员会提出方案，经董事会审议提交股东大会审议通过后执行；高级管理人员的报酬由薪酬与考核委员会提出方案，提交董事会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的津贴是依据公司 2011 年第一次临时股东大会通过的董事、监事津贴标准为原则确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬依法进行了审核，认为公司在 2012 年年度报告中披露的董事、监事和高管人员所得薪酬均是依据公司第五届董事会第二十三次会议通过的《关于公司高管人员报酬的决议》为原则确定的；独立董事的津贴是依据公司股东大会通过的《独立董事津贴标准》为原则确定。
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	296.95 万元

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
冯玉露	副董事长	离任	工作变动
赵成林	董事	离任	工作变动

五、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	168
主要子公司在职员工的数量	166
在职员工的数量合计	334
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	117
销售人员	81
技术人员	67
财务人员	35
行政人员	34
合计	334
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	12
大学（本、专科）	195
中专	55
其他	72
合计	334

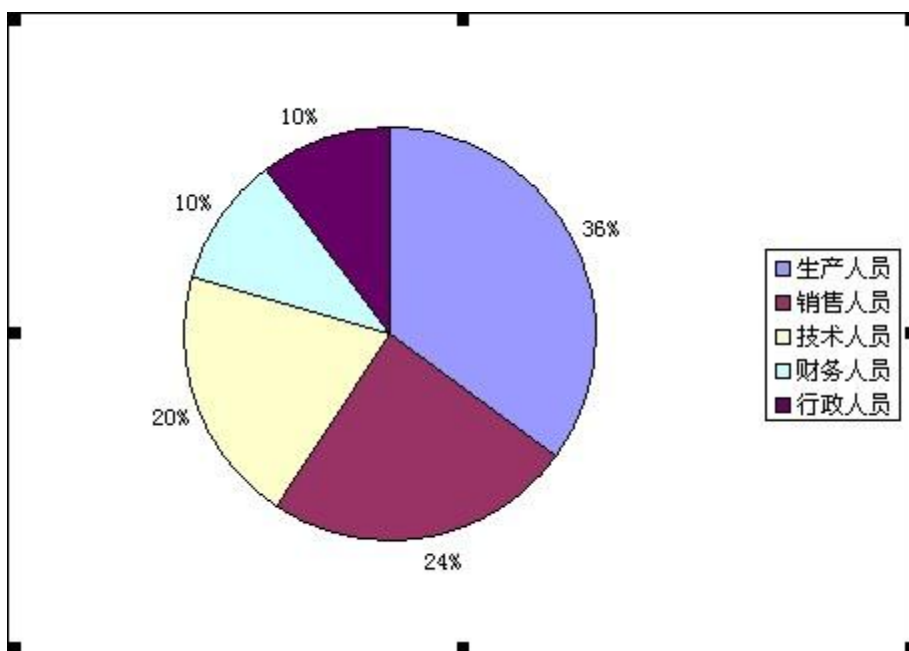
(二) 薪酬政策

公司薪酬政策是在有关法律法规框架内，结合企业组织架构及发展阶段需要来确定的。对关键岗位及市场供应稀缺人员采取薪酬领先策略，对市场供应充足人员薪酬采取市场跟随战略，既避免关键人才流失，又节约人工成本，为企业的发展提供人才保障。

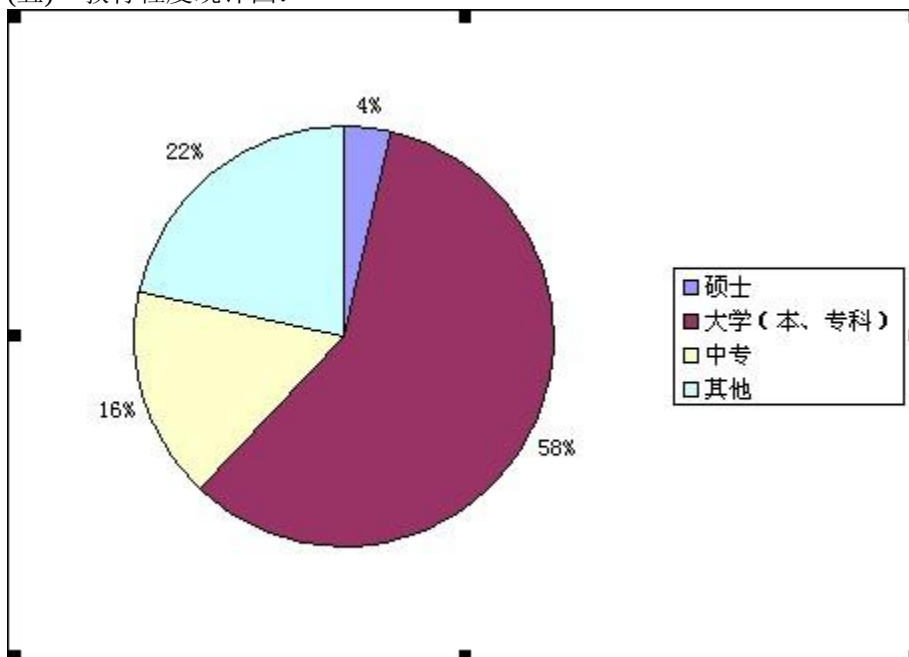
(三) 培训计划

员工培训是提升公司综合竞争力，增强员工整体素质的重要形式。公司现有的培训计划主要分为新员工入职培训和在职员工岗位业务培训。公司建立了分层次、分类别、内训外训相结合的培训体系，内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训包括员工参加行业协会、监管部门组织的培训，相关岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，持续深入开展公司治理活动，不断完善法人治理结构，深入开展内部控制规范体系建设工作，建立健全内部管理制度，对《公司投资者关系管理制度》进行了修订，进一步规范了公司运作，提高公司治理水平。

1、关于股东及股东大会：报告期内，公司共计召开了三次股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》相关规定，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，所有股东能够充分行使权利；认真接待股东来访、来电，使股东了解公司的运营情况，保证股东对公司重大事项的知情权和参与权；公司按照《上市公司股东大会规范意见》的要求，制订了公司《股东大会议事规则》；召集、召开股东大会时，在会场的选择上，尽可能方便更多的股东来参加股东大会，行使股东的表决权；公司制订了《关联交易管理办法》，从制度上规范公司的关联交易行为；公司修订了《投资者关系管理制度》，进一步完善了投资者关系管理工作，公司网站（www.tyanhome.com.cn）建有“投资者关系”专栏，准确、全面、及时地答复投资者在“E 互动”网络平台所提出的问题，从而能够保持与股东的有效沟通。

2、关于控股股东与上市公司：公司与控股股东在人员、资产、财务、业务和机构等方面做到了“五独立”，公司董事会、监事会及其他部门均能做到独立运作；控股股东没有超越股东大会直接或间接干预公司决策及经营活动的行为；公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资产、侵害上市公司利益的长效机制，在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司共召开了 9 次董事会会议。公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘董事和独立董事；董事会由 8 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会；董事会依照《公司章程》、《董事会议事规则》的要求规范运作；全体董事均能以勤勉尽责、认真负责的态度参加董事会和股东大会，认真履行董事的权利、义务和有关法律、法规及《公司章程》规定，对所议事项充分表达明确的意见，并能根据全体股东的利益忠实、诚信的履行职责。

4、关于监事和监事会：公司监事会的人数和构成符合法律、法规的要求；监事会按照《山东天业恒基股份有限公司监事会议事规则》的要求召集、召开会议；全体监事能够认真地履行

职责，本着对股东负责的态度，对公司财务、生产经营情况以及董事、高级管理人员履行职责的合法性、规范性进行监督，并独立发表意见。

5、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展；在公益事业、环境保护、节能减排等方面积极响应国家号召，自觉执行相关规定，具有较强的社会责任意识。

6、关于信息披露与透明度：公司能够严格按照法律法规、《公司章程》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《内幕信息及知情人管理制度》的规定，真实、准确、完整地披露信息；确定《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）为公司信息披露的报纸及网站，增强信息披露的透明度；公司能够按照规定披露控股股东的情况，并通过接待股东来访、电话咨询、“e 互动”网络平台、公司网站平台、联系股东等方式，保证所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于内幕信息知情人登记管理：公司制订了《内幕信息知情人报备制度》，由公司第七届董事会第八次会议审议通过。公司在定期报告编制披露、重大事项等发生时，积极做好内幕信息知情人登记并按要求报送至监管部门。本报告期内，公司未发生内幕信息泄露的情况。

8、关于绩效评价与激励约束机制：公司中层管理人员全部实行竞聘上岗，高级管理人员按公司章程规定的任职条件和选聘程序由董事会聘任。公司已初步建立了高级管理人员的绩效评价体系与激励约束机制，并将进一步完善公司的薪酬体系与激励约束机制，争取尽快推出公司的股权激励计划，充分调动中高级管理人员的积极性。

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

报告期公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。公司将继续不懈努力，不断改进和完善公司治理各项工作，提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范、健康、快速发展。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年年度股东大会	2013 年 6 月 17 日	1、关于审议 2012 年年度董事会报告的议案； 2、关于审议 2012 年年度监事会报告的议案； 3、关于审议 2012 年年度财务决算报告的议案； 4、关于审议 2012 年年度利润分配及公	各项议案均	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 18 日

		积金转增股本的议案；5、关于审议 2012 年年度报告及摘要的议案；6、关于审议续聘会计师事务所并决定其年度报酬的议案；7、关于审议 2012 年年度独立董事述职报告的议案。	审议通过		
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 10 月 14 日	1、关于审议为公司子公司提供融资担保的议案；2、关于审议选举第七届董事会董事的议案。	各项议案均审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 10 月 15 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 1 日	1、关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案；2、关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案；3、关于《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报告书（草案）》及其摘要的议案；4、关于公司本次发行股份购买资产涉及重大关联交易的议案；5、关于公司与山东天业房地产开发集团有限公司签署附条件生效的《发行股份购买资产协议》的议案；6、关于公司与山东天业房地产开发集团有限公司签署附条件生效的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》的议案；7、关于提请股东大会非关联股东批准山东天业房地产开发集团有限公司免于发出要约收购的议案；8、关于公司重大资产重组相关财务报告及盈利预测报告的议案；9、关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性意见的议案；10、关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组暨关联交易相关事宜的议案；11、关于公司发行股份购买资产符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案。	各项议案均审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 2 日

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否 独立 董事	参加董事会情况						参加股东 大会情况
		本年应 参加董 事会次 数	亲自出席 次数	以通讯方 式参加次 数	委托出席 次数	缺席次数	是否连续 两次未亲 自参加会 议	出席股东 大会的次 数
曾昭秦	否	9	9	0	0	0	否	2
赵树元	是	9	9	0	0	0	否	3
张志元	是	9	9	0	0	0	否	3
罗新华	是	9	9	0	0	0	否	3
王永文	否	9	9	0	0	0	否	3
邢贵堂	否	9	9	0	0	0	否	3
张兰华	否	9	9	0	0	0	否	3
姚国三	否	2	2	0	0	0	否	1
冯玉露	否	9	8	0	1	0	否	3
赵成林	否	7	6	0	0	1	否	2

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会的履职情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成，其中主任委员由具有专业会计资格的独立董事担任。2013 年，审计委员会严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规以及上交所和《公司章程》、《审计委员会实施细则》等规定，本着勤勉尽责的原则，依法规范开展工作。

1、公司董事会审计委员会会议召开情况

2013 年，审计委员会共召开了六次会议，分别审议通过了《2012 年年度财务决算报告的议案》、《2012 年年度利润分配及公积金转增股本的议案》、《2012 年年度报告及摘要的议案》、《续聘会计师事务所并决定其年度报酬的议案》、《公司 2013 年第一季度报告及摘要的议案》、《公司 2013 年半年度报告及摘要的议案》、《公司 2013 年第三季度报告及摘要的议案》，对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进行审议发表了意见。对于上述议案，审计委员会本着独立、客观、公正、专业的原则，认真查阅与议案相关的文件资料，积极与公司进行

沟通交流，切实履行了审计监督职能。

2、公司年度报告的审计工作情况

在年度报告审计工作中，按照中国证监会、山东证监局、上海证券交易所关于做好上市公司年度报告工作的有关规定及精神，审计委员会开展了一系列工作，具体情况如下：

(1) 确定审计计划。在瑞华会计师事务所开展审计前，审计委员会与会计师事务所就审计工作安排进行磋商，确定了审计工作具体事项和时间安排。

(2) 审阅公司编制的财务会计报表。在注册会计师进场前，审计委员会审阅公司编制的财务会计报表，通过询问有关财务人员、查阅相关账册及凭证、会议资料、对重大财务数据分析等程序，同意向会计师事务所提交报表用以审计，出具了书面审阅意见，并严格要求财务部门重点关注财务资料的保密工作及日后事项工作，要求注册会计师在审计中应严格按《中国注册会计师执业准则》的要求开展审计工作，审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。

(3) 跟踪了解审计进程。在注册会计师进场审计期间，审计委员会通过不定期地约见、电话联系等形式联系项目审计负责人，督促审计进度，并及时就审计过程中出现的问题进行沟通

(4) 审阅会计师事务所审计报告初稿。会计师事务所按照审计计划的时间安排如期出具了初步审计报告，注册会计师将审计过程中发现的问题向审计委员会作了详细的说明，审计委员会审阅了审计报告初稿后，建议再进一步修改后提交审计委员会审议，并出具了书面审阅意见。

(5) 审议会计师事务所审计报告。会计师事务所按照审计计划的时间安排如期出具了审计报告，根据审计委员会向会计师事务所了解的审计情况及公司管理层汇报的本年度生产经营情况，全体委员再次审阅了审计报告及经审计后的公司财务会计报表及相关资料，同意将会计师事务所审定的公司年度财务报表及审计报告提交公司董事会审议。

(6) 续聘会计师事务所。审计委员会委员在经过大量调查的基础上，对聘任的瑞华会计师事务所从事的年度审计工作进行公正、客观的评估总结，并对续聘瑞华会计师事务所形成决议，认为：公司聘请的瑞华会计师事务所在为公司提供审计服务工作中，严格遵守《中国注册会计师审计准则》的规定，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成公司委托的各项工作。因此，建议公司续聘瑞华会计师事务所作为本公司年度审计机构，提交董事会审议。

2014 年，审计委员会将更加恪尽职守，密切关注公司内部审计工作，不断健全和完善内部审计制度，充分发挥审计委员会的监督职能，切实维护公司与全体股东的共同利益。

(二) 董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会根据公司实际，进一步完善了高级管理人员薪酬制度建设，根据行业特点、薪酬水平及公司现状，对高管人员实行了年薪考核制，以董事会审议通过的《高级管理人员薪酬暂行管理办法》为依据，以股东利益、公司效益为核心，加大考核力度，形成了一套较为科学的绩效管理体系。同时对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬依法进行了审

核，认为公司董事、监事和高级管理人员认真履行了相应的职责，公司高级管理人员所得薪酬是依据公司第五届董事会第二十三次会议通过的《关于公司高管人员报酬的决议》为原则确定的，董事、监事津贴是依据公司 2011 年第一次临时股东大会通过的《董监事津贴管理办法》为原则确定的，对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合市场行业水平和公司有关薪酬政策和考核标准，2013 年度报告披露的公司董事、监事及高级管理人员的报酬情况真实、准确。

薪酬与考核委员会将进一步完善公司的薪酬体系与激励约束机制，争取尽快推出公司的股权激励计划，充分调动高级管理人员的积极性和主动性。

（三）董事会战略委员会的履职情况

报告期内，公司战略委员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，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，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%。董事会战略委员会对该交易事项发表意见，认为本次重大资产重组有利于进一步优化产业结构，培育新的利润增长点，降低房地产行业调控及周期性波动对公司经营业绩的影响，符合公司长远发展目标和股东的利益。

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、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

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、实施情况高级管理人员的报酬是依据公司第五届董事会第二十三次会议通过的《关于公司高管人员报酬的规定》，由公司董事会、监事会会同相关职能部门，根据高级管理人员担任的工作任务及完成各项指标和效益情况、履职情况、管理能力，按年度评价、考核等综合确定的。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

根据证监会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引第 1 号 - 组织架构》等 18 项应用指引、《企业内部控制评价指引》和《企业内部控制审计指引》以及中国证监会、山东证监局和上海证券交易所等部门的相关规定和要求，公司成立了内部控制规范实施工作小组，制定了较为详细的工作计划，公司聘请了管理咨询公司作为咨询机构，进行了各职能部门的内部控制规范对标工作。在咨询机构的指导下，公司根据实际经营情况，依据内控基本规范和应用指引的要求，对公司原有内控制度进行梳理，编写完成了《内部控制手册》，《内部控制手册》包括了内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五个方面，涵盖了与主要控制活动相关的风险点、控制目标、关键控制活动流程。报告期内，结合公司组织架构、业务实际的变动，进行了多次修改和完善，运行体系的不断优化和完善确保了内控体系的有效性，提高了公司运行质量，保护了股东和债权人的合法权益。公司将按照五部委《关于主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》规定要求，适时披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

二、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第六届董事会第十三次审议通过《信息披露事务管理制度》，明确了年报信息披露重大差错的追究原则以及相关责任人的追究方式等内容。报告期内，公司及相关人员未发生制度所指的未正确履行职责及其他个人原因对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响的情况，在年报信息披露中未出现重大差错的现象。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师刁云涛、张桂铭审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、审计报告

审 计 报 告

瑞华审字[2014]37100002 号

山东天业恒基股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的山东天业恒基股份有限公司（以下简称“天业股份公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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天业股份公司管理层的责任。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了山东天业恒基股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京

中国注册会计师：刁云涛
中国注册会计师：张桂铭
二〇一四年二月二十日

二、财务报表

合并资产负债表（资产类）

2013 年 12 月 31 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	372,404,203.79	98,262,397.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	七、2	3,200,000.00	0.00
应收账款	七、3	384,394.11	385,276.20
预付款项	七、4	22,313,357.39	45,439,266.33
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	116,511,546.33	55,509,034.65
买入返售金融资产			
存货	七、6	2,021,413,465.62	1,908,663,345.27
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	37,225,977.76	54,145,559.32
流动资产合计		2,573,452,945.00	2,162,404,879.04
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	152,000,000.00	152,000,000.00
投资性房地产	七、9	87,282,122.30	79,471,452.43
固定资产	七、10	42,926,854.09	44,792,305.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、11	10,943,828.01	11,475,838.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、12	243,936.53	346,289.21
递延所得税资产	七、13	42,946,620.60	51,618,556.28
其他非流动资产	七、15	5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计		341,343,361.53	344,704,442.37
资产总计		2,914,796,306.53	2,507,109,321.41

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

合并资产负债表（负债及所有者权益类）

2013 年 12 月 31 日

编制单位：山东天业恒基股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	七、16	30,000,000.00	120,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、17	242,046,527.67	131,433,878.09
预收款项	七、18	510,003,776.74	708,393,167.40
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	18,420,884.76	20,376,386.08
应交税费	七、20	78,886,337.86	77,717,816.20
应付利息	七、21	8,674,977.93	2,309,999.99
应付股利	七、22	1,495,756.60	21,164.20
其他应付款	七、23	168,680,409.31	191,072,192.08
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负 债	七、24	499,840,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,558,048,670.87	1,251,324,604.04
非流动负债：			
长期借款	七、25	726,980,000.00	637,880,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		726,980,000.00	637,880,000.00
负债合计		2,285,028,670.87	1,889,204,604.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、26	321,151,200.00	321,151,200.00
资本公积	七、27	55,360,875.97	55,360,875.97
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、28	32,059,417.70	27,205,322.45
一般风险准备			
未分配利润	七、29	98,134,112.24	87,930,622.88
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权 益合计		506,705,605.91	491,648,021.30
少数股东权益		123,062,029.75	126,256,696.07
所有者权益合计		629,767,635.66	617,904,717.37
负债和所有者权益总计		2,914,796,306.53	2,507,109,321.41

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司资产负债表（资产类）

2013 年 12 月 31 日

编制单位:山东天业恒基股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		290,195,759.46	67,494,889.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	375,000.00	375,000.00
预付款项		1,521,144.76	9,074,571.08
应收利息			
应收股利			7,687,731.22
其他应收款	十三、2	119,755,152.16	60,622,418.90
存货		630,831,995.42	797,982,809.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		26,359,328.23	51,178,525.55
流动资产合计		1,069,038,380.03	994,415,945.98
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	十三、3	638,073,084.35	598,073,084.35
投资性房地产		87,282,122.30	79,471,452.43
固定资产		41,273,991.19	42,983,874.51
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		10,932,551.34	11,448,598.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		37,747,211.21	50,379,744.57
其他非流动资产		5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计		820,308,960.39	787,356,754.08
资产总计		1,889,347,340.42	1,781,772,700.06

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀丽

会计机构负责人：王永兴

母公司资产负债表（负债及所有者权益类）

2013 年 12 月 31 日

编制单位:山东天业恒基股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		25,000,000.00	110,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		187,245,293.48	115,404,929.55
预收款项		344,420,302.00	668,193,887.99
应付职工薪酬		18,084,152.76	20,094,076.08
应交税费		69,498,391.52	75,447,448.54
应付利息		659,305.56	2,309,999.99
应付股利		1,495,756.60	21,164.20
其他应付款		163,483,505.60	166,885,396.49
一年内到期的非流动负债		104,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		914,386,707.52	1,158,356,902.84
非流动负债:			
长期借款		427,000,000.00	119,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		427,000,000.00	119,500,000.00
负债合计		1,341,386,707.52	1,277,856,902.84
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）		321,151,200.00	321,151,200.00
资本公积		70,529,180.46	70,529,180.46
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		32,059,417.70	27,205,322.45
一般风险准备			
未分配利润		124,220,834.74	85,030,094.31
所有者权益（或股东权益）合计		547,960,632.90	503,915,797.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,889,347,340.42	1,781,772,700.06

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		757,035,616.44	487,319,582.06
其中：营业收入	七、30	757,035,616.44	487,319,582.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		725,906,123.24	464,163,069.44
其中：营业成本	七、30	571,649,998.35	325,501,001.02
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、31	56,239,478.17	49,132,340.08
销售费用	七、32	24,341,623.41	11,741,849.02
管理费用	七、33	44,559,714.12	54,486,715.70
财务费用	七、34	27,460,039.28	22,137,299.09
资产减值损失	七、35	1,655,269.91	1,163,864.53
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		31,129,493.20	23,156,512.62
加：营业外收入	七、36	179,906.53	340,864.94
减：营业外支出	七、37	647,632.72	3,008,982.42
其中：非流动资产处置损失		42,048.47	53,845.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		30,661,767.01	20,488,395.14
减：所得税费用	七、38	14,302,731.92	6,994,860.58
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		16,359,035.09	13,493,534.56
归属于母公司所有者的净利润		19,553,701.41	14,618,118.07
少数股东损益		-3,194,666.32	-1,124,583.51
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、39	0.06	0.05
（二）稀释每股收益	七、39	0.06	0.05
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		16,359,035.09	13,493,534.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,553,701.41	14,618,118.07
归属于少数股东的综合收益总额		-3,194,666.32	-1,124,583.51

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	613,118,833.61	460,795,303.70
减：营业成本	十三、4	425,510,459.59	309,230,655.31
营业税金及附加		47,992,745.98	47,466,109.00
销售费用		10,168,168.48	7,219,987.20
管理费用		33,565,546.15	43,064,171.24
财务费用		27,645,505.39	22,220,276.66
资产减值损失		1,727,898.92	-4,598,776.64
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		66,508,509.10	36,192,880.93
加：营业外收入		142,628.04	132,911.50
减：营业外支出		594,795.54	2,752,561.99
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		66,056,341.60	33,573,230.44
减：所得税费用		17,515,389.12	9,292,338.48
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		48,540,952.48	24,280,891.96
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		48,915,952.48	24,280,891.96
七、综合收益总额			

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		585,288,748.57	509,880,029.51
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、40	215,336,761.99	156,606,960.60
经营活动现金流入小计		800,625,510.56	666,486,990.11
购买商品、接受劳务支付的现金		682,865,670.33	619,637,365.15
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		40,367,663.69	35,278,604.62
支付的各项税费		52,599,198.27	74,555,618.94
支付其他与经营活动有关的现金	七、40	210,947,990.23	189,262,480.31
经营活动现金流出小计		986,780,522.52	918,734,069.02
经营活动产生的现金流量净额		-186,155,011.96	-252,247,078.91
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		54,212.80	28,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		54,212.80	28,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		613,133.00	3,109,332.00
投资支付的现金			292,000,000.00
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		613,133.00	295,109,332.00
投资活动产生的现金流量净额		-558,920.20	-295,080,632.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,003,920,000.00	828,380,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,003,920,000.00	828,380,000.00
偿还债务支付的现金		504,980,000.00	180,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,395,995.66	38,789,402.08
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			
筹资活动现金流出小计		553,375,995.66	219,289,402.08
筹资活动产生的现金流量净额		450,544,004.34	609,090,597.92
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		263,830,072.18	61,762,887.01
加：期初现金及现金等价物余额		82,568,469.37	20,805,582.36
六、期末现金及现金等价物余额		346,398,541.55	82,568,469.37

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		280,109,566.40	440,421,485.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		145,266,614.14	429,460,618.13
经营活动现金流入小计		425,376,180.54	869,882,103.29
购买商品、接受劳务支付的现金		274,508,884.97	265,603,890.80
支付给职工以及为职工支付的现金		26,009,860.81	27,689,408.85
支付的各项税费		39,398,998.78	71,497,404.68
支付其他与经营活动有关的现金		124,051,954.18	242,967,085.39
经营活动现金流出小计		463,969,698.74	607,757,789.72
经营活动产生的现金流量净额		-38,593,518.20	262,124,313.57
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		7,687,731.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,300.00	2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		7,718,031.22	2,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		345,679.00	2,612,719.00
投资支付的现金		40,000,000.00	311,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		40,345,679.00	313,612,719.00
投资活动产生的现金流量净额		-32,627,647.78	-313,610,019.00
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		452,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		452,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金		125,000,000.00	180,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,459,995.66	30,590,388.38
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		167,459,995.66	211,090,388.38
筹资活动产生的现金流量净额		284,540,004.34	88,909,611.62
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		213,318,838.36	37,423,906.19
加: 期初现金及现金等价物余额		52,922,904.63	15,498,998.44
六、期末现金及现金等价物余额		266,241,742.99	52,922,904.63

法定代表人: 曾昭秦

主管会计工作负责人: 赵秀利

会计机构负责人: 王永兴

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		87,930,622.88		126,256,696.07	617,904,717.37
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		87,930,622.88		126,256,696.07	617,904,717.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,854,095.25		10,203,489.36		-3,194,666.32	11,862,918.29
（一）净利润							19,553,701.41		-3,194,666.32	16,359,035.09
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							19,553,701.41		-3,194,666.32	16,359,035.09
（三）所有者投入和减少资本										
1．所有者投入资本										
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										

(四) 利润分配					4,854,095.25		-9,350,212.05			-4,496,116.80
1. 提取盈余公积					4,854,095.25		-4,854,095.25			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-4,496,116.80			-4,496,116.80
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	321,151,200.00	55,360,875.97			32,059,417.70		98,134,112.24		123,062,029.75	629,767,635.66

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	321,151,200.00	55,360,875.97			24,777,233.25		75,740,594.01		67,381,279.58	544,411,182.81	

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	321,151,200.00	55,360,875.97			24,777,233.25		75,740,594.01		67,381,279.58	544,411,182.81
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					2,428,089.20		12,190,028.87		58,875,416.49	73,493,534.56
(一) 净利润							14,618,118.07		-1,124,583.51	13,493,534.56
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							14,618,118.07		-1,124,583.51	13,493,534.56
(三)所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					2,428,089.20		-2,428,089.20			
1. 提取盈余公积					2,428,089.20		-2,428,089.20			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转									60,000,000.00	60,000,000.00
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									60,000,000.00	60,000,000.00
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	321,151,200.00	55,360,875.97			27,205,322.45		87,930,622.88		126,256,696.07	617,904,717.37

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45		85,030,094.31	503,915,797.22
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45		85,030,094.31	503,915,797.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,854,095.25		39,190,740.43	44,044,835.68
（一）净利润							48,540,952.48	48,540,952.48
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							48,540,952.48	48,540,952.48
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					4,854,095.25		-9,350,212.05	-4,496,116.80
1．提取盈余公积					4,854,095.25		-4,854,095.25	
2．提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-4,496,116.80	-4,496,116.80
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	321,151,200.00	70,529,180.46			32,059,417.70		124,220,834.74	547,960,632.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	321,151,200.00	70,529,180.46			24,777,233.25		63,177,291.55	479,634,905.26
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	321,151,200.00	70,529,180.46			24,777,233.25		63,177,291.55	479,634,905.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					2,428,089.20		21,852,802.76	24,280,891.96
（一）净利润							24,280,891.96	24,280,891.96
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							24,280,891.96	24,280,891.96
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
（四）利润分配					2,428,089.20		-2,428,089.20	
1. 提取盈余公积					2,428,089.20		-2,428,089.20	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	321,151,200.00	70,529,180.46			27,205,322.45		85,030,094.31	503,915,797.22

法定代表人：曾昭秦

主管会计工作负责人：赵秀利

会计机构负责人：王永兴

山东天业恒基股份有限公司
2013 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

山东天业恒基股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)原名山东济南百货大楼(集团)股份有限公司,系经山东省经济体制改革委员会、中国人民银行山东省分行以鲁体改生字[1992]第 90 号文批准以公开募集的形式,于 1992 年 7 月 26 日成立,并于 1993 年 1 月 16 日取得山东省工商行政管理局颁发的 37000018010703 号企业法人营业执照。1993 年 11 月 26 日经中国证券监督管理委员会[1993]105 号文复审,并经上海证券交易所上证上[1993]第 111 号文审核批准,于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易。

2006 年公司向山东天业房地产开发有限公司(现已更名为山东天业房地产开发集团有限公司)非公开发行人股票 5,265.48 万股,用以收购其章丘绣水如意项目,并以本次资产重组为核心实施股权分置改革,公司主营业务由以百货经营为主业,转型为“房地产+商业”。2007 年 5 月 28 日公司更名为“山东天业恒基股份有限公司”,股票简称“天业股份”。

根据公司 2011 年第六届董事会第二十次会议决议和 2010 年度股东大会决议,以截止 2010 年 12 月 31 日的股本 16,057.56 万股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股。转增后的注册资本为 32,115.12 万元,山东天业房地产开发集团有限公司为公司第一大股东。

公司注册地址:济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区;营业执照号码:37000018010703;法定代表人:曾昭秦。

公司的经营范围为:纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售;房屋、柜台出租;工艺美术品(含金银饰品零售、翻新);仓储(不含危险化学品);装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营);企业管理服务;电子信息技术的开发、服务及培训;房地产开发、销售(凭资质证书经营)。

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。公司内部下设董事会办公室、工程管理部、计划财务部、总经理办公室、审计监察部等 14 个职能部门、东营、章丘 2 个分公司及山东永安房地产开发有限公司、山东天业物业管理有限公司、山东瑞蚨祥贸易有限公司、东营市万

佳房地产开发有限公司、山东天业顺祥置业发展有限公司 5 个子公司。

本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非

暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业

会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、4(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 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，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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负债的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交

付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指单项金额在 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
-----	---------

项 目	确定组合的依据
账龄组合	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
其他组合	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	30	30
5 年以上	50	50

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单独减值测试。
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

9、存货

（1）存货的分类

公司存货分为：库存商品、材料物资、低值易耗品、包装物、房地产开发成本、房地产开发产品、拟开发土地等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时，以实际成本计价；领用或发出存货时按加权平均法计价。项目整体开发时，拟开发土地全部转入房地产开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入房地产开发成本，期末未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

资产负债表日公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品、库存商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

房地产开发成本其可变现净值按开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通

常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的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于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成

本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；

该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧（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除外）。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	20	2.00

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	4-8	4	12.00-24.00
运输工具	8	4	12.00
电子设备	5	4	19.20
其他设备	2-15	4	6.40-48.00

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“（2）固定资产折旧方法计提折旧”；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“（2）固定资产折旧方法”计提折旧。

（5）其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理

分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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，能够证明其有用性；
- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收

回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将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。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

19、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工

具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定其公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处

理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（5）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

20、收入

（1）销售商品房收入

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

销售商品房收入，同时满足下列条件时予以确认：①房屋完工并验收合格；②签订售房合同及收取房款；③房屋办理了移交手续交付业主使用，并取得业主签字认可的交房确认单。

（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。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

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已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入本公司,收入的金额能够可靠地计量时,分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

① 利息收入金额,按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

21、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

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

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

23、租赁

融资租赁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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

26、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

公司本期无会计政策变更。

（2）会计估计变更

公司本期无会计估计变更。

27、前期会计差错更正

公司本期无前期差错更正。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	按应税增值额的30%-60%或预征收入的2%或3%计缴土地增值税。
营业税	按预收房款、应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
地方水利建设基金	按实际缴纳的流转税的 1%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
山东瑞蚨祥贸易有限公司	全资子公司	济南市	百货销售	2,000.00	五金、钢材、鞋、服装、箱包等销售；柜台租赁
山东天业顺祥置业发展有限公司	全资子公司	济南市	房地产开发、经营	4,000.00	房地产开发、经营；物业服务、房屋租赁

(续)

子公司全称	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
山东瑞蚨祥贸易有限公司	有限责任公司	王勇生	75449317-1	2,004.20	
山东天业顺祥置业发展有限公司	有限责任公司	曾考学	07130462-6	4,000.00	

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数 股东 权益	少数股东权益 中用于冲 减少数股 东损益的金 额	从母公司股东权益冲减子公司 少数股东分担的本年亏损超过注 释 少数股东在该子公司年初股东权 益中所享有份额后的余额
山东瑞蚨祥贸易 有限公司	100.00	100.00	是			
山东天业顺祥 置业发展有限 公司	100.00	100.00	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
山东天业物业管理 有限公司	控股子公司	济南市	物业管理	500.00	物业管理、电梯安装、 维修等

(续)

子公司全称	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额
山东天业物业管 理有限公司	有限责任公司	曾昭秦	73064822-0	301.62	

(续)

子公司全称	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表	少数 股东权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股 东损益的金额	从母公司股东权益冲减子公司 少数股东分担的本年 亏损超过少数股东在该子 公司年初股东权益中所享 有份额后的余额	注 释
山东天业物业 管理有限公司	60.00	60.00	是	56.95	-0.44		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
山东永安房地产开发有限公司	控股子公司	济南市	房地产开发销售	42,000.00	房地产开发销售
东营市万佳房地产开发有限公司	注 1	东营市	房地产开发销售	19,607.00	房地产开发销售

(续)

子公司全称	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
山东永安房地产开发有限公司	有限责任公司	伊茂强	70620985-0	30,313.49	
东营市万佳房地产开发有限公司	有限责任公司	岳彩鹏	68946493-9	11,988.00	

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额	注释
山东永安房地产开发有限公司	70.00	70.00	是	12,249.26	-319.03		
东营市万佳房地产开发有限公司	注 1	注 1	是				

说明：注 1 详见附注十二、其他重要事项说明

2、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	年末净资产	本年净利润
山东天业顺祥置业发展有限公司	39,880,522.16	-119,477.84

注：山东天业顺祥置业发展有限公司为本年新设立的子公司（见附注六、1（1））

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2012 年 12 月 31 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			2,126,062.46			1,061,723.64
-人民币	—	—	2,126,062.46	—	—	1,061,723.64
银行存款：			344,272,479.09			81,506,745.73

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
-人民币	—	—	344,272,479.09	—	—	81,506,745.73
其他货币资金：			26,005,662.24			15,693,927.90
-人民币	—	—	26,005,662.24	—	—	15,693,927.90
合 计			372,404,203.79			98,262,397.27

注：截至 2013 年 12 月 31 日，其他货币资金系为购房业主按揭贷款提供阶段性担保的保证金存款，不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

2、应收票据

应收票据分类

种 类	年末数	年初数
银行承兑汇票	3,200,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	3,200,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.01	3,343,702.33	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	759,489.00	10.45	375,094.89	49.39
组合小计	759,489.00	10.45	375,094.89	49.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.54	3,163,609.69	100.00
合 计	7,266,801.02	100.00	6,882,406.91	

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.01	3,343,702.33	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	760,380.00	10.46	375,103.80	49.33
组合小计	760,380.00	10.46	375,103.80	49.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.53	3,163,609.69	100.00
合 计	7,267,692.02	100.00	6,882,415.82	

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,489.00	0.13	10,380.00	0.14
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	7,257,312.02	99.87	7,257,312.02	99.86
合 计	7,266,801.02	100.00	7,267,692.02	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100.00	预计收回的可能性极小
济南家电产品配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100.00	预计收回的可能性极小
合 计	3,343,702.33	3,343,702.33		

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	9,489.00	1.25	94.89	10,380.00	1.37	103.80
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						

4 至 5 年						
5 年以上	750,000.00	98.75	375,000.00	750,000.00	98.63	375,000.00
合 计	759,489.00	100.00	375,094.89	760,380.00	100.00	375,103.80

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
安徽工业品公司	581,367.00	100.00	581,367.00	预计收回的可能性极小
济南利德丰商贸有限公司	472,200.00	100.00	472,200.00	预计收回的可能性极小
济南(大楼)百益服饰部	332,856.60	100.00	332,856.60	预计收回的可能性极小
济南大福珠宝有限公司	330,031.50	100.00	330,031.50	预计收回的可能性极小
济南佳特眼镜有限公司	215,078.60	100.00	215,078.60	预计收回的可能性极小
平阴百货公司家电	193,216.00	100.00	193,216.00	预计收回的可能性极小
济南交电家电公司	147,583.70	100.00	147,583.70	预计收回的可能性极小
北京交电公司广播电视	144,065.56	100.00	144,065.56	预计收回的可能性极小
合肥美菱股份有限公司	143,701.23	100.00	143,701.23	预计收回的可能性极小
深圳丽宝源珠宝有限公司	117,000.00	100.00	117,000.00	预计收回的可能性极小
山东平阴百货商场	114,042.00	100.00	114,042.00	预计收回的可能性极小
其他零星客户	372,467.50	100.00	372,467.50	预计收回的可能性极小
合 计	3,163,609.69		3,163,609.69	预计收回的可能性极小

(4) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况。

(5) 本报告期内无实际核销的应收账款情况。

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日, 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
非法人一	非关联方	1,836,271.50	5 年以上	25.27
非法人二	非关联方	1,507,430.83	5 年以上	20.74
法人一	非关联方	581,367.00	5 年以上	8.00
法人二	非关联方	540,000.00	5 年以上	7.43
法人三	非关联方	472,200.00	5 年以上	6.50
合 计		4,937,269.33		67.94

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	21,110,236.50	94.61	45,085,401.81	99.22
1 至 2 年	1,203,120.89	5.39	353,864.52	0.78
合 计	22,313,357.39	100.00	45,439,266.33	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
法人一	非关联方	10,156,788.15	1 年以内	工程未完工
法人二	非关联方	3,377,100.00	1 年以内	预付电梯款
法人三	非关联方	1,150,000.00	1 年以内	工程未完工
法人四	非关联方	1,080,000.00	1 年以内	工程未完工
法人五	非关联方	925,520.89	1-2 年	工程未完工
合 计		16,689,409.04		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	24.57	41,584,266.24	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	120,611,692.74	71.28	4,100,146.41	3.40
组合小计	120,611,692.74	71.28	4,100,146.41	3.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,020,352.48	4.15	7,020,352.48	100.00
合 计	169,216,311.46	100.00	52,704,765.13	

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	39.02	41,584,266.24	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	57,953,902.24	54.39	2,444,867.59	4.22
组合小计	57,953,902.24	54.39	2,444,867.59	4.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,020,352.48	6.59	7,020,352.48	100.00
合 计	106,558,520.96	100.00	51,049,486.31	

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	71,437,146.82	42.22	41,798,143.99	39.23
1 至 2 年	37,943,079.75	22.42	9,904,129.44	9.29
2 至 3 年	9,388,290.44	5.55	2,939,152.94	2.76
3 年以上	50,447,794.45	29.81	51,917,094.59	48.72
合 计	169,216,311.46	100.00	106,558,520.96	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100.00	预计收回的可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100.00	预计收回的可能性极小
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100.00	预计收回的可能性极小
华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100.00	预计收回的可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100.00	预计收回的可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100.00	预计收回的可能性极小
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100.00	预计收回的可能性极小
财务科(集资利息)	1,017,743.83	1,017,743.83	100.00	预计收回的可能性极小

山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100.00	预计收回的可能性极小
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计收回的可能性极小
合 计	41,584,266.24	41,584,266.24		预计收回的可能性极小

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	71,437,146.82	59.23	714,371.47	41,798,143.99	72.12	417,981.44
1 至 2 年	37,943,079.75	31.46	1,897,154.00	9,904,129.44	17.09	495,206.47
2 至 3 年	9,388,290.44	7.78	938,829.05	2,939,152.94	5.07	293,915.29
3 至 4 年	1,158,699.86	0.96	231,738.41	120,934.03	0.21	24,186.80
4 至 5 年	120,934.03	0.10	36,282.56	1,910,966.67	3.30	573,290.00
5 年以上	563,541.84	0.47	281,770.92	1,280,575.17	2.21	640,287.59
合 计	120,611,692.74	100.00	4,100,146.41	57,953,902.24	100.00	2,444,867.59

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
济南华运汽车配件公司	976,000.00	100.00	976,000.00	预计收回的可能性极小
山东省华艺实业有限公司	900,000.00	100.00	900,000.00	预计收回的可能性极小
新形象公司	601,302.66	100.00	601,302.66	预计收回的可能性极小
东忠林	433,593.82	100.00	433,593.82	预计收回的可能性极小
时装普华鞋厂	369,616.62	100.00	369,616.62	预计收回的可能性极小
百大集团	337,570.56	100.00	337,570.56	预计收回的可能性极小
北京中昌明资产评估事务所	335,211.00	100.00	335,211.00	预计收回的可能性极小
济南时装总公司	331,072.43	100.00	331,072.43	预计收回的可能性极小
刘传俊	311,239.45	100.00	311,239.45	预计收回的可能性极小
职工宿舍未售部分	254,354.00	100.00	254,354.00	预计收回的可能性极小
韩毅	254,204.80	100.00	254,204.80	预计收回的可能性极小
支援商河贷款利息	240,841.90	100.00	240,841.90	预计收回的可能性极小
合作企业资金法律手续费	240,000.00	100.00	240,000.00	预计收回的可能性极小
天笠置业	137,835.00	100.00	137,835.00	预计收回的可能性极小

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
保安服务费	132,160.00	100.00	132,160.00	预计收回的可能性极小
秦爱军	114,936.00	100.00	114,936.00	预计收回的可能性极小
养老金个人部分	110,573.48	100.00	110,573.48	预计收回的可能性极小
大观园	100,000.00	100.00	100,000.00	预计收回的可能性极小
其他零星	839,840.76	100.00	839,840.76	预计收回的可能性极小
合 计	7,020,352.48		7,020,352.48	

(4) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况。

(5) 本报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	29.55
法人二	非关联方	19,854,110.51	5 年以上	11.73
法人三	非关联方	11,821,000.00	1-2 年	6.99
法人四	非关联方	11,650,768.24	1-2 年	6.89
法人五	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	5.91
合 计		103,325,878.75		61.07

(8) 应收关联方账款情况

详见附注八、5、关联方应收应付款项。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	1,644,762,326.47		1,644,762,326.47
房地产开发产品	376,651,139.15		376,651,139.15
合 计	2,021,413,465.62		2,021,413,465.62

(续)

项 目	年初数
-----	-----

	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	1,560,647,403.14		1,560,647,403.14
房地产开发产品	348,015,942.13		348,015,942.13
合 计	1,908,663,345.27		1,908,663,345.27

(2) 房地产开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	年初数	年末数
东营盛世龙城 C 区	2011 年 11 月	2013 年 5 月	351,046,079.94	
天业中心	2011 年 4 月	2014 年 12 月	785,836,538.05	1,039,648,265.64
章丘盛世国际	2013 年 3 月	2015 年 10 月	123,961,196.01	293,780,136.87
东营盛世豪庭	2012 年 3 月	2015 年 12 月	299,803,589.14	311,333,923.96
合 计			1,560,647,403.14	1,644,762,326.47

(3) 房地产开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
绣水如意一期	2006 年 11 月	2,830,091.20			2,830,091.20
绣水如意二期	2007 年 9 月	90,586,679.77		624,265.97	89,962,413.80
永安大厦	2006 年 9 月	25,040,408.76			25,040,408.76
天业国际	2010 年 12 月	6,008,128.19		2,837,806.40	3,170,321.79
盛世龙城 A 区	2010 年 12 月	49,228,239.40		19,642,277.27	29,585,962.13
盛世龙城 B 区	2012 年 12 月	174,322,394.81		141,649,079.25	32,673,315.56
盛世龙城 C 区	2013 年 6 月		447,397,454.64	268,567,700.57	178,829,754.07
东营盛世豪庭	2013 年 5 月		141,204,281.84	126,645,410.00	14,558,871.84
合 计		348,015,942.13	588,601,736.48	559,966,539.46	376,651,139.15

(4) 存货跌价准备

截至 2013 年 12 月 31 日, 公司的存货不存在减值情形, 不需提取存货跌价准备。

(5) 存货的说明:

存货年末余额中含有的借款费用资本化金额 200,355,556.14 元, 明细如下:

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天业国际	75,897.88		35,848.68	40,049.20
盛世龙城 A 区	1,344,296.58		536,380.06	807,916.52
永安大厦	1,096,167.65			1,096,167.65

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天业中心	76,960,203.02	73,760,975.26		150,721,178.28
盛世龙城 B 区	4,176,266.91		3,393,507.54	782,759.37
盛世龙城 C 区	5,041,786.53		2,998,896.75	2,042,889.78
章丘绣水如意三期	4,341,666.67	7,494,457.44		11,836,124.11
东营盛世豪庭	11,253,901.64	21,774,569.59		33,028,471.23
合 计	104,290,186.88	103,030,002.29	6,964,633.03	200,355,556.14

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日公司用于抵押的存货账面价值合计 1,361,459,748.23 元。其中：

① 章丘双山街道办事处明星小区北用于抵押的土地使用权账面价值 113,658,591.69 元；章丘绣水如意哈佛商业中心用于抵押的的账面价值 69,980,544.39 元；章丘绣水如意酒楼用于抵押的账面价值 20,606,135.39 元。

② 东营盛世龙城 B 区、C 区尚未销售的住宅和商铺及其土地使用权用于抵押，抵押的账面价值分别是 13,348,604.95 元和 104,217,606.17 元。

③ 子公司山东永安房地产开发有限公司以其开发的天业中心商务办公楼以及公寓用于抵押，抵押的账面价值 1,039,648,265.64 元。

7、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
预售房缴纳税金	37,225,977.76	54,145,559.32
合 计	37,225,977.76	54,145,559.32

注：其他流动资产为预收售楼款应缴纳的税金，待预收账款结转收入时，由其他流动资产转入营业税金及附加。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资				
其他股权投资	166,436,000.00			166,436,000.00
减：长期股权投资减值准备	14,436,000.00			14,436,000.00
合 计	152,000,000.00			152,000,000.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
-------	------	------	-----	------	-----

济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00		6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00		736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
山东天业黄金矿业有限公司	成本法	152,000,000.00	152,000,000.00		152,000,000.00
合 计		166,436,000.00	166,436,000.00		166,436,000.00

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
济南齐鲁软件园信息产业有限公司				6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司				2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
山东天业黄金矿业有限公司	10.00	10.00				
合 计				14,436,000.00		

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	6,100,000.00			6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00
山东三和实业总公司	736,000.00			736,000.00

浙江恒逸集团有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	1,200,000.00			1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	400,000.00			400,000.00
金狮集团	400,000.00			400,000.00
合 计	14,436,000.00			14,436,000.00

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	112,198,837.26	10,031,869.99		122,230,707.25
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产				
减：投资性房地产减值准备				
合 计	112,198,837.26	10,031,869.99		122,230,707.25

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	112,198,837.26	10,031,869.99		122,230,707.25
房屋、建筑物	112,198,837.26	10,031,869.99		122,230,707.25
土地使用权				-
二、累计折旧和摊销合计	32,727,384.83	2,221,200.12		34,948,584.95
房屋、建筑物	32,727,384.83	2,221,200.12		34,948,584.95
土地使用权				-
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
土地使用权				
四、账面价值合计	79,471,452.43			87,282,122.30
房屋、建筑物	79,471,452.43			87,282,122.30
土地使用权				

注：①本年折旧和摊销额 2,221,200.12 元。

②投资性房地产本年未发生减值，不需要提取投资性房地产减值准备。

10、固定资产

固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	66,695,538.97	770,200.80		726,787.69	66,738,952.08
其中：房屋及建筑物	53,592,365.75				53,592,365.75
机器设备	15,532.00				15,532.00
运输工具	10,194,552.10	371,873.00		392,354.60	10,174,070.50
电子设备	2,869,979.12	398,327.80		334,433.09	2,933,873.83
其他设备	23,110.00				23,110.00
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	21,903,233.41		2,535,385.24	626,520.66	23,812,097.99
其中：房屋及建筑物	15,620,269.80		1,016,546.53		16,636,816.33
机器设备	983.68		2,951.08		3,934.76
运输工具	4,590,363.33		1,112,870.06	361,901.75	5,341,331.64
电子设备	1,678,862.48		400,754.13	264,618.91	1,814,997.70
其他设备	12,754.12		2,263.44		15,017.56
三、账面净值合计	44,792,305.56				42,926,854.09
其中：房屋及建筑物	37,972,095.95				36,955,549.42
机器设备	14,548.32				11,597.24
运输工具	5,604,188.77				4,832,738.86
电子设备	1,191,116.64				1,118,876.13
其他设备	10,355.88				8,092.44
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
电子设备					
其他设备					
五、账面价值合计	44,792,305.56				42,926,854.09
其中：房屋及建筑物	37,972,095.95				36,955,549.42
机器设备	14,548.32				11,597.24
运输工具	5,604,188.77				4,832,738.86
电子设备	1,191,116.64				1,118,876.13

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他设备	10,355.88			8,092.44

注：本年折旧额为 2,535,385.24 元。本年无在建工程转入的固定资产。

11、无形资产

无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	34,175,058.60		14,700.00	34,160,358.60
软件	291,425.60		14,700.00	276,725.60
商标权	4,990,000.00			4,990,000.00
土地使用权	28,893,633.00			28,893,633.00
二、累计摊销合计	7,699,219.71	527,355.88	10,045.00	8,216,530.59
软件	261,410.93	14,083.00	10,045.00	265,448.93
商标权	3,260,257.73	250,083.24		3,510,340.97
土地使用权	4,177,551.05	263,189.64		4,440,740.69
三、减值准备累计金额合计	15,000,000.00			15,000,000.00
软件				
商标权				
土地使用权	15,000,000.00			15,000,000.00
四、账面价值合计	11,475,838.89			10,943,828.01
软件	30,014.67			11,276.67
商标权	1,729,742.27			1,479,659.03
土地使用权	9,716,081.95			9,452,892.31

注：本年摊销金额为 527,355.88 元。

12、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装饰装修费	346,289.21		102,352.68		243,936.53	

合 计	346,289.21	102,352.68	243,936.53
-----	------------	------------	------------

13、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	20,339,171.77	81,356,687.07	19,942,396.96	79,769,587.83
预收款项	17,681,992.39	70,727,969.57	26,027,461.58	104,109,846.32
辞退福利	4,521,038.19	18,084,152.76	5,023,519.02	20,094,076.08
未付利息	164,826.39	659,305.56	577,500.00	2,309,999.99
未实现的内部利润	239,591.86	958,367.42	47,678.72	190,714.88
合 计	42,946,620.60	171,786,482.38	51,618,556.28	206,474,225.10

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	7,666,484.97	7,598,314.30
合 计	7,666,484.97	7,598,314.30

14、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	57,931,902.13	1,655,269.91			59,587,172.04
二、长期股权投资减值准备	14,436,000.00				14,436,000.00
三、无形资产减值准备	15,000,000.00				15,000,000.00
合 计	87,367,902.13	1,655,269.91			89,023,172.04

15、其他非流动资产

项 目	年末数	年初数
山东省国际信托有限公司投资	5,000,000.000	5,000,000.000
合 计	5,000,000.000	5,000,000.000

注：2012 年 10 月 18 日，公司购买山东省国际信托有限公司基金产品——山东信托●鼎鑫 9 号 1 期（泰山文化）艺术品投资集合资金——金额 500 万元，期限为 5 年。

16、短期借款

短期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款	25,000,000.00	110,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	10,000,000.00
合 计	30,000,000.00	120,000,000.00

注：①本年新增山东省国际信托有限公司抵押借款 1,500.00 万元，借款日期 2013-10-24，到期日 2014-10-23，年利率 13.00%，以章丘绣水如意哈佛商业中心七栋 4 层作抵押。

②本年新增新华信托股份有限公司抵押借款 1,000.00 万元，借款日期 2013-9-25，到期日 2014-9-24，年利率 11.00%，以章丘绣水如意哈佛商业中心七栋 3 层作抵押。

③子公司山东天业顺祥置业发展有限公司本年新增山东省国际信托有限公司保证借款 500.00 万元，借款日期 2013-10-24，到期日 2014-10-23，年利率 13.00%，保证人为山东天业恒基股份有限公司。

17、应付账款

(1) 应付账款账龄分析

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	186,183,876.55	95,304,044.07
1 至 2 年	27,814,636.41	3,675,350.71
2 至 3 年	1,800,319.94	23,509,312.97
3 年以上	26,247,694.77	8,945,170.34
合 计	242,046,527.67	131,433,878.09

(2) 报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

详见附注八、5、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款主要是东营盛世龙城项目尚未结算的工程款及原山东济南百货大楼（集团）股份有限公司遗留的往来款。

18、预收款项

(1) 预收款项账龄分析

项 目	年末数	年初数
1 年以内	384,845,081.74	434,226,684.41
1-2 年	121,185,392.00	234,698,334.00
2-3 年	3,329,435.00	39,324,148.99
3 年以上	643,868.00	144,000.00
合 计	510,003,776.74	708,393,167.40

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日, 预收款项中不存在欠付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

截至 2013 年 12 月 31 日账龄超过一年的预收账款主要为 1-2 年款项, 为预收的售楼款。

19、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	282,310.00	31,925,180.31	31,870,758.31	336,732.00
二、职工福利费		1,168,928.62	1,168,928.62	-
三、社会保险费		5,802,870.17	5,802,870.17	-
四、住房公积金				-
五、辞退福利	20,094,076.08		2,009,923.32	18,084,152.76
六、工会经费和职工教育经费		506,396.10	506,396.10	
合 计	20,376,386.08	39,403,375.20	41,358,876.52	18,420,884.76

注: 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

20、应交税费

项 目	年末数	年初数
增值税	-498,924.68	-499,615.37
营业税	36,736,165.66	37,592,366.65
土地增值税	12,329,787.81	13,903,713.47
房产税	6,253,077.79	6,902,206.26
个人所得税	3,062,659.51	169,951.11
企业所得税	8,299,344.85	9,946,269.06

项 目	年末数	年初数
土地使用税	6,291,684.92	3,705,192.15
城市维护建设税	2,502,259.14	2,562,302.59
教育费附加	1,851,260.97	1,719,876.97
地方水利建设基金	373,246.23	198,074.45
印花税	1,593,408.67	1,505,478.87
其他	92,366.99	11,999.99
合 计	78,886,337.86	77,717,816.20

21、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	7,891,089.04	
短期借款应付利息	783,888.89	2,309,999.99
合 计	8,674,977.93	2,309,999.99

22、应付股利

项 目	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
应付股利	1,495,756.60	21,164.20	
合计	1,495,756.60	21,164.20	

23、其他应付款**(1) 其他应付款账龄分析**

项 目	年末数	年初数
1 年以内	79,212,932.15	100,890,516.94
1-2 年	11,360,787.65	32,232,177.52
2-3 年	20,157,191.89	27,979,328.14
3 年以上	57,949,497.62	29,970,169.48
合 计	168,680,409.31	191,072,192.08

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为预提的尚未清算的土地增值税。

24、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的长期负债明细情况**

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款	499,840,000.00	
合 计	499,840,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款	499,840,000.00	
保证借款		
合 计	499,840,000.00	

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
山东省国际信托有 限公司	2013-10-22	2014-10-31	15.00	人民币		196,940,000.00		
新华信托股份有限 公司	注 1	注 1	注 1	人民币		148,400,000.00		
齐鲁银行明湖东路 支行	2013-10-15	2014-9-12	7.995	人民币		50,000,000.00		
民生银行东营分行	2012-9-28	2014-9-27	11.50	人民币		35,000,000.00		
润丰农村合作银行 济泺路支行	2011-3-15	2014-3-10	7.20	人民币		29,500,000.00		
合 计						459,840,000.00		

注：注 1 详见附注十二、其他重要事项说明

25、长期借款

(1) 长期借款的分类

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款	1,226,820,000.00	637,880,000.00
保证借款		
信用借款		

减：一年内到期的长期借款	499,840,000.00	
合 计	726,980,000.00	637,880,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币 金额
山东省国际信托有限公司	2013-12-27	2016-12-27	9.5000	人民币		240,000,000.00		
齐鲁银行明湖东路支行	2013-9-19	2016-9-12	7.9950	人民币		153,040,000.00		
中国信达资产管理有限公司 山东省分公司	2013-1-10	2015-1-10	11.5000	人民币		152,000,000.00		
齐鲁银行明湖东路支行	2013-10-15	2016-9-12	7.9950	人民币		146,940,000.00		
润丰农村合作银行济泺路 支行	2013-4-16	2016-4-8	6.6625	人民币		35,000,000.00		
合 计						726,980,000.00		

注：本年新增长期借款 72,698.00 万元，其中：中国信达资产管理有限公司山东省分公司借款 15,200.00 万元，以东营盛世龙城 C 区尚未销售的住宅和商铺及其土地使用权作抵押；润丰农村合作银行济泺路支行借款 3,500.00 万元，以山东永安房地产开发有限公司天业中心土地及永安大厦尚未销售的商品房地上 16、17 层以及地下 1、2 层及其相应土地使用权作抵押；齐鲁银行明湖东路支行借款 29,998.00 万元，以山东永安房地产开发有限公司天业中心商务办公楼以及公寓抵押；山东省国际信托有限公司借款 24,000.00 万元，以章丘双山街道办事处明星小区北土地使用权抵押。

26、股本

股份类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数	持股比例
股本	321,151,200.00			321,151,200.00	100.00%
合 计	321,151,200.00			321,151,200.00	100.00%

27、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价				
其他综合收益				
其他资本公积	55,360,875.97			55,360,875.97

合 计	55,360,875.97			55,360,875.97
-----	---------------	--	--	---------------

28、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	27,205,322.45	4,854,095.25		32,059,417.70
任意盈余公积				
合 计	27,205,322.45	4,854,095.25		32,059,417.70

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

29、未分配利润**(1) 未分配利润变动情况**

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	87,930,622.88	75,740,594.01	
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	87,930,622.88	75,740,594.01	
加：本年归属于母公司股东的净利润	19,553,701.41	14,618,118.07	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积	4,854,095.25	2,428,089.20	10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	4,496,116.80		
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	98,134,112.24	87,930,622.88	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 06 月 17 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《关于审议 2012 年年度利润分配及公积金转增股本的议案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股派发现金股利 0.14 元人民币，按照已发行股份数 321,151,200.00 股计算，共计 4,496,116.80 元。

30、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	757,035,616.44	487,319,582.06

项 目	本年发生数	上年发生数
其他业务收入		
营业收入合计	757,035,616.44	487,319,582.06
主营业务成本	571,649,998.35	325,501,001.02
其他业务成本		
营业成本合计	571,649,998.35	325,501,001.02

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	720,754,230.69	549,915,172.68	456,623,958.00	307,631,382.78
租赁及物业	36,281,385.75	21,734,825.67	30,695,624.06	17,869,618.24
合 计	757,035,616.44	571,649,998.35	487,319,582.06	325,501,001.02

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	720,754,230.69	549,915,172.68	456,623,958.00	307,631,382.78
租赁及物业	36,281,385.75	21,734,825.67	30,695,624.06	17,869,618.24
合 计	757,035,616.44	571,649,998.35	487,319,582.06	325,501,001.02

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东省内	757,035,616.44	571,649,998.35	487,319,582.06	325,501,001.02
合 计	757,035,616.44	571,649,998.35	487,319,582.06	325,501,001.02

(5) 前五名客户的营业收入情况

序号	本年发生数	占同期营业收入的比例（%）
1	5,701,837.92	0.75
2	2,437,058.00	0.32
3	2,241,943.00	0.30
4	2,178,840.00	0.29
5	1,787,906.00	0.24
合 计	14,347,584.92	1.90

(续)

序号	上年发生数	占同期营业收入的比例 (%)
1	5,341,590.00	1.10
2	4,258,119.00	0.87
3	4,227,725.00	0.87
4	4,051,758.00	0.83
5	2,771,148.00	0.57
合 计	20,650,340.00	4.24

31、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	37,943,812.76	24,481,279.63
土地增值税	13,345,599.33	21,603,737.07
城市维护建设税	2,659,631.26	1,716,501.13
教育费附加	1,162,602.61	737,304.27
地方教育费附加	757,197.72	504,008.58
地方水利建设基金	370,634.49	89,509.40
合 计	56,239,478.17	49,132,340.08

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
专设销售机构职工薪酬	2,137,639.71	2,424,968.70
销售人员佣金	2,026,488.01	1,345,374.00
广告费	17,411,316.32	4,494,532.70
交通费	23,492.86	8,276.90
运输费	182,810.51	134,079.33
维修费	29,680.00	80,075.38
租赁费	65,946.00	298,874.30
其他	2,464,250.00	2,955,667.71
合计	24,341,623.41	11,741,849.02

33、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	18,897,638.88	16,289,515.40
折旧费	3,098,937.55	2,726,642.51
业务招待费	3,151,215.37	3,329,672.05
修理费	1,040,126.35	1,024,083.10
水电费	2,285,297.22	2,519,005.01
办公费	3,934,851.23	3,807,592.83
税金	7,883,295.04	8,306,397.75
其他	4,268,352.48	16,483,807.05
合计	44,559,714.12	54,486,715.70

34、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	25,399,049.26	19,727,179.56
减：利息收入	830,976.45	643,091.33
手续费	1,284,399.55	1,261,760.13
摊销辞退福利	1,607,566.92	1,791,450.73
合 计	27,460,039.28	22,137,299.09

35、资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	1,655,269.91	1,163,864.53
合 计	1,655,269.91	1,163,864.53

36、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	11,499.72	14,335.52	11,499.72
其中：固定资产处置利得	11,499.72	14,335.52	11,499.72
政府补助	100,000.00		100,000.00
其他	68,406.81	326,529.42	68,406.81
合 计	179,906.53	340,864.94	179,906.53

注：根据东营市东营区委员会发布的东区委[2013] 8 号文，东营分公司被评为东营区突出贡献企业，获得奖励 10 万元。

37、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	42,048.47	53,845.52	42,048.47
其中：固定资产处置损失	37,393.47	53,845.52	37,393.47
无形资产处置损失	4,655.00		4,655.00
对外捐赠支出	500,000.00		500,000.00
罚款及滞纳金	17,603.25	2,594,727.09	17,603.25
违约金及其他	87,981.00	360,409.81	87,981.00
合 计	647,632.72	3,008,982.42	647,632.72

38、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,630,796.24	7,642,890.35
递延所得税调整	8,671,935.68	-648,029.77
合 计	14,302,731.92	6,994,860.58

39、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.06	0.06	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06	0.05	0.05

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于财务报表报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项 目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	19,553,701.41	14,618,118.07
其中：归属于持续经营的净利润	19,553,701.41	14,618,118.07
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20,018,641.67	17,258,940.98
其中：归属于持续经营的净利润	20,018,641.67	17,258,940.98
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	321,151,200.00	321,151,200.00
加：本年发行的普通股加权数		
减：本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	321,151,200.00	321,151,200.00

40、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来款	159,186,619.36	144,393,064.01
其他	56,150,142.63	12,213,896.59
合 计	215,336,761.99	156,606,960.60

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来款	131,949,080.48	144,790,893.02

项 目	本年发生数	上年发生数
其他	78,998,909.75	44,471,587.29
合 计	210,947,990.23	189,262,480.31

41、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,359,035.09	13,493,534.56
加：资产减值准备	1,655,269.91	1,163,864.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,756,585.36	4,445,537.96
无形资产摊销	527,355.88	559,196.52
长期待摊费用摊销	102,352.68	102,352.68
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）	30,548.75	39,510.00
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）	25,399,049.26	19,727,179.56
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	8,671,935.68	-648,029.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-16,684,751.09	-240,286,224.06
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-68,219,063.02	-27,576,361.55
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-158,753,330.46	-23,267,639.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-186,155,011.96	-252,247,078.91
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：		
现金的年末余额	346,398,541.55	82,568,469.37

项 目	本年金额	上年金额
减：现金的年初余额	82,568,469.37	20,805,582.36
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	263,830,072.18	61,762,887.01

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①现金	346,398,541.55	82,568,469.37
其中：库存现金	2,126,062.46	1,061,723.64
可随时用于支付的银行存款	344,272,479.09	81,506,745.73
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
③年末现金及现金等价物余额	346,398,541.55	82,568,469.37

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东天业房地产开发集团有限公司	控股股东	有限责任公司	济南市	曾昭秦	房地产开发销售、建筑材料、钢材、铝材销售

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
山东天业房地产开发集团有限公司	3000 万元	32.79	32.79	曾昭秦	26718441-9

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
将军控股有限公司	参股股东	72623539-4

将军烟草集团有限公司	参股股东的母公司	26434183-7
济南市市中塑料三厂	母公司的全资子公司	16328261-2
山东天业国际会展酒店有限公司	母公司的全资子公司	78077233-4
山东天业矿业有限公司	母公司的控股子公司	66807153-8
山东天业国际能源有限公司	母公司的控股子公司	66934039-X
山东海天矿业有限公司	母公司的控股子公司	79391569-9
山东天业黄金矿业有限公司	母公司的控股子公司	69203531-8

4、关联方交易情况

(1) 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
济南市市中塑料三厂	加工	协议价	750,000.00	13.39	1,950,000.00	14.69

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
山东天业国际会展酒店有限公司	山东天业恒基股份有限公司	租赁房屋	2012-6-21	2017-6-20	协议价	696,852.84

注：2013 年公司继续租用山东天业国际会展酒店有限公司部分客房作为办公场所，根据租赁协议本年度共支付租赁及住宿费 696,852.84 元，2012 年度支付租金 345,385.96 元。

(3) 关联担保情况

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
山东天业恒基股份有限公司	山东天业顺祥置业发展有限公司	5,000,000.00	2013-10-24	2014-10-23	否
山东天业恒基股份有限公司	山东永安房地产开发有限公司	196,940,000.00	2013-10-15	2016-9-12	否
山东天业恒基股份有限公司	山东永安房地产开发有限公司	153,040,000.00	2013-9-19	2016-9-12	否

山东天业恒基股份有限公司	山东永安房地产开发有限公司	196,940,000.00	2013-10-22	2014-10-31	否
--------------	---------------	----------------	------------	------------	---

5、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
济南市市中塑料三厂	1,000,000.00	10,000.00		
合 计	1,000,000.00	10,000.00		

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付账款：		
济南市市中塑料三厂		127,124.61
合 计		127,124.61

九、或有事项

本公司为购房客户个人住房按揭贷款提供阶段性担保（保证期限至办理完毕房产抵押登记止），截至 2013 年 12 月 31 日担保金额共计 76,010.76 万元。

十、承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

2014 年 2 月 20 日根据本公司董事会决议，以 2013 年末总股本 321,151,200.00 股为基数，拟按每 10 股派发现金股利 0.20 元（含税），共计分配利润 6,423,024.00 元，剩余未分配利润结转下一年度。该议案需报请公司 2013 年度股东大会审议批准实施。本年度公司不进行公积金转增股本。

十二、其他重要事项说明

本公司全资子公司东营市万佳房地产开发有限公司（以下简称“万佳公司”）与新华信托股份有限公司 2012 年 8 月签订《新华信托华锦 59 号东营市万佳房地产开发有限公司股权投资集合资金信托计划合作协议》，向委托人募集资金 1.5 亿元人民币（以实际募集金额为准），其中：用 9,607.00 万元向万佳公司增资，剩余信托资

金作为万佳公司资本公积金。万佳公司增资前后的股本结构列示如下：

股东名称	增资前		增资后	
	出资额	股权比例 (%)	出资额	股权比例 (%)
山东天业恒基股份有限公司	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	51.00
新华信托股份有限公司			96,070,000.00	49.00
合 计	100,000,000.00	100.00	196,070,000.00	100.00

万佳公司已于 2012 年 9 月 4 日领取了变更后的营业执照。信托计划的存续期为二年，在存续期间，信托计划提前终止时，由万佳公司以股权分红或归还贷款本息等方式支付；本公司为本信托计划信托资金和预期年化收益率提供不可撤销连带责任保证。信托计划到期，如不能保证新华信托年补偿率，进入信托股权权利资产处置期。因此，股权信托融资界定为债权性融资，本公司在编制合并财务报表时将新华信托的投资转作长期借款核算。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,343,702.33	46.07	3,343,702.33	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	750,000.00	10.33	375,000.00	50.00
组合小计	750,000.00	10.33	375,000.00	50.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.60	3,163,609.69	100.00
合 计	7,257,312.02	100.00	6,882,312.02	

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准	3,343,702.33	46.07	3,343,702.33	100.00

备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	750,000.00	10.33	375,000.00	50.00
组合小计	750,000.00	10.33	375,000.00	50.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,163,609.69	43.60	3,163,609.69	100.00
合 计	7,257,312.02	100.00	6,882,312.02	

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	7,257,312.02	100.00	7,257,312.02	100.00
合 计	7,257,312.02	100.00	7,257,312.02	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
济南(大楼)百盛箱包部	1,836,271.50	1,836,271.50	100.00%	预计收回的可能性极小
济南家电配送部	1,507,430.83	1,507,430.83	100.00%	预计收回的可能性极小
合 计	3,343,702.33	3,343,702.33		

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						

5 年以上	750,000.00	100.00	375,000.00	750,000.00	100.00	375,000.00
合 计	750,000.00	100.00	375,000.00	750,000.00	100.00	375,000.00

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
安徽工业品公司	581,367.00	100.00	581,367.00	预计收回的可能性极小
济南利德丰商贸有限公司	472,200.00	100.00	472,200.00	预计收回的可能性极小
济南(大楼)百益服饰部	332,856.60	100.00	332,856.60	预计收回的可能性极小
济南大福珠宝有限公司	330,031.50	100.00	330,031.50	预计收回的可能性极小
济南佳特眼镜有限公司	215,078.60	100.00	215,078.60	预计收回的可能性极小
平阴百货公司家电	193,216.00	100.00	193,216.00	预计收回的可能性极小
济南交电家电公司	147,583.70	100.00	147,583.70	预计收回的可能性极小
北京交电公司广播电视	144,065.56	100.00	144,065.56	预计收回的可能性极小
合肥美菱股份有限公司	143,701.23	100.00	143,701.23	预计收回的可能性极小
深圳丽宝源珠宝有限公司	117,000.00	100.00	117,000.00	预计收回的可能性极小
山东平阴百货商场	114,042.00	100.00	114,042.00	预计收回的可能性极小
其他零星客户	372,467.50	100.00	372,467.50	预计收回的可能性极小
合 计	3,163,609.69		3,163,609.69	

(4) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况。

(5) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日, 应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例 (%)
非法人一	非关联方	1,836,271.50	5 年以上	25.30
非法人二	非关联方	1,507,430.83	5 年以上	20.77
法人一	非关联方	581,367.00	5 年以上	8.01
法人二	非关联方	540,000.00	5 年以上	7.44
法人三	非关联方	472,200.00	5 年以上	6.51
合 计		4,937,269.33		68.03

(8) 本报告期内无应收关联方款项。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	24.23	41,584,266.24	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	123,719,593.27	72.10	3,964,441.11	3.20
组合小计	123,719,593.27	72.10	3,964,441.11	3.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,300,917.91	3.67	6,300,917.91	100.00
合 计	171,604,777.42	100.00	51,849,625.26	

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,584,266.24	37.55	41,584,266.24	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	62,858,961.09	56.76	2,236,542.19	3.56
组合小计	62,858,961.09	56.76	2,236,542.19	3.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,300,917.91	5.69	6,300,917.91	100.00
合 计	110,744,145.24	100.00	50,121,726.34	

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	83,816,794.77	48.84	42,146,281.38	38.06
1 至 2 年	22,536,102.16	13.13	16,539,271.77	14.93
2 至 3 年	16,074,361.77	9.37	2,599,858.12	2.35
3 年以上	49,177,518.72	28.66	49,458,733.97	44.66

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	171,604,777.42	100.00	110,744,145.24	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例(%)	理由
四海香商场	19,854,110.51	19,854,110.51	100.00	预计收回的可能性极小
财政局	7,833,192.17	7,833,192.17	100.00	预计收回的可能性极小
时装公司隆祥商场	3,306,688.19	3,306,688.19	100.00	预计收回的可能性极小
华冠鞋业公司	2,398,693.78	2,398,693.78	100.00	预计收回的可能性极小
济南时装公司正泰服装公司	2,081,115.76	2,081,115.76	100.00	预计收回的可能性极小
时装公司	1,543,642.00	1,543,642.00	100.00	预计收回的可能性极小
天津百信鞋业代理公司	1,344,080.00	1,344,080.00	100.00	预计收回的可能性极小
财务科(集资利息)	1,017,743.83	1,017,743.83	100.00	预计收回的可能性极小
山东华联商厦	1,205,000.00	1,205,000.00	100.00	预计收回的可能性极小
商河肉联厂	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计收回的可能性极小
合 计	41,584,266.24	41,584,266.24		

②按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	83,816,794.77	67.75	838,167.95	42,146,281.38	67.05	421,462.81
1 至 2 年	22,536,102.16	18.22	1,126,805.11	16,539,271.77	26.31	826,963.59
2 至 3 年	16,074,361.77	12.99	1,607,436.18	2,599,858.12	4.14	259,985.81
3 至 4 年	846,784.75	0.68	169,356.95	500.00	0.00	100.00
4 至 5 年	500.00	0.00	150.00	292,474.65	0.46	87,742.40
5 年以上	445,049.82	0.36	222,524.92	1,280,575.17	2.04	640,287.58
合 计	123,719,593.27	100.00	3,964,441.11	62,858,961.09	100.00	2,236,542.19

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
济南华运汽车配件公司	976,000.00	100.00	976,000.00	预计收回的可能性极小
山东省华艺实业有限公司	900,000.00	100.00	900,000.00	预计收回的可能性极小
新形象公司	601,302.66	100.00	601,302.66	预计收回的可能性极小
东忠林	433,593.82	100.00	433,593.82	预计收回的可能性极小
时装普华鞋厂	369,616.62	100.00	369,616.62	预计收回的可能性极小
百大集团	337,570.56	100.00	337,570.56	预计收回的可能性极小
济南时装总公司	331,072.43	100.00	331,072.43	预计收回的可能性极小
刘传俊	311,239.45	100.00	311,239.45	预计收回的可能性极小
职工宿舍未售部分	254,354.00	100.00	254,354.00	预计收回的可能性极小
韩毅	254,204.80	100.00	254,204.80	预计收回的可能性极小
支援商河贷款利息	240,841.90	100.00	240,841.90	预计收回的可能性极小
合作企业资金法律手续费	240,000.00	100.00	240,000.00	预计收回的可能性极小
天笠置业	137,835.00	100.00	137,835.00	预计收回的可能性极小
养老金个人部分	110,573.48	100.00	110,573.48	预计收回的可能性极小
大观园	100,000.00	100.00	100,000.00	预计收回的可能性极小
其他零星	702,713.19	100.00	702,713.19	预计收回的可能性极小
合 计	6,300,917.91		6,300,917.91	

(4) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况。

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
法人一	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	29.14
法人二	关联方	33,991,217.02	1-3 年	19.81
法人三	非关联方	19,854,110.51	5 年以上	11.57
法人四	非关联方	11,650,768.24	1-2 年	6.79
法人五	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	5.83
合 计		125,496,095.77		73.14

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%)
山东永安房地产开发有限公司	子公司	33,991,217.02	19.81
山东天业顺祥置业发展有限公司	子公司	8,667,091.40	5.05
合 计		42,658,308.42	24.86

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	446,073,084.35	40,000,000.00		486,073,084.35
对合营企业投资				
其他股权投资	166,436,000.00			166,436,000.00
减：长期股权投资减值准备	14,436,000.00			14,436,000.00
合 计	598,073,084.35	40,000,000.00		638,073,084.35

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
山东瑞蚨祥贸易有限公司	成本法	20,042,018.55	20,042,018.55		20,042,018.55
山东永安房地产开发有限公司	成本法	303,134,883.76	303,134,883.76		303,134,883.76
山东天业物业管理有限公司	成本法	3,016,182.04	3,016,182.04		3,016,182.04
东营市万佳房地产开发有限公司	成本法	119,880,000.00	119,880,000.00		119,880,000.00
山东天业顺祥置业发展有限公司	成本法	40,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	成本法	6,100,000.00	6,100,000.00		6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
山东三和实业总公司	成本法	736,000.00	736,000.00		736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
潍坊医药集团股份公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
金狮集团	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
山东天业黄金矿业有限公司	成本法	152,000,000.00	152,000,000.00		152,000,000.00
合 计		652,509,084.35	612,509,084.35	40,000,000.00	652,509,084.35

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
山东瑞蚨祥贸易有限公司	100.00	100.00				
山东永安房地产开发有限公司	70.00	70.00				
山东天业物业管理有限公司	60.00	60.00				
东营市万佳房地产开发有限公司	注 1	注 1				
山东天业顺祥置业发展有限公司	100.00	100.00				
济南齐鲁软件园信息产业有限公司				6,100,000.00		
山东新济百商贸有限公司				2,100,000.00		
山东三和实业总公司				736,000.00		
浙江恒逸集团有限公司				3,500,000.00		
山东汽车销售集团公司				1,200,000.00		
潍坊医药集团股份公司				400,000.00		
金狮集团				400,000.00		
山东天业黄金矿业有限公司	10.00	10.00				
合 计				14,436,000.00		

注：注 1 详见附注十二、其他重要事项说明

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
济南齐鲁软件园信息产业有限公司	6,100,000.00			6,100,000.00
山东新济百商贸有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00
山东三和实业总公司	736,000.00			736,000.00
浙江恒逸集团有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00
山东汽车销售集团公司	1,200,000.00			1,200,000.00

潍坊医药集团股份公司	400,000.00			400,000.00
金狮集团	400,000.00			400,000.00
合 计	14,436,000.00			14,436,000.00

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	613,118,833.61	460,795,303.70
其他业务收入		
营业收入合计	613,118,833.61	460,795,303.70
主营业务成本	425,510,459.59	309,230,655.31
其他业务成本		
营业成本合计	425,510,459.59	309,230,655.31

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	605,295,719.69	423,289,259.47	455,927,511.00	307,111,780.27
租赁及其他	7,823,113.92	2,221,200.12	4,867,792.70	2,118,875.04
合 计	613,118,833.61	425,510,459.59	460,795,303.70	309,230,655.31

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	605,295,719.69	423,289,259.47	455,927,511.00	307,111,780.27
租赁及其他	7,823,113.92	2,221,200.12	4,867,792.70	2,118,875.04
合 计	613,118,833.61	425,510,459.59	460,795,303.70	309,230,655.31

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东省内	613,118,833.61	425,510,459.59	460,795,303.70	309,230,655.31
合 计	613,118,833.61	425,510,459.59	460,795,303.70	309,230,655.31

(5) 前五名客户的营业收入情况

序号	本年发生数	占同期营业收入的比例 (%)
1	5,701,837.92	0.93
2	2,437,058.00	0.40
3	2,241,943.00	0.37
4	1,787,906.00	0.29
5	1,571,987.00	0.26
合 计	13,740,731.92	2.25

(续)

序号	上年发生数	占同期营业收入的比例 (%)
1	4,258,119.00	0.92
2	4,227,725.00	0.92
3	4,051,758.00	0.88
4	4,006,192.50	0.87
5	2,771,148.00	0.60
合 计	19,314,942.50	4.19

5、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	48,540,952.48	24,280,891.96
加: 资产减值准备	1,727,898.92	-4,598,776.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,271,326.88	3,928,400.79
无形资产摊销	516,046.88	541,564.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-11,499.72	5,854.68
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)	25,399,049.26	19,727,179.56
投资损失 (收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	12,632,533.36	1,797,996.49

项 目	本年数	上年数
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	167,680,638.31	-1,669,423.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-51,779,306.94	-9,005,053.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-247,571,157.63	227,115,679.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-38,593,518.20	262,124,313.57
（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：		
现金的年末余额	266,241,742.99	52,922,904.63
减：现金的年初余额	52,922,904.63	15,498,998.44
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	213,318,838.36	37,423,906.19

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-30,548.75	-39,510.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	100,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		

项 目	本年数	上年数
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-537,177.44	-2,628,607.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-467,726.19	-2,668,117.48
所得税影响额	10,044.02	-18,208.84
少数股东权益影响额（税后）	-12,829.95	-9,085.73
合 计	-464,940.26	-2,640,822.91

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		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	3.90%	0.06	0.06
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.99%	0.06	0.06

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、39。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

（1）资产负债表项目：

①货币资金 2013 年 12 月 31 日年末数为 372,404,203.79 元，比年初数增加 2.79 倍，其主要原因是：本年公司增加对山东省国际信托有限公司的借款所致。

②预付款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 22,313,357.39 元，比年初数减少 50.89%，其主要原因是：本期子公司东营市万佳房地产开发有限公司盛世豪庭项目一期部分完工转入开发产品所致。

③其他应收款 2013 年 12 月 31 日年末数为 116,511,546.33 元，比年初数增加 1.10 倍，其主要原因是：支付合作项目款项增加所致。

④其他流动资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 37,225,977.76 元，比年初数减少 31.25%，其主要原因是：本年东营分公司结转收入，同时结转原预交的税费所致。

⑤短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 30,000,000.00 元，比年初数减少 75.00%，其主要原因是：本年偿还借款所致。

⑥应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 242,046,527.67 元，比年初数增加 84.16%，其主要原因是：本年子公司东营市万佳房地产开发有限公司、山东永安房地产开发有限公司、章丘分公司开发的项目欠付的材料款、施工费增加所致。

⑦预收款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 510,003,776.74 元，比年初数减少 28.01%，其主要原因是：本年预收的购房款结转收入增加所致。

⑧应付利息 2013 年 12 月 31 日年末数为 8,674,977.93 元，比年初数增加 2.76 倍，其主要原因是：本年预提的尚未支付的利息增加所致。

⑨应付股利 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,495,756.60 元，比年初数增加 69.67 倍，其主要原因是：本年公司分红尚未支付的股利增加所致。

（2）利润表项目：

①营业收入 2013 年度发生数为 757,035,616.44 元，比上年数增加 55.35%，其主要原因是：本年东营分公司开发的盛世龙城 C 区部分住宅交房，子公司东营市万佳房地产开发公司开发的盛世豪庭 A 区部分住宅交房所致。

②营业成本 2013 年度发生数为 571,649,998.35 元，比上年数增加 75.62%，其主要原因是：本年东营分公司开发的盛世龙城 C 区部分住宅交房，子公司东营市万佳房地产开发公司开发的盛世豪庭 A 区部分住宅交房所致。

③销售费用 2013 年度发生数为 24,341,623.41 元，比上年数增加 1.07 倍，其主要原因是：本年章丘分公司开发的盛世国际项目，子公司山东永安房地产开发公司开发的天业中心本年预售广告费等费用增加所致。

④所得税费用 2013 年度发生数为 14,302,731.92 元，比上年数增加 1.04 倍，其主要原因是：本年东营分公司结转以前年度预收的房款，原提取的递延所得税资产转回所致。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

山东天业恒基股份有限公司

董事长：曾昭秦

2014 年 2 月 20 日