公司代码:600223　　公司简称:鲁商置业

鲁商置业股份有限公司

2014 年度报告摘要

一、重要提示

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

1.2 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李璐	佟广
电话	0531-66699999	0531-66699999
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

二、主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

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

	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26	-1,087,851,083.26	不适用	103,585,906.61	103,585,906.61
营业收入	5,681,863,161.13	5,293,036,561.09	5,293,036,561.09	7.35	3,673,819,067.59	3,673,819,067.59
归属于上市公司股东的净利润	206,420,706.11	263,135,694.39	264,026,432.99	-21.55	245,177,549.82	246,602,027.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	215,872,114.68	260,145,938.16	261,783,492.04	-17.02	251,333,228.99	252,750,749.50
加权平均净资产收益率(%)	10.68	15.40	15.58	减少4.72个百分点	16.85	17.14
基本每股收益(元/股)	0.21	0.26	0.26	-19.23	0.24	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.26	0.26	-19.23	0.24	0.25

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

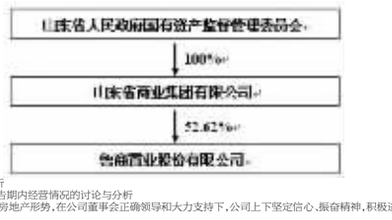
单位:股

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

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	
山东省商业集团有限公司	国有法人	52.62	526,739,200	0	质押
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	6.67	66,758,303	0	无
鲁商集团有限公司	国有法人	3.44	34,432,500	0	质押
山东世界贸易中心	国有法人	2.84	28,441,600	0	质押
博山万通达建筑安装公司	境内非国有法人	1.95	19,500,000	0	质押
淄博市城市资产运营有限公司	国有法人	1.21	12,156,250	0	无
淄博第五棉纺织厂	境内非国有法人	0.56	5,590,000	0	质押
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	未知	0.54	5,444,705	0	无
信泰人寿保险股份有限公司-万能保险产品	未知	0.45	4,527,890	0	无
裘银萍	未知	0.27	2,720,435	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中,山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司存在关联关系,博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系,其他股东关联关系未知。				

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

(一)董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

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

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

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

3.2014年,房地产行业进入深度调整期,面对严峻的市场形势,公司加大形势预判和市场分析力度,坚持创新驱动,积极探索新的营销手段,实现了销售回比略有增长。产品创新效益初显,对原有户型根据销售情况筛选优化,形成《鲁商置业住宅标准户型》在新项目中应用,有效提升产品力,赢得了市场的认可。持续巩固在深入挖掘客户资源上下功夫,变坐销为行销,充分发挥老客户带客的作用。在营销中植入互联网基因,各项目推出了微信公众号,通过线上线下互动,部分项目微信粉丝数均超过千人。制定了《价格规划作业指引》、《定价机制作业指引》、《销售调价作业指引》、《销售价格管理办法》,形成了完善的价格规划体系,通过对价格的统筹规划、科学管理、动态调控,实现去化速度与效益的均衡。报告期内,公司实现合同销售额86.5亿元,同比增长6%,合同销售额未实现年初价增长计划,主要原因是受2014年房地产行业进入调整期,全年房地产行业销售面积和销售额均有下降等因素影响,同时,部分新项目土地获取较原计划滞后,造成开盘节点滞后,影响了年内合同销售额。

4.报告期内,公司针对目的的市场形势和公司现状,加大了新项目的拓展力度,对省内多个项目进行考察,其中在青岛、临沂、泰安、垂庆共获取土地86.39万㎡,为公司未来开发经营提供充分的土地保障。同时,还积极探索考老地产模式,进一步完善代建管理模式,优化项目代建协同标准及流程,保证代建项目顺利推进。

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

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

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

(二)主营业务分析

1.利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	原因说明
营业收入	5,681,863,161.13	5,293,036,561.09	7.35	本期交房的开发项目较上年同期增加所致。
营业成本	4,412,051,596.67	3,799,642,684.61	16.12	营业收入增加,相应营业成本增加所致。
销售费用	197,901,025.24	200,514,529.32	-1.30	本期广告推广及业务宣传力度与去年基本持平。
管理费用	142,513,508.10	121,296,429.81	17.49	主要系职工薪酬及其他费用增加所致。
财务费用	19,645,896.55	-2,658,495.33	不适用	主要系支付酒店贷款利息影响所致。
资产减值损失	6,249,322.28	33,194,760.53	-81.17	根据会计政策计提坏账准备减少所致。
投资收益	23,533,311.83	3,464,256.76	579.32	主要系联营企业实现净利润增加所致。
营业外支出	25,077,579.85	9,297,638.49	169.72	主要系本期违约赔偿金等影响所致。
所得税费用	125,830,349.56	181,682,148.97	-30.74	主要系本期经营利润减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	-2,363,097,628.14	-1,087,851,083.26	不适用	主要系本期支付土地出让金较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-28,127,748.68	-14,157,056.92	不适用	主要系本期支付收购少数股权价款影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	934,350,691.76	3,020,850,595.80	-69.07	主要由于去年同期筹资较多所致。

2、收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

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

(2)以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

科目		项目	2014年度	2013年度	变动比率	变动原因
房地产业	新开工面积(万平方米)	160.00	126.04	26.94%		青岛蓝岸丽舍项目、青岛鲁商泰晤士小镇项目、红岛项目及泰安国际社区项目开工面积相比去年增加影响。
	结转收入(万元)	546,728.99	513,963.17	6.38%		本年哈尔滨松江新城、济宁南池公馆项目交房相比去年有所增加。
	存货(万元)	2,551,206.07	2,040,282.18	25.04%		本年青岛蓝岸丽舍、哈尔滨松江新城等项目开发投入影响所致。

3、成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	4,289,683,525.84	97.66	3,715,011,023.99	98.30	15.47	
物业管理	物业管理成本	76,694,894.19	1.75	52,967,147.73	1.40	44.80	收入增加相应成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	4,289,683,525.84	97.66	3,715,011,023.99	98.30	15.47	
物业管理	物业管理成本	76,694,894.19	1.75	52,967,147.73	1.40	44.80	收入增加相应成本增加

4、费用

报告期内,公司发生销售费用19,790.10万元,同比减少1.30%;发生管理费用14,251.35万元,同比增加17.49%,主要因为职工薪酬及其他费用等有所增加;财务费用1,964.50万元,去年同期-265.85万元,主要因为支付铭尔曼酒店贷款利息影响。

5、现金流

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

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额与本年度净利润存在较大差异,主要是因为房地产项目开发周期较长,商品房预售收款与交房确认收入存在时间差异,同时,工程投资在整个建设期内陆续投入,直至交房后方可一次性确认为营业成本,所以造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异。

公司做为一个处于成长期的房地产开发公司,土地储备量的增长速度会高于商品房的销售增长速度,也是造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在差异的原因之一。

(三)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元　币种:人民币

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

主营业务分行业和分产品情况的说明

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

2、主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
山东省内	4,137,710,812.20	-9.86
山东省外	1,499,794,351.61	126.59

主营业务分地区情况的说明

山东省外收入相比去年同期增加126.59%,主要原因为哈尔滨松江新城项目本年交房相比去年大幅增加,影响山东省外收入增加较多。

(四)资产、负债情况分析

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,191,708,403.99	7.11	3,885,620,422.07	14.23	-43.59	主要系本期支付土地款较多影响所致。
长期股权投资	76,146,397.29	0.25	52,613,085.46	0.19	44.73	主要系本期联营企业净利润增加影响所致。
应付票据	454,200,000.00	1.47	125,000,000.00	0.46	263.36	主要系采用票据结算工程款及材料款增加所致。
应付账款	4,049,377,138.33	13.14	2,979,083,275.48	10.91	35.93	主要由于开发项目增加,应付工程款及材料款增加影响所致。
应付职工薪酬	15,771,372.56	0.05	10,938,322.08	0.04	44.18	主要系尚未支付的其他薪酬增加所致。
应交税费	-484,913,300.11	-1.57	-223,970,196.32	-0.82	不适用	主要系预收款项增加不符合收入确认条件,根据预收款预交商品房销售环节税费增加所致。
一年内到期的非流动负债	922,100,000.00	2.99	778,620,000.00	2.85	18.43	主要系即将到期的借款增加所致。
长期借款	3,408,800,000.00	11.06	2,340,000,000.00	8.57	45.68	主要系项目开发贷款增加所致。
长期应付款	150,000,000.00	0.49	300,000,000.00	1.10	-50.00	主要系到期归还长期应付款影响所致。

(五)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

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

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

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

上述公司设立或增资的工商登记手续均于2014年1月份办理完毕。

(2)公司第八届董事会2014年度第三次临时会议于2014年1月28日以通讯方式召开,会议通过《关于设立项目公司的议案》,同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资人民币3000万元在济南设立项目公司,名称为山东鲁商金霖房地产开发有限公司,主要经营范围为房地产开发经营,该公司于2014年1月底完成工商注册手续。

(3)公司第八届董事会第六次会议于2014年8月15日在银座泉城大酒店会议室召开,会议通过《关于合资设立电力设备有限公司的议案》,同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东鑫宏建电力设备有限公司在济南市长清区万德镇鲁商工业园合资设立山东鲁商鑫宏建电力设备有限公司,注册资本金500万元人民币,其中,山东省鲁商置业有限公司出资300万元人民币,占60%;山东鑫宏建电力设备有限公司出资200万元人民币,占40%。该公司于2014年3月27日完成工商注册手续。

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

(5)公司第八届董事会2014年度第六次临时会议于2014年4月15日以通讯方式召开,会议通过了《关于对全资下属公司增资的议案》,同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司以货币形式对山东鲁商金霖房地产开发有限公司增加注册资本17000万元人民币,新增注册资本后,山东鲁商金霖房地产开发有限公司注册资本变更为20000万元。该公司于2014年4月18日完成工商登记变更手续。

(6)公司第八届董事会2013年度第七次临时会议于2013年12月9日以通讯方式召开,会议通过《关于设立青岛鲁商物业服务有限公司的议案》,同意公司全资下属公司山东鲁商物业服务有限公司出资人民币50万元在青岛设立子公司,名称为青岛鲁商物业服务有限公司,主要经营范围为物业管理、室内外装饰装潢工程等。该公司于2014年6月19日完成工商注册手续。

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

2、主要子公司、参股公司分析

(1)主要控股公司的经营情况及业绩:

单位:万元　币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商百府项目	75%	5,000.00	296,939.57	86,335.16	25,043.47
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	南池公馆项目	100%	2,000.00	83,569.96	19,060.26	11,169.44
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	常春藤、御龙湾、国奥城项目	100%	5,000.00	1,708,356.83	54,392.04	-6,159.58
哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	哈尔滨松江新城项目	90%	5,000.00	906,654.84	3,057.69	898.99
青岛鲁商置地发展有限公司	房地产开发	青岛蓝岸丽舍项目	75%	5,000.00	404,332.95	2,267.75	-1,509.06
泰安鲁商置业有限公司	房地产开发	泰安鲁商国际社区	100%	5,000.00	53,016.65	4,331.90	-668.79
青岛鲁商惜福置业有限公司	房地产开发	鲁商·泰晤士小镇	85%	5,000.00	88,094.96	3,612.62	-1,387.38

(2)单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达到10%以上的:

单位:万元　币种:人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
鲁商置业青岛有限公司	155,660.09	35,527.27	25,043.47
济宁鲁商置业有限公司	93,254.01	14,968.08	11,169.44
山东省鲁商置业有限公司	59,678.76	-7,314.56	-6,159.58
东营银座房地产开发有限公司	26,061.85	3,746.70	2,788.09
山东省商业用地产开发有限公司	731.99	2,840.05	2,752.88

(3)单个子公司经营业绩与上一年度报告期内相比变动在30%以上,且对公司合并经营业绩造成重大影响的:

单位:万元　币种:人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化(%)	情况说明
鲁商置业青岛有限公司	25,043.47	49,444.43	-24,400.96	-49.35	鲁商百府项目去年1A1B区已基本竣工交付,今年交付量相比去年下降。
济宁鲁商置业有限公司	11,169.44	3,278.72	7,890.71	240.66	南池公馆项目二期主要集中在今年竣工交付,相比去年交付量大幅增加。
东营银座房地产开发有限公司	2,788.09	-494.16	3,282.25	不适用	东营银座城市广场三期于本年竣工交付,影响净利润增加。
山东省商业用地产开发有限公司	2,752.88	188.88	2,564.01	1,357.51	参股公司临沂尚城置业有限公司本年竣工交付量较大,影响投资收益增加。

(六)董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1.行业竞争格局和发展趋势

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

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

但是也要看到房地产行业风险在增加,投机型需求仍会逐到打压,刚需和改善性需求将成为市场主力,高质量的保值增值产品、高水平的成本控制能力和高水准的专业化心服务将成为大势所趋;另一方面,房地产市场也在分化,一线城市竞争优势明显,二线城市将继续扩张,三四线城市分化明显,部分城市面临去库存压力。

面对严峻的房地产市场形势,企业的管理效率、开发进度、成本控制能力等将成为企业生存的关键因素。公司将充分认识面临的挑战,针对当前市场形势和行业变化,在发展方式、经营管理思想、产品设计、工程建设、营销方式、成本控制等方面,适应房地产市场形势新常态,新变化,进行一系列的转变。

2.公司发展战略

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

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

2、经营计划

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

(1)坚持发展导向

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

(2)提升效益水平。

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

(3)加强基础管理

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

(4)改革体制机制

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

(5)紧抓党建和安全

在认真做好经营管理工作的同时,继续紧抓公司党的建设、廉政体系建设和安全管理工作。党建工作要以落实中央"八项规定"精神和加强作风建设为重点;廉政体系建设要进一步健全惩治和预防腐败体系建设,加大监督检查和责任追究力度,营造威心聚力、干事创业的良好氛围;继续增强全员安全意识,完善和落实安全生产责任制度,构建全员参与、全过程控制、全方位推进的安全标准化体系。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

财政部于2014年修订和新颁布了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等八项企业会计准则,除《企业会计准则第37号—金融工具列报》从2014年度及以后期间实施外,其他准则从2014年7月1日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策,并采用追溯调整法,对2014年度比较财务报表进行重述。根据修订后的《企业会计准则第9号——职工薪酬》规定,本公司对内退职工比照辞退福利处理,将目职工停止提供服务日至正常退休日期间、企业拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为应付职工薪酬,一次性计入当期损益。上述会计政策变更,影响财务报表相关项目如下:

单位:元　币种:人民币

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》	按照《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》及应用指南关于企业内退职工工资的规定修改年初未分配利润和应付职工薪酬	未分配利润	-254,197.35
		少数股东权益	-42,206.92
		应付职工薪酬	296,404.27
准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2012年12月31日相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》	按照《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》及应用指南关于企业内退职工工资的规定修改年初未分配利润和应付职工薪酬	未分配利润	-211,908.23
		应付职工薪酬	211,908.23

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的,公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

报告期内,公司未发生重大会计差错更正事项。

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

本公司子公司山东省鲁商置业有限公司投资设立了青岛鲁商鑫福置业有限公司、山东鲁商金霖房地产开发有限公司、山东鲁商嘉宏建电力设备有限公司,本公司的公司山东鲁商物业服务有限公司投资设立了青岛鲁商物业服务有限公司、山东安捷机电工程有限公司,上述五个公司本年首次纳入公司合并报表范围。

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司在山东省商业集团财务有限公司的存款利率参照中国人民银行颁布的人民币存款基准利率厘定,且不低于国内其他金融机构向本公司提供的同期同档次存款所定的利率。

2、资金结算服务

(1)山东省商业集团财务有限公司根据本公司指令协助本公司实现交易款的收付,以及与结算相关的其他辅助业务。

(2)山东省商业集团财务有限公司为本公司提供上述结算服务,结算费用由双方约定,并不高于国内金融机构向本公司提供的同类服务费标准。

3、贷款服务

(1)山东省商业集团财务有限公司在国家法律、法规和政策许可的范围内,按照中国银行业监督管理委员会要求、结合自身经营原则和信贷政策,全力支持本公司业务发展中对人民币资金的需求。

(2)山东省商业集团财务有限公司向本公司提供的贷款利率由双方按照中国人民银行现行颁布之利率及现行市况协商厘定,且贷款利率不高于国内其他金融机构向本公司提供的同期同档次贷款之利率。

(3)在《金融服务协议》有效期内,山东省商业集团财务有限公司向本公司提供综合授信额度为15亿元。

(4)在《金融服务协议》有效期内,山东省商业集团财务有限公司向本公司提供的综合授信总额(包括贷款、票据贴现等)不低于本公司在山东省商业集团财务有限公司存放的日均存款余额。

4.其他金融服务

(1)山东省商业集团财务有限公司在中国银监会批准的经营范围内为本公司提供的担保、委托贷款、融资租赁、票据贴现、保险代理、财务和融资顾问等其他金融服务。

(2)其他金融服务,山东省商业集团财务有限公司承诺收费标准不高于国内金融机构向本公司提供同等业务的费用水平。

(三)责任与义务

1,山东省商业集团财务有限公司确保资金管理网络安全运行,保障资金安全,控制资产负债风险,满足本公司支付需求;严格按照中国银监会颁布的财务公司风险监测指标规范运作,资产负债比例、流动性比例等主要监管指标符合中国银监会以及其他相关法律、法规的规定。

2,山东省商业集团财务有限公司在为本公司提供存款和相关结算业务时,有义务保证本公司在山东省商业集团财务有限公司资金的安全和正常使用。如山东省商业集团财务有限公司因各种原因不能支付本公司的存款,本公司有权从山东省商业集团财务有限公司已经提供给本公司的贷款中抵扣同等数额的款项,同时,本公司有权单方终止本协议;如因山东省商业集团财务有限公司过错导致本公司的存款、结算资金等出现损失,山东省商业集团财务有限公司应全额赔偿本公司的损失,且本公司有权利单方终止本协议,若山东省商业集团财务有限公司无法全额偿还本公司的损失金额,则其差额部分本公司有权从山东省商业集团财务有限公司已经提供给本公司的贷款中抵扣。

(四)协议生效

本协议在满足以下条件时生效,以下事项完成日较晚的日期为协议生效日:

1,本协议的签订构成本公司与山东省商业集团财务有限公司的关联交易,本公司须按其《公司章程》、子公司《公司章程》和上市地上市规则等有关法律、法规和规章的规定,按法定程序获得董事会、股东大会等有权机构的批准。

2,本协议由双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章。

(五)附则

本协议有效期自生效日起一年,有效期满后需视本公司的审批情况决定本协议的终止或延续。

四、交易目的和对公司的影响

公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》能够拓宽公司融资渠道,提高公司资金使用效率,降低资金使用成本和融资风险,有利于公司长远发展,未损害公司及其他股东利益。

五、表决结果

公司第八届董事会第十二次会议审议了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》的议案》,由于该议案涉及关联交易,在参与本次表决的5名董事中关联董事2名,非关联董事3名(含独立董事2名),会议以3票同意,0票反对,0票弃权,2名关联董事回避的表决结果通过该议案。

六、独立董事意见

公司独立董事对《关于与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》的议案》发表了提前认可说明及独立意见:认为上述关联交易能够拓宽公司融资渠道,提高公司资金使用效率,降低资金使用成本和融资风险,有利于公司长远发展,未损害公司及其他股东利益。

七、审计委员会意见

公司审计委员会认为此次关联交易遵循了平等自愿的原则,有利于充分发挥资金规模优势,进一步提高公司资金的管理水平,未损害公司和全体股东的利益。

八、备查文件

1、公司第八届董事会第十二次会议决议

2、独立董事意见

3、审计委员会意见

特此公告。

鲁商置业股份有限公司董事会
2015年3月28日

证券代码:600223　股票简称:鲁商置业　编号:临2015-010

鲁商置业股份有限公司关于修改《公司章程》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载