
公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

鲁商置业股份有限公司

2018 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人董红林、主管会计工作负责人李珩及会计机构负责人（会计主管人员）陈雪梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2018年度实现归属于母公司所有者的净利润162,060,307.83元，母公司2018年度实现净利润393,015,036.62元。母公司年初未分配利润

-329,517,367.52元，本年提取法定盈余公积6,349,766.91元，加本年实现净利润393,015,036.62元，期末可供股东分配的利润为57,147,902.19元。

本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定2018年利润分配预案为：以2018年12月31日的总股本1,000,968,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.50元(含税)，共计派发股利50,048,400.00元，剩余未分配利润（母公司）7,099,502.19元结转以后年度。资本公积金不转增股本。上述预案尚需经公司2018年年度股东大会审议批准后方可实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

公司已在本报告中描述存在的风险，请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”的内容，敬请投资者注意阅读。

十、 其他

☐适用 ☒不适用

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	36
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	54
第七节	优先股相关情况.....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	59
第九节	公司治理.....	70
第十节	公司债券相关情况.....	78
第十一节	财务报告.....	79
第十二节	备查文件目录.....	208

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
大信会计师事务所、公司审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的中文简称	鲁商置业
公司的外文名称	Lushang Property Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Lushang Property
公司的法定代表人	董红林

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李璐	代玮玉
联系地址	山东省济南市经十路9777号	山东省济南市经十路9777号
电话	0531-66699999	0531-66699999
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

三、 基本情况简介

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

电子信箱	600223Lszy@163.com
------	--------------------

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层
	签字会计师姓名	陈金波、赵长峰

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年		本期比上年同期增减 (%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	8,821,312,533.20	8,286,546,155.76	7,548,771,288.66	6.45	8,225,194,816.28	7,645,921,649.99
归属于上市公司股东的净利润	162,060,307.83	128,068,255.54	105,361,220.96	26.54	110,740,019.33	92,372,107.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	128,109,072.05	138,240,069.57	138,240,069.57	-7.33	90,521,293.20	90,521,293.20
经营活动产生的现金流量净额	2,095,276,854.30	1,636,737,114.59	1,555,133,569.22	28.02	-2,395,910,742.31	-2,468,118,717.22
	2018年末	2017年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,437,188,671.63	2,690,039,350.07	2,331,537,872.05	-9.40	2,561,971,094.53	2,226,176,651.09
总资产	48,878,339,967.88	45,062,054,820.41	43,394,898,932.65	8.47	43,923,103,794.72	42,525,357,657.67

（二）主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年同期增减 (%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	0.16	0.13	0.11	23.08	0.11	0.09
稀释每股收益（元 / 股）	0.16	0.13	0.11	23.08	0.11	0.09

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年 同期增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.13	0.14	0.14	-7.14	0.09	0.09
加权平均净资产收益率（%）	6.32	4.88	4.62	增加1.44个百分点	4.42	4.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.00	5.26	6.07	减少0.26个百分点	3.61	4.15

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

2018 年 12 月底,公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权,公司将持有的泰安银座房地产开发有限公司 97% 股权、东营银座房地产开发有限公司 100% 股权和济宁鲁商置业有限公司 100% 股权转让给山东省商业集团有限公司,并以现金方式支付 12,079.37 万元。本次交易方山东省商业集团有限公司为公司第一大股东,山东福瑞达医药集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司,根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,因此在合并当期编制合并财务报表时,对合并资产负债表的期初数进行了调整,同时也对比较报表的相关项目进行了调整。调整后 2017 年归属母公司所有者的净利润为 128,068,255.54 元,2016 年归属母公司所有者的净利润为 110,740,019.33 元。

山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年归属于母公司所有者的净利润为 37,491,923.66 元,2017 年归属于母公司所有者的净利润为 22,707,034.58 元,2016 年归属于母公司所有者的净利润为 18,367,911.45 元,全部作为相应年度的非经常性损益处理,影响扣除非经常性损益的归属于上市公司股东的净利润减少。

本报告期公司归属于母公司所有者的净资产相比去年同期减少 9.40%,主要系同一控制下企业合并山东福瑞达医药集团有限公司对上期数据进行追溯调整增加的资本溢价在合并当期冲减引起的。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	947,620,692.81	1,733,281,081.74	2,775,375,102.81	3,365,035,655.84
归属于上市公司股东的净利润	20,961,039.34	48,257,354.72	56,185,925.51	36,655,988.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,871,828.76	27,820,771.03	54,061,765.80	29,354,706.46
经营活动产生的现金流量净额	-689,978,855.98	1,513,865,687.99	190,371,028.85	1,081,018,993.44

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2018 年 12 月底,公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权,公司根据会计准则的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,因此在合并当期编制合并财务报表时,对财务报表的相关项目进行了追溯调整,导致分季度主要财务数据与已披露定期报告数据存在差异。

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	80,443.04		1,279,486.14	279,032.07
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,026,609.33	青岛鲁商中心项目收到财源建设扶持资金及铂尔曼酒店税收返还等。	10,691,442.89	13,688,300.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	37,491,923.66		22,707,034.58	18,367,911.45
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	3,561,534.22		231,212.07	177,232.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,753,198.93		-46,897,410.94	-5,925,882.66
少数股东权益影响额	-4,851,564.18		3,088,956.93	-1,270,653.36
所得税影响额	-5,604,511.36		-1,272,535.70	-5,097,214.11
合计	33,951,235.78		-10,171,814.03	20,218,726.13

2018 年 12 月底,公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权,公司根据会计准则的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,因此在合并当期编制合并财务报表时,对财务报表的相关项目进行了追溯调整,所以也相应调整了各比较期的非经常性损益金额。

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,820,000.00	3,042,000.00	-11,778,000.00	-723,150.05
合计	14,820,000.00	3,042,000.00	-11,778,000.00	-723,150.05

注:上述金融资产系 2018 年 12 月底公司受让的山东福瑞达医药集团有限公司以前年度所形成的,具体详见“第四节、经营情况讨论与分析(五)、投资状况分析 1(3)以公允价值计量的金融资产”。

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内,公司主要从事房地产开发与经营管理、医药健康、物业管理等业务,累计地产开发项目 40 余个,省内以济南、青岛为核心,重点布局烟台、临沂、济宁、菏泽等城市,省外已布局至北京、重庆、黑龙江等省市,形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长,外部市场业务进一步扩展。公司还利用自身专业的项目运作和管理能力开展项目代建业务,打造鲁商代建品牌;涉足招商运营、设计服务、园林绿化等业务,进一步延伸了房地产开发链,为公司持续健康发展提供支撑。

近年来,公司开始进行医药康养产业转型探索。报告期内,公司积极响应新旧动能转换工程号召,加快健康产业的发展。临沂知春湖国际生态健康城构建起全生态、医养结合的全新颐养模式,鲁商福瑞达国际颐养中心被评为山东省首批医养结合示范单位,嵌入式小微社区养老服务中心在多个项目中正式落地。公司通过收购山东福瑞达医药集团有限公司,进一步完善了医药康养产业链条,“地产+医养”发展模式基本成型。山东福瑞达医药集团有限公司主要从事药品、保健食品

品、化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售。山东福瑞达医药集团有限公司及其控股子公司拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”等多个知名品牌。

2018 年，房地产调控政策持续深化，在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适机出台调控政策的主动性明显增强，各地继续坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。在短期政策影响、长期政策预期和市场力量的共同作用下，房地产市场已出现一定程度回落。2018 年，我国医药行业三大终端六大市场药品销售额实现 17131 亿元，同比增长 6.3%，医药健康行业具有广阔的发展前景，市场潜力巨大，受到国家产业政策的大力支持。

公司在房地产开发方面具有丰富的项目运作和管理经验，未来公司将根据市场发展趋势，按照既定的区域发展战略，注重高质量发展，以幸福生活服务商为己任。同时，继续推进公司转型，大力推动医药康养业的快速发展，以做大做强为目标，开展资本、产品、技术、市场多个领域的合作和战略扩张。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

公司于 2018 年 12 月 24 日召开 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已完成受让标的公司及出售标的公司的工商变更手续，本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。交易完成后，公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权，不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权。截至 2018 年 12 月 31 日，山东福瑞达医药集团有限公司总资产 139,621.88 万元，占公司总资产的 2.86%；净资产 33,583.28 万元，占公司净资产的 13.78%。其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司致力于塑造“幸福生活服务商”的企业形象，以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间；以责任姿态共襄和谐，在提升产品品质和企业价值的同时，最大限度实现企业、客户、投资

者和社会的多方共赢。公司积极推进健康产业转型，并购山东福瑞达医药集团有限公司，医药康养产业链条不断完善。公司在以下几点具有竞争优势：

1、企业文化

公司秉承“服务山东大局，服务人民大众”的企业文化，倡导“特别讲信义，特别善经营，特别能开拓，特别有担当”的鲁商精神，始终激发着每一位员工艰苦奋斗、干事创业的决心，从而得上下一心，凝聚成一股强大的力量，成为在日益激烈的市场竞争中生存、立足、突围的源动力。

2、协同优势

公司控股股东山东省商业集团是多元化发展的特大型国企，是以智慧零售业、文化旅游业、综合地产业、医药康养业、现代金融业为主业的多元化企业，直接或间接带来的产业协同资源、信息资源、资金资源和品牌资源，都成为公司的竞争优势，公司利用大股东产业协同及综合资源优势，能够进一步提升产品溢价能力。

3、品牌优势

公司致力于塑造“幸福生活服务商”的品牌形象，现已形成了以“仁居”为核心的产品价值体系，并结合品牌主张及产品级配，围绕鲁商置业“仁居”健康住宅，确立了“仁府”、“仁院”、“仁庭”三大产品系，实现了品牌价值从概念到产品的覆盖。公司 2018 年底收购的山东福瑞达医药集团有限公司及其参控股子公司开发了骨科、眼科、神经内科、妇科、儿科等系列药品、化妆品及生物技术产品，拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”等多个知名品牌，贯穿大健康、医养、康养产业链条，在行业内建立了良好口碑。

4、管理与创新优势

①业务创新优势：公司形成“臻居、优居、美居”三个住宅产品线级配标准，更新设计技术标准，推进产品线提升与落地，并大力推广实施绿色建筑设计，不断提升产品品质。开拓物业服务外部市场业务，积极拓展项目代建、招商运营等业务，为公司持续发展提供支撑。公司积极推进健康产业转型，福瑞达颐养中心经营持续向好，社区养老开始启动，温泉康养开始运营，在此基础上，并购了福瑞达医药集团，医药康养产业链条不断完善。山东福瑞达医药集团有限公司拥有 1 个国家企业技术中心、1 个院士工作站、1 个省级企业重点实验室及 7 个省级企业技术中心/工程技术研究中心，旗下主要产品：颈痛系列产品为独家中药品种，上市十余年来已经成为国内治疗神经根型颈椎病的一线用药；儿童用药小明仁牌小儿解感颗粒纯中药配方，是国内小剂量治疗儿童感冒的代表产品，具有较大的市场潜力；生物技术产品涵盖乳酸链球菌素、纳他霉素等生物防腐剂，聚谷氨酸、普鲁兰多糖等生物发酵原料；化妆品围绕玻璃酸钠和聚谷氨酸生物护肤技术，打造生态美肌品牌集群，涵盖高中端、功效型及医美级产品。

②信息化管理优势：公司规范、高效的信息化业务管理平台已初步建成，计划运营管控系统不断完善并深入应用。系统能够比较完备地支撑规划指标管理、计划节点管理、全成本管理、销售管理、融资税费管理等管理动作，能够在动态成本和日常销售的管理过程中实现价税分离和业财税一体化管控。通过信息化手段促使各组织和管理人员及时了解公司及项目各业务的管理现状，推动了公司管理行为的强制落地，实现了公司管理业务的精细化协同、规范化管理和全局化动态监控，为公司规模化发展提供了坚实的管理支撑平台。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，面对房地产严峻的市场环境和紧缩的政策形势，公司积极落实“客户导向年”要求，顺应市场变化，创新工作思路，发展规模不断扩大，发展结构不断优化，管理水平稳步提升，圆满完成全年任务。公司主要经营情况如下：

1、加强预判，创新营销，圆满完成销售目标

2018 年，面对地产行业高位调整的市场跌宕，公司精准预判形势，从准确把握推售节奏入手，及时调整工作思路，逆势抢抓开盘节点和客户体验，突出抓回款这一核心，报告期内，公司实现合同销售额 117.09 亿元，销售面积 123.15 万平方米，分别同比增加 22.02%和 8.76%，实现了年初制定的销售目标。

2、客户导向，管理提效，专项管理工作取得新进展

打造并全面实施“五位一体”的前期运营管控体系，全面推动了新的运营管控目标在新项目落地。强化设计管理的客户导向，制定鲁商置业《2018 版物业视角设计细节总结》及《2018 版物业设计管控要点》，持续升级和优化“臻优美”三个产品线体系；大力推广实施绿色建筑设计，临沂金悦城项目被山东省住建厅评为二星级绿色智慧住区项目，鲁商置业被省建设厅评为“山东省绿色建筑创新集体”；通过建立“品正”工程质量管控体系及“工地开放日”在项目落地实施，推进工程建设质量提升；通过第三方检测评估，强化工程现场管理侧重点，公司整体工程质量及管理水平稳步上升。2018 年全年实现新开工 148.24 万平方米，同比增加 4.8%，竣工面积 114.84 万平方米，同比减少 20.8%。

3、内涵挖潜、提质增效，促进效益提升

加强成本管控，全面梳理所有项目目标成本，实现结算过程的即时管理。加强筹融资管理，开拓新的融资渠道，严控融资成本。加强财务管理，创新财务管理模式，实行财务共享中心试点，将费用报销、预算控制两大系统整合，实现费控系统落地。

4、多措并举，加强合作，推进健康产业发展

新项目拓展方面，面对土地市场愈演愈烈的竞抢形势，持续加大项目考察力度，积极推进与各地政府的合作，加强与行业龙头企业的战略合作，2018 年公司在烟台、淄博、菏泽、临沂、青岛等地均有新增土地。招商公司持续提升招商运营能力，促进客流、营业额、租金的提升，并迈出了对外输出管理新步伐。鲁商物业扩大服务内涵，试点营业鲁商 430 学堂和社区食堂，全面提升服务水平，着力打造服务标杆企业。不断推进医药康养产业发展，福瑞达颐养中心经营持续向好，并获得各级政府及社会的好评，社区养老开始启动，温泉康养开始运营，在此基础上，通过资产置换的形式，将集团医药板块山东福瑞达医药集团有限公司纳入上市公司范畴，进一步完善了医药健康产业链条，“地产+医养”发展模式基本成型。

5、深化改革，管理创新，企业运营效率稳步提升

机制改革方面，构建实施市场化薪酬体系，完成分类定级、岗位体系图谱、绩效考核等 14 个薪酬体系配套制度改革；加大了专项奖励的兑现力度和及时性，进一步激发了组织活力；成功实施股权激励计划，把股票期权纳入公司薪酬效益激励体系，将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，实现利益共享、责任共担。

二、报告期内主要经营情况

2018 年，公司实现营业收入 88.21 亿元，同比增长 6.45%，实现利润总额 4.58 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.62 亿元，分别同比增长 48.78%和 26.54%；截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 488.78 亿元，同比增长 8.47%，净资产 24.37 亿元，同比降低 9.40%。其中，公司于 2018 年 12 月底受让的山东福瑞达医药集团有限公司，2018 年实现营业收入 8.58 亿元，实现利润总额 0.72 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 0.37 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，山东福瑞达医药集团有限公司总资产 13.96 亿元，净资产 3.36 亿元。

注:2018 年 12 月底，公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，公司将持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权转让给山东省商业集团有限公司，并以现金方式支付对价 12,079.37 万元。本次交易方山东省商业集团有限公司为公司第一大股东，山东福瑞达医药集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，因此在合并当期编制合并财务报表时，对合并资产负债表的期初数进行了调整，同时也对比较报表的相关项目进行了调整，公司 2017 年调整后的营业收入 82.87 亿元，利润总额 3.08 亿元，归属于母公司所有者的净利润 1.28 亿元，与调整前相比增加 9.77%，21.80%，21.55%；截至 2017 年 12 月 31 日，调整后的公司总资产 450.62 亿元，净资产 26.90 亿元，与调整前相比增加 3.84%和 15.38%。

(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	8,821,312,533.20	8,286,546,155.76	6.45
营业成本	7,033,610,911.38	6,743,175,922.42	4.31
销售费用	567,397,132.74	509,353,159.46	11.40
管理费用	267,796,053.29	236,169,024.19	13.39
研发费用	30,132,732.61	24,169,177.11	24.67
财务费用	59,906,417.85	46,845,277.79	27.88
经营活动产生的现金流量净额	2,095,276,854.30	1,636,737,114.59	28.02
投资活动产生的现金流量净额	-1,004,268.40	-30,404,789.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,869,720,681.52	-3,531,862,827.75	不适用
资产减值损失	-4,245,208.73	8,703,037.91	-148.78
其他收益	28,054,932.43	19,272,509.17	45.57
公允价值变动收益	-7,711,960.00	6,451,133.16	-219.54
营业外支出	20,434,900.97	50,872,109.18	-59.83
所得税费用	222,907,739.40	145,711,412.18	52.98

研发费用相比去年同期增加 24.67%，主要系本期研发项目投入增加所致。

财务费用相比去年同期增加 27.88%，主要系完工项目利息转入期间费用核算影响所致。

经营活动产生的现金流量净额相比去年同期增加 28.02%，主要系去年同期支付土地款较多影响所致。

投资活动产生的现金流量净额相比去年同期增加，主要系本期对外联营投资增加影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额相比去年同期增加，主要系本期筹资较多影响所致。

资产减值损失相比去年同期减少 148.78%，主要系收回欠款转回坏账准备影响所致。

其他收益相比去年同期增加 45.57%，主要系本期收到政府补助增加影响所致。

公允价值变动收益相比去年同期减少 219.54%，主要系公允价值计量的金融资产本期公允价值减少影响所致。

营业外支出相比去年同期减少 59.83%，主要系本期违约金滞纳金等减少影响所致。

所得税费用相比去年同期增加 52.98%，主要系本期经营利润增加影响所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 88.21 亿元，营业成本 70.33 亿元，毛利率 20.27%，与去年同期相比，毛利率增加 1.64 个百分点。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	7,499,187,897.44	6,343,768,776.60	15.41	4.01	2.34	增加 1.38 个百分点
物业管理	261,245,633.82	246,966,636.73	5.47	29.33	27.57	增加 1.31 个百分点
酒店	70,639,624.74	12,866,401.60	81.79	3.10	5.31	减少 0.38 个百分点
药品	508,272,594.40	173,728,481.34	65.82	5.34	4.93	增加 0.13 个百分点
化妆品	220,923,574.87	83,481,632.47	62.21	39.17	41.60	减少 0.65 个百分点
保健品	33,019,060.28	9,214,133.12	72.09	1.65	-27.06	增加 10.98 个百分点
添加剂	63,471,654.58	39,131,662.71	38.35	89.03	56.57	增加 12.78 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	7,499,187,897.44	6,343,768,776.60	15.41	4.01	2.34	增加 1.38 个百分点
物业管理	261,245,633.82	246,966,636.73	5.47	29.33	27.57	增加 1.31 个百分点
酒店	70,639,624.74	12,866,401.60	81.79	3.10	5.31	减少 0.38 个百分点
药品	508,272,594.40	173,728,481.34	65.82	5.34	4.93	增加 0.13 个百分点
化妆品	220,923,574.87	83,481,632.47	62.21	39.17	41.60	减少 0.65 个百分点
保健品	33,019,060.28	9,214,133.12	72.09	1.65	-27.06	增加 10.98 个百分点
添加剂	63,471,654.58	39,131,662.71	38.35	89.03	56.57	增加 12.78 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
山东省内房地产销售	5,143,135,909.56	4,205,657,461.22	18.23	-24.33	-26.94	增加 2.93 个百分点
山东省外房地产销售	2,356,051,987.88	2,138,111,315.38	9.25	238.99	225.89	增加 3.65 个百分点
北区药品销售	125,575,344.00	42,779,369.31	65.93	-11.48	-11.73	增加 0.09 个百分点
南区药品销售	107,521,199.96	36,721,447.71	65.85	1.62	0.99	增加 0.21 个百分点
东区药品销售	79,871,580.67	27,168,709.60	65.98	-9.41	-9.56	增加 0.05 个百分点
中区药品销售	93,209,875.94	31,783,688.81	65.90	12.15	11.67	增加 0.14 个百分点
招商模式药品销售	102,094,593.83	35,275,265.92	65.45	60.61	58.63	增加 0.43 个百分点
化妆品网上销售	135,586,484.46	54,196,657.71	60.03	80.66	87.57	减少 1.47 个百分点
化妆品其他渠道销售	85,337,090.41	29,284,974.76	65.68	1.97	-2.59	增加 1.60 个百分点

注：北区包含北京、浙江、山东、河北、天津等，南区包含四川、广东、贵州、云南、江西、广西、湖北、重庆等，东区包含黑龙江、安徽、江苏、上海、辽宁、吉林等，中区包含甘肃、内蒙、山西、新疆、陕西、湖南、河南等。

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

公司房地产销售收入 749,918.79 万元，销售成本 634,376.88 万元，毛利率 15.41%，与去年同期相比，收入增长 4.01%，毛利率增长 1.38 个百分点。其中高档住宅销售收入 212,275.17 万元，毛利率 21.61%，与去年同期相比，收入减少 12.06%，毛利率增加 7.00 个百分点；普通住宅销售收入 407,112.07 万元，毛利率 8.08%，与去年同期相比，收入增加 4.67%，毛利率下降 3.30 个百分点；商业销售收入 130,531.55 万元，毛利率 28.17%，与去年同期相比，收入增加 43.94%，毛利率增加 4.30 个百分点。

药品销售收入 50,827.26 万元，销售成本 17,372.85 万元，毛利率 65.82%，与去年同期相比，收入增长 5.34%，毛利率增长 0.13 个百分点；化妆品销售收入 22,092.36 万元，销售成本 8,348.16 万元，毛利率 62.21%，与去年同期相比，收入增加 39.17%，毛利率下降 0.65 个百分点，收入增长主要来源于网上销售规模的增长。

本报告期内，山东省外房地产销售收入相比去年同期增加 238.99%，主要系哈尔滨项目本报告期八 A 地块竣工集中交付结算影响所致；通过前期的人气积累并加强网上化妆品的推广促销，本报告期化妆品网上销售收入相比去年增加 80.66%；由于本冬感冒频发的客观影响，以及公司加强了招商推广，药品招商模式销售收入相比去年同期增加 60.61%。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
房地产	新开工面积 148.24 万平方米	结算收入 749,918.79 万元	存货 3,647,773.96 万元	4.80	4.01	11.11
中成药	3,561 万盒	3,772 万盒	226 万盒	-1.15%	10.38%	-49.00%
添加剂	186.48 吨	187.65 吨	9.06 吨	29.85%	30.91%	-11.44%
化妆品	1,157 万个	1,278 万个	713 万个	6.56%	17.76%	-6.30%

产销量情况说明

公司医药化妆品类产品产销情况同比变化基本稳定，库存量较同期均有所下降，主要是由于公司为减少资金占用，结合最佳库存量，在保证销售的情况下，合理地降低了产品库存量。

(3). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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	6,343,768,776.60	91.51	6,198,550,291.71	92.75	2.34	
物业管理	物业管理	246,966,636.73	3.56	193,589,150.51	2.90	27.57	
酒店	酒店	12,866,401.60	0.19	12,217,773.05	0.18	5.31	
药品	药品	173,728,481.34	2.51	165,564,779.52	2.48	4.93	
化妆品	化妆品	83,481,632.47	1.20	58,956,910.87	0.88	41.60	收入增加，相应成本增加。
保健品	保健品	9,214,133.12	0.13	12,631,947.68	0.19	-27.06	
添加剂	添加剂	39,131,662.71	0.57	24,992,614.26	0.37	56.57	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	6,343,768,776.60	91.51	6,198,550,291.71	92.75	2.34	
物业管理	物业管理	246,966,636.73	3.56	193,589,150.51	2.90	27.57	
酒店	酒店	12,866,401.60	0.19	12,217,773.05	0.18	5.31	
药品	药品	173,728,481.34	2.51	165,564,779.52	2.48	4.93	
化妆品	化妆品	83,481,632.47	1.20	58,956,910.87	0.88	41.60	收入增加，相应成本增加。
保健品	保健品	9,214,133.12	0.13	12,631,947.68	0.19	-27.06	
添加剂	添加剂	39,131,662.71	0.57	24,992,614.26	0.37	56.57	收入增加，相应成本增加。

成本分析其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

☒ 适用 ☐ 不适用

前五名客户销售额 12,023.1 万元，占年度销售总额 1.44%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 113,841.6 万元，占年度采购总额 29.93%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 20,824.23 万元，占年度采购总额 5.48%。

其他说明

关联方采购为山东鲁商空调工程有限公司供应的设备及安装业务，采购金额在股东大会批准的额度范围内，详见“第五节、重要事项 十四、重大关联交易”。

3. 费用

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司发生销售费用 56,739.71 万元，同比增加 11.40%；发生管理费用 26,779.61 万元，同比增加 13.39%；发生财务费用 5,990.64 万元，同比增加 27.88%，主要系完工项目利息转入期间费用核算影响所致。

4. 研发投入

研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	30,132,732.61
本期资本化研发投入	4,475,887.60
研发投入合计	34,608,620.21
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.39%
公司研发人员的数量	137
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	3.80%
研发投入资本化的比重（%）	12.93%

情况说明

√适用 □不适用

公司的研发投入主要为医药化妆品业务的研发，研发投入总额占医药化妆品业务收入的 4.03%，研发人员占医药化妆品业务人员的比例为 9.57%。

报告期内化药 7 个品种处于开发阶段，2 个开展一致性评价；中药经典名方新立项 1 项；通过对外交流，布局生物技术药物项目；另有多个品种处于工艺改进和产品升级阶段。肌肤护理产品方面有 42 款新品成功上市。

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	2,095,276,854.30	1,636,737,114.59	458,539,739.71	28.02	主要系去年同期支付土地款较多影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,004,268.40	-30,404,789.78	29,400,521.38	不适用	主要系本期对外联营投资增加影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,869,720,681.52	-3,531,862,827.75	1,662,142,146.23	不适用	主要系本期筹资较多影响所致。

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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

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	3,826,990,027.71	7.83	2,746,452,272.23	6.09	39.34	主要系本期筹资较多影响所致。
其他应收款	264,843,932.58	0.54	580,396,043.40	1.29	-54.37	主要系福瑞达医药集团收回前期欠款影响所致。
可供出售金融资产	90,000,000.00	0.18	-	-	不适用	系公司对济南碧旻置业有限公司的投资。
长期股权投资	163,635,565.70	0.33	267,761,283.06	0.59	-38.89	主要系本期参股公司分红影响所致。
应交税费	562,462,728.15	1.15	410,803,934.40	0.91	36.92	主要系预收款项增加相应预提的增值税等增加所致。
长期借款	5,885,697,679.39	12.04	4,103,600,822.24	9.11	43.43	主要系本期借款增加影响所致。
应付债券	-	-	1,994,403,909.49	4.43	-100.00	系债券即将到期转入流动负债影响所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,962,598,175.60	短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、定期存款、按揭及民工保证金存款等 390,242,468.77 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴 4,738,233.74 元；预售监管资金及贷款保证金 1,288,140,200.65 元；代建项目专用资金 277,805,085.44 元；国开行投入专项资金 275,889.55 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金 1,396,297.45 元。
存货	5,508,279,458.41	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
固定资产	385,764,404.98	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
无形资产	28,209,678.76	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
应收票据	8,666,611.59	质押。
合计	7,893,518,329.34	/

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2018 年经济国内外承压，下行趋势明显，政策层面，在金融财政政策定向宽松的同时，房地产调控政策仍然从紧。随着市场形势下滑和调控从严，房地产行业规模增速有所放缓，量价平稳回落。在此背景下，房企纷纷开拓新业务板块，通过多元化转型以谋求新的利润增长点；在招拍挂市场更倾向于多方合作拿地，通过合作开发分摊风险，行业整体项目合作情况增多。2019 年房地产政策由“控”转“稳”，实行稳地价、稳房价、稳预期“三稳政策”，在坚持“房住不炒”基本定位下，强调因城施策，落实地方政府主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，税收政策上将稳步推进房地产税立法。在房地产行业稳步调整、消费回归理性、行业整合加剧的大背景下，房地产企业应顺应行业转型升级大势，强化产品力并打造自身优势，准确研判形势并提前筹划布局，才能在复杂的竞争环境中赢得先机。根据 wind 资讯、市场调研数据及第三方机构统计，公司主要业务所在城市行情如下：

1、青岛是山东省内经济总量最大的城市，房地产市场需求旺盛，尤其是高新区等区域受益于设施配套的加速完善，市场成交规模得以快速提升。2018 年青岛市土地购置面积 195 万 m²、新开工面积 2122 万 m²、在建面积 9968 万 m²、竣工面积 1554 万 m²、销售面积 1987 万 m²。公司在青岛主要在售项目为鲁商蓝岸丽舍、泰晤士小镇、鲁商蓝岸新城等项目，2018 年销售业绩突破 26 亿元。公司将继续深耕青岛都市圈，提高鲁商品牌在青岛地区的影响力和市场占有率。

2、济南是山东省省会城市，全国首个新旧动能转换先行综合试验区在济南落地及合并莱芜市等动作，使济南市经济总量和经济规模进一步提升，发展前景更加广阔。2018 年，济南市土地购置面积 265.91 万 m²、土地供应面积 903.23 万 m²，土地成交面积 761.82 万 m²，销售面积 1235 万 m²，新开工面积 2604.43 万 m²，竣工面积 1203.81 万 m²。公司目前在济南市在售项目为鲁商常春藤、御龙湾、国奥城等，均为尾盘项目，2018 年公司在济南地区销售金额 13.7 亿元，2019 年公司将加大在济南市的项目拓展力度，不断增加土地储备，进驻济南先行区建设。

3、临沂是全国重要的物流周转中心和商贸批发中心，消费市场运行平稳，居民收入持续增长，经济社会保持平稳健康发展。2018 年，临沂市土地购置面积 124 万 m²、在建面积 5713 万 m²，竣工面积 750 万 m²、销售面积 1358 万 m²。公司在临沂主要在售项目为鲁商中心、知春湖、金悦城等项目，2018 年，在临沂市房地产市场严峻的形势下，各项目不畏困难，多措并举，销售额度稳步提升，全年销售额超过 16.5 亿元，在临沂房地产销售市场占据重要地位。

4、济宁是淮海经济区中心城市之一，2018 年，济宁市加快新旧动能转换，经济运行总体平稳、质量效益改善提升。2018 年济宁市土地成交面积 169 万 m²，在建面积 5525 万 m²，竣工面积 693.1

万 m^2 ，销售面积 868.7 万 m^2 。公司在济宁主要在售项目为鲁商运河公馆，2018 年销售额 8.2 亿元，位列济宁地产单项目销售排行榜前五名。

5、哈尔滨是黑龙江省省会，是中国省辖市中陆地管辖面积最大、户籍人口居第三位的特大城市，国家重要的制造业基地。2018 年，哈尔滨市通过不断推动重点产业发展，加快培育新动能，不断带动经济发展。2018 哈尔滨土地购置面积 119.06 万 m^2 、新开工面积 1095.87 万 m^2 、在建面积 4673.76 万 m^2 、竣工面积 448.97 万 m^2 、销售面积 479.19 万 m^2 。公司通过多期联动开发、完善教育等相关配套设施、均衡去化等政策提升销售业绩，2018 年销售额突破 23.5 亿元，位居哈尔滨地产销售排行榜前列。

6、潍坊是中国极具投资潜力和发展活力的新兴经济强市。2018 年潍坊市所有市区及所辖市县投资 540 亿元，新开工面积 2326 万平米，竣工面积 1498 万平米，销售面积 1507.5 万平米。2018 年，我司在潍坊的首个项目鲁商·首府全面开工，销售签约额 1.5 亿元，实现鲁商置业在潍坊的品牌落地。

7、泰安是鲁中地区中心城市之一。2018 年泰安市土地供应面积 138.37 万 m^2 、土地成交面积 126.24 万 m^2 ，新开工面积 2014.2 万 m^2 ，在建面积 1691.9 万 m^2 ，竣工面积 322.24 万 m^2 ，销售面积 371.2 万 m^2 。公司在泰安的主要在售项目为鲁商中心和国际社区，鲁商中心项目 2018 年实现销售额 8.2 亿元，销售业绩位列泰安市住宅用房销售排行榜前十名。

8、菏泽市 2018 年抓住“突破菏泽、鲁西崛起”战略机遇，经济总量增幅居山东省前列。2018 年菏泽土地购置面积 1247 万 m^2 、新开工面积 840 万 m^2 、在建面积 480 万 m^2 、竣工面积 360 万 m^2 、销售面积 230 万 m^2 。公司在菏泽市共有两个项目，其中，菏泽鲁商凤凰城 2018 年销售业绩位居菏泽市房地产销售排行榜前列，菏泽打鱼店项目为新拓展项目，我司将通过两个项目间的双向联动，在 2019 年实现新的突破。

9、烟台是山东新旧动能转换综合试验区三个核心区之一，2018 年全市土地供应面积 1206.38 万 m^2 ，土地购置面积 970.66 万 m^2 ，土地成交面积 970.65 万 m^2 、在建面积 4111 万 m^2 、竣工面积 1603 万 m^2 。在 2018 年严峻的市场背景下，烟台项目攻坚克难，于 2018 年下半年顺利实现开盘，成功打开烟台市场，扩大了楼盘知名度，为 2019 年实现新的突破打下坚实基础。

公司主要经营模式、行业情况及竞争优势等详见“第三节公司业务概要”。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	哈尔滨	265,216	/	749,868	是	265,215	90
2	青岛	365,100	230,201	544,600	是	255,000	80
3	临沂	197,400	/	345,000	是	193,000	51
4	菏泽	171,846	/	492,968	否	/	/
6	济宁	76,800	/	224,700	否	/	/
7	泰安	12,000	/	29,400	否	/	/
8	淄博	140,000	/	143,100	是	140,000	91
9	烟台	80,000	/	215,000	否	/	/
10	济南	14,082	/	30,980	是	14,082	25

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

（2）规划计容建筑面积为地上计算容积率建筑面积；

（3）合作开发项目涉及面积为涉及开发土地面积；

（4）持有待开发土地面积不含一级土地整理面积。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、洋房	在建项目	500,331	758,923	1,181,527	539,800	33,600	1,430,000	130,229
2	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	在建项目	83,221	444,251	656,900	/	/	1,000,000	11,163
3	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇一期	住宅、商业	在建项目	227,637	364,219	501,219	106,500	/	250,000	248,783
4	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	在建项目	243,105	517,874	632,189	165,000	51,700	380,000	249,858
5	山东省青岛市	八大湖	商业住宅	新开工项目	44,520	207,997	317,279	327,000	/	390,000	206,173
6	山东省青岛市	即墨中央公馆	住宅+商业	新开工项目	240,000	320,000	440,000	132,000	/	300,000	82,247
7	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	在建项目	170,070	493,230	693,230	128,700	188,300	320,000	21,591
8	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	在建项目	459,601	360,115	394,345	165,600	80,600	480,000	34,872
9	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	在建项目	164,724	523,410	689,948	375,400	65,000	1,000,000	33,081
10	山东省临沂市	临沂樾府	住宅、商业	新开工项目	66,892	166,610	208,571	157,500	/	430,000	87,700
11	山东省泰安市	鲁商国际社区一二	住宅、商业	在建项目	248,316	239,012	271,986	18,800	75,200	207,000	5,191

		期									
12	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	在建项目	144,545	318,727	434,302	173,500	137,700	200,000	28,593
13	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	在建项目	189,154	624,208	853,005	187,000	25,300	400,000	17,705
14	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	在建项目	249,517	578,094	730,308	38,200	225,400	400,000	25,025
15	山东省潍坊市	鲁商首府	住宅、商业	新项目	44,091	70,544	99,120	101,800	/	66,000	101,21
16	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	竣工项目	38,414	20,193	30,700	/	30,700	23,000	2,054
17	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、鲁商凤凰城	住宅、商业	在建项目	846,090	2,146,700	2,952,190	516,900	234,900	1,900,000	84,786
18	烟台	烟台鲁商公馆	住宅、商业	在建项目	110,317	349,163	472,078	66,000	/	600,000	112,097
19	淄博	淄博学府公馆	住宅、商业	新开工项目	184,676	283,424	402,354	77,000	/	240,000	75,818
20	济南	公园学府·锦悦府	住宅	新开工项目	20,089	31,195	36,488	34,800	/	27,000	26,553
21	济南	星瀚城	住宅、商业	新开工项目	31,658	43,150	55,700	55,700	/	61,000	60,804

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

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

（3）在建建筑面积：为截止 2018 年 12 月 31 日在建面积（含地下）；

（4）已竣工面积：为 2018 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

（5）上表中临沂樾府、济南公园学府、锦悦府、星瀚城均为公司参股公司，表格中涉及数据均为按权益比例计算后的数据。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	30,422	38,533
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	14,019	10,946
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	53,245	20,131
4	山东省青岛市	一山一墅动感世代	别墅、洋房	3,385	2,520
5	山东省青岛市	鲁商蓝岸国际	住宅	1,191	840
6	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅	99,186	38,272
7	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	27,058	7,113
8	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇一期	住宅、商业	48,094	63,216
9	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	11,018	42,042
10	山东省临沂市	鲁商沂龙湾	住宅、商业	2,019	17,232
11	山东省临沂市	鲁商中心	住宅、商业	28,808	43,745
12	山东省临沂市	鲁商知春湖	办公、商业	78,683	65,990
13	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	62,987	105,852
14	山东省泰安市	鲁商国际社区一二期	住宅、商业	19,499	28,030

15	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	104,785	102,889
16	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业	115,243	100,642
17	山东省东营市	银座城市广场	住宅、商业、酒店	21,967	7,818
18	山东省济宁市	鲁商南池公馆	商业、办公	6,779	901
19	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、酒店	56,313	133,701
20	重庆市	鲁商云山原筑	住宅、商业	1,659	1,039
21	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	2,543	5,220
22	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、鲁商凤凰城	住宅、商业	214,608	196,937
23	山东省潍坊市	鲁商首府	住宅、商业	20,027	15,920
24	山东省青岛市	鲁商蓝岸公馆	住宅、商业	75,620	13,898
25	山东省青岛市	即墨中央公馆	住宅、商业	21,159	13,098
26	山东省烟台市	烟台鲁商公馆	住宅、商业	31,381	25,968
27	山东省济南市	星瀚城项目	住宅	12,003	1,955
28	山东省济南市	公园学府	住宅	3,062	909
29	山东省临沂市	鲁商樾府	住宅、商业	130,474	126,203

注：1、可供出售面积：为截止 2018 年 12 月 31 日，公司已取得预售许可证的可供出售面积（不含已预售，含地下）；

2、已预售面积：为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日公司销售、预售的面积（含地下）；

3、可供出售面积和已预售面积均包括地下车库面积，去化周期较长。

4、上表中临沂樾府、济南公园学府、锦悦府、星瀚城均为公司参股公司，表格中涉及数据均为按权益比例计算后的数据。

4. 报告期内房地产出租情况

☐适用 ☒不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,833,803.22	5.877	107,393.92

公司根据实际情况，加强资金筹措、调整和管理，提高资金的使用效率。2019 年，公司拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款、大股东资金支持等多种途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第十届董事会第四次会议审议通过的《关于公司 2019 年度融资额度的议案》，计划通过申请房地产开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 120 亿元人民币，向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 80 亿元人民币。

6. 其他说明

☒适用 ☐不适用

(1) 2018 年底，公司收购山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权

公司积极推进健康产业转型，医药健康行业是我国国民经济的重要组成部分，是传统产业和现代产业相结合的国家战略性新兴产业。自药审改革以来，国家在医疗、医保、医药不同角度确立新的行业规则，近年的招标降价、一致性评价、“4+7”带量采购等政策，都是为了进一步降低药价，减少企业交易成本，引导医院规范用药，在短期内对大部分医药企业带来了较大压力。但从中长期来看，这是医药行业与国际接轨的必由之路。将有效缓解医保压力，促进仿制药药品质量提高，实现原研替代，也将引导医药产业升级，鼓励创新，实现行业整合，去劣存良。近年，随着消费升级，我国化妆品市场迅速崛起，成为仅次于美国的全球第二大化妆品消费市场，细分市场护肤品、彩妆和防晒用品呈现持续增长态势，内资品牌随着品质提升、对新兴销售渠道的把控，占据的市场份额也快速增长。

公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已完成受让标的公司及出售标的公司的工商变更手续，本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。交易完成后，公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权，不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权。公司进一步完善了医药康养产业链条，“地产+医养”发展模式基本成型。

山东福瑞达医药集团有限公司主要从事药品、保健食品、化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售，控股和参股了山东博士伦福瑞达制药有限公司、山东明仁福瑞达制药股份有限公司、山东福瑞达生物工程有限公司、山东福瑞达生物科技有限公司等多家企业，拥有 1 个国家企业技术中心、1 个院士工作站、1 个省级企业重点实验室及 7 个省级企业技术中心/工程技术研究中心，山东福瑞达医药集团有限公司及其控股子公司拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”等多个知名品牌。山东福瑞达医药集团有限公司的控股子公司山东明仁福瑞达制药股份有限公司是现代中药生产企业，产品涵盖骨科、呼吸科、妇科、内科、儿科五大领域，被国家发改委列为生物医药高技术产业化示范工程。控股子公司山东福瑞达生物工程有限公司已成长为山东省研发、生产实力较强的化妆品生产企业之一，是山东省化妆品协会和山东省日用化妆品协会会长单位。控股子公司山东福瑞达生物科技有限公司是生物防腐剂和化妆品原辅料生产企业，主要产品有纳他霉素、乳酸链球菌素、聚谷氨酸等。参股公司山东博士伦福瑞达制药有限公司致力于生

物技术产品和生化药品的研究开发、生产和销售，其在玻璃酸钠系列产品的研究及应用方面达到国际先进水平。

（2）公司具体会计政策及税收政策

公司执行的具体会计政策、税收政策详见第十一节财务报告“财务报表附注”。

（五）投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资额 845,332,845.82 元，上年同期，公司对外股权投资额 7500 万元；与上年同比，投资额增加 770,332,845.82 万元，增加 1027.11%。被投资公司具体情况如下：

（1）重大的股权投资

√适用 □不适用

①公司第九届董事会 2016 年度第十六次临时会议于 2016 年 10 月 14 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立烟台鲁商地产有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司在烟台市出资设立烟台鲁商地产有限公司，山东省鲁商置业有限公司出资 5000 万元人民币，占 100%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 5000 万元，报告期内投资收益为 158,746.46 元。

②公司第九届董事会 2017 年度第五次临时会议于 2017 年 7 月 20 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立淄博鲁商置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与淄博龙和置业有限公司在淄博市合资设立淄博鲁商置业有限公司，注册资本金 5,000 万元人民币，其中：山东省鲁商置业有限公司出资 4,550 万元人民币，占注册资本的 91%；淄博龙和置业有限公司出资 450 万元，占注册资本的 9%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 4550 万元，报告期内投资收益为-101,418.97 元。

③公司第九届董事会 2017 年度第十次临时会议于 2017 年 12 月 1 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立潍坊鲁商置业有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司在潍坊市出资设立潍坊鲁商置业有限公司，山东省鲁商置业有限公司出资 2000 万元人民币，占 100%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 2000 万元，报告期内投资收益为-11,517.27 元。

同时，会议通过《关于受让临沂锦琴房地产开发有限公司 45%股权的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司受让青岛中南世纪城房地产业投资有限公司持有临沂锦琴房地产开发有限公司 45%股权，受让价格为 450 万元人民币。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 450 万元，报告期内投资收益为-450 万元。

④公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于受让房地产项目公司股权的议案》，同意山东省商业房地产开发有限公司以原始出资额 250 万元

受让青岛银盛泰房地产有限公司持有济南银盛泰博盛置业有限公司 25%股权。2018 年 5 月 24 日，公司召开第九届董事会 2018 年第四次临时会议，通过《关于对参股公司济南银盛泰博盛置业有限公司增资的议案》，山东省商业房地产开发有限公司按照其持股权比例以货币形式增资 6000 万元，仍持有该公司 25%的股权。截止报告期末，该公司已完成工商变更登记手续。报告期内，山东省商业房地产开发有限公司以自有资金出资 6250 万元，报告期内投资收益为-175 万元。

同时，会议通过《关于受让房地产项目公司股权的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司受让章丘市碧桂园房地产开发有限公司持有济南碧旻置业有限公司 15%的股权，受让价格为章丘市碧桂园房地产开发有限公司原出资额 150 万元。2018 年 9 月 20 日公司召开第十届董事会 2018 年第五次临时会议，通过《关于对参股公司济南碧旻置业有限公司增资的议案》，山东省鲁商置业有限公司按照股权比例以货币形式增资 8850 万元，仍持有该公司 15%的股权。截止报告期末，该公司已完成工商变更登记手续。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 9000 万元。

⑤公司第九届董事会 2018 年第三次临时会议于 2018 年 5 月 10 日以通讯方式召开，会议通过《关于合资设立临沂鲁商置地有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司与济南万昌益管理咨询有限公司、临沂金城置业有限公司在临沂市合资设立临沂鲁商置地有限公司。合资公司注册资金 1000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 400 万元人民币，占 40%；济南万昌益管理咨询有限公司出资 400 万元人民币，占 40%；临沂金城置业有限公司出资 200 万元人民币，占 20%。截止报告期末，该公司已完成工商变更登记手续。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 400 万元，报告期内投资收益为 109,390.56 元。

⑥公司第十届董事会 2018 年第三次临时会议于 2018 年 8 月 24 日在济南银座颐庭大酒店召开，会议通过《关于对青岛绿富房地产开发有限公司增资的议案》，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出资 23300 万元，将青岛绿富房地产开发有限公司注册资本金由 10000 万元增资至 33300 万元。增资完毕后，山东省鲁商置业有限公司持有该公司 69.97%股权，芜湖绿富金控投资合伙企业(有限合伙)持有该公司 29.73 股权%，中航信托股份有限公司持有该公司 0.3%的股权。截止报告期末，该公司已完成工商变更登记手续。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 23300 万元，报告期内投资收益为-6,420,881.77 元。

⑦公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37

万元以现金方式支付。截止报告期末, 公司已完成受让标的公司及出售标的公司的工商变更手续, 本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。交易完成后, 公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100% 的股权, 不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97% 股权、东营银座房地产开发有限公司 100% 股权和济宁鲁商置业有限公司 100% 股权。报告期内投资收益为 37,491,923.66 元。

(2) 重大的非股权投资

√ 适用 □ 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

项目名称	项目金额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	69.86%	84,786.54	1,327,253.07	累计实现留存收益 639.60 万元。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	62.47%	11,163.34	624,735.69	累计实现留存收益 119,458.47 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,430,000.00	78.12%	130,229.50	1,117,119.49	累计实现留存收益 26,524.03 万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	76.15%	17,705.66	304,597.51	累计实现留存收益 1,317.49 万元。
菏泽鲁商蓝岸公馆项目	350,000.00	9.75%	34,133.33	34,133.33	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	28.90%	34,872.29	138,708.79	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	65.77%	21,591.30	210,453.06	累计实现留存收益 20,406.96 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	57.80%	24,985.18	219,658.93	累计实现留存收益 16,686.41 万元。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	62.60%	5,191.57	129,581.80	累计实现留存收益 9,687.70 万元。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	250,000.00	87.14%	24,878.53	217,840.00	未实现收益。
济宁运河公馆项目	400,000.00	48.43%	25,025.19	193,729.12	累计实现留存收益 11,696.52 万元。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	19.73%	33,081.26	197,276.72	累计实现留存收益 5,574.33 万元。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	63.46%	28,593.29	126,919.84	累计实现留存收益 9,582.43 万元。
上海项目	120,000.00	36.18%	1,531.80	43,416.72	未实现收益。
临沂国际健康城项目	160,000.00	5.93%	1,222.32	9,493.00	未实现收益。
潍坊鲁商首府项目	66,000.00	48.06%	10,121.44	31,721.44	未实现收益。
烟台鲁商公馆项目	600,000.00	18.68%	112,097.68	112,097.68	未实现收益。
淄博鲁商中心项目	240,000.00	31.59%	75,818.66	75,818.66	未实现收益。
青岛鲁商蓝岸公馆项目	390,000.00	52.86%	206,173.26	206,173.26	未实现收益。
青岛绿富项目	300,000.00	27.42%	82,247.33	82,247.33	未实现收益。

项目名称	项目金额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目累计收益情况
合计	10,193,000.00		965,449.47	5,402,975.44	

① 2018 年 1 月 29 日，公司全资下属公司烟台鲁商地产有限公司在烟台市国土资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让中竞得烟 J[2017]L015 号三滩 1 号 A 地块国有建设用地使用权。该地块位于烟台市莱山区，土地面积为 110317 平方米，成交总价款为 79057 万元，规划用途为住宅、商业、公共管理与公共服务。截止报告期末，烟台鲁商地产有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款已支付完毕。

② 2018 年 6 月 22 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司在淄博市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让中竞得宗地编号为 370306100220GB00034[淄博市 2018(增量)-储经 002-1]、370306100220GB00035[淄博市 2018(增量)-储经 002-2]、370306100217GB00006[淄博市 2018(增量)-储经 003]三宗地块的国有建设用地使用权。上述三宗地块位于淄博经济开发区，370306100220GB00034[淄博市 2018(增量)-储经 002-1]地块土地面积为 26104 平方米，成交总价款为 6488 万元，规划用途为住宿餐饮用地、商务金融用地；370306100220GB00035[淄博市 2018(增量)-储经 002-2]地块土地面积为 125164 平方米，成交总价款为 51631 万元，规划用途为城镇住宅用地；370306100217GB00006[淄博市 2018(增量)-储经 003]地块土地面积为 33057 平方米，成交总价款为 8044 万元，规划用途为住宿餐饮用地、商务金融用地。截止报告期末，淄博鲁商置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款已支付完毕。

③ 2018 年 8 月 17 日，公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司取得与菏泽市国土资源局签订的《挂牌出让成交确认书》，确认菏泽鲁商置业有限公司在菏泽市公共资源交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中竞得宗地编号为 2018-53、2018-54 两宗地块的国有土地使用权。2018-53 地块土地面积为 148237 平方米，成交总价款为 80047.98 万元，土地用途为居住商服用地。2018-54 地块土地面积为 23609.4 平方米，成交总价款为 13457.358 万元，土地用途为文化娱乐兼商服用地。截止报告期末，菏泽鲁商置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，已支付土地款 3.24 亿。

④ 2018 年 9 月 20 日，公司 2018 年第三次临时股东大会批准了《关于购买房地产项目土地使用权及在建工程的议案》，同意公司控股下属公司青岛鲁商锦绣置业有限公司收购青岛锦绣前程房地产开发有限公司所持有的位于青岛市市南区南京路 137 号八大湖小区改造项目一期土地使用权及在建工程，项目转让价款总额为 21.42 亿元，转让完成后公司继续对该项目进行开发建设。截止报告期末，青岛鲁商锦绣置业有限公司已支付转让款 8.52 亿元。

⑤ 2018 年 11 月 6 日，公司参股公司临沂锦琴房地产开发有限公司在临沂市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，经系统确认竞得宗地编号为 2018-055 地块的国有建设用地使用权，该地块位于临沂市兰山区北城新区南昌路与孝河路交汇处西南，土地面积为 35309 平

方米，成交总价款为 52267 万元，规划用途为商住用地（商住比 10%：90%），土地出让年限为零售商业用地 40 年，城镇住宅 70 年，容积率 ≤ 2.5 。公司拥有临沂锦琴房地产开发有限公司 45%权益。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

⑥ 2017 年 8 月 7 日，公司控股下属公司鲁商置业青岛有限公司取得青岛市市北区人民政府出具的《青岛市市北区招标项目中标通知书》，确认鲁商置业青岛有限公司中标青岛市市北区捷能中泰片区土地开发整理项目。该项目占地面积约 23.02 万平方米（约 345.3 亩），投资额约 16 亿元（最终以审计结果为准）。截止报告期末，已投资 7.04 亿元。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额			本期增加		本期减少		期末余额		
	成本	公允价值变动	小计	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	小计
权益工具投资	6,099,060.00	8,720,940.00	14,820,000.00			4,066,040.00	7,711,960.00	2,033,020.00	1,008,980.00	3,042,000.00
合计	6,099,060.00	8,720,940.00	14,820,000.00			4,066,040.00	7,711,960.00	2,033,020.00	1,008,980.00	3,042,000.00

注：上述金融资产系 2018 年 12 月底公司受让的山东福瑞达医药集团有限公司以前年度所形成的。

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。截止报告期末，公司已完成受让标的公司及出售标的公司的工商变更手续，本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。交易完成后，公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权，不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
------	----	------	--------	------	-----	-----	-----

临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	鲁商凤凰城、临沂鲁商中心项目	100%	2,000.00	212,097.58	20,393.48	3,341.41
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	894,409.86	31,524.03	-2,912.60
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	房地产开发	青岛蓝岸新城项目	100%	5,000.00	143,791.92	11,686.38	4,613.23
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	722,008.08	5,639.61	8,395.31
临沂鲁商金置业有限公司	房地产开发	临沂金悦城项目	65%	5,000.00	264,573.30	10,574.33	5,758.45
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	1,925,868.30	63,486.40	-11,590.13
青岛鲁商惜福置业有限公司	房地产开发	鲁商·泰晤士小镇项目	85%	5,000.00	111,495.03	4,982.55	2,226.23
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	90,078.54	8,687.69	2,416.29
济宁鲁商地产有限公司	房地产开发	济宁运河公馆项目	100%	5,000.00	209,023.90	6,696.52	5,301.48
泰安鲁商地产有限公司	房地产开发	泰安鲁商中心项目	100%	5,000.00	154,523.82	8,582.43	10,045.11
烟台鲁商地产有限公司	房地产开发	烟台鲁商公馆项目	100%	5,000.00	154,615.12	5,017.68	15.87
淄博鲁商置业有限公司	房地产开发	淄博鲁商中心项目	91%	5,000.00	76,445.95	4,988.86	-11.14
山东福瑞达医药集团有限公司	医药化妆品销售	玻璃酸钠注射液	100%	8,100.00	77,089.02	13,432.20	1,751.26
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	医药生产与销售	中成药	60.71%	7,000.00	54,015.14	41,618.71	3,041.87
山东福瑞达生物工程股份有限公司	化妆品生产与销售	化妆品护肤品	56.25%	2,400.00	14,408.29	6,093.80	1,873.55

(2) 单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益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
临沂鲁商地产有限公司	45,121.95	4,451.63	3,341.41
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	17,502.57	6,195.02	4,613.23
济宁鲁商地产有限公司	33,582.61	7,040.94	5,301.48
泰安鲁商置业有限公司	17,777.25	3,237.82	2,416.29
山东省鲁商置业有限公司	122,287.52	-9,033.84	-11,590.13
青岛银座地产有限公司	1,015.38	-45.58	-3,801.98
哈尔滨鲁商置业有限公司	214,355.78	11,181.14	8,395.31
青岛鲁商惜福置业有限公司	19,636.36	2,981.33	2,226.23
泰安鲁商地产有限公司	52,208.40	13,397.98	10,045.11
青岛鲁商置地发展有限公司	42,110.41	-3,924.34	-2,912.60
临沂鲁商金置业有限公司	63,151.43	7,715.35	5,758.45
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	27,958.19	3,491.28	3,041.87

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
山东福瑞达医药集团有限公司	25,573.92	1,747.65	1,751.26
山东福瑞达生物工程有限公司	20,177.46	1,891.99	1,873.55

注：1) 山东省鲁商置业有限公司本期净利润-11,590.13 万元，系结算促销产品等影响所致。

2) 青岛鲁商置地发展有限公司本期净利润-2,912.60 万元，系本期相比去年同期结算减少所致。

3) 青岛银座地产有限公司本期净利润-3,801.98 元，主要系补缴税款及缴纳滞纳金影响所致。

(3) 单个子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)	原因说明
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	4,613.23	9,056.53	-4,443.30	-49.06	本期相比去年同期结算减少影响所致。
泰安鲁商置业有限公司	2,416.29	8,747.27	-6,330.98	-72.38	本期相比去年同期结算减少影响所致。
青岛鲁商置地发展有限公司	-2,912.60	101.46	-3,014.06	-2,970.69	本期相比去年同期结算减少影响所致。
山东省鲁商置业有限公司	-11,590.13	-7,219.95	-4,370.18	-60.53	结算促销产品等影响所致。
临沂鲁商金置业有限公司	5,758.45	1,049.83	4,708.62	448.51	本期相比去年同期结算增加影响所致。
哈尔滨鲁商置业有限公司	8,395.31	-659.61	9,054.92	1,372.77	本期相比去年同期结算增加影响所致。
青岛鲁商惜福置业有限公司	2,226.23	427.24	1,798.99	421.07	本期相比去年同期结算增加影响所致。
泰安鲁商地产有限公司	10,045.11	108.04	9,937.07	9,197.58	本期相比去年同期结算增加影响所致。
山东福瑞达医药集团有限公司	1,751.26	-946.05	2,697.31	285.11	参股单位经营利润增加影响所致。
山东福瑞达生物工程有限公司	1,873.55	1,305.84	567.71	43.47	网上销售收入增加影响所致。

(4) 参股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益	去年公司享有投资收益
山东博士伦福瑞达制药有限公司	医药生产与销售	滴眼剂	30%	9,000.00	49,746.61	26,741.08	50,806.07	10,933.64	3,263.93	3,132.82

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

☒ 适用 ☐ 不适用

2019 年是新中国成立 70 周年，是决胜全面建成小康社会的关键之年，做好 2019 年改革发展工作至关重要。

从政策层面看，中央经济工作会议、全国住房城乡建设工作会议表态楼市调控：2019 年将坚持房住不炒，继续构建长效机制，因城施策、分类指导、稳定预期，加强供需双向调节，为未来一年乃至更长时间的楼市发展方向奠定了基调。在此政策指导下，2019 年房地产市场整体的发展仍然坚持房屋的居住属性，因此，抑制非理性的投资、投机需求的“主体性”政策仍具有连续性和稳定性。同时，强调“因城施策、分类指导”，表明 2019 年在坚持“房住不炒”基本定位下，城市政府的主体责任明显上升，可以预见，随着自主决策权限增加，地方政府将合理权衡保增长、稳财政和稳房价，适度修正前期调控措施。

从行业发展看，随着房地产周期下行压力的积聚，对房企开发实力、资金链条提出了新的挑战，再加上购房者的持币观望，房企信贷成本、材料成本等一系列成本的提高，迫使行业利润不断压缩、透明，行业将向理智、薄利、平稳趋势过度。与此同时，“三个一亿人”目标将于 2020 年达成，户籍人口城镇化红利继续释放；货币政策强调保持流动性合理充裕，间接有利于房地产流动性的改善；随着品牌房企市占率快速提升，户型设计、装修水准、物业质量、小区绿化等不断升级，刺激改善需求集中释放。一系列变化又给房地产市场带来新的机遇，随着产业的迁徙、人口的流入、居住环境的改善，房地产行业仍有机遇。

从企业发展看，房地产市场竞争依然激烈，行业改革、洗牌、整合仍在持续，2018 年在整个商品房成交量下降的情况下，我们也发现，市场集中度越来越高。因此可以预测，未来几年房地产市场将是“战国时代”，50 强会占据更高的市场份额，可能会出现大企业越来越大，中间企业不进则退，小型公司逐步被边缘化的局面。在“房住不炒”、“不断满足人民日益增长的美好生活需要”等理念不断强化的背景下，房地产正在快速转入高质量发展阶段，房地产企业应顺应行业转型升级大势，保持高度的战略敏锐性，准确把握形势，提前筹划布局，才能在复杂的竞争环境中赢得先机、事半功倍。

同时，公司积极推进健康产业转型，并购了福瑞达医药集团，医药康养产业链条不断完善。随着经济发展与人民生活水平的提高，全球医疗支出不断增加，在人民群众对美好生活日益增长的需求下，健康产业得到迅速发展。近年来，涌现出大量新的医药产品及医疗方法，整个大健康产业市场规模日益扩大。近年随着国际环境与国内政策的调整，大健康产业将呈现新的发展格局

与趋势。一是中国医药市场将逐步打开，中国药企将面对全球药企竞争，市场上的新药数量将创历史新高，产品战略成为转型战略的关键，产品结构搭建成为转型重心。自 2018 年起，上市的创新药快速增长，逐步满足肿瘤、自体免疫疾病、老年退行性疾病、代谢性疾病等目前临床短缺的巨大需求。二是医药行业政策性市场和非政策性市场相辅相成，需要创新营销模式、营销组织结构，同时强化药企营销和品牌建设。三是中医药迎来发展机遇，国家进一步强化顶层设计，大力提倡鼓励发展传统中医药，在疾病预防、慢病管理、身体调理和重大疾病协助康复上将会形成巨大的发展市场。四是“健康中国”上升为国家战略，政府推进健康中国建设，深化医药卫生体制改革，大健康产业迎来新的发展机遇。首先，医药行业受政策因素影响，药企积极向“大健康”领域延伸，发展新业务，拓展新市场；其次，随着中产群体崛起、消费升级，国产化妆品行业对于科研、营销和品牌的要求不断提升，中国的化妆品产业孕育着巨大的发展潜力。第三，食品安全受到广泛关注，监管向食品行业前端延伸，食品添加剂行业迎来新的市场机遇。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

公司践行企业核心价值观，遵循“专业、创新、精品、诚信、共赢”的发展理念，坚持“市场导向，标准先行，快速周转，高效运营”的经营策略，实现持续稳健发展。同时，公司将抓住国家发展新型城镇化和消费升级的契机，加快“标准化、科技化、智慧化、绿色健康化”的“四化”产品研发的迭代，形成标准化产品系列，将住宅产业及综合配套开发业务打造成公司未来 5-10 年最具优势的业务中心和利润中心；推进医药康养、产业、招商、物业四大运营服务能力建设，全面提升工程、运营、设计、营销和资本运营能力；围绕地产上下游产业寻找增值点，大力实施产业升级和转型。

医药健康转型升级方面，以国家“健康中国”战略为导向，围绕医药制造、健康服务总体产业定位，以现有药品、保健食品、化妆品和生物技术产品为基础，充分整合福瑞达品牌优势与资本市场力量，聚焦高端仿制药、创新药、现代中药和生物技术化妆品，实施品牌差异化战略，创新营销管理模式，着力打造中国骨科、眼科药物领导品牌，并逐步向智慧养老和健康服务领域拓展，实现高质量发展、创新发展与跨越式发展，努力实现打造中国一流健康产业集团的发展愿景。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2019 年公司管理主题为“改革发展年”，以改革发展为思路，推进组织机构、岗位体系、审批权限与监管、薪酬体系、激励机制、考核机制“六项改革措施”落地，实施“创新驱动、人才引领、产品品质提升、数据化运营”四大战略，持续推进医药健康、产业、招商、物业板块的快速发展。2019 年，公司计划新开工面积 120 万平方米以上，涉及 12 个在建和新开工项目，竣工面积

100 万平方米以上，努力实现合同销售额超过 100 亿元，费用率同比下降（2018 年公司经营计划的实现情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”的相关内容）。2019 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、明确任务，强抓落实，进一步增强可持续发展能力

在拓展区域上，坚持聚焦省内以济泰都市圈和半岛都市圈为核心，深耕烟台、临沂、济宁、菏泽等城市，不断扩大公司在以上城市的影响力和市场份额。一方面深化合作开发，通过采取多种合作方式，深化与央企、标杆房企合作，丰富发展渠道，增强土地获取能力。另一方面，探索“地产+健康、商旅、产业、乡村振兴地产、工业地产等”业务创新融合模式，建立符合行业发展规律和公司特色的产业策划与定位、产业招商、产业运营能力和盈利模式。

2、加快实施四大战略，促进管理水平再上新台阶

在抓好发展的同时，还要抓好专业能力提升，以改革发展为工作思路，大力推进实施创新驱动、人才引领、产品品质提升、数据化运营“四大战略”，切实提升专业能力，激发组织活力，提高工作效率，尽快形成系统、科学、精细化的管理体系。一是加快“标准化、科技化、智慧化、绿色健康化”的“四化”产品研发的迭代，在“精工优质、绿色健康、智慧科技”方面，找准切入点，“人无我有，人有我优”尽快形成特色，构筑产品优势。二是全面实施新的工程质量管理体系，全面落实“工地开放日”活动，提升客户实景体验区品质，提高营销案场的服务质量，做好、做实客户体验，让品质看得见，服务摸得着。三是提升房修和交付质量，运用第三方检测结果，对照标杆企业寻找差距，进一步明确工程管理制度、标准，强化考核。四是加大对工程建设、合同付款、销售回款、成本控制、费用列支等专项检查，从事后审计向事前、事中审计转移。

3、持续推进四大运营服务能力，提升转型发展动能

在抓好发展的同时，持续推进建设健康养老、产业、招商、物业四大运营服务能力，提升转型发展动能。一是推进大健康产业转型，福瑞达国际颐养中心进一步提高精细化经营管理水平，年内具备快速复制能力，实现有质量的轻资产扩张，助力公司“地产+养老”模式落地实施；知春湖项目要实现对销售的支撑和健康品牌的提升，进一步加强健康养老产品、产业运营和发展模式的研究，实现健康城品牌的复制推广。二是深入研究产业地产运营模式，着力构建产融结合的产业地产示范项目，建立公司产业地产运营模式。三是提升招商和商业运营能力，梳理适合公司租售同期管理的招商运营模式，提升现有商业街运营质量，优化和提升“鲁商生活广场”模式，建设品牌资源库，形成自身商业运营品牌。四是提升物业管理水平，对标标杆企业，全面深化改革，通过加大客户满意度和物业费收缴率的考核比例，推行 5s 精细化管理，扩大鲁商学堂、社区食堂的试点范围，实现经营数据信息化等措施，不断完善服务标准、扩大服务内涵，全面提升服务品质。

4、大力推动健康产业的快速发展

充分发挥国家企业技术中心平台优势，扩展外部技术交流与合作，深入实施“科技创新”战略，健全创新管理体系，加大研发投入占比；以满足用户的价值为核心，充分发挥公司骨科、眼科、神经内科以及小儿科等细分市场的渠道与品牌优势，加大上述细分市场的产品线拓宽力度，着力打造中国骨科、眼科产品领先品牌；同时接轨国内外健康发展趋势，一方面通过自主研发、技术合作和企业并购等多元驱动模式，加快慢性病领域创新产品、高端仿制产品的开发与储备，形成相互促进相互补充的大健康产品格局；另一方面基于物联网技术、智能化设备等科学技术，依托控股股东的产业资源，探索“医养结合”管理服务新模式，尽快走出一条具备差异化优势的智慧康养路子，实现公司的弯道超车、高质量发展与跨越式发展。

（四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

政策风险：国家强调构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系，中央遏制房价上涨的决心短时期不会发生改变，持续从紧的房地产调控政策对房地产企业在土地取得、项目开发、融资、去化等方面产生相应的影响。公司将认真研究宏观经济政策，土地政策、金融政策、税收政策和行政法规，加强对行业走势的分析判断能力，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化。医药健康产业是一个受监管程度较高的行业，关系国计民生，近年来国家逐步改革和完善政策法规，此过程将对医药行业产生较大影响。

市场风险：房地产行业市场平均利润水平下滑，公司虽然在山东市场占据重要地位，但与全国性规模的开发商相比存在差距。公司将继续聚焦省内，以济泰都市圈和半岛都市圈为核心，深耕烟台、临沂、济宁、菏泽等城市，扩大省内进入城市市场规模，适时进入省外重点城市，加大土地获取力度，支撑公司步入快速发展的轨道。

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目前期开发需要长期且充足的资金支持，随着新增土地购置成本的大幅上涨，公司经营规模的不断扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将抓好现金流管理，创新融资渠道，提高融资效率，活化占压资金，从抓好现金流入和控好现金流出两个方面，形成现金流闭环管理，确保公司资金链安全。

经营风险：土地获取成本上升，行业集中度提高，各大房企间竞争加剧等，都可能导致公司利润率降低、项目资金回笼缓慢等风险。公司在抓好发展的同时，还要抓好专业能力提升，以改革发展为工作思路，大力推进实施创新驱动、人才引领、产品品质提升、数据化运营“四大战略”，切实提升专业能力，激发组织活力，提高工作效率，尽快形成系统、科学、精细化的管理体系。

对医药健康行业, 新药研发具有投入大、周期长、风险高的特点。特别是随着国际上已发现靶点的陆续开发, 创新药研发总体成功率逐渐呈现下降趋势, 难度进一步增大。另一方面, 随着国家政策调整, 仿制药企业对更快速开发和推出新产品的压力也越来越大, 且福瑞达医药公司产品种类较多, 生产工艺较复杂, 影响产品质量的因素较多, 采购、生产、存储和运输等过程中可能出现各种偶发因素, 引发公司产品质量问题, 对品牌和经营产生不利影响。但随着医药行业细化加深, 新药项目的交易量与交易额却持续走高, 资本市场对生物医药产业保持乐观态度, 热度不减, 企业通过在线策略中平衡速度与风险增加了风险容忍度。

(五) 其他

☐适用 ☒不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因, 未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

公司章程中规定了利润分配的形式、决策机制与程序, 有明确的利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例, 以及利润分配政策的调整机制、利润分配的优先顺序、中小投资者分类计票、公开征集股东投票、差异化现金分红等内容, 详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内, 公司于 2018 年 5 月 24 日召开 2017 年年度股东大会, 会议批准了《2017 年度利润分配预案》, 鉴于 2017 年度母公司可供分配利润为负数, 根据《公司章程》的相关规定, 公司 2017 年度不向股东分配利润, 也不进行资本公积金转增股本。

经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 公司2018年度实现归属于母公司所有者的净利润162,060,307.83元, 母公司2018年度实现净利润393,015,036.62元。母公司年初未分配利润

-329,517,367.52元, 本年提取法定盈余公积6,349,766.91元, 加本年实现净利润393,015,036.62元, 期末可供股东分配的利润为57,147,902.19元。

本着回报股东、促进公司可持续发展的原则, 公司拟定 2018 年利润分配预案为: 以 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,000,968,000 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元(含税), 共计派发股利 50,048,400.00 元, 剩余未分配利润(母公司) 7,099,502.19 元结转以后年度。资本公积金不转增股本。上述预案尚需经公司 2018 年年度股东大会审议批准后方可实施。

公司 2018 年度利润分配预案符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《公司章程》等有关规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	0.50	0	50,048,400.00	162,060,307.83	30.88
2017 年	0	0	0	0	128,068,255.54	0
2016 年	0	0	0	0	110,740,019.33	0

注：2016 年及 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润数为同一控制下合并山东福瑞达医药集团有限公司调整后的数据。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作出，长期有效。	否	是		
与股权激励相关的承诺	其他	公司股票期权激励计划的激励对象	详见 2018 年 9 月 4 日披露的《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》	详见 2018 年 9 月 4 日披露的《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》	是	是		
其他承诺	置入资产价值保证及补偿	山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年、2019 年、2020 年实现的净利润总数（净利润以扣除非经常	该承诺于 2018 年 12 月 24 日作出，至公司 2020 年年度报告出具之日结束。	是	是		

			性损益后归属于母公司的净利润为准)分别不低于 2,537.00 万元、5,555.74 万元、8,493.43 万元,如未达到利润承诺数,山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☒ 已达到 ☐ 未达到 ☐ 不适用

公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。山东省商业集团有限公司承诺,山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年、2019 年、2020 年实现的净利润总数(净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准)分别不低于 2,537.00 万元、5,555.74 万元、8,493.43 万元,如未达到利润承诺数,山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。

2018 年度置入资产山东福瑞达医药集团有限公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润金额为 3,102.46 万元,置入资产已实现承诺的 2018 年度净利润指标,实际扣除非经常性损益后净利润高于承诺净利润,相关承诺方无需向公司进行补偿。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)就山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年度业绩承诺完成情况出具《业绩承诺完成情况审核报告》(大信专审字【2019】第 3-00072 号),详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☒ 适用 ☐ 不适用

具体内容见上项信息。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

(1) 中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于 2017 年 3 月修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会

计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。

新金融工具准则的主要变化：金融资产的分类由现行“四分类”改为“三分类”，调整非交易性权益工具投资的会计处理；金融资产减值损失准备计提由“已发生损失法”变更为“预期损失法”；在金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面有所调整和完善，金融工具披露要求也相应调整。

(2) 2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），对一般企业财务报表部分项目列报进行了调整。

公司根据通知的相关要求，对财务报表相关项目进行列报调整，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整，对财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。主要列报项目及其内容影响如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	180,470,881.65	157,145,608.22	应收票据：56,078,476.80 应收账款：101,067,131.42
2. 应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	264,843,932.58	580,396,043.40	应收利息：236,712.78 其他应收款：580,159,330.62
3. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	4,915,816,000.00	应付票据：200,238,712.33 应付账款：4,715,577,287.67
4. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	14,710,194,027.41	13,665,673,198.38	应付利息：118,396,760.40 应付股利：150,000,000.00 其他应付款：13,397,276,437.98
5. 管理费用列报调整	管理费用	267,796,053.29	236,169,024.19	管理费用：236,169,024.19
6. 研发费用单独列示	研发费用	30,132,732.61	24,169,177.11	—

2、董事会、监事会、独立董事和会计师事务所关于会计政策变更的意见

公司第十届董事会第四次会议于 2019 年 3 月 28 日召开，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。董事会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，符合相关规定和公司实际情况，决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

公司独立董事马涛、朱南军对本次会计政策变更发表独立意见：公司本次会计政策变更是根据财政部文件的要求而做出，变更后的会计政策符合财政部的相关规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策的变更程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

监事会认为：本次公司会计政策变更是根据财政部 2017 年修订和颁布的企业会计准则对公司会计政策进行的相应变更，符合财政部规定和公司实际情况。本次会计政策变更程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司和股东利益的情况。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,200,000
境内会计师事务所审计年限	12 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日召开，会议批准了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2017 年度财务报告审计费用 95 万元、内控审计费用 30 万元，2018 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第十届董事会第四次会议于 2019 年 3 月 28 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2018 年度财务报告审计费用 120 万元、内控审计费用 30 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

2018 年 10 月，东方金诚国际信用评估有限公司通过对鲁商置业股份有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为 AA，评级展望为稳定。公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

2018 年 11 月，联合资信评估有限公司通过对山东省商业集团有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为 AA+，评级展望为稳定。山东省商业集团有限公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
为了进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动鲁商置业股份有限公司的董事、高级管理人员及核心业务、技术、管理骨干的积极性，有效地将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，公司 2018 年实施了股票期权激励计划，共向 332 名激励对象授予 3,002.90 万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币 A 股普通股，约占公司股本总额 100,096.80 万股的 3%。其中，公司于 2018 年 9 月 20 日向 264 名首批激励对象授予 2,899 万份股票期权，行权价格为 2.83 元/股；于 2018 年 12 月 4 日向 68 名激励对象授予 103.9 万份预留部分股票期权，行权价格为 3.58 元/股。	具体内容详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 。 公告编号为临 2018-035《鲁商置业股份有限公司第十届董事会 2018 年第二次临时会议决议公告》、临 2018-036《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划（草案）摘要公告》、临 2018-039《鲁商置业股份有限公司第十届监事会 2018 年第一次临时会议决议公告》、临 2018-045《鲁商置业股份有限公司第十届董事会 2018 年第四次临时会议决议公告》、临 2018-046《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划（草案）及其摘要修订说明的公告》、临 2018-049《鲁商置业股份有限公司第十届监事会 2018 年第二次临时会议决议公告》、临 2018-053《鲁商置业股份有限公司关于 2018 年股票期权激励计划获得山东省商业集团有限公司批复的公告》、临 2018-054《鲁商置业股份有限公司 2018

	年第三次临时股东大会决议公告》、临 2018-055《鲁商置业股份有限公司第十届董事会 2018 年第五次临时会议决议公告》、临 2018-056《鲁商置业股份有限公司关于向激励对象授予股票期权的公告》、临 2018-058《鲁商置业股份有限公司第十届监事会 2018 年第三次临时会议决议公告》、临 2018-061《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划授予登记完成的公告》、临 2018-065《鲁商置业股份有限公司第十届董事会 2018 年第七次临时会议决议公告》、临 2018-067《鲁商置业股份有限公司关于向激励对象授予预留部分股票期权的公告》、临 2018-068《鲁商置业股份有限公司第十届监事会 2018 年第四次临时会议决议公告》、临 2018-071《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划预留部分股票期权授予登记完成的公告》及相关公告。
--	---

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

(1) 日常关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2018年预计发生金额	2018年实际发生金额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东省银座实业有限公司	3,000.00	54.92	0.01
		山东省鲁商空调工程有限公司	20,000.00	20,858.84	5.48
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（鲁商物产有限公司等）	17,000.00	8,023.85	2.11
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1,571.95	20.95

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2018年预计发生金额	2018年实际发生金额	占同类业务比例(%)
		临沂居易置业有限公司	1,800.00	963.86	12.84
		山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	1,500.00	1,396.90	18.62
		山东省商业集团有限公司及其关联企业(山东银座旅游集团有限公司等)	4,000.00	1,651.83	22.01
提供劳务	物业管理、设计、代建等	山东省商业集团有限公司及其关联企业(山东银座旅游集团有限公司等)	4,000.00	3,677.41	11.06
销售商品	化妆品、药品、材料等等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	3,000.00	734.48	0.88
接受劳务	广告宣传、会务等	山东省商业集团有限公司及其关联企业(如:鲁商传媒集团有限公司及其下属企业、易通金服支付有限公司等)	1,500.00	866.64	3.95
合计			57,500.00	39,800.68	

注 1: 关联交易详见第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

注 2: 采购商品中向山东省鲁商空调工程有限公司采购金额超出 858.84 万元, 但未达到公司最近一期经审计净资产的 0.5%, 且采购商品类总额金额未超出股东大会的授权范围。

(2) 公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日以现场会议的方式召开, 会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》, 同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》, 续签期限一年, 原协议的主要条款不变。同时, 山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 25 亿元。2018 年 12 月末, 公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 757,877,249.01 元, 借款余额为 156,500,000.00 元。2018 年度存款利息收入金额为 1,585,895.89 元, 借款利息支出金额为 16,115,600.97 元。

上述与日常经营相关的关联交易的实际发生金额, 均在股东大会批准的 2018 年度日常关联交易预计发生金额及其他关联交易事项范围内。关联交易实际发生额比预计金额减少, 主要是由于根据公司生产经营的实际进度与招标情况, 采购额较年初计划减少所致。

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

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。 根据中瑞世联资产评估(北京)有限公司出具的资产评估报告，山东省商业集团有限公司承诺，山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年、2019 年、2020 年实现的净利润总数(净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准)分别不低于 2,537.00 万元、5,555.74 万元、8,493.43 万元，如未达到利润承诺数，山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。 截至 2018 年 12 月 31 日，公司已完成受让标的公司及出售标的公司的工商变更手续，本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。交易完成后，公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权，不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权。	具体详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公告编号为临 2018-065 《鲁商置业股份有限公司第十届董事会 2018 年第七次临时会议决议公告》、临 2018-066 《鲁商置业股份有限公司关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易公告》、临 2018-070 《鲁商置业股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会决议公告》、临 2019-001 《鲁商置业股份有限公司关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易进展的公告》

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

√适用 □不适用

公司于 2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会批准《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。山东省商业集团有限公司承诺，山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年、2019 年、2020 年实现的净利润总数(净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准)分别不低于 2,537.00 万元、5,555.74 万元、8,493.43 万元，如未达到利润承诺数，山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。

2018 年度置入资产山东福瑞达医药集团有限公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润金额为 3,102.46 万元，置入资产已实现承诺的 2018 年度净利润指标，实际扣除非经常性损益后净利润高于承诺净利润，相关承诺方无需向公司进行补偿。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议于 2018 年 2 月 8 日以通讯方式召开，会议通过《关于合资设立东悦控股有限公司的议案》，同意公司与关联方山东省商业集团有限公司、山东银座汽车有限公司在济南市合资设立东悦控股有限公司。合资公司注册资金 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%；山东省商业集团有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%；山东银座汽车有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%。该公司已于 2018 年 7 月完成工商注册登记。

3、临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
山东省商业集团有限公司	母公司	9,442,069,339.19	186,683,942.05	9,628,753,281.24
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司	1,249,387,587.75	519,152,989.96	1,768,540,577.71
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	688,541,584.47	-14,821,558.10	673,720,026.37
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	79,692,595.41	-7,326,731.88	72,365,863.53
山东世界贸易中心	参股股东	31,682,296.10	0.00	31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东	26,423,150.80	0.00	26,423,150.80
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	230,252,840.14	-197,027,436.95	33,225,403.19
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	2,329,454.69	0.00	2,329,454.69
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	383,930.38	-9,114.60	374,815.78
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司	90,000,000.00	-10,000,000.00	80,000,000.00

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他	10,000.00	0.00	10,000.00
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他	2,000.00	563,340.00	565,340.00
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	30,000.00	0.00	30,000.00
山东银座天启房地产有限公司	其他	161,264.23	0.00	161,264.23
济宁银座商城有限公司	其他	61,260.00	-61,260.00	
齐鲁医药学院	其他	20,263,784.85	-18,639,999.22	1,623,785.63
临沂锦琴房地产开发有限公司	参股子公司		354,700,561.13	354,700,561.13
山东省城市服务技师学院	其他		1,014,760.88	1,014,760.88
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司		4,569,418.00	4,569,418.00
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他		3,514,166.66	3,514,166.66
鲁商物产有限公司	其他	7,500,000.00	-7,500,000.00	
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	其他	1,000,000.00	-799,139.44	200,860.56
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
山东省生物医药科学院	其他	6,533,462.45	54,214.10	6,587,676.55
山东省药学科学院	其他	29,944,726.29	-10,996,377.23	18,948,349.06
山东省医药工业设计院	其他	10,000,000.00	-10,000,000.00	
山东银座·英才幼儿园	其他	300,000.06	-300,000.06	
山东永兴集团有限公司	其他	4,800,000.00	35,200,000.00	40,000,000.00
山东永兴物业管理有限公司	其他	48,196,660.00	-43,196,509.03	5,000,150.97
合计		11,988,565,936.81	784,775,266.27	12,773,341,203.08
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款，本期向关联方借款 5,262,748,001.84 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 4,931,500,000 元。		
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本期计提关联方利息 470,243,796.78 元。		

上述关联方向上市公司提供资金的金额，均在股东大会批准的额度范围内。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

☒适用 ☐不适用

截止 2018 年 12 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额 75.79 亿元，2018 年新发生担保 35.70 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司根据公司章程的相关规定，累计分配利润 80,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利。其中山东省商业集团有限公司累计分得 4,000.00 万元，山东世界贸易中心累计分得 16,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

☐适用 ☒不适用

2、承包情况

☐适用 ☒不适用

3、租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

☒适用 ☐不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司下属地产公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保 195,071,705.27 元。2018 年 12 月底，公司受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权，在本次收购发生之前，山东福瑞达医药集团有限公司为其控股子公司济南康妆大道经贸有限公司提供担保 1000 万元，为山东福瑞达生物工程有限公司担保 2000 万元。

公司不存在逾期担保情况，也不存在到期债务未清偿要求公司承担担保责任情况。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财	自有资金		70,000,000.00	0

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中航信托股份有限公司	信托理财	100,000,000.00	2018-6-1	2019-5-27	自有资金	投资标的：房地产项目	固定报酬率；年报酬费率 1%	9.5%		3,447,699.55	30,000,000.00	是	否	

其他情况

√适用 □不适用

2018 年 7 月，公司子公司山东省鲁商置业有限公司增资入股青岛绿富房地产开发有限公司，并对该公司实施了控制，上述理财产品为该公司于增资前购买，到期后无再购买计划。

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议于 2018 年 2 月 8 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司临沂鲁商金置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意临沂鲁商金置业有限公司向中国光大银行股份有限公司临沂分行申请开发贷款人民币 6 亿元，借款期限 3 年，年利率

执行不超过 6%，该项借款主要用于临沂鲁商金悦城 A 地块二期项目开发建设，以该项目土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

2、公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于控股下属公司鲁商置业青岛有限公司办理信托贷款的议案》，同意鲁商置业青岛有限公司向中航信托股份有限公司申请办理信托借款人民币 10 亿元，借款期限 2 年，利率不超过 8%，该项借款主要用于青岛捷能中泰片区改造项目，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

3、公司第九届董事会第十三次会议于 2018 年 4 月 25 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理信托贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向山东省国际信托股份有限公司申请信托贷款人民币 4 亿元，借款期限不超过 3 年，利率不超过 7%，该项借款主要用于鲁商蓝岸丽舍项目（A-3 区）开发建设，以该地块土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，青岛鲁商置地发展有限公司应以实际借款金额的 1%认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

同时，会议还通过《关于控股下属公司青岛鲁商锦绣置业有限公司办理并购贷款的议案》，同意青岛鲁商锦绣置业有限公司向中国建设银行青岛福州南路支行申请并购贷款人民币 7.5 亿元，借款期限不超过 3 年，利率不超过 6.5%，该项借款主要用于收购青岛市市南区南京路 137 号八大湖小区改造项目一期，并以该项目土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

同时，会议还通过《关于参股公司临沂锦琴房地产开发有限公司办理固定资产贷款的议案》。公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司持有临沂锦琴房地产开发有限公司 45%股权。因经营需要，临沂锦琴房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司济南分行申请办理规模不超过人民币 8.5 亿元的固定资产贷款业务，借款期限不超过 3 年，利率 8-10%，该项借款主要用于参股公司临沂锦琴房地产开发有限公司开发的中南鲁商·樾府项目一期建设，以该项目一期土地使用权及在建工程作为抵押物。公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 45%为此次贷款提供不超过 3.825 亿元担保。

4、公司第九届董事会 2018 年第四次临时会议于 2018 年 5 月 24 日在济南银座颐庭大酒店召开，会议通过《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司办理融资业务的议案》，菏泽鲁商置业有限公司将持有的位于菏泽市牡丹区人民路与长城路交汇处的菏泽银座·颐庭华美达酒店及和谐广场项目资产收益权转让给上海钜赋资产管理有限公司，转让价格不高于人民币 10 亿元。由上海钜赋资产管理有限公司设立“鲁商置业收益权私募投资基金”，通过基金募集的资金受让项目收益权。

5、公司第十届董事会 2018 年第四次临时会议于 2018 年 9 月 3 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资下属公司潍坊鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司全资下属公司潍坊鲁商置业有限公司向中国光大银行股份有限公司潍坊分行申请开发贷款人民币 2.5 亿元，借款期限 3 年，年利率执行不超过 7.3%，该项借款主要用于潍坊鲁商首府项目开发建设，以该地块土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

6、公司第十届董事会 2018 年第五次临时会议于 2018 年 9 月 20 日在公司会议室召开，会议通过《关于控股下属公司青岛绿富房地产开发有限公司办理贷款的议案》，同意控股下属公司青岛绿富房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司即墨支行申请开发贷款人民币 4.5 亿元，借款期限 3 年，年利率不超过 6.5%，该项借款主要用于绿富项目 C 地块开发建设，以该地块土地使用权及在建工程为抵押物。

7、公司第十届董事会第三次会议于 2018 年 10 月 25 日以通讯方式召开。会议通过《关于全资下属公司烟台鲁商地产有限公司办理信托贷款的议案》，同意公司全资下属公司烟台鲁商地产有限公司向中信信托有限责任公司申请信托贷款人民币 10 亿元，借款期限不超过 3 年，利率不超过 8%，该项借款主要用于鲁商三滩 1 号 A 地块项目的开发建设，以该地块土地使用权作为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，烟台鲁商地产有限公司应以实际借款金额的 1%认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

8、2016 年 4 月，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东敦和置业有限公司签订《转山西路综合体（暂定名）建设项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建转山西路综合体项目，代建面积 108680 平方米，收取项目代建管理费 1420 万元，该事项已于 2017 年 3 月 16 日披露于上海证券交易所网站。因山东敦和置业有限公司自身原因，导致代建合同无法继续履行，双方于 2018 年 6 月签署协议解除该代建合同，并支付完毕相关代建及补偿费用 482 万元。

9、公司控股下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公司济南养老服务分公司于 2018 年 6 月与山东省林工商投资有限公司（原名：山东省林工商总公司）续签《房屋租赁合同》，继续租赁山东省林工商投资有限公司位于济南市历山路 2 号商业用房，用于开展养老服务，期限一年，租金及物业管理费共计 300 万元。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、非公开发行公司债券

2016 年 3 月 30 日，公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，该债券简称 16 鲁商债，债券代码 135205，债券发行总额 20 亿

元，期限 3 年，票面年利率 6%，发行日：2016 年 2 月 2 日至 2016 年 2 月 3 日，到期日：2019 年 2 月 2 日。募集资金 20 亿元偿还公司及子公司债务 15.5 亿元，补充流动资金 4.5 亿元（含承销费）。

报告期内，公司于 2018 年 2 月 2 日完成 2017 年 2 月 2 日至 2018 年 2 月 1 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

2018 年 5 月，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《鲁商置业股份有限公司主体及“16 鲁商债”2018 年跟踪评级报告》（[2018]026 号），东方金诚国际信用评估有限公司评定维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；同时维持“鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

公司“16 鲁商债”债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司。报告期内，华泰联合证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，并于 2018 年 6 月 26 日披露《鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》。

2019 年 2 月 11 日，公司开始支付非公开发行 2016 年公司债券（第一期）自 2018 年 2 月 2 日至 2019 年 2 月 1 日期间（最后一个年度）的利息及本期债券的本金，本次付息兑付对象为截止 2019 年 2 月 1 日上海证券交易所收市后，在中证登上海分公司登记在册的全体“16 鲁商债”持有人，债券摘牌日为 2019 年 2 月 11 日。

2、非公开发行股票

2016 年 10 月 10 日，公司 2016 年非公开发行股票发行申请获证监会受理。2016 年 12 月 5 日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》。2016 年 12 月 29 日，公司根据要求对反馈意见回复并进行公开披露。2017 年 3 月底，公司根据 2016 年年报数据对 2016 年非公开发行股票相关数据进行更新。

2017 年 9 月 22 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，会议通过《关于延长公司 2016 年非公开发行股票决议有效期的议案》和《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2016 年非公开发行股票具体事宜有效期延期的议案》，同意公司将本次非公开发行股票方案的决议有效期及授权董事会全权办理本次非公开发行的有效期延长 12 个月至 2018 年 9 月 26 日。鉴于本次非公开发行股票决议有效期已到，经公司与保荐机构综合考虑，决定撤回本次非公开发行股票项目申请。2018 年 10 月，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》。

3、公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于设立济南鲁商福瑞达护理院有限公司的议案》，为打造集机构养老、居家养老、日间照料与医疗保健等功能于一体的“医养结合”养老服务模式，同意公司控股下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公

司在济南市出资设立济南福瑞达护理院有限公司，出资金额 200 万元人民币，占注册资本的 100%。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

4、公司 2017 年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议批准了《关于公司开展资产支持证券的议案》，通过浙江浙商证券资产管理有限公司设立鲁商物业管理费信托受益权资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券，发行规模不超过 10 亿元（含），期限不超过 8 年。2018 年 8 月 8 日，公司召开第十届董事会 2018 年第二次临时会议，通过《关于调整公司物业管理费资产支持证券相关事项的议案》。根据公司业务需要，同意公司将原资产支持证券业务管理人浙江浙商证券资产管理有限公司变更为东吴证券股份有限公司，同时由浙商证券股份有限公司担任本次资产支持证券财务顾问。除此之外，本次资产支持证券的其他事项不变。本次发行资产支持证券尚需取得上海证券交易所无异议函后方可实施。

5、公司第十届董事会 2018 年第一次临时会议于 2018 年 7 月 13 日以通讯方式召开，会议通过《关于合资设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司与青岛蓝谷高创投资管理有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司，合资公司注册资金 2000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 1900 万元人民币，占 95%；青岛蓝谷高创投资管理有限公司出资 100 万元人民币，占 5%，截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

6、公司 2018 年第二次临时股东大会于 2018 年 8 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议逐项批准了《关于公司非公开发行公司债券的议案》等相关议案。具体详见公司于 2018 年 8 月 9 日和 2018 年 8 月 25 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的临 2018-035、2018-037 和 2018-041 公告。

公司于 2019 年 1 月 31 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2019]169 号”的《关于对鲁商置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由中泰证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。具体详见公司于 2019 年 2 月 1 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的临 2019-006 公告。

7、为优化公司股权结构，压缩管理层级，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司将持有的济宁鲁商置业有限公司 100%的股权全部转让给鲁商置业股份有限公司，转让价格为济宁鲁商置业有限公司净资产额 8296.00 万元。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

☐适用 ☒不适用

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见 2019 年 3 月 30 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2018 年度履行社会责任的报告》。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用 □不适用

2018 年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，在建设项目设计、施工和运行的各个阶段，严格按照规定和程序进行环境影响评价，认真落实各项环境保护措施，积极响应国家关于绿色建筑、绿色施工、绿色社区的号召,加强对绿色技术和绿色产品的应用,推动企业自身在建筑生态领域的可持续发展,将绿色理念融入产品的钢筋铁骨中积极承担社会责任。详见 2019 年 3 月 30 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2018 年度履行社会责任的报告》中环境责任部分。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况**(一) 转债发行情况**

□适用 √不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

□适用 √不适用

(三) 报告期转债变动情况

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

(四) 转股价格历次调整情况

□适用 √不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

□适用 √不适用

(六) 转债其他情况说明

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况**(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	31,358
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	29,506

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	0	530,722,779	53.02	0	无	0	国有法人
上海方大投资管理有限责任公司	40,216,000	40,216,000	4.02	0	无	0	未知
山东省国有资产投资控股有限公司	0	20,660,111	2.06	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.95	0	质押	19,500,000	境内非国有法人
山东世界贸易中心	0	19,220,000	1.92	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.72	0	无	0	国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.21	0	无	0	国有法人
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.56	0	质押	5,590,000	境内非国有法人
凌国胜	28,500	5,252,200	0.52	0	无	0	未知
靳玉德	2,038,429	4,506,400	0.45	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
山东省商业集团有限公司	530,722,779	人民币普通股	530,722,779				
上海方大投资管理有限责任公司	40,216,000	人民币普通股	40,216,000				
山东省国有资产投资控股有限公司	20,660,111	人民币普通股	20,660,111				
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000				
山东世界贸易中心	19,220,000	人民币普通股	19,220,000				
鲁商集团有限公司	17,210,000	人民币普通股	17,210,000				
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股	12,156,250				
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000				
凌国胜	5,252,200	人民币普通股	5,252,200				
靳玉德	4,506,400	人民币普通股	4,506,400				
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司存在关联关系，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。						

注：截止报告期末，公司控股股东山东省商业集团有限公司持有公司股份 530,722,779 股，占公司总股本的 53.02%；其中，通过自有普通证券账户持有公司股份 524,739,200 股，占公司总股本的 52.42%；通过定向资产管理计划的方式持有公司股份 5,983,579 股，占公司总股本的 0.6%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高洪雷
成立日期	1992 年 11 月 26 日
主要经营业务	在法律法规规定的范围内对外投资与管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2018 年 12 月 31 日，山东省商业集团有限公司持有银座集团股份有限公司（证券代码：600858）127,338,353 股，占其总股本的 24.49%，商业集团及一致行动人合计持其股份 197,438,981 股，占其总股本的 37.96%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

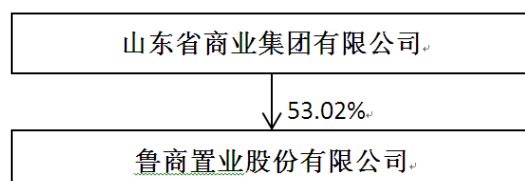
☐适用 ☒不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

公司实际控制人为山东省人民政府国有资产监督管理委员会，山东省人民政府国有资产监督管理委员会为山东省政府直属特设机构，山东省政府授权省国资委代表国家履行出资人职责。

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

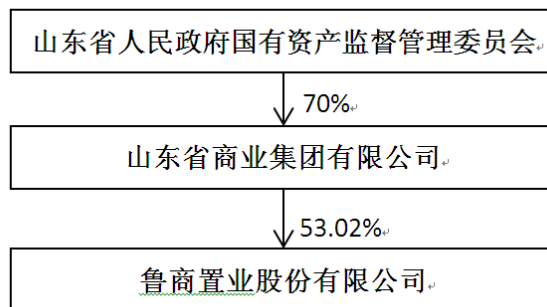
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
董红林	董事长(现职务)	女	52	2019-02-15	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
董红林	总经理(原职务)	女	52	2015-06-30	2019-02-14	0	0	0	——	108.58	否
贾庆文	董事	男	48	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
段东	董事	女	42	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
马涛	独立董事	男	62	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	8	否
朱南军	独立董事	男	47	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	8	否
韩源泉	监事会主席	男	53	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	是
查瑞平	监事	女	45	2018-07-05	2021-07-04	0	0	0	——	—	是
王泽	职工监事	男	48	2019-03-02	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
张全立	总经理(现职务)	男	49	2019-02-15	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
张全立	常务副总经理(原职务)	男	49	2012-8-22	2019-2-14	0	0	0	——	79.22	否
刘增伟	副总经理	男	51	2013-12-09	2021-07-04	0	0	0	——	105.64	否
徐涛	副总经理	男	49	2014-02-10	2021-07-04	0	0	0	——	71.96	否
韩贺凤	副总经理	男	44	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	70.93	否
李珩	财务总监	女	48	2018-11-30	2021-07-04	0	0	0	——	2.02	否
尹炜	副总经理	男	46	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
周洪波	副总经理	男	46	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否

王忠武	总经理助理	男	45	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
邵照玮	总经理助理	男	39	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
李 璐	董事会秘书	女	43	2011-06-10	2021-07-04	0	0	0	——	39.47	否
李彦勇	董事长（离任）	男	48	2015-06-30	2019-02-15	0	0	0	——	—	是
徐东芬	监事会主席（离任）	女	56	2015-06-30	2018-07-05	0	0	0	——	—	是
姜国栋	监事会主席（离任）	男	47	2017-09-22	2019-03-06	0	0	0	——	—	是
朱广瑜	职工监事（离任）	男	42	2014-02-10	2018-07-05	0	0	0	——	18.92	否
关 岩	职工监事（离任）	男	31	2018-07-05	2019-03-02	0	0	0	——	3.33	否
李德昌	副总经理（离任）	男	55	2009-01-08	2019-02-15	0	0	0	——	84.26	否
崔丰广	副总经理（离任）	男	50	2014-02-10	2019-02-15	0	0	0	——	73.60	否
李中山	财务总监（离任）	男	54	2014-02-10	2018-11-30	0	0	0	——	65.87	否
合计		/	/	/	/	0	0	0	——	739.80	/

姓名	主要工作经历
董红林	公司董事长，山东大学软件工程专业，硕士，高级经济师。2009年6月至2010年8月任山东省鲁商物业服务有限公司总经理，2010年9月至2015年6月任临沂鲁商地产有限公司总经理，2011年10月至2015年6月任临沂鲁商置业有限公司总经理，2009年1月至2015年6月任本公司副总经理，2015年6月至2019年2月任本公司董事、总经理，2019年2月至今任本公司董事长。
贾庆文	公司董事，毕业于山东中医药大学中药制药专业，山东大学制药工程硕士，主任药师。2014年1月至2019年1月任山东省药科学院副院长兼新药评价中心主任，2019年1月至今任山东福瑞达医药集团有限公司总经理，2019年3月至今任公司董事。
段 东	公司董事，天津财经大学会计专业，硕士，高级会计师。2009年5月至2010年5月由山东省国有资产投资控股有限公司委派至山东东银投资有限公司任财务部经理，2010年5月至2014年6月任山东省国有投资控股有限公司财务部副部长、资深业务经理，2014年6月至2018年10月任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2014年6月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2018年11月至今任山东省国有资产投资控股有限公司总裁助理，2015年6月至今任本公司董事。

马 涛	公司独立董事，毕业于复旦大学经济系，博士后。2001 年 3 月至今任复旦大学经济学院教授、经济学博士生导师，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
朱南军	公司独立董事，毕业于中国人民大学会计学专业，会计学博士。2006 年 8 月至今北京大学经济学院副教授，2003 年 9 月年至今北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员、副秘书长，2010 年 9 月至今任北京大学经济学院风险管理与保险学系副主任，2014 年 4 月至 2017 年 5 月任渤海轮渡股份有限公司独立董事，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
韩源泉	公司监事会主席，毕业于山东大学汉语言文学专业，高级编辑。2014 年 4 月到 2017 年 12 月任鲁商传媒集团总经理、总编辑，2017 年 8 月至 2019 年 1 月任山东商业集团有限公司宣传与统战部部长，2019 年 3 月至今任本公司监事会主席。
查瑞平	公司监事，毕业于山东经济学院会计专业，高级会计师。2012 年 7 月至 2018 年 1 月任山东省商业集团有限公司风险防控管理中心审计内控部高级经理，2018 年 1 月至 2018 年 12 月任山东省商业集团有限公司风险防控管理部总监助理，2019 年 1 月至今任山东省商业集团有限公司审计部总监助理，2018 年 7 月至今任本公司监事。
王 泽	公司职工监事，毕业于中国科技大学继续教育学院财务会计专业，助理会计师。2014 年 1 月至 2015 年 1 月任山东福瑞达医药集团有限公司风险防控部副部长，2015 年 12 月至 2017 年 12 月任山东福瑞达医药集团有限公司财务管理部副部长，2017 年 12 月至今任山东福瑞达医药集团有限公司审计部副部长，2019 年 3 月至今任公司职工监事。
张全立	公司总经理，毕业于山东建筑工程学院工民建专业，山东科技大学安全技术及工程专业硕士，国家一级注册结构工程师、研究员。2009 年 7 月至 2011 年 6 月任本公司总经理助理，2011 年 6 月至 2012 年 8 月任山东省商业集团有限公司地产管理本部部长，2012 年 8 月至 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 10 月至 2016 年 12 月任山东省商业房地产开发有限公司总经理，2015 年 6 月至 2019 年 2 月任本公司常务副总经理。2019 年 2 月至今任本公司总经理。
刘增伟	公司副总经理，Wright State University MBA，高级经济师。2011 年 6 月至 2012 年 7 月任山东银座股份有限公司副总经理，2012 年 8 月至 2013 年 10 月任省管企业青岛工业园负责人，2013 年 10 月至今任青岛鲁商蓝岸地产有限公司总经理，2013 年 12 月至今任公司副总经理。
徐 涛	公司副总经理，毕业于山东建筑大学建筑学专业，天津大学建筑与土木工程专业工程硕士，国家一级注册建筑师、研究员。2010 年 1 月至 2014 年 4 月任本公司设计部部长，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任本公司职工监事，2011 年 5 月至 2018 年 1 月任山东省鲁商建筑设计有限公司总经理，2015 年 12 月至 2018 年 1 月任鲁商福瑞达健康投资有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理，主要分管公司设计工作。
韩贺风	公司副总经理，毕业于山东建材学院建筑工程专业，高级工程师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任本公司工程管理部部长，2010 年 8 月至 2016 年 3 月任本公司运营管理部部长，2015 年 6 月至今任本公司副总经理，主要分管公司运营与营销工作。
李 珩	公司财务总监，毕业于澳门城市大学工商管理专业，硕士，高级会计师。2010 年 4 月至 2014 年 9 月任公司财务管理部部长，2014 年 9 月至 2016 年 10 月任山东省商业集团有限公司税务管理中心主任，2016 年 10 月至 2018 年 9 月任山东银座购物中心有限公司财务总监，2018 年 11 月至今任本公司财务总监。
尹 炜	公司副总经理，毕业于同济大学工商管理专业，硕士。2013 年 5 月至 2016 年 11 月任山东银座购物中心有限公司北京和谐广场总经理，2016 年 11 月至 2017 年 4 月任山东银座购物中心有限公司副总经理 2017 年 4 月至 2018 年 1 月任齐鲁宾馆项目总经理，2018 年 1 月至 2019

	年3月任公司产业发展事业部总经理，2019年3月至今任公司副总经理，主要分管公司开发与投资工作。
周洪波	公司副总经理，毕业于青岛理工大学工程管理专业，硕士，暖通工程师。2013年3月至2013年11月任重庆鲁商地产有限公司总经理，2013年11月至2014年2月任泰安银座房地产开发有限公总经理，2014年2月至2019年3月任鲁商置业泰安城市公司总经理，2019年3月至今任公司副总经理，主要分管公司工程与成本工作。
王忠武	公司总经理助理，毕业于西北工业大学工商管理专业，工程师。2010年8月至2018年1月任鲁商置业济宁项目公司总经理，2016年4月至2017年9月任菏泽鲁商置业有限公司总经理，2018年3月至今任鲁商置业青岛区域公司总经理，2019年3月至今任公司总经理助理。
邵照玮	公司总经理助理，毕业于山东建筑工程学院给水排水工程专业。2014年3月至2018年3月任青岛鲁商惜福置业有限公司总经理，2017年7月至今任鲁商置业青岛区域公司任副总经理，2018年3月至今任青岛鲁商置地发展有限公司任总经理，2019年3月至今任公司总经理助理。
李璐	公司董事会秘书，山东大学软件工程专业，硕士，经济师。2009年1月至2011年6月任本公司证券事务代表、董事会办公室主任，2011年6月至今任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
李彦勇（离任）	公司原董事长，天津大学 EMBA，目前就读天津大学管理科学与工程博士，经济师。2008年5月至2011年6月任山东省商业集团总公司办公室主任，2011年6月至2015年6月任本公司董事、总经理，2015年6月至2019年3月任本公司董事长，2017年4月至2018年8月任鲁商传媒集团有限公司董事长，2015年6月至今任山东省商业集团有限公司副总经理。
徐东芬（离任）	公司原监事会主席，毕业于北京商学院商业经济专业，大连理工大学 EMBA，高级经济师。2009年1月至2011年5月任公司总经理，2011年5月至2015年6月任公司党委书记，2015年6月至2018年7月本公司监事会主席，2015年6月至2018年6月任山东商业集团有限公司工会副主席。2018年6月至今任山东省商会副会长、山东省商业经济学会副会长
姜国栋（离任）	公司原监事，毕业于山东大学软件工程专业，硕士，高级会计师。2009年1月至2011年6月任本公司董事会秘书，2009年1月至2014年2月任本公司财务总监，2014年1月至2015年6月任山东省商业集团有限公司财务中心副主任，2015年6月至今任山东省商业集团有限公司投资管理部总监，2017年1月至今任山东富源投资有限公司总经理，2017年6月至今任山东舜博股权投资管理有限公司总经理，2017年9月至2019年3月任本公司监事，2018年11月至今任山东省投资担保有限公司董事，山东鲁商乡村振兴有限公司董事。
朱广瑜（离任）	公司原职工监事，毕业于山东科技大学项目管理工程专业，硕士，高级会计师、房地产经济师。2008年3月至2010年4月任北京银座合智房地产开发有限公司财务部经理，2010年3月至2010年4月任北京银座合智房地产开发有限公司财务总监，2010年4月至2013年4月任本公司审计法务部副部长，2013年4月至今任本公司审计法务部部长，2014年2月至2018年7月任本公司职工监事。
关岩（离任）	公司原职工监事，毕业于山东大学新闻学专业。2011年9月至2019年3月鲁商置业股份有限公司职工，2018年7月至2019年3月任本公司职工监事。
李德昌（离任）	公司原副总经理，毕业于中山大学物理系，北京大学光华管理学院高级工商管理硕士，工程师。2006年11月至2010年1月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009年1月至2019年2月任本公司副总经理。
崔丰广（离任）	公司原副总经理，毕业于青岛理工大学工程专业，硕士，工程师。2009年9月至2018年1月任鲁商置业青岛有限公司总经理，2013年3月至2018年1月任青岛鲁商置地发展有限公司总经理，2014年2月至2019年2月任本公司副总经理，2018年1月至2019年2月任鲁

	商福瑞达健康投资有限公司总经理。
李中山（离任）	公司原财务总监，毕业于中央党校经济管理专业，会计师。2008 年 3 月至 2011 年 4 月任山东银座商城股份有限公司财务本部副本部长，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任山东省商业集团财务管理中心资金部部长，2014 年 2 月至 2018 年 11 月任本公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、上述人员的报酬按其本年度在公司任职的月份计算。

2、上述人员的任职变动情况详见本节第四项“公司董事、监事、高级管理人员变动情况”的内容。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
董红林	董事长	0	1,000,000	0	0	2.83	1,000,000	3.08
张全立	总经理	0	600,000	0	0	2.83	600,000	3.08
刘增伟	副总经理	0	500,000	0	0	2.83	500,000	3.08
徐 涛	副总经理	0	500,000	0	0	2.83	500,000	3.08
韩贺风	副总经理	0	500,000	0	0	2.83	500,000	3.08
李 珩	财务总监	0	500,000	0	0	3.58	500,000	3.08
尹 炜	副总经理	0	300,000	0	0	2.83	300,000	3.08
周洪波	副总经理	0	300,000	0	0	2.83	300,000	3.08
王忠武	总经理助理	0	300,000	0	0	2.83	300,000	3.08
邵照玮	总经理助理	0	140,000	0	0	2.83	140,000	3.08
李 璐	董秘	0	300,000	0	0	2.83	300,000	3.08
李德昌（离任）	副总经理	0	700,000	0	0	2.83	700,000	3.08
李中山（离任）	财务总监	0	500,000	0	0	2.83	500,000	3.08
崔丰广（离任）	副总经理	0	500,000	0	0	2.83	500,000	3.08

任)								
合计	/	0	6,640,000	0	0	/	6,640,000	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
段 东	山东省国有投资控股有限公司	财务部部长	2014 年 6 月	
段 东	山东省国有投资控股有限公司	总裁助理	2018 年 11 月	
韩源泉	山东省商业集团有限公司	宣传与统战部部长	2018 年 7 月	2019 年 1 月
查瑞平	山东省商业集团有限公司	审计部总监助理	2019 年 1 月	
李彦勇（离任）	山东省商业集团有限公司	副总经理	2015 年 6 月	
徐东芬（离任）	山东省商业集团有限公司	工会副主席	2015 年 6 月	2018 年 6 月
姜国栋（离任）	山东省商业集团有限公司	投资管理部总监	2015 年 6 月	
姜国栋（离任）	山东省商业集团有限公司	职工监事	2015 年 7 月	
姜国栋（离任）	鲁商集团有限公司	监事	2017 年 8 月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马 涛	复旦大学经济学院	教授、经济学博士生导师	2001 年 3 月	
朱南军	北京大学中国保险与社会保障研究中心	研究员、副秘书长	2003 年 9 月	
朱南军	北京大学经济学院	副教授	2006 年 8 月	
朱南军	北京大学经济学院风险管理与保险学系	副主任	2010 年 9 月	
段 东	山东地矿股份有限公司	监事	2013 年 1 月	
段 东	山东黄金国际矿业有限公司	董事	2014 年 11 月	2018 年 1 月
李彦勇（离任）	鲁商传媒集团有限公司	董事长	2017 年 4 月	2018 年 8 月
姜国栋（离任）	山东富源投资有限公司	总经理	2017 年 1 月	

姜国栋（离任）	山东舜博股权投资管理有限公司	总经理	2017 年 6 月	
姜国栋（离任）	山东省投资担保有限公司	董事	2018 年 11 月	
姜国栋（离任）	山东鲁商乡村振兴有限公司	董事	2018 年 11 月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、监事及独立董事报酬的支付依据公司股东大会批准的《关于董、监事津贴的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员报酬的议案》与公司实际经营相结合确定，与公司效益、考核结果挂钩。公司职工监事按所在岗位由其所在单位确定薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 739.80 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李彦勇	董事长	离任	工作变动
徐东芬	监事会主席	离任	任期届满
朱广瑜	职工监事	离任	任期届满
董红林	总经理	离任	工作变动
李德昌	副总经理	离任	工作变动
崔丰广	副总经理	离任	个人原因
李中山	财务总监	离任	工作变动
董红林	董事长	选举	工作需要

贾庆文	董事	选举	工作需要
查瑞平	监事	选举	换届选举
张全立	总经理	聘任	工作需要
李 珩	财务总监	聘任	工作需要
姜国栋	监事会主席	离任	工作变动
关 岩	职工监事	离任	个人原因
韩源泉	监事会主席	选举	工作需要
王泽	职工监事	选举	工作需要

注：1、公司于2018年7月5日召开2018年第一次临时股东大会，会议批准了《关于换届选举非独立董事的议案》选举李彦勇先生、董红林女士、段东女士为第十届董事会董事；会议批准了《关于换届选举独立董事的议案》选举马涛先生、朱南军先生为第十届董事会独立董事；会议还批准了《关于监事会换届选举的议案》选举姜国栋先生、查瑞平女士为公司第十届监事会由股东代表担任的监事，与由职工代表大会选举产生的职工监事关岩先生共同组成第十届监事会。相关事项详见公司2018年7月6日披露的《鲁商置业股份有限公司2018年第一次临时股东大会决议公告》（临2018-029）、《鲁商置业股份有限公司关于选举职工监事的公告》（临2018-030）。

2、公司于2018年7月5日召开第十届董事会第一次会议，会议审议通过以下议案：

（1）选举李彦勇先生为公司董事长。

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

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

相关事项详见公司2018年7月6日披露的《鲁商置业股份有限公司第十届董事会第一次会议决议公告》（临2018-031）

3、公司于2018年7月5日召开第十届监事会第一次会议，选举姜国栋先生为公司第十届监事会主席。相关事项详见公司2018年7月6日披露的《鲁商置

业股份有限公司第十届监事会第一次会议决议公告》（临2018-032）。

4、公司于2018年11月30日召开第十届董事会2018年第六次临时会议，会议通过《关于更换公司财务总监的议案》。因工作变动，李中山先生不再担任公司财务总监职务。由总经理董红林女士提名，经董事会提名委员会审核通过，聘任李珩女士为公司财务总监，任期为本届高管层届满为止。相关事项详见公司2018年12月1日披露的《鲁商置业股份有限公司第十届董事会2018年第六次临时会议决议公告》（临2018-064）。

5、公司于2019年2月15日召开第十届董事会2019年第三次临时会议，会议审议通过以下议案：

（1）通过《关于选举公司董事长的议案》，因工作变动，李彦勇先生不再担任公司董事、董事长职务。选举董红林女士为公司董事长，任期至本届董事会届满为止。

（2）通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，因工作变动，董红林女士不再担任公司总经理职务，李德昌先生不再担任公司副总经理职务，同意崔丰广先生辞去公司副总经理职务。由公司新任董事长董红林女士提名，并经公司董事会提名委员会审核通过，聘任张全立先生为公司总经理，任期至本届高管层届满为止。

相关事项详见公司2019年2月16日披露的《鲁商置业股份有限公司第十届董事会2019年第三次临时会议决议公告》（临2019-007）。

6、关岩先生因个人原因辞去公司职工监事职务，经职工代表大会民主选举，选举王泽先生为公司第十届监事会职工监事，任期至本届监事会届满为止。相关事项详见公司2019年3月2日披露的《鲁商置业股份有限公司关于更换职工监事的公告》（临2019-010）。

7、公司于2019年3月6日召开2019年第一次临时股东大会，会议审议通过以下议案：

（1）通过《关于更换公司董事的议案》，同意李彦勇先生辞去公司董事职务，选举贾庆文先生为第十届董事会董事，任期至本届董事会届满为止。

（2）通过《关于更换公司监事的议案》，同意姜国栋先生辞去公司监事职务，选举韩源泉先生为第十届监事会监事，任期至本届监事会届满为止。

相关事项详见公司2019年3月7日披露的《鲁商置业股份有限公司2019年第一次临时股东大会决议公告》（临2019-011）。

8、公司于2019年3月6日召开公司第十届董事会2019年第四次临时会议，会议审议通过以下议案：

（1）通过《关于调整董事会专门委员会成员的议案》，因公司董事变更，公司调整战略委员会、提名委员会成员，具体为：战略委员会召集人：董红林，委员：贾庆文、马涛；提名委员会召集人：马涛，委员：董红林、朱南军。董事会审计委员会和薪酬与考核委员会成员不变。

(2) 通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，由公司总经理张全立先生提名，聘任尹炜先生、周洪波先生为公司副总经理，聘任王忠武先生、邵照玮先生为公司总经理助理，任期至本届高级管理人员届满。

相关事项详见公司2019年3月7日披露的《鲁商置业股份有限公司第十届董事会2019年第四次临时会议决议公告》（临2019-012）。

9、公司于2019年3月6日召开公司第十届监事会2019年第二次临时会议，会议通过《关于选举监事会主席的议案》，选举韩源泉先生为公司第十届监事会主席，任期至本届监事会届满为止。相关事项详见公司2019年3月7日披露的《鲁商置业股份有限公司第十届监事会2019年第二次临时会议决议公告》（临2019-013）。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	143
主要子公司在职员工的数量	3,458
在职员工的数量合计	3,601
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	690
销售人员	799
技术人员	1,321
财务人员	220
行政人员	571
合计	3,601
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	157
本科	1,249
专科	1,357
专科以下	838
合计	3,601

注：2018 年 12 月 24 日，公司 2018 年第四次临时股东大会通过《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，同意公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权。截止报告期末，公司已完成受让标的公司的工商变更手续。本次员工情况包含山东福瑞达医药集团有限公司 1711 人。

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司本着有利于人员稳定、激励与约束相结合的原则,根据实际盈利水平和员工具体岗位,确定薪酬政策。公司结合实际,坚持“以人为本、责任明确、效益联动、多重激励”的核心指导原则,从组织、岗位体系、薪酬结构、绩效考核及专项激励等方面着手,建立了基于岗位序列的任职体系、基于业绩贡献的绩效考核体系和激励体系以及涵盖组织、人事、薪酬、考核等方面的配套体系,突出了以岗定薪、岗变薪变。各下属经营单位的绩效薪酬实际发放总额受单位年度经营目标、年终经营业绩完成情况的双向控制,以实现绩效薪酬与岗位绩效考核结果、公司整体效益密切挂钩的机制,充分发挥公司员工的积极性、主动性和创造性。同时,实施股权激励计划,把股票期权纳入公司薪酬效益激励体系,将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起,实现利益共享、责任共担。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2019 年，公司将紧紧围绕“改革发展年”的主题，坚持“请进来，走出去”的原则，以视频培训联动为基础，持续深入现场培训模式，全面覆盖、重点突出，构建分层级分专业的培养体系。2019 年度培训工作着力“使普通员工有专业视角、专业人才有管理思维、管理人才有全局观念，并确保中层以上人员和后备干部全部轮训一遍”。为此人力资源部着力打造四个重点培训项目：“经营型总经理”培训、“管理创新大学堂”、“置业讲坛”和“基石计划”，借助专业培训机构师资力量，着力发挥培训育人才的作用，为公司的发展储备力量。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	4305427 小时
劳务外包支付的报酬总额	5282.32 万元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等相关法律及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，规范公司运作，具体情况如下：

1、股东和股东大会

报告期内，公司共召开 5 次股东大会。股东大会的召集、召开和审议程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，聘请律师出席股东大会，并对会议审议事项及参会人员进行严格审查，确保所有股东、特别是中小股东的合法权益。股东大会对关联交易的表决严格按照规定的程序进行，关联股东回避表决，保证关联交易的公开、公平、公正。

2、控股股东与上市公司

公司与控股股东之间保持业务独立、资产完整、机构独立、财务独立。公司控股股东根据法律法规的规定依法行使权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司与控股股东之间的关联交易程序合法、合规，并及时履行信息披露义务，不存在控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、董事与董事会：

公司董事会下设战略决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，充分发挥各委员会的专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。报告期内共召开董事会会议 17 次，董事会能够严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作，公司独立董事能够按照《独立董事工作制度》及其他相关制度，独立履行职责。

4、监事与监事会

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等有关法律法规的要求，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、勤勉尽责，报告期内共召开监事会会议 10 次，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履职情况进行有效监督。

5、信息披露与透明度

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的要求，不断提高信息披露规范意识，加强信息披露管理。2018 年度，公司共披露临时公告 71 篇，定期报告 4 篇，保证信息披露工作的及时性、公平性，切实维护投资者的合法权益。

6、投资者关系管理

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，通过电话、传真、网络等方式搭建与投资者多渠道的沟通桥梁，及时处理和接待投资者的来电、来访，累计接待投资者来访、来电二百余人次，同时还通过上证 e 互动、邮箱等多种方式保持与投资者的沟通与互动，2018 年累计回复上交所 e 互动问题 146 条，进一步加强与投资者的沟通交流，提升上市公司投资者关系管理水平。

7、内幕信息知情人情况

公司严格按照法律、法规及《公司内幕信息知情人登记管理制度》的相关要求，持续加强对内幕信息的管理。公司制定《内幕信息知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人登记制度，加强对内幕信息知情人的监管，明确了内幕信息知情人管理的各方责任、登记程序、内容等。

8、内部控制体系建设

公司结合自身实际，遵循“由点到面，逐步实施，稳步推进，全面覆盖”的总体思路，坚持以风险为导向，将内部控制建设与制度建设、流程优化等工作同步推进。以主营业务及重要流程为重点，以内部控制管理工作为基础，通过风险识别及限期整改，积极落实内部控制重点环节抓控。适时修订相关制度和流程，持续完善公司内部控制体系建设。强化日常监督和专项检查，加强宣传和培训，不断提高企业风险防范能力，为公司的经营发展提供可靠的保障。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
☐适用 ☒不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 5 月 25 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 7 月 5 日	www.sse.com.cn	2018 年 7 月 6 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 8 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 8 月 25 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn	2018 年 9 月 21 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 12 月 25 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

1、公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日 14:00 时在山东省济南市银座颐庭大酒店二层会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 12 人，代表股份 598,131,821 股，占公司股份总额的 59.76%。会议由董事长李彦勇先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，逐项通过了《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2017 年度利润分配预案》、《2017 年年度报告》全文及摘要、《关于续聘会计师事务所的议案》等 11 项议案，同时，会议还听取了《2017 年度独立董事述职报告》。公司聘请山东舜翔律师事务所杨静、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

2、公司 2018 年第一次临时股东大会于 2018 年 7 月 5 日 14:00 时在山东省济南市银座颐庭大酒店二层会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 17 人，代表股份 607,612,680 股，占公司股份总额的 60.70%。会议由董事长李彦勇先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，逐项通过了《关于换届选举非独立董事的议案》、《关于换届选举独立董事的议案》、《关于监事会换届选举的议案》、《关于独立董事报酬的议案》和《关于董、监事津贴的议案》等 5 项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、杨静律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

3、公司 2018 年第二次临时股东大会于 2018 年 8 月 24 日 14:00 时在山东省济南市银座颐庭大酒店会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 15 人，代表股份 606,218,519 股，占公司股份总额的 60.56%。会议由董事长李彦勇先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，逐项通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券的议案》等 4 项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、李秘律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

4、公司 2018 年第三次临时股东大会于 2018 年 9 月 20 日 14:00 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 10 人，代表股份 604,092,900 股，占公司股份总额的 60.35%。会议由董事长李彦勇先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行

行表决,逐项通过了《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》、《鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法》等 4 项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、刘静律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

5、公司 2018 年第四次临时股东大会于 2018 年 12 月 24 日 14:00 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 45 人，代表股份 48,237,593 股，占公司股份总额的 10.97%。会议由董事长李彦勇先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，通过了《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》的议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
李彦勇	否	17	17	12	0	0	否	5
董红林	否	17	17	12	0	0	否	5
段东	否	17	17	12	0	0	否	5
马涛	是	17	17	12	0	0	否	5
朱南军	是	17	17	12	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	12
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

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

☒适用 ☐不适用

(一) 董事会审计委员会

2018 年度，公司董事会审计委员会共召开会议 6 次。

1、2018 年 2 月 7 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会 2018 年第一次临时会议拟审议的《关于合资设立东悦控股有限公司的议案》的关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，认为上述关联交易为了发挥各产业优势，取得更大的经济效益，符合公司经营发展的需求，有利于公司的可持续发展，未损害公司和全体股东的利益。

2、2018 年 3 月 26 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，审议通过以下决议：

（1）通过《审计委员会 2017 年度履职情况汇总报告》。

（2）同意将大信会计师事务所审定的公司《2017 年度财务报告》提交公司第九届董事会第十二次会议审议。

（3）同意将大信会计师事务所审定的《2017 年度内部控制评价报告》提交公司第九届董事会第十二次会议审议。

（4）同意续聘大信会计师事务所为公司 2018 年度审计机构。

（5）对第九届董事会第十二次会议拟审议的《关于公司 2018 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2018 年度融资额度的议案》、《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

3、2018 年 4 月 24 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，会议审议通过以下决议：

（1）通过公司编制的 2018 年第一季度财务报表，审计委员会认为：公司 2018 年第一季度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求，公司 2018 年第一季度财务报表真实地反映了公司的财务状况。

（2）通过《关于泰安银座商城有限公司向公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司续租物业的议案》，认为上述关联交易为公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

4、2018 年 8 月 19 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第二次会议拟审议的 2018 年半年度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2018 年半年度财务报表根据公司会计政策编制，会计政策运用恰当，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求。

5、2018 年 10 月 24 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第三次会议拟审议的 2018 年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2018 年第三季度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求，公司 2018 年第三季度财务报表真实地反映了公司的经营成果。

6、2018 年 12 月 3 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会 2018 年第七次临时会议拟审议的《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》发表独立意见，认为本次受让的山东福瑞达医药集团有限公司所处的医药健康行业具有广阔的发展前景，市场潜力巨大。本次关联交易标的资产的交易价格以具有从事证券、期货相关业务资格的评估机构出具的资产评估结果为定价依据，交易定价公允、合理，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

（二）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2018 年度，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 5 次。

（1）2018 年 3 月 26 日，第九届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，并提请公司第九届董事会第十二次会议审议。

（2）2018 年 8 月 7 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于<鲁商置业股份有限公司 2018 年股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》及《关于<鲁商置业股份有限公司 2018 年股权激励计划实施考核管理办法>的议案》，并提请公司第十届董事会 2018 年第二次临时会议审议。

（3）2018 年 9 月 2 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于调整公司 2018 年股票期权激励计划首次授予激励对象及授予数量的议案》，并提请公司第十届董事会 2018 年第四次临时会议审议。

（4）2018 年 9 月 20 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《鲁商置业股份有限公司关于向激励对象授予股票期权的议案》，并提请公司第十届董事会 2018 年第五次临时会议审议。

（5）2018 年 12 月 4 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于授予预留部分股票期权的议案》，并提请公司第十届董事会 2018 年第七次临时会议审议。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2018 年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司董事及高管人员薪酬是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准，体现了经营业绩与收入挂钩的激励机制。2018 年度，董事、高级管理人员的报酬是依据公司股东大会或董事会通过的相关决议并结合公司实际情况而支付，未发现违反公司相关制度的情形发生。

公司 2018 年实施了股票期权激励计划，共向 332 名激励对象授予 3,002.90 万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币 A 股普通股，约占公司股本总额 100,096.80 万股的 3%。其中，公司于 2018 年 9 月 20 日向 264 名首批激励对象授予 2,899 万份股票期权，行权价格为 2.83 元/股；于 2018 年 12 月 4 日向 68 名激励对象授予 103.9 万份预留部分股票期权，行权价格为 3.58 元/股。薪酬与考核委员会认为，本次股票期权激励计划有利于吸引和留住优秀人才，充分调动公司管理人员及核心骨干员工的积极性、创造性，有效地将股东利益、公司利益和个人利益结合在一起，有利于促进公司与员工共同发展，确保公司发展战略和经营目标的实现。

（三）董事会提名委员会

2018 年度，公司董事会提名委员会召开会议 3 次。

（1）2018 年 6 月 18 日，公司提名委员会召开了第九届董事会提名委员会会议，审议通过《关于换届选举非独立董事的议案》和《关于换届选举独立董事的议案》。同意李彦勇先生、董红林女士、段东女士为公司第十届董事会董事候选人，同意马涛先生、朱南军先生为公司第十届董事会独立董事候选人，并提请公司第九届董事会 2018 年第五次临时会议审议。

（2）2018 年 7 月 5 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，认为本次聘任的董红林女士、李德昌先生、张全立先生、刘增伟先生、崔丰广先生、徐涛先生、李中山先生、韩贺风先生、李璐女士的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，并提请公司第十届董事会第一次会议审议。

（3）2018 年 11 月 29 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于更换公司财务总监的议案》，同意推荐李珩女士为公司财务总监，并提请第十届董事会 2018 年第六次临时会议审议。

报告期内，公司董事会下设专门委员会未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司借鉴标杆企业的优秀做法，结合公司实际，坚持“以人为本、责任明确、效益联动、多重激励”的核心指导原则，建立了基于业绩贡献的绩效考核体系和基于超目标贡献的项目效益管理机制，充分体现了因地制宜、分类实施的管理思想，充分结合各单位经营特点和发展阶段实际进行指标设置，制定个性化的《年度业绩责任书》，既考核数据完成情况，又考核重点工作完成情况，既考核项目总体，又落实到个人，实现了公司绩效考核体系的“一企一策”。在项目效益管理机制的创新上，坚持实施目标责任制，体现多劳多得和效益导向。2018 年，公司还实施了股权激励计划，将股票期权纳入公司薪酬效益激励体系，将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，实现利益共享、责任共担。下一步，公司将对房地产项目实施项目跟投机制，进一步推进员工收入与项目经营业绩相联系的激励约束机制。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒ 适用 ☐ 不适用

公司内部控制自我评价报告于 2019 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：
www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。

内部控制审计报告于 2019 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn
是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第十节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

一、 审计报告

√适用 □不适用

大信审字[2019]第 3-00163 号

鲁商置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了鲁商置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）同一控制下合并山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权

1、 事项描述

如财务报表附注“八、2”所述，2018 年度，贵公司收购了山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权，该事项构成同一控制下企业合并。贵公司聘请了具有相关资质的第三方评估机构对山东福瑞达医药集团有限公司收购基准日的可辨认资产和负债进行了评估。同一控制下企业合并类型判断以及对合并日的判断等方面涉及管理层的判断，并且同一控制下企业合并对比期间的追溯调整会计处理复杂。因此，我们将该事项识别为关键审计事项。

2、 审计应对

针对同一控制下企业合并事项我们实施的主要审计程序如下：

- (1) 了解并测试了贵公司对重大收购事项的内部控制并复核了该交易的审批情况；
- (2) 我们检查了收购协议、收购价款的支付情况以及变更登记相关手续，评价贵公司实际控制山东福瑞达医药集团有限公司财务和经营政策的合并日的判断；
- (3) 评价贵公司聘请的第三方评估机构的客观性、独立性、专业胜任能力；
- (4) 检查了同一控制下企业合并长期股权投资入账价值的确定是否符合会计准则的规定，对合并事项的会计处理和相关的披露进行了复核；
- (5) 复核了对以前报告期披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行追溯调整的过程。

(二) 房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

如财务报表附注七、52 所述，贵公司主营业务为房地产开发及经营，房地产开发项目的收入为 7,499,187,897.44 元，占 2018 年度营业收入总额的 85.01%，对贵公司财务报表具有重大影响。

如财务报表附注五、28 所述，贵公司根据实际情况，制定了房地产开发项目的收入的确认条件：房地产销售在房地产项目完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目的收入对贵公司的重要性，并且收入确认时点涉及相关商品控制权转移的判断，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响，因此，我们将贵公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对贵公司房地产收入确认我们实施的主要审计程序如下：

- (1) 评价有关房地产开发项目收入确认的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认会计政策是否符合相关会计准则的要求；
- (3) 针对本期确认房产销售收入的项目，检查买卖合同、入住流转单以及收取房款凭证等可以证明房产已经交付的支持性文件，询证购房者与实地查看房地产交付情况，以评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；
- (4) 针对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告

日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈金波
（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：赵长峰

二〇一九年三月二十八日

二、 财务报表

合并资产负债表
2018 年 12 月 31 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	3,826,990,027.71	2,746,452,272.23
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	3,042,000.00	14,820,000.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	180,470,881.65	157,145,608.22
其中：应收票据	七、4	55,442,754.59	56,078,476.80
应收账款	七、4	125,028,127.06	101,067,131.42
预付款项	七、5	5,004,462,805.24	5,870,920,833.21
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	264,843,932.58	580,396,043.40
其中：应收利息	七、6	147,416.68	236,712.78
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	36,703,458,021.88	33,057,444,145.50
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	1,403,864,096.84	1,096,559,948.15
流动资产合计		47,387,131,765.90	43,523,738,850.71
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	90,000,000.00	
持有至到期投资	七、12	10,000,000.00	16,270,029.87
长期应收款			
长期股权投资	七、14	163,635,565.70	267,761,283.06
投资性房地产	七、15	22,042,152.24	29,214,451.58
固定资产	七、16	848,026,255.34	872,367,802.57
在建工程	七、17	6,445,918.50	10,876,021.84
生产性生物资产			

项目	附注	期末余额	期初余额
油气资产			
无形资产	七、20	180,656,521.97	178,555,599.59
开发支出			
商誉	七、22		
长期待摊费用	七、23	49,962,588.64	53,529,120.82
递延所得税资产	七、24	114,144,441.31	104,578,523.68
其他非流动资产	七、25	6,294,758.28	5,163,136.69
非流动资产合计		1,491,208,201.98	1,538,315,969.70
资产总计		48,878,339,967.88	45,062,054,820.41
流动负债：			
短期借款	七、26	458,500,000.00	418,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、29	5,901,979,107.82	4,915,816,000.00
预收款项	七、30	15,067,197,060.28	12,210,576,427.26
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、31	59,676,853.04	47,920,912.00
应交税费	七、32	562,462,728.15	410,803,934.40
其他应付款	七、33	14,710,194,027.41	13,665,673,198.38
其中：应付利息	七、33	126,535,228.02	118,396,760.40
应付股利	七、33	200,000,000.00	150,000,000.00
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	3,260,513,432.63	4,014,412,600.00
其他流动负债			
流动负债合计		40,020,523,209.33	35,683,603,072.04
非流动负债：			
长期借款	七、37	5,885,697,679.39	4,103,600,822.24
应付债券	七、38		1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			

项目	附注	期末余额	期初余额
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、42	82,850,131.94	87,509,566.46
递延所得税负债	七、24	407,802.49	1,197,865.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,968,955,613.82	6,186,712,163.19
负债合计		45,989,478,823.15	41,870,315,235.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、46	103,417,715.56	518,328,701.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、50	107,001,915.78	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、51	1,225,801,040.29	1,070,090,499.37
归属于母公司所有者权益合计		2,437,188,671.63	2,690,039,350.07
少数股东权益		451,672,473.10	501,700,235.11
所有者权益（或股东权益）合计		2,888,861,144.73	3,191,739,585.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,878,339,967.88	45,062,054,820.41

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:鲁商置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		22,444,715.31	20,028,774.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项		5,091.02	
其他应收款	十七、2	3,773,193,888.71	3,452,757,222.53
其中: 应收利息			
应收股利	十七、2	420,000,000.00	180,000,000.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		586,133.78	288,346.43
流动资产合计		3,796,229,828.82	3,473,074,343.77
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	十七、3	982,954,033.20	770,248,531.19
投资性房地产			
固定资产		97,142.48	62,385.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		983,051,175.68	770,310,916.46
资产总计		4,779,281,004.50	4,243,385,260.23

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,849,866.64	1,676,053.19
应交税费		46,353.37	47,886.58
其他应付款		470,366,089.52	468,823,799.15
其中：应付利息		112,308,334.07	110,612,565.64
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,029,852,733.95	
其他流动负债			
流动负债合计		2,502,115,043.48	470,547,738.92
非流动负债：			
长期借款		495,055,255.99	400,000,000.00
应付债券			1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		495,055,255.99	2,394,403,909.49
负债合计		2,997,170,299.47	2,864,951,648.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	十七、4	633,767,562.25	623,105,505.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		90,227,240.59	83,877,473.68

项目	附注	期末余额	期初余额
未分配利润		57,147,902.19	-329,517,367.52
所有者权益（或股东权益）合计		1,782,110,705.03	1,378,433,611.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,779,281,004.50	4,243,385,260.23

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		8,821,312,533.20	8,286,546,155.76
其中：营业收入	七、52	8,821,312,533.20	8,286,546,155.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,409,372,828.48	8,005,230,001.08
其中：营业成本		7,033,610,911.38	6,743,175,922.42
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			
税金及附加	七、53	454,774,789.34	436,814,402.20
销售费用	七、54	567,397,132.74	509,353,159.46
管理费用	七、55	267,796,053.29	236,169,024.19
研发费用	七、56	30,132,732.61	24,169,177.11
财务费用	七、57	59,906,417.85	46,845,277.79
其中：利息费用	七、57	72,877,282.58	51,721,812.23
利息收入	七、57	22,454,617.90	14,592,453.56
资产减值损失	七、58	-4,245,208.73	8,703,037.91
加：其他收益	七、59	28,054,932.43	19,272,509.17
投资收益（损失以“－”号填列）	七、60	38,749,008.10	40,993,805.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,198,663.93	35,617,700.34
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、61	-7,711,960.00	6,451,133.16
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、62	80,443.04	1,279,486.14
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		471,112,128.29	349,313,088.97
加：营业外收入	七、63	7,140,435.54	9,271,419.20
减：营业外支出	七、64	20,434,900.97	50,872,109.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		457,817,662.86	307,712,398.99
减：所得税费用	七、65	222,907,739.40	145,711,412.18

项目	附注	本期发生额	上期发生额
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		234,909,923.46	162,000,986.81
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		234,909,923.46	162,000,986.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		162,060,307.83	128,068,255.54
2. 少数股东损益		72,849,615.63	33,932,731.27
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		234,909,923.46	162,000,986.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		162,060,307.83	128,068,255.54
归属于少数股东的综合收益总额		72,849,615.63	33,932,731.27
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.16	0.13
（二）稀释每股收益(元/股)		0.16	0.13

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：59,623,798.09 元,上期被合并方实现的净利润为：43,988,738.10 元。

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		42,528.30	1,775.60
销售费用			
管理费用		27,001,151.24	16,767,181.14
研发费用			
财务费用		-21,754.68	-29,815.50
其中：利息费用			
利息收入		34,193.20	55,390.37
资产减值损失			
加：其他收益		36,961.48	
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、6	420,000,000.00	180,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		393,015,036.62	163,260,858.76
加：营业外收入			8,443.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		393,015,036.62	163,269,301.76
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		393,015,036.62	163,269,301.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		393,015,036.62	163,269,301.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		393,015,036.62	163,269,301.76
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.39	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)		0.39	0.16

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,889,627,047.73	12,202,801,358.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		70,854,995.61	53,772,689.06
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	421,429,960.27	576,203,287.83
经营活动现金流入小计		11,381,912,003.61	12,832,777,334.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,986,078,824.98	8,549,357,082.02
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		404,460,249.27	352,728,891.11
支付的各项税费		1,134,046,325.26	1,548,553,908.59
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	762,049,749.80	745,400,338.64
经营活动现金流出小计		9,286,635,149.31	11,196,040,220.36
经营活动产生的现金流量净额		2,095,276,854.30	1,636,737,114.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,285,469.82	19,621,120.17
取得投资收益收到的现金		34,783,792.57	33,361,708.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		209,982.29	824,616.48
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	七、67	47,384,624.30	
投资活动现金流入小计		109,663,868.98	53,807,445.21

项目	附注	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,663,547.38	84,212,234.99
投资支付的现金		77,004,590.00	
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		110,668,137.38	84,212,234.99
投资活动产生的现金流量净额		-1,004,268.40	-30,404,789.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		45,000,000.00	13,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		45,000,000.00	13,000,000.00
取得借款收到的现金		4,454,500,000.00	3,303,280,019.10
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、67	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00
筹资活动现金流入小计		9,897,248,001.84	6,137,722,219.10
偿还债务支付的现金		5,965,960,488.63	4,984,735,177.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		738,250,510.57	658,849,869.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、67	5,062,757,684.16	4,026,000,000.00
筹资活动现金流出小计		11,766,968,683.36	9,669,585,046.85
筹资活动产生的现金流量净额		-1,869,720,681.52	-3,531,862,827.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-367,063.66	
五、现金及现金等价物净增加额		224,184,840.72	-1,925,530,502.94
加：期初现金及现金等价物余额		1,640,207,011.39	3,565,737,514.33
六、期末现金及现金等价物余额		1,864,391,852.11	1,640,207,011.39

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司现金流量表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		57,249,700.36	22,098,719.97
经营活动现金流入小计		57,249,700.36	22,098,719.97
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		20,980,593.01	13,229,818.85
支付的各项税费		77,718.42	36,185.60
支付其他与经营活动有关的现金		10,661,421.00	3,944,206.44
经营活动现金流出小计		31,719,732.43	17,210,210.89
经营活动产生的现金流量净额		25,529,967.93	4,888,509.08
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		138,361,111.10	133,000,000.00
投资活动现金流入小计		138,361,111.10	133,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,749.66	25,225.63
投资支付的现金		120,793,700.00	
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		100,000,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计		220,860,449.66	400,025,225.63
投资活动产生的现金流量净额		-82,499,338.56	-267,025,225.63
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		100,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		120,793,700.00	
筹资活动现金流入小计		220,793,700.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金		12,850,188.47	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,558,200.40	133,000,000.00

项目	附注	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		161,408,388.87	133,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		59,385,311.13	267,000,000.00
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		2,415,940.50	4,863,283.45
加：期初现金及现金等价物余额		20,028,774.81	15,165,491.36
六、期末现金及现金等价物余额		22,444,715.31	20,028,774.81

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		1,070,090,499.37	501,700,235.11	3,191,739,585.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		1,070,090,499.37	501,700,235.11	3,191,739,585.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-414,910,986.27				6,349,766.91		155,710,540.92	-50,027,762.01	-302,878,440.45
（一）综合收益总额											162,060,307.83	72,849,615.63	234,909,923.46
（二）所有者投入和减少资本					-414,910,986.27							-59,932,477.64	-474,843,463.91
1. 所有者投入的普通股												45,000,000.00	45,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,710,290.77								1,710,290.77
4. 其他					-416,621,277.04							-104,932,477.64	-521,553,754.68
（三）利润分配									6,349,766.91		-6,349,766.91	-62,944,900.00	-62,944,900.00

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
1. 提取盈余公积									6,349,766.91		-6,349,766.91		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-62,944,900.00	-62,944,900.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				103,417,715.56				107,001,915.78		1,225,801,040.29	451,672,473.10	2,888,861,144.73

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87		827,720,072.23	323,203,389.79	2,549,380,040.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					221,492,271.84						114,302,171.60	190,164,869.71	525,959,313.15
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		942,022,243.83	513,368,259.50	3,075,339,354.03
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)											128,068,255.54	-11,668,024.39	116,400,231.15
(一)综合收益总额											128,068,255.54	33,932,731.27	162,000,986.81
(二)所有者投入和减少资本												5,316,244.34	5,316,244.34
1.所有者投入的普通股												13,000,000.00	13,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他												-7,683,755.66	-7,683,755.66
(三)利润分配												-50,917,000.00	-50,917,000.00
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
3. 对所有者（或股东）的分配												-50,917,000.00	-50,917,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		1,070,090,499.37	501,700,235.11	3,191,739,585.18

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-329,517,367.52	1,378,433,611.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-329,517,367.52	1,378,433,611.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					10,662,056.59				6,349,766.91	386,665,269.71	403,677,093.21
（一）综合收益总额										393,015,036.62	393,015,036.62
（二）所有者投入和减少资本					10,662,056.59						10,662,056.59
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,710,290.77						1,710,290.77
4. 其他					8,951,765.82						8,951,765.82
（三）利润分配									6,349,766.91	-6,349,766.91	
1. 提取盈余公积									6,349,766.91	-6,349,766.91	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-492,786,669.28	1,215,164,310.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-492,786,669.28	1,215,164,310.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										163,269,301.76	163,269,301.76
（一）综合收益总额										163,269,301.76	163,269,301.76
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-329,517,367.52	1,378,433,611.82

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

鲁商置业股份有限公司

财务报表附注

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

鲁商置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名为山东万杰高科技股份有限公司，2008 年 12 月 16 日，中国证监会出具了《关于核准山东万杰高科技股份有限公司重大资产重组及向山东省商业集团总公司、山东银座集团投资有限责任公司、山东世界贸易中心、山东省通利商业管理服务中心、北京东方航华投资有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1405 号），核准公司重大资产置换及发行股份购买资产事宜，将房地产资产注入公司，实现了业务转型，主营业务由化纤新材料、纺织品、片剂、胶囊、热能电力的生产与销售、医疗服务、康复疗养、医疗咨询服务，转变为房地产开发及经营。公司的注册地址为山东省博山经济开发区，总部地址为山东省济南市经十路 9777 号。

公司发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市，股票简称“鲁商置业”，股票代码“600223”，截止 2018 年 12 月 31 日，公司股本总额为 1,000,968,000.00 元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的 53.02%，为公司控股股东。

公司的组织架构：股东大会为公司的最高权力机构；公司设董事会、监事会，对股东大会负责，董事会还设立了战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会。公司内部根据职责划分设立了审计法务部、财务管理部、总经理办公室、成本管理部、工程管理中心、营销管理部等职能部门。

公司所处行业为房地产行业，公司（包括下属子公司）主要经营房地产开发、医药康养、物业服务等业务。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 28 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、鲁商福瑞达健康投资有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司、东悦控股有限公司七家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

公司（包括下属子公司）主要经营房地产开发、物业服务、医养健康、招商运营、园林绿化等业务，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、28“收入”各项描述。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价

的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

（2）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（3）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

（4）合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

（1）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

（2）共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（3）合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，本公司为非合营方根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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，不改变其记账本位币金额。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。

（2）外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币

财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。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，所有者权益项目除“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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有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。

10. 金融工具

√适用 □不适用

（1）金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

（2）金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

(3) 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(4) 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

11. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100 万（含 100 万元）以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1：按账龄组合	按账龄状态
组合 2：按关联方组合	关联方
组合 3：按其他组合	同一母公司范围内的公司及公司员工
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：按账龄组合	账龄分析法
组合 2：按关联方组合	经测试未发生减值的，按账龄分析法计提坏账准备
组合 3：按其他组合	经测试未发生减值的，不需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破
-------------	---------------------------

	产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，单独进行减值测试，确认减值损失。

12. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、库存商品、发出商品、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。在产品、库存商品及原材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等采购成本、加工成本和其他成本。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

(3) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

13. 持有待售资产

□适用 √不适用

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

15. 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

16. 固定资产**(1). 确认条件**

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5%	2.38%-4.75%
机器设备	年限平均法	5-10	5%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	4	5%	23.75%
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5%	19.00%-31.67%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

17. 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

18. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

19. 生物资产

☐适用 ☒不适用

20. 油气资产

☐适用 ☒不适用

21. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

☒适用 ☐不适用

公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为

使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。开发支出转入无形资产的具体条件：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

22. 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损

失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

√适用 □不适用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净

负债或净资产。

25. 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26. 股份支付

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

28. 收入

☒ 适用 ☐ 不适用

1、销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、医药销售收入、其他收入，其确认原则：

①房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

②物业出租收入：物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

③物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

④医药销售收入：医药集团在合同各方签定购销合同，履行了合同中的履约义务，客户取得商品控制权时确认医药产品销售收入。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

29. 政府补助

☒适用 ☐不适用

（1）政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政

策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（2）政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

31. 租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

持有待售和终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），对一般企业财务报表部分项目列报进行了调整。	本次会计政策变更业经公司第十届第四次董事会审议通过。	报表格式的修订是对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出的调整，对财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

其他说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照国家会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。主要列报项目及其内容影响如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	180,470,881.65	157,145,608.22	应收票据：56,078,476.80 应收账款：101,067,131.42
2. 应收利息、应收股利及其他应收款	其他应收款	264,843,932.58	580,396,043.40	应收利息：236,712.78 其他应收款：580,159,330.62

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
项目列示				
3. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	4,915,816,000.00	应付票据: 200,238,712.33 应付账款: 4,715,577,287.67
4. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	14,710,194,027.41	13,665,673,198.38	应付利息: 118,396,760.40 应付股利: 150,000,000.00 其他应付款: 13,397,276,437.98
5. 管理费用列报调整	管理费用	267,796,053.29	236,169,024.19	管理费用: 236,169,024.19
6. 研发费用单独列示	研发费用	30,132,732.61	24,169,177.11	—

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	15%
山东福瑞达生物工程有限公司	15%
山东福瑞达生物科技有限公司	15%
山东颐莲化妆品有限公司	20%
山东福瑞达健康科技有限公司	20%
潍坊鲁商置业有限公司	20%
山东省鲁商建筑设计有限公司	20%

2. 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3. 其他

☒适用 ☐不适用

本公司销售自己开发的房地产项目适用销售不动产税目，出租自己开发的房地产项目(包括商铺、写字楼、公寓等)，适用租赁服务税目中的不动产经营租赁服务税目和不动产融资租赁服务税目(不含不动产售后回租融资租赁)。根据规定房地产开发企业销售、出租不动产适用的税率均为11%。房地产开发企业中的一般纳税人，销售及出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本公司提供的物业管理服务和酒店经营，适用生活服务税目，根据规定物业管理服务和提供餐饮住宿服务适用的增值税税率为6%。

2018年4月，税务总局、财政部联合下发《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）。自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。故公司销售、出租不动产自2018年5月1日起增值税率调整为10%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	166,953.75	309,920.41
银行存款	3,526,800,292.45	2,446,689,961.38
其他货币资金	300,022,781.51	299,452,390.44
合计	3,826,990,027.71	2,746,452,272.23

其他说明

期末余额中受限金额分明细列示：

单位：元 币种：人民币

类 别	期末余额
货币资金受限金额：	
1、短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、定期存款、按揭及民工保证金存款等	390,242,468.77
2、受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴	4,738,233.74
3、预售监管资金及贷款保证金	1,288,140,200.65
4、代建项目专用资金	277,805,085.44
5、国开行投入专项资金	275,889.55

类 别	期末余额
6、抵押、冻结抵押等对变现有限制资金	1,396,297.45
合计	1,962,598,175.60

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00	14,820,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	3,042,000.00	14,820,000.00
其他		
合计	3,042,000.00	14,820,000.00

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	55,442,754.59	56,078,476.80
应收账款	125,028,127.06	101,067,131.42
合计	180,470,881.65	157,145,608.22

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	55,195,488.89	56,078,476.80
商业承兑票据	247,265.70	
合计	55,442,754.59	56,078,476.80

(3). 期末公司已质押的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	8,666,611.59
合计	8,666,611.59

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		24,891,985.60
合计		24,891,985.60

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	165,249,858.76	99.89	40,411,731.70	24.45	124,838,127.06	143,129,270.09	99.08	43,394,624.51	30.32	99,734,645.58
其中：账龄组合	165,249,858.76	99.89	40,411,731.70	24.45	124,838,127.06	143,129,270.09	99.08	43,394,624.51	30.32	99,734,645.58
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	190,000.00	0.11			190,000.00	1,332,485.84	0.92			1,332,485.84
合计	165,439,858.76	/	40,411,731.70	/	125,028,127.06	144,461,755.93	/	43,394,624.51	/	101,067,131.42

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	134,356,982.99	13,435,698.29	10
1 至 2 年	5,987,907.82	2,395,163.12	40
2 至 3 年	1,620,488.36	1,296,390.70	80
3 年以上	23,284,479.59	23,284,479.59	100
合计	165,249,858.76	40,411,731.70	

确定该组合依据的说明：

以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☒适用 ☐不适用

同一母公司范围内的公司及公司员工，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 8,357,239.57 元；本期收回或转回坏账准备金额 11,293,299.49 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
济南市西区投融资管理中心	6,839,440.00	该款项已于本期收回
合计	6,839,440.00	/

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
客户 1	52,910,000.00	31.98	5,291,000.00
客户 2	19,000,000.00	11.48	19,000,000.00
客户 3	3,375,375.80	2.04	337,537.58
客户 4	2,463,536.20	1.49	246,353.62
客户 5	1,984,315.61	1.20	198,431.56
合计	79,733,227.61	48.19	25,073,322.76

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本期末，公司将东营银座房地产开发有限公司 100%股权、泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、济宁鲁商置业有限公司 100%股权全部转让给山东省商业集团有限公司，相应转出的坏账准备金额为 46,832.89 元。

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,838,220,690.85	36.73	3,058,271,133.40	52.09
1 至 2 年	1,126,184,747.75	22.50	1,717,344,199.91	29.25
2 至 3 年	1,291,012,420.56	25.80	484,517,469.28	8.25
3 年以上	749,044,946.08	14.97	610,788,030.62	10.41
合计	5,004,462,805.24	100.00	5,870,920,833.21	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
临沂鲁商金置业有限公司	临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	886,789,132.00	1-4 年	垫付拆迁款
青岛鲁商数字科技发展有限公司	国清控股集团有限公司	636,000,000.00	1-2 年	垫付拆迁款
青岛鲁商嘉合置业有限公司	青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	581,300,000.00	1-3 年	垫付拆迁款
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛市崂山区财政局	126,075,951.02	1-3 年	垫付拆迁款
山东省鲁商置业有限公司	济南市城市建设投资有限公司	100,000,000.00	3 年以上	土地熟化费
合计		2,330,165,083.02		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	942,114,817.00	18.83
国清控股集团有限公司	636,000,000.00	12.71
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	581,300,000.00	11.62
临沂市河东区财政局	250,000,000.00	5.00
青岛拓谱信息工程专修学院	130,500,000.00	2.61
合计	2,539,914,817.00	50.77

其他说明

□适用 √不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	147,416.68	236,712.78
其他应收款	264,696,515.90	580,159,330.62
合计	264,843,932.58	580,396,043.40

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	147,416.68	236,712.78
合计	147,416.68	236,712.78

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	103,391,394.53	19.54			103,391,394.53	483,589,607.12	67.64			483,589,607.12
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	413,794,606.33	78.21	264,393,235.44	63.89	149,401,370.89	186,446,727.45	26.08	134,756,343.79	72.28	51,690,383.66
其中：账龄组合	413,794,606.33	78.21	264,393,235.44	63.89	149,401,370.89	186,446,727.45	26.08	134,756,343.79	72.28	51,690,383.66
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	11,903,750.48	2.25			11,903,750.48	44,879,339.84	6.28			44,879,339.84
合计	529,089,751.34	/	264,393,235.44	/	264,696,515.90	714,915,674.41	/	134,756,343.79	/	580,159,330.62

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	48,124,250.00	0	0	公积金贷款保证金，经减值测试，无需计提坏账准备
平安国际融资租赁（天津）有限公司	38,000,000.00	0	0	融资租赁保证金，经减值测试，无需计提坏账准备
中国外贸金融租赁有限公司	10,000,000.00	0	0	融资租赁保证金，经减值测试，无需计提坏账准备
菏泽市住房保障和房产管理局	1,562,589.00	0	0	物业维修基金，经减值测试，无需计提坏账准备
济宁市城市建设综合开发中心	5,704,555.53	0	0	物业维修基金，经减值测试，无需计提坏账准备
合计	103,391,394.53	0	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	148,068,099.71	14,806,809.97	10
1 至 2 年	24,906,517.88	9,962,607.16	40
2 至 3 年	5,980,852.13	4,784,681.70	80
3 年以上	234,839,136.61	234,839,136.61	100
合计	413,794,606.33	264,393,235.44	

确定该组合依据的说明：

以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

同一母公司范围内的公司及公司员工，经测试未发生减值的，不计提坏账准备。

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
劳务工资保证金	3,640,073.00	21,565,795.00
公积金贷款保证金	48,496,250.00	66,905,750.00
物业质量维修基金	7,665,836.51	91,174,751.80
押金及质保金	117,754,082.63	21,284,727.79
代垫款	44,359,497.69	51,664,155.96
职工借款及备用金	4,641,555.94	3,775,467.72
租金	289,448.35	1,677,223.51
往来款	298,085,512.44	447,236,465.80
其他	4,157,494.78	9,631,336.83
合计	529,089,751.34	714,915,674.41

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,213,385.24 元；本期收回或转回坏账准备金额 17,437,971.81 元。
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
济南市城乡建设委员会	12,536,840.00	该款项已于本期收回
合计	12,536,840.00	/

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金担保保证金	48,124,250.00	0-3 年	9.10	
青岛恒达信投资管理有限公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	8.60	45,496,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	保证金	38,000,000.00	0-1 年	7.18	
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	4.58	24,218,774.37
中国外贸金融租赁有限公司	保证金	10,000,000.00	0-2 年	1.89	
合计	/	165,839,024.37	/	31.35	69,714,774.37

(6). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本期由于控股合并青岛绿富房地产开发有限公司而增加的坏账准备金额为 138,407,987.07 元。

本期末，公司将东营银座房地产开发有限公司 100%股权、泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、济宁鲁商置业有限公司 100%股权全部转让给山东省商业集团有限公司，相应转出的坏账准备金额为 4,546,508.85 元。

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	98,514,007.87	65,562.31	98,448,445.56	96,544,890.07	15,294.70	96,529,595.37
在产品	36,741,222.06	853,083.74	35,888,138.32	24,200,490.66		24,200,490.66
库存商品	87,354,898.73	968,458.79	86,386,439.94	88,012,696.01		88,012,696.01
开发成本	27,912,885,547.98		27,912,885,547.98	22,183,785,064.12		22,183,785,064.12
开发产品	8,564,854,034.90		8,564,854,034.90	10,647,791,469.56	1,352,890.97	10,646,438,578.59
发出商品	9,603,352.89	4,607,937.71	4,995,415.18	20,342,512.84	1,864,792.09	18,477,720.75
合计	36,709,953,064.43	6,495,042.55	36,703,458,021.88	33,060,677,123.26	3,232,977.76	33,057,444,145.50

注：期末存货中用于银行借款抵押的各项目开发成本及开发产品共计 5,508,279,458.41 元。

(1) 主要项目的开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.03	2018.01	45	331,577,996.35	49,813,391.96	381,391,388.31	
重庆云山雅筑项目	2015.07	2018.03	2.3	231,501,998.06	20,545,167.33	252,047,165.39	
临沂鲁商中心项目	2013.07	2022.12	32	700,592,875.51	215,913,037.64	720,254,695.91	196,251,217.24
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	1,810,135,933.23	111,633,366.84	2,643,316.03	1,919,125,984.04
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	40	1,118,001,031.92	250,251,861.08	85,566,294.63	1,282,686,598.37
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	6,077,559,237.11	847,865,446.71	1,574,845,456.22	5,350,579,227.60
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2020.12	143	6,402,529,824.95	1,302,295,040.79	129,740,944.90	7,575,083,920.84
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	891,591,905.03	348,722,892.08	154,609,905.46	1,085,704,891.65

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	855,284,257.92	330,812,581.49		1,186,096,839.41
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2020.07	40	557,342,842.54	177,056,643.16	53,467,727.84	680,931,757.86
菏泽鲁商蓝岸公馆	2018.12	2024.12	35		341,333,342.08		341,333,342.08
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	740,084,180.10	249,851,813.59	-42,475,772.67	1,032,411,766.36
泰安东商国际社区一、二期	2014.08	2019.12	20.7	416,300,013.92	51,915,714.69	330,200,436.93	138,015,291.68
泰安东商中心项目	2016.01	2019.05	20	825,677,990.61	285,932,894.89	497,718,957.53	613,891,927.97
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2019.12	25	245,654,908.06	248,785,315.88	65,184,762.88	429,255,461.06
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	82,706,787.57	12,223,159.34	39,248,652.91	55,681,294.00
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2019.12	6.6	215,999,958.90	101,214,446.36		317,214,405.26
上海项目	2019.03	2022.06	12	418,849,176.54	15,317,963.54		434,167,140.08
淄博鲁商中心项目	2018.10	2023.12	24		758,186,588.86		758,186,588.86
青岛鲁商蓝岸公馆项目	2018.03	2020.12	39		2,061,732,642.40		2,061,732,642.40
青岛绿富项目	2018.05	2022.12	30		822,473,277.64		822,473,277.64
烟台鲁商公馆项目	2018.08	2023.12	60	6,612,380.50	1,114,364,392.75		1,120,976,773.25
合计				21,928,003,298.82	9,718,240,981.10	4,244,443,932.27	27,401,800,347.65

(2) 主要项目的开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
鲁商常春藤项目	1,054,732,694.58	381,391,388.31	712,959,068.53	8,664,684.38	714,500,329.98
鲁商御龙湾项目	457,823,260.51		178,168,543.28		279,654,717.23
济南鲁商广场项目	125,457,165.64	-210,981.77		1,875,845.94	123,370,337.93
鲁商国奥城项目	1,150,968,815.14	-3,996,178.19	280,587,174.73	12,387,750.72	853,997,711.50
青岛银座一山一墅项目	102,944,769.14		7,971,604.98		94,973,164.16
临沂鲁商凤凰城项目	125,402,347.01	-28,541,854.91	72,885,823.95		23,974,668.15
青岛鲁商·首府项目	580,493,390.06	2,643,316.03	176,033,275.24	3,393,518.43	403,709,912.42
哈尔滨松江新城项目	1,765,941,550.88	1,574,845,456.22	1,918,929,432.85		1,421,857,574.25
菏泽鲁商凤凰城项目	1,153,388,565.43	53,467,727.84	206,879,255.24	23,327,033.70	976,650,004.33
临沂鲁商中心项目	498,351,395.41	720,254,695.91	187,829,337.40	9,361,609.28	1,021,415,144.64

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
青岛蓝岸丽舍项目	648,938,576.63	129,740,944.90	417,941,331.50		360,738,190.03
泰晤士小镇项目	421,579,485.52	65,184,762.88	155,127,400.44		331,636,847.96
泰安国际社区项目	273,550,156.83	330,200,436.93	122,601,470.18		481,149,123.58
青岛蓝岸新城项目	357,989,305.29	-42,475,772.67	97,042,154.42		218,471,378.20
临沂知春湖项目	112,867,570.66	154,609,905.46	60,829,166.37		206,648,309.75
临沂金悦城项目	622,172,383.93		518,389,332.01		103,783,051.92
泰安鲁商中心项目	110,981,015.95	497,718,957.53	332,466,198.03	430,758.33	275,803,017.12
济宁运河公馆项目	266,849,076.85	85,566,294.63	222,356,446.88		130,058,924.60
重庆云山雅筑		252,047,165.39	162,765,022.32		89,282,143.07
合计	9,830,431,525.46	4,172,446,264.49	5,831,762,038.35	59,441,200.78	8,111,674,550.82

(3) 开发产品中的出租开发产品明细

单位：元 币种：人民币

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	1,614,873,704.49	560,584,255.98	51,583,890.57	2,123,874,069.90
青岛四季景园	66,472,859.29		51,583,890.57	14,888,968.72
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	108,935,656.48	-81,061.06		108,854,595.42
济南鲁商广场	69,723,886.17			69,723,886.17
鲁商国奥城	374,478,619.36	25,070,268.60		399,548,887.96
鲁商常春藤	173,293,687.76			173,293,687.76
菏泽鲁商凤凰城	795,846,234.39	-43,922,771.29		751,923,463.10
青岛动感世代	20,489,382.90			20,489,382.90
临沂鲁商中心		553,672,319.73		553,672,319.73
泰安鲁商中心		25,845,500.00		25,845,500.00
二、出租开发产品摊销	66,949,240.82	61,362,490.46	12,110,170.23	116,201,561.05
青岛四季景园	15,588,554.81	1,060,545.55	12,110,170.23	4,538,930.13
银座数码广场	716,481.87	177,764.71		894,246.58
青岛鲁商·首府	5,705,286.64	3,393,518.43		9,098,805.07
济南鲁商广场	8,780,676.20	1,875,845.94		10,656,522.14
鲁商国奥城	5,979,286.68	12,387,750.72		18,367,037.40
鲁商常春藤	18,773,482.83	8,664,684.38		27,438,167.21
菏泽鲁商凤凰城	9,185,788.74	23,327,033.70		32,512,822.44
青岛动感世代	2,219,683.05	682,979.42		2,902,662.47
临沂鲁商中心		9,361,609.28		9,361,609.28
泰安鲁商中心		430,758.33		430,758.33
三、出租开发产品净值	1,547,924,463.67			2,007,672,508.85

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛四季景园	50,884,304.48			10,350,038.59
银座数码广场	4,916,896.27			4,739,131.56
青岛鲁商·首府	103,230,369.84			99,755,790.35
济南鲁商广场	60,943,209.97			59,067,364.03
鲁商国奥城	368,499,332.68			381,181,850.56
鲁商常春藤	154,520,204.93			145,855,520.55
菏泽鲁商凤凰城	786,660,445.65			719,410,640.66
青岛动感世代	18,269,699.85			17,586,720.43
临沂鲁商中心				544,310,710.45
泰安鲁商中心				25,414,741.67

(4) 库存商品中主要产品的明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
药品	35,274,800.26	157,387,388.31	173,728,481.34	18,933,707.23
化妆品	42,100,198.33	91,271,664.74	83,481,632.47	49,890,230.60
添加剂	3,181,723.72	38,799,499.17	39,131,662.71	2,849,560.18
合计	80,556,722.31	287,458,552.22	296,341,776.52	71,673,498.01

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	15,294.70	50,267.61				65,562.31
在产品		853,083.74				853,083.74
库存商品		968,458.79				968,458.79
发出商品	1,864,792.09	2,743,145.62				4,607,937.71
开发产品	1,352,890.97			1,352,890.97		
合计	3,232,977.76	4,614,955.76		1,352,890.97		6,495,042.55

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,352,789,523.11 元，其中本期资本化利息为 1,073,939,226.22 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵增值税	242,214,627.88	11,305,326.83
预缴营业税	104,286,022.60	126,119,084.40
预缴城市维护建设税	34,437,083.65	23,537,618.00
预缴所得税	423,941,589.87	427,167,339.09
预缴房产税	466,107.12	669,553.41
预缴土地增值税	494,847,748.28	479,531,101.88
预缴印花税	228,222.75	940,242.18
预缴教育费附加	14,731,099.37	9,980,410.64
预缴地方教育费附加	9,959,414.90	6,585,341.20
预缴地方水利建设基金	2,566,197.72	2,496,594.64
预缴残疾人就业保障金		35,550.36
预缴代扣代缴税金	5,103,235.32	6,463,087.23
预缴其他税费	1,082,747.38	1,728,698.29
信托理财产品	70,000,000.00	
合计	1,403,864,096.84	1,096,559,948.15

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	90,000,000.00		90,000,000.00			
按成本计量的	90,000,000.00		90,000,000.00			
合计	90,000,000.00		90,000,000.00			

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
济南碧旻置业有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00					15%	
合计		90,000,000.00		90,000,000.00					-	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障基金	10,000,000.00		10,000,000.00	16,270,029.87		16,270,029.87
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	16,270,029.87		16,270,029.87

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准 备期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		
一、合营企业											
二、联营企业											
临沂尚城置业有 限公司	182,843,784.91			311,706.36			168,000,000.00			15,155,491.27	
济南银盛泰博盛 置业有限公司		62,500,000.00		-1,750,000.00						60,750,000.00	
山东博士伦福瑞 达制药有限公司	77,466,402.37			32,493,224.60			29,736,375.93			80,223,251.04	
山东博士伦福瑞 达包装新材料有 限公司	7,451,095.78			1,497,610.03			1,441,882.42			7,506,823.39	
临沂锦琴房地产 开发有限公司		4,500,000.00		-4,500,000.00							
小计	267,761,283.06	67,000,000.00		28,052,540.99			199,178,258.35			163,635,565.70	
合计	267,761,283.06	67,000,000.00		28,052,540.99			199,178,258.35			163,635,565.70	

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	19,844,268.98	12,595,418.13	32,439,687.11
2. 本期增加金额	545,431.99		545,431.99
(1) 外购			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	545,431.99		545,431.99
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		7,254,727.51	7,254,727.51
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 无形资产转回		7,254,727.51	7,254,727.51
4. 期末余额	20,389,700.97	5,340,690.62	25,730,391.59
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,056,969.47	1,168,266.06	3,225,235.53
2. 本期增加金额	929,478.54	544,295.76	1,473,774.30
(1) 计提或摊销	659,900.18	544,295.76	1,204,195.94
(2) 固定资产转入	269,578.36		269,578.36
3. 本期减少金额		1,010,770.48	1,010,770.48
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 无形资产转回		1,010,770.48	1,010,770.48
4. 期末余额	2,986,448.01	701,791.34	3,688,239.35
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	17,403,252.96	4,638,899.28	22,042,152.24
2. 期初账面价值	17,787,299.51	11,427,152.07	29,214,451.58

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、 固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	848,026,255.34	872,367,802.57
合计	848,026,255.34	872,367,802.57

其他说明：

☐适用 ☒不适用**固定资产****(1). 固定资产情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	923,224,153.98	159,516,681.44	27,899,204.37	69,175,459.29	1,179,815,499.08
2. 本期增加金额	12,296,931.81	15,545,919.11	1,562,699.49	5,947,400.67	35,352,951.08
(1) 购置		11,115,835.75	443,322.76	5,183,727.52	16,742,886.03
(2) 在建工程转入	12,296,931.81	4,364,609.57			16,661,541.38
(3) 企业合并增加		65,473.79	1,119,376.73	763,673.15	1,948,523.67
3. 本期减少金额	545,431.99	1,351,644.75	1,941,773.00	5,752,139.55	9,590,989.29
(1) 处置或报废		1,351,644.75	1,941,773.00	5,752,139.55	9,045,557.30
(2) 转投资性房地产	545,431.99				545,431.99
4. 期末余额	934,975,653.80	173,710,955.80	27,520,130.86	69,370,720.41	1,205,577,460.87
二、累计折旧					
1. 期初余额	162,174,227.59	78,060,246.87	21,780,820.34	45,432,401.71	307,447,696.51
2. 本期增加金额	33,906,636.04	14,710,379.82	2,350,443.19	7,678,170.23	58,645,629.28
(1) 计提	33,906,636.04	14,664,599.44	1,587,912.32	7,127,218.63	57,286,366.43
(2) 企业合并增加		45,780.38	762,530.87	550,951.60	1,359,262.85
3. 本期减少金额	269,578.36	1,280,252.27	1,641,569.33	5,350,720.30	8,542,120.26
(1) 处置或报废		1,280,252.27	1,641,569.33	5,350,720.30	8,272,541.90
(2) 转投资性房地产	269,578.36				269,578.36
4. 期末余额	195,811,285.27	91,490,374.42	22,489,694.20	47,759,851.64	357,551,205.53
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	739,164,368.53	82,220,581.38	5,030,436.66	21,610,868.77	848,026,255.34

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
2. 期初账面价值	761,049,926.39	81,456,434.57	6,118,384.03	23,743,057.58	872,367,802.57

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	27,647,814.12

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 58,776,700.18 元。

(2) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押固定资产原值为 460,091,886.30 元，固定资产净值为 371,460,296.38 元。

公司之控股孙公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产和土地使用权抵押向临沐农商银行贷款，抵押固定资产原值为 25,010,310.05 元，固定资产净值为 14,304,108.60 元。

固定资产清理

□适用 √不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	6,445,918.50	10,876,021.84
合计	6,445,918.50	10,876,021.84

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
化妆品车间-设备安装	2,590,585.05		2,590,585.05			
新建提取车间及前处理车间项目	753,169.19		753,169.19	741,799.45		741,799.45
制剂综合楼三四层改造工程				9,659,821.36		9,659,821.36
产业园综合生产车间项目	1,032,240.64		1,032,240.64	235,733.11		235,733.11
在安装设备	1,568,965.52		1,568,965.52			
其他项目	500,958.10		500,958.10	238,667.92		238,667.92
合计	6,445,918.50		6,445,918.50	10,876,021.84		10,876,021.84

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
化妆品车间-设备安装	6,600,000.00		2,590,585.05			2,590,585.05	39.25	39.25				自筹
新建提取车间及前处理车间项目	171,000,000.00	741,799.45	11,369.74			753,169.19	0.44	0.44				自筹
制剂综合楼三四层改造工程	23,129,100.00	9,659,821.36	6,814,670.28	16,474,491.64			71.23	100.00				自筹
产业园综合生产车间项目	366,860,000.00	235,733.11	796,507.53			1,032,240.64	0.28	0.28				自筹
合计	567,589,100.00	10,637,353.92	10,213,132.60	16,474,491.64		4,375,994.88	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

19、油气资产

☐适用 ☒不适用

20、无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	计算机软件	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	194,158,219.05	430,000.00	24,732,983.00	227,488.78	219,548,690.83
2. 本期增加金额	9,320,317.51		2,119,570.23	74,377.91	11,514,265.65
(1) 购置	2,065,590.00		2,052,183.44	74,377.91	4,192,151.35
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加			67,386.79		67,386.79
(4) 投资性房地产转回	7,254,727.51				7,254,727.51
3. 本期减少金额			96,000.00		96,000.00
(1) 处置			96,000.00		96,000.00
4. 期末余额	203,478,536.56	430,000.00	26,756,553.23	301,866.69	230,966,956.48
二、累计摊销					
1. 期初余额	24,362,529.13	416,250.00	16,071,247.13	143,064.98	40,993,091.24
2. 本期增加金额	5,086,028.28	13,750.00	4,281,373.17	32,191.82	9,413,343.27
(1) 计提	4,075,257.80	13,750.00	4,281,373.17	32,191.82	8,402,572.79
(2) 投资性房地产转回	1,010,770.48				1,010,770.48
3. 本期减少金额			96,000.00		96,000.00
(1) 处置			96,000.00		96,000.00

项目	土地使用权	专利权	计算机软件	其他	合计
4. 期末余额	29,448,557.41	430,000.00	20,256,620.30	175,256.80	50,310,434.51
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	174,029,979.15		6,499,932.93	126,609.89	180,656,521.97
2. 期初账面价值	169,795,689.92	13,750.00	8,661,735.87	84,423.80	178,555,599.59

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押无形资产原值为 29,807,453.03 元，净值为 24,626,633.73 元。

公司之控股孙公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产与土地使用权抵押向临沭农商银行贷款，抵押无形资产原值为 5,330,149.61 元，净值为 3,583,045.03 元。

21、开发支出

□适用 √不适用

22、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55					1,306,434.55
合计	1,306,434.55					1,306,434.55

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------	------	------	------	------

誉的事项		计提		处置	
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55				1,306,434.55
合计	1,306,434.55				1,306,434.55

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
电力沟专用权	437,344.00		27,332.00		410,012.00
福瑞达颐养中心装修费	38,210,108.58	-621,915.04	5,432,219.13		32,155,974.41
租赁费	1,022,748.00	1,904,762.00	1,201,319.43		1,726,190.57
装修改造费	13,858,920.24	3,811,100.18	2,065,404.69		15,604,615.73
蒸汽管道保温		76,408.18	10,612.25		65,795.93
合计	53,529,120.82	5,170,355.32	8,736,887.50		49,962,588.64

24、递延所得税资产- 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	291,905,615.52	72,975,902.89	165,291,755.71	40,324,240.57
内部交易未实现利润	10,487,331.80	2,621,832.95	4,745,666.68	1,186,416.67
可抵扣亏损	125,053,024.84	31,263,256.21	243,630,917.01	57,058,254.00
递延收益	28,628,945.53	4,294,341.83	29,792,072.67	4,468,810.90
预提费用	15,362,227.29	2,304,334.09	4,801,539.33	720,230.90
可抵扣费用	3,970,650.11	595,597.52	5,485,765.70	820,570.64
股权激励	356,703.32	89,175.82		

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
合计	475,764,498.41	114,144,441.31	453,747,717.10	104,578,523.68

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
改制评估增值	1,631,209.96	407,802.49	4,791,460.00	1,197,865.00
合计	1,631,209.96	407,802.49	4,791,460.00	1,197,865.00

注：山东省商业房地产开发有限公司于 2005 年国企改制，以评估后的净资产入账，在会计期末编制合并报表时，将存货的评估增值按照每年的销售面积占比进行摊销，并相应转回计提的递延所得税负债。

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	189,429.00	13,517,985.95
可抵扣亏损	1,062,544,707.29	1,097,866,977.25
合计	1,062,734,136.29	1,111,384,963.20

注：可抵扣亏损未确认递延所得税资产是因为相应亏损无法预计未来期间将会有足够的应纳税所得额予以弥补。

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		218,500,090.08	
2019 年	136,942,198.89	136,942,198.89	
2020 年	265,838,284.83	265,838,284.83	
2021 年	275,738,900.68	275,738,900.68	
2022 年	200,847,502.77	200,847,502.77	
2023 年	183,177,820.12		
合计	1,062,544,707.29	1,097,866,977.25	-

其他说明：

☐适用 ☒不适用

25、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付工程设备款	6,294,758.28	5,163,136.69
合计	6,294,758.28	5,163,136.69

26、短期借款

(1). 短期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	195,000,000.00	203,400,000.00
信用借款	233,500,000.00	185,000,000.00
合计	458,500,000.00	418,400,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

☐适用 ☒不适用

28、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	185,914,148.04	200,238,712.33
应付账款	5,716,064,959.78	4,715,577,287.67
合计	5,901,979,107.82	4,915,816,000.00

其他说明：

☐适用 ☒不适用**应付票据****(1). 应付票据列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	152,904,839.26	89,702,801.02
银行承兑汇票	33,009,308.78	110,535,911.31
合计	185,914,148.04	200,238,712.33

本期末无已到期未支付的应付票据。

应付账款**(1). 应付账款列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,385,953,504.10	4,087,128,576.01
1 年以上	1,330,111,455.68	628,448,711.66
合计	5,716,064,959.78	4,715,577,287.67

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通二建集团有限公司	69,175,527.81	工程款未结算
青岛高新建筑安装工程有限公司	61,471,360.07	工程款未结算
青岛鲁城建设集团有限公司	54,501,683.27	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	36,875,734.23	工程款未结算
青岛一建集团有限公司	28,645,518.66	工程款未结算
合计	250,669,824.04	-

其他说明

☐适用 ☒不适用**30、预收款项****(1). 预收账款列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,200,568,455.90	7,099,767,545.03
1 年以上	6,866,628,604.38	5,110,808,882.23
合计	15,067,197,060.28	12,210,576,427.26

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
青岛蓝岸丽舍项目	3,681,868,704.64	未结算
哈尔滨松江新城项目	620,564,611.40	未结算
济宁运河公馆项目	403,230,135.94	未结算
泰安鲁商国际社区项目	382,544,931.94	未结算
临沂金悦城项目	378,784,905.55	未结算
临沂鲁商中心项目	320,061,599.43	未结算
泰安鲁商中心项目	310,817,131.77	未结算
青岛蓝岸新城项目	256,471,050.38	未结算
青岛鲁商·首府项目	167,877,734.59	未结算
鲁商泰晤士小镇项目	124,736,321.84	未结算
临沂知春湖项目	75,594,055.32	未结算
菏泽鲁商凤凰城项目	55,453,966.00	未结算
青岛一山一墅项目	44,972,579.82	未结算
重庆云山雅筑项目	22,029,386.74	未结算
鲁商国奥城项目	9,539,802.18	未结算
其他项目	12,081,686.84	未结算
合计	6,866,628,604.38	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

预收款项中的预售房款的主要项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
------	------	------

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商常春藤项目	40,212,234.80	551,366,205.06
鲁商御龙湾项目	144,206,159.06	206,459,136.23
鲁商国奥城项目	206,600,497.60	142,699,092.97
青岛鲁商·首府项目	221,717,728.22	309,189,768.37
济宁运河公馆项目	1,364,195,367.69	822,548,051.82
哈尔滨松江新城项目	1,725,549,259.11	1,849,213,630.13
菏泽鲁商凤凰城项目	352,886,443.84	212,688,115.14
临沂鲁商中心项目	423,557,473.24	371,567,957.50
临沂鲁商凤凰城项目	92,344,710.05	128,864,930.48
青岛蓝岸丽舍项目	4,663,993,227.19	4,143,719,901.11
泰安鲁商国际社区项目	612,098,894.62	527,597,847.72
泰安鲁商中心项目	1,102,070,506.69	825,830,231.41
鲁商蓝岸新城项目	598,782,200.00	420,827,136.23
临沂金悦城项目	1,261,790,160.27	977,122,442.51
鲁商泰晤士小镇项目	499,503,427.15	274,871,528.03
临沂知春湖项目	340,243,378.51	67,670,241.21
青岛绿富项目	112,654,894.85	
青岛鲁商蓝岸公馆项目	123,351,295.43	
潍坊鲁商首府项目	64,829,998.79	
烟台鲁商公馆项目	783,708,551.52	
合计	14,734,296,408.63	11,832,236,215.92

31、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	47,509,113.18	379,060,506.26	367,048,029.15	59,521,590.29
二、离职后福利-设定提存计划	136,048.92	38,215,138.48	38,302,047.03	49,140.37
三、辞退福利	275,749.90	301,364.41	470,991.93	106,122.38
四、一年内到期的其他福利				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	47,920,912.00	417,577,009.15	405,821,068.11	59,676,853.04

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,378,587.31	297,863,899.25	289,034,150.88	22,208,335.68
二、职工福利费	339,636.30	31,310,954.08	31,607,747.33	42,843.05
三、社会保险费	71,964.15	19,986,138.51	20,026,440.17	31,662.49
其中：医疗保险费	70,226.44	17,016,792.22	17,052,181.86	34,836.80
工伤保险费	5,032.18	975,911.69	978,725.37	2,218.50
生育保险费	-3,294.47	1,993,434.60	1,995,532.94	-5,392.81
四、住房公积金	186,043.34	17,862,099.63	18,012,303.26	35,839.71
五、工会经费和职工教育经费	33,436,763.28	11,502,944.54	7,888,337.06	37,051,370.76
六、短期带薪缺勤		460,287.81	460,287.81	
七、短期利润分享计划				
八、其他	96,118.80	74,182.44	18,762.64	151,538.60
合计	47,509,113.18	379,060,506.26	367,048,029.15	59,521,590.29

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	131,091.23	36,660,701.84	36,743,456.36	48,336.71
2、失业保险费	4,957.69	1,554,436.64	1,558,590.67	803.66
合计	136,048.92	38,215,138.48	38,302,047.03	49,140.37

其他说明：

□适用 √不适用

32、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	390,430,085.19	327,136,969.24
营业税	12,502,300.50	
企业所得税	29,895,181.36	22,610,263.33
个人所得税	1,164,530.51	676,110.97

项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	2,108,195.18	1,043,032.80
房产税	6,200,469.69	4,695,299.79
土地使用税	7,381,808.16	8,223,431.22
土地增值税	109,690,022.27	44,485,520.58
印花税	141,918.92	234,339.62
教育费附加	849,681.34	515,291.54
地方教育费附加	1,309,106.18	729,711.94
其他税费	789,428.85	453,963.37
合计	562,462,728.15	410,803,934.40

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	126,535,228.02	118,396,760.40
应付股利	200,000,000.00	150,000,000.00
其他应付款	14,383,658,799.39	13,397,276,437.98
合计	14,710,194,027.41	13,665,673,198.38

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,547,971.83	8,396,760.40
企业债券利息	110,000,000.00	110,000,000.00
短期借款应付利息	943,918.33	
长期借款利息	2,043,337.86	
合计	126,535,228.02	118,396,760.40

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
其中：山东省商业集团有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00
山东世界贸易中心	160,000,000.00	120,000,000.00
合计	200,000,000.00	150,000,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司根据公司章程的相关规定，累计分配利润 80,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利，余额系应付少数股东部分，该公司由于工程建设需要 2018 年暂未支付。

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	13,642,797,118.84	12,509,255,696.28
代扣款项	22,381,090.73	34,368,471.87
投标保证金	29,772,880.02	33,144,653.24
质保金及押金	186,419,008.64	258,575,046.47
社会保险金	1,421,732.62	1,065,081.95
专款专用	416,300,310.30	463,217,612.84
购房意向金	12,725,052.51	12,879,938.47
其他	71,841,605.73	84,769,936.86
合计	14,383,658,799.39	13,397,276,437.98

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东省商业集团有限公司	5,752,603,931.31	未到期
山东银座商城股份有限公司	651,247,012.11	未到期
青岛嘉合置业有限公司	200,000,000.00	未到期
青岛市崂山区财政局	156,090,000.00	未到期
山东银座旅游集团有限公司	80,000,000.00	未到期
合计	6,839,940,943.42	-

其他说明：

☐适用 ☒不适用

34、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

35、1 年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,260,755,254.22	4,014,412,600.00
1 年内到期的应付债券	1,999,758,178.41	
合计	3,260,513,432.63	4,014,412,600.00

36、其他流动负债

其他流动负债情况

☐适用 ☒不适用

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,220,855,255.99	742,000,000.00	4.750%-6.570%
保证借款	2,111,400,000.00	1,125,400,000.00	4.988%-8.000%
抵押+保证借款	2,553,442,423.40	2,236,200,822.24	4.508%~8.500%
合计	5,885,697,679.39	4,103,600,822.24	

其他说明，包括利率区间：

☐适用 ☒不适用

38、应付债券

(1). 应付债券

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16 鲁商债（135205）		1,994,403,909.49

项目	期末余额	期初余额
合计		1,994,403,909.49

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	转入一年内到期的非流动负债	期末余额
16 鲁商债（135205）-面值	2016/2/2	3 年	200,000.00	200,000.00		12,000.00		200,000.00	0.00
16 鲁商债（135205）-利息调整				-559.61			535.43	-24.18	0.00
合计	/	/	200,000.00	199,440.39		12,000.00	535.43	199,975.82	0.00

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

40、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

41、预计负债

□适用 √不适用

42、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	87,509,566.46	3,018,000.00	7,677,434.52	82,850,131.94	政府补助
合计	87,509,566.46	3,018,000.00	7,677,434.52	82,850,131.94	

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
山东省新药研究项目补助	624,414.82	18,000.00		58,324.93		584,089.89	与资产相关
山东省新药药理与安全评价服务平台	10,036,565.96			37,735.85		9,998,830.11	与资产相关
调血脂多糖制备中试及产业化研究	408,526.98					408,526.98	与资产相关
新药多糖类注射液及其相关产品的产业化研究与开发	2,121,412.23			177,918.85		1,943,493.38	与资产相关
抗体类和多糖类药物研发关键技术	134,643.54			3,773.58		130,869.96	与资产相关
新型抗生素研究及产业化项目专项款	1,824,461.92			763,122.93		1,061,338.99	与资产相关
高新财政局节能专项资金	130,000.00					130,000.00	与资产相关
技术改造资金	2,445,000.00					2,445,000.00	与资产相关
糖联盟建设费	400,193.20			276,478.90		123,714.30	与资产相关
省管企业人才发展项目	363,847.42			143,227.70		220,619.72	与资产相关
济南市多糖类药物研究创新团队	285,378.26	600,000.00		1,609.86		883,768.40	与资产相关
糖药物筛选关键技术研究	47,615.75			5,825.24		41,790.51	与资产相关
2016 年度创新型城市建设专项资金(国家企业技术中心)	1,000,000.00			3,847.10		996,152.90	与资产相关
2017 年省基地建设基金(省重点实验室)	500,000.00					500,000.00	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
2016 年度人才 20 条兑现政策扶持资金(搭建高层次创新平台)	50,000.00					50,000.00	与资产相关
市新药药理研究补助		800,000.00				800,000.00	与资产相关
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键技术改造及产业化		1,000,000.00				1,000,000.00	与资产相关
物流水产品 and 肉类绿色防腐与安全保鲜技术综合示范	1,240,893.98			773,191.87		467,702.11	与资产相关
颈痛颗粒系列产品技术改造项目(济南市高新区管委会)	10,480,000.00			380,000.00		10,100,000.00	与资产相关
颈痛系列产品生产线扩产改造(济南市财政局)	331,091.68			96,762.24		234,329.44	与资产相关
山东创新药物孵化基地建设(课题经费(国家))	169,991.44			44,555.04		125,436.40	与资产相关
省新兴产业和重点行业发展专项资金项目 小儿解感颗粒产业化项目(济南市财政局)	313,435.62			93,415.44		220,020.18	与资产相关
省产业结构调整资金 小儿解感颗粒产业化建设项目(国家发改委)	3,276,828.73			742,388.16		2,534,440.57	与资产相关
感冒咳嗽系列产品的产业化建设(财政部)	9,714,352.00			550,920.38		9,163,431.62	与资产相关
蟹黄肤宁软膏项目资金(济南市财政局)	287,425.29			71,751.96		215,673.33	与资产相关
颈痛系列产品高新技术产业化(济南高新区管委会)	310,827.86			91,903.49		218,924.37	与资产相关
小儿解感颗粒技术改造专项资金(山东省财政厅)	492,494.05			119,164.92		373,329.13	与资产相关
新建制剂综合楼项目(国家发改委)	3,817,265.18			698,566.80		3,118,698.38	与资产相关
项目建设资金(济南高新区管委会)	9,896,944.45			348,333.34		9,548,611.11	与资产相关
颈痛系列产品产业化项目资金	1,664,663.27			356,592.96		1,308,070.31	与资产相关
第二批项目建设资金(济南高新区管委会)	17,994,444.36			633,333.36		17,361,111.00	与资产相关
新建综合制剂生产车间项目(济南市财政局)	2,261,792.21			368,275.53		1,893,516.68	与资产相关
新建综合制剂生产车间技术改造项目(济南高新区管委会)	1,900,683.86			181,460.42		1,719,223.44	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
三七降血脂片研究与开发		600,000.00		385,827.27		214,172.73	与资产相关
厂区及周边基础建设	2,452,065.40			181,634.40		2,270,431.00	与资产相关
福瑞达医药产业园化妆品生产线项目	532,307.00			87,492.00		444,815.00	与资产相关
合计	87,509,566.46	3,018,000.00		7,677,434.52		82,850,131.94	

其他说明：

☐适用 ☒不适用

43、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

44、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,000,968,000.00						1,000,968,000.00

45、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

46、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	550,440,510.89		416,621,277.04	133,819,233.85
其他资本公积	-32,111,809.06	1,710,290.77		-30,401,518.29
合计	518,328,701.83	1,710,290.77	416,621,277.04	103,417,715.56

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本溢价减少主要系同一控制下企业合并山东福瑞达医药集团有限公司对上期数据进行追溯调整增加的资本溢价在合并当期冲减引起的；其他资本公积的增加系本期股权激励摊销的成本计入其他资本公积引起，详见本附注“十三、股份支付”。

47、库存股

☐适用 ☒不适用

48、其他综合收益

☐适用 ☒不适用

49、专项储备

☐适用 ☒不适用

50、盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	87,059,810.15	6,349,766.91		93,409,577.06
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	100,652,148.87	6,349,766.91		107,001,915.78

51、未分配利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	933,081,293.19	827,720,072.23
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	137,009,206.18	114,302,171.60
调整后期初未分配利润	1,070,090,499.37	942,022,243.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	162,060,307.83	128,068,255.54
减：提取法定盈余公积	6,349,766.91	
期末未分配利润	1,225,801,040.29	1,070,090,499.37

调整期初未分配利润明细：

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 137,009,206.18 元。

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,691,677,672.30	6,932,385,309.50	8,208,880,803.89	6,683,280,566.49
房地产销售	7,499,187,897.44	6,343,768,776.60	7,210,148,473.67	6,198,550,291.71
物业管理	261,245,633.82	246,966,636.73	202,002,135.74	193,589,150.51
酒店	70,639,624.74	12,866,401.60	68,514,021.40	12,217,773.05
建材销售	2,277,217.20	4,502,553.22	1,526,883.62	1,745,339.32
设计服务	2,000,689.45	353,165.51	1,135,365.03	238,261.28
咨询服务	15,048,268.22	804,736.39	6,506,842.78	49,700.00
养老服务	5,489,098.47	9,033,678.89	1,644,347.94	6,343,205.15
药品	508,272,594.40	173,728,481.34	482,527,674.25	165,564,779.52
化妆品	220,923,574.87	83,481,632.47	158,739,687.15	58,956,910.87
日用品	9,606,803.29	8,220,784.95	527,377.79	22,929.69
保健品	33,019,060.28	9,214,133.12	32,482,593.17	12,631,947.68
医疗器械	495,555.54	312,665.97	9,547,903.02	8,377,663.45
添加剂	63,471,654.58	39,131,662.71	33,577,498.33	24,992,614.26
其他业务	129,634,860.90	101,225,601.88	77,665,351.87	59,895,355.93
材料销售及 运费收入	490,856.93	892,010.57	964,289.21	895,816.32
租赁费收入	75,038,135.57	83,748,278.25	45,259,160.53	55,527,693.78
咨询费收入	14,493,946.59	22,641.51	584,270.15	
代建费收入	5,801,886.80		12,386,792.46	498,047.25
其他收入	33,810,035.01	16,562,671.55	18,470,839.52	2,973,798.58
合计	8,821,312,533.20	7,033,610,911.38	8,286,546,155.76	6,743,175,922.42

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,143,063.96	904,925.79
营业税	34,393,541.31	132,188,311.07
城市维护建设税	27,637,899.07	29,016,810.88
教育费附加	11,886,815.36	12,568,767.67
房产税	20,358,301.09	14,735,180.17
土地使用税	8,776,729.45	8,183,508.83
印花税	5,090,939.66	4,306,169.85
土地增值税	334,003,251.99	223,291,919.39
水利建设基金	2,519,322.83	3,094,398.13
地方教育费附加	8,005,086.62	8,438,122.24
其他	959,838.00	86,288.18
合计	454,774,789.34	436,814,402.20

54、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64,734,480.81	58,710,743.75
广告费	86,274,927.04	51,604,305.89
销售代理费	65,015,336.24	68,867,605.06
业务宣传费	93,804,792.38	92,865,296.02
折旧费	243,952.04	306,364.30
摊销费	160,256.98	158,589.96
咨询服务费	137,216,601.51	137,457,293.92
物流运输费	19,838,292.95	12,400,743.20
会议费	16,827,938.27	18,820,095.87
产品推广费	9,546,161.68	19,024,022.69
差旅费	7,314,671.63	8,704,038.04
技术服务费	23,965,997.79	5,169,394.02
陈列费	3,364,110.09	1,346,269.09
促销费	2,199,173.48	2,491,168.20
业务招待费	1,808,273.20	1,930,296.44
办公及通讯费	858,763.51	1,092,981.35
样品费	3,951,569.23	2,470,728.03
劳务费	2,961,835.89	1,595,512.22
其他	27,309,998.02	24,337,711.41
合计	567,397,132.74	509,353,159.46

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	131,479,222.31	112,503,882.52
办公费	4,177,510.58	5,028,792.40
会务费	1,650,227.74	880,538.16
租赁费	9,798,058.36	9,567,999.66
招待应酬费	2,873,374.02	3,484,596.76
折旧费	33,029,388.00	30,644,975.53
无形资产摊销	8,113,247.46	8,854,767.18
长期待摊费用摊销	5,144,780.16	1,604,811.21
差旅费	3,783,779.77	5,814,146.42
汽车费用	3,040,166.07	4,360,476.26

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费用	15,980,780.68	8,848,092.40
维修费	3,765,336.69	1,382,070.64
邮电通讯费	1,758,709.28	8,646,480.09
物流运输费	1,212,015.06	1,709,701.00
劳保、安保费	444,096.25	387,577.8
劳务派遣费	350,810.18	194,699.41
培训费	184,728.96	486,394.45
软件服务费	720,894.78	503,933.90
物业费用	6,048,431.57	6,032,110.47
能源费用	5,232,281.55	3,882,516.70
其他	29,008,213.82	21,350,461.23
合计	267,796,053.29	236,169,024.19

56、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
药品项目	13,288,179.94	11,726,913.41
添加剂项目	6,706,987.12	5,105,466.75
化妆品项目	10,137,565.55	7,336,796.95
合计	30,132,732.61	24,169,177.11

57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	72,877,282.58	51,721,812.23
利息收入	-22,454,617.90	-14,592,453.56
手续费支出	9,116,689.51	10,125,080.96
汇兑损益	367,063.66	-409,161.84
合计	59,906,417.85	46,845,277.79

其他说明：

手续费支出中包括保函费 6,198,750.00 元。

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-8,276,831.56	8,760,690.85

二、存货跌价损失	4,031,622.83	-57,652.94
合计	-4,245,208.73	8,703,037.91

59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助（与收益相关）	20,377,497.91	11,526,247.94
政府补助（与资产相关）	7,677,434.52	7,746,261.23
合计	28,054,932.43	19,272,509.17

其他说明：

政府补助详细情况见附注七、73 “政府补助”

60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	28,198,663.93	35,617,700.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	44,000.00	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	6,944,809.95	5,144,893.41
信托保障基金投资收益	113,834.67	231,212.07
信托基金投资收益	3,447,699.55	
合计	38,749,008.10	40,993,805.82

其他说明：

对联营企业和合营企业的投资收益见附注“九、3”

61、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-7,711,960.00	6,451,133.16
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-7,711,960.00	6,451,133.16

62、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	80,443.04	1,279,486.14
合计	80,443.04	1,279,486.14

63、营业外收入

营业外收入情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,391,558.50	5,617,930.00	2,391,558.50
罚款收入	1,477,380.55	668,906.00	1,477,380.55
其他	3,271,496.49	2,984,583.20	3,271,496.49
合计	7,140,435.54	9,271,419.20	7,140,435.54

注：政府补助详细情况见附注七、73“政府补助”。

计入当期损益的政府补助

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

64、营业外支出

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	240,166.69	70,000.00	240,166.69
罚款支出	15,490,260.20	11,796,261.00	15,490,260.20
违约金支出	1,993,545.59	3,239,149.50	1,993,545.59
滞纳金	36,119.90	34,441,058.22	36,119.90
其他	2,674,808.59	1,325,640.46	2,674,808.59
合计	20,434,900.97	50,872,109.18	20,434,900.97

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	199,553,575.92	125,940,836.42
递延所得税费用	23,354,163.48	19,770,575.76
合计	222,907,739.40	145,711,412.18

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	457,817,662.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	114,454,415.72
子公司适用不同税率的影响	-6,406,693.23
调整以前期间所得税的影响	23,238,799.64
非应税收入的影响	16,006,465.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,235,067.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,970,269.84
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	45,691,784.39
超期亏损转回的影响	19,658,170.11
所得税费用	222,907,739.40

其他说明：

□适用 √不适用

66、其他综合收益

□适用 √不适用

67、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金		
其中：利息收入	22,543,914.00	14,592,453.56
政府补助	25,787,056.41	17,846,462.54
收到往来款项及其他	373,098,989.86	543,764,371.73
合计	421,429,960.27	576,203,287.83

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金		
其中：广告费	86,274,927.04	51,604,305.89
业务宣传费	93,804,792.38	92,865,296.02

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	65,015,336.24	68,867,605.06
资讯服务费和会议费	133,508,780.21	133,292,230.86
支付的技术服务费和产品推广费	33,512,159.47	24,193,416.71
销售费用中其他付现费用	67,510,897.02	65,881,394.46
管理费用中付现费用	87,501,990.04	70,282,127.99
研发费用中付现费用	14,159,847.45	10,932,808.02
手续费支出	9,116,689.51	10,125,080.96
营业外支出	6,113,998.42	50,799,678.93
往来款项及其他	165,530,332.02	166,556,393.74
合计	762,049,749.80	745,400,338.64

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金		
其中：青岛绿富房地产开发有限公司合并日现金及现金等价物	47,384,624.30	
合计	47,384,624.30	

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中：向非金融机构的借款	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00
合计	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

向山东省商业集团有限公司借款 3,359,748,001.84 元，向山东省鲁商空调工程有限公司借入 1,903,000,000.00 元，向济南万昌益管理咨询有限公司借入 104,000,000.00 元，向临沂金城置业有限公司借入 31,000,000.00 元。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中：归还非金融机构的借款	4,931,500,000.00	4,026,000,000.00
同一控制下合并医药集团支付现金对价	131,257,684.16	
合计	5,062,757,684.16	4,026,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期归还山东省商业集团有限公司借款 3,517,500,000.00 元，归还山东省鲁商空调工程有限公司借款 1,414,000,000.00 元。

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	234,909,923.46	162,000,986.81
加：资产减值准备	-4,245,208.73	8,703,037.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,946,266.61	56,888,394.96
无形资产摊销	8,946,868.55	9,855,035.13
长期待摊费用摊销	8,736,887.50	4,232,877.48
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）	-80,443.04	-1,241,671.67
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）	7,711,960.00	-6,451,133.16
财务费用（收益以“－”号填列）	72,877,282.58	51,765,585.81
投资损失（收益以“－”号填列）	-38,749,008.10	-40,993,805.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	24,144,225.99	7,689,740.19
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-790,062.51	-43,548.18
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,886,108,003.32	-339,595,537.59
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	512,327,504.88	-1,993,898,111.01
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,097,648,660.43	3,717,825,263.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,095,276,854.30	1,636,737,114.59
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：		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
减：现金的期初余额	1,640,207,011.39	3,565,737,514.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	224,184,840.72	-1,925,530,502.94

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
其中：库存现金	166,953.75	309,920.41
可随时用于支付的银行存款	1,864,224,898.36	1,639,897,090.98
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

70、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,962,598,175.60	详见附注七、1

应收票据	8,666,611.59	详见附注七、4
存货	5,508,279,458.41	用于银行抵押借款
固定资产	385,764,404.98	用于银行抵押借款
无形资产	28,209,678.76	用于银行抵押借款
合计	7,893,518,329.34	/

71、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐ 适用 ☒ 不适用

72、 套期

☐ 适用 ☒ 不适用

73、 政府补助

本公司本年收到的政府补助金额合计 25,787,056.41 元，其中与收益相关的政府补助金额为 22,769,056.41 元。

(1). 政府补助基本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
绿色智慧项目资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
海绵城市建设补助资金	790,000.00	其他收益	790,000.00
养老机构区级补助	1,249,960.00	其他收益	1,249,960.00
财源建设扶持资金	10,000,000.00	其他收益	10,000,000.00
税收返还	6,000,000.00	其他收益	6,000,000.00
扶持企业发展资金	990,825.00	其他收益	990,825.00
瞪羚企业专项奖金	500,000.00	营业外收入	500,000.00
科经局下拨款项（半岛项目）	1,500,000.00	营业外收入	1,500,000.00
其他与收益相关的政府补助	391,558.50	营业外收入	391,558.50
其他与收益相关的政府补助	846,712.91	其他收益	846,712.91
济南市多糖类药物研究创新团队	600,000.00	递延收益	
2017 年度泉城产业领军人才支持计划	800,000.00	递延收益	
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键技术改造及产业化	1,000,000.00	递延收益	
三七丹参降血脂片研究与开发（中国生物技术发展中心）	600,000.00	递延收益	
其他与资产相关的政府补助	18,000.00	递延收益	

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
合计	25,787,056.41		22,769,056.41

(2). 政府补助退回情况

☐适用 ☒不适用

74、其他

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
山东福瑞达医药集团有限公司	100%	同一实际控制人	2018 年 12 月 26 日	取得控制权	858,484,481.71	59,623,798.09	737,774,867.10	43,988,738.10

其他说明：

2018 年 12 月 24 日召开公司 2018 年第四次临时股东大会审议通过《关于受让山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。本次交易方山东省商业集团有限公司为公司第一大股东，山东福瑞达医药集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司，故本次交易构成关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司已完成受让标的公司山东福瑞达医药集团有限公司及出售三家标的公司泰安银座房地产开发有限公司、东营银座房地产开发有限公司和济宁鲁商置业有限公司的工商变更手续，本次交易的差额部分交易价款已支付完毕。本次交易完成后，公司持有山东福瑞达医药集团有限公司 100%的股权。

本次交易完成后，公司不再持有泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权，自完成交接不再控制之日起不再纳入合并。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	山东福瑞达医药集团有限公司
--现金	120,793,700.00
--非现金资产的账面价值	206,087,380.00

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	山东福瑞达医药集团有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	1,396,218,803.63	1,673,561,315.39
货币资金	127,302,061.00	190,689,946.58
应收款项	127,016,140.31	145,099,954.64
预付款项	13,712,986.73	14,015,939.22
存货	213,753,347.03	201,567,310.47
其他应收款	175,455,460.54	363,439,478.68
长期股权投资	93,245,267.45	91,322,925.78
投资性房地产	22,042,152.24	29,214,451.58
固定资产	455,199,927.61	459,614,961.96
在建工程	6,445,918.50	10,876,021.84
无形资产	125,877,654.04	120,335,682.03
递延所得税资产	13,209,627.97	13,463,511.50
长期待摊费用	13,302,474.58	13,858,920.24
其他资产	9,655,785.63	20,062,210.87
负债：	832,202,073.91	1,096,062,927.90
借款	325,500,000.00	418,400,000.00
应付款项	89,664,656.26	168,215,044.21
其他应付款项	259,700,891.74	349,793,179.03
预收款项	25,386,069.03	33,679,226.09
其他负债	131,950,456.88	125,975,478.57
净资产：	564,016,729.72	577,498,387.49
减：少数股东权益	228,183,883.90	218,996,909.47
取得的净资产	335,832,845.82	358,501,478.02

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

（1）2018 年 5 月，子公司山东省鲁商置业有限公司与济南万昌益管理咨询有限公司、临沂金城置业有限公司在临沂市合资设立临沂鲁商置地有限公司。注册资本 1000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 400 万元人民币，占 40%，主要经营房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

（2）2018 年 5 月，子公司鲁商福瑞达健康投资有限公司投资设立了济南鲁商福瑞达护理院有限公司。注册资本 200 万元人民币，主要经营医疗服务、老年人养护服务，自成立之日起纳入合并范围。

（3）2018 年 6 月，子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛蓝谷高创投资管理有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司。注册资本 2000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 1900 万元人民币，占 95%，主要经营房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

（4）2018 年 7 月，子公司山东省鲁商置业有限公司增资入股青岛绿富房地产开发有限公司。注册资本 33300 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司增资 23300 万元人民币，占 69.97%，主要经营房地产开发与经营管理，自控制之日起纳入合并范围。

（5）2018 年 7 月，公司与山东省商业集团有限公司、山东银座汽车有限公司合资设立了东悦控股有限公司。注册资本 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%，主要经营投资、房地产开发，自成立之日起纳入合并范围。

6、其他

☐适用 ☒不适用

九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
山东省鲁商置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东省商业房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东银座地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京银座合智房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东福瑞达医药集团有限公司	山东济南	山东济南	医药化妆品销售	100		同一控制下企业合并取得
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资, 养老服务机构的投资、健康咨询	80		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100	投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装		100	投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发		80	投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发		90	投资设立
青岛鲁商置地发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
山东省鲁商建筑设计有限公司	山东济南	山东济南	建筑设计		100	投资设立
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		51	投资设立
菏泽鲁商置业有限公司	山东菏泽	山东菏泽	房地产开发		100	投资设立
济南鲁商明达门窗有限公司	山东济南	山东济南	建筑门窗的加工、制造、销售及安装		60	投资设立
济南鲁商特种门业有限公司	山东济南	山东济南	特种门的生产、销售、安装		60	投资设立
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
泰安鲁商置业有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商惜福置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
山东鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营		100	投资设立
济宁鲁商地产有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂鲁商金置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		65	投资设立
泰安鲁商地产有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商数字科技发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商凯泰置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商嘉合置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		80	投资设立
济南鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营		100	投资设立
烟台鲁商地产有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商创智置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
淄博鲁商置业有限公司	山东淄博	山东淄博	房地产开发与经营		91	投资设立
青岛鲁商锦绣置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
潍坊鲁商置业有限公司	山东潍坊	山东潍坊	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂福瑞达健康投资建设有限公司	山东临沂	山东临沂	地产、养老服务机构的投资, 旅游服务		24.39	投资设立
上海鲁商房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发与经营		100	非同一控制下企业合并取得
临沂鲁商置地有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		40	投资设立
青岛鲁商蓝谷置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		95	投资设立
青岛绿富房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		69.97	投资设立
济南鲁商福瑞达护理院有限公司	山东济南	山东济南	医疗服务、老年人养护服务		100	投资设立
东悦控股有限公司	山东济南	山东济南	投资、房地产开发		34	投资设立
山东福瑞达生物工程有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		56.25	同一控制下企业合并取得
山东颐莲化妆品有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		100	同一控制下企业合并取得
济南康妆大道经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达健康科技有限公司	山东临沂	山东临沂	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达生物科技有限公司	山东临沂	山东临沂	化妆品生产与销售		57.07	同一控制下企业合并取得
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		60.71	同一控制下企业合并取得
山东宁康经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东达康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100	同一控制下企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
山东来康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东康妆大道信息科技有限公司	山东济南	山东济南	信息技术开发		100	同一控制下企业合并取得
山东明人福瑞达卫生材料有限公司	山东济南	山东济南	卫生辅料生产与销售		80	同一控制下企业合并取得
海南瑞兰特药业有限公司	海南海口	海南海口	医药销售		100	同一控制下企业合并取得

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

1、公司持有重庆鲁商地产有限公司 50%的股权,根据该公司章程规定,由公司决定该公司的生产经营,故公司对该公司拥有实际控制权,因而纳入公司财务报表合并范围。

2、公司持有临沂福瑞达健康投资建设有限公司 24.39%股权,根据该公司章程规定,由公司决定该公司的生产经营,故公司对该公司拥有实际控制权,因而纳入公司财务报表合并范围。

3、公司持有临沂鲁商置地有限公司 40%股权,根据该公司章程与投资协议规定,由本公司决定该公司的财务和经营政策,故公司对该公司拥有实际控制权,因而纳入公司财务报表合并范围。

4、公司持有东悦控股有限公司 34%股权,根据该公司章程规定,由公司决定该公司的生产经营,故公司对该公司拥有实际控制权,因而纳入公司财务报表合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
鲁商置业青岛有限公司	25%	1,400,741.00	50,000,000.00	111,464,095.48
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	8,395,307.41		5,639,607.39
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	-7,281,501.15		78,810,086.88

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鲁商置业青岛有限公司	317,221.99	200.27	317,422.26	172,836.62	100,000.00	272,836.62	305,131.59	99.93	305,231.52	241,206.18		241,206.18
哈尔滨鲁商置业有限公司	721,762.48	245.59	722,008.07	716,368.47		716,368.47	832,474.58	611.34	833,085.92	785,841.62	50,000.00	835,841.62
青岛鲁商置地发展有限公司	893,028.99	1,380.87	894,409.86	764,305.82	98,580.00	862,885.82	853,581.21	43.16	853,624.37	748,247.73	70,940.00	819,187.73

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	24,974.50	560.30	560.30	-13,722.58	15,868.75	385.19	385.19	20,949.52
哈尔滨鲁商置业有限公司	214,355.78	8,395.31	8,395.31	133,266.17	58,619.65	-659.61	-659.61	122,102.35
青岛鲁商置地发展有限公司	42,110.41	-2,912.60	-2,912.60	6,779.91	142,978.13	101.46	101.46	132,528.18

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂尚城置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		40.00	权益法
山东博士伦福瑞达制药有限公司	山东济南	山东济南	西药产品生产制造		30.00	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	临沂尚城置业有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂尚城置业有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
流动资产	85,596,413.85	376,221,356.21	607,420,380.54	318,086,775.01
非流动资产	18,454.16	121,244,698.47	2,461,466.86	126,209,449.97
资产合计	85,614,868.01	497,466,054.68	609,881,847.40	444,296,224.98
流动负债	47,726,139.85	230,055,217.86	152,772,385.15	186,074,883.70
非流动负债				
负债合计	47,726,139.85	230,055,217.86	152,772,385.15	186,074,883.70
少数股东权益				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	临沂尚城置业有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂尚城置业有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
归属于母公司股东权益	37,888,728.16	267,410,836.82	457,109,462.25	258,221,341.28
按持股比例计算的净资产份额	15,155,491.27	80,223,251.04	182,843,784.91	77,466,402.37
调整事项		-1,834,674.43		-1,980,797.37
--商誉				
--内部交易未实现利润		-1,834,674.43		-1,980,797.37
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		78,388,576.61		75,485,605.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	166,910,978.92	508,060,739.72	307,307,922.14	505,635,053.86
净利润	779,265.91	109,336,441.93	5,210,999.77	104,427,266.82
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	779,265.91	109,336,441.93	5,210,999.77	104,427,266.82
本年度收到的来自联营企业的股利	168,000,000.00	29,736,375.93		29,379,124.75

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	68,256,823.39	7,451,095.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-10,936,658.49	1,480,834.11
--其他综合收益		
--综合收益总额	-10,936,658.49	1,480,834.11

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
临沂锦琴房地产开发有限公司		-6,184,268.52	-6,184,268.52

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

(一) 金融工具

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、金融机构借款、应付账款、其他应付款等,各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。公司制订风险管理政策对金融工具的相关风险敞口进行管理和监控,确保将风险控制在限定的范围之内。

(二) 金融风险管理

公司现有的金融工具可能存在利率风险、信用风险、流动性风险等金融风险。公司以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其其他权益投资者的利益最大化。

1、利率风险

公司面临的利率风险主要来自金融机构借款和关联方借款,借款为人民币借款,以浮动利率为主,将受到中国人民银行贷款基准利率调整的影响。

公司根据金融市场环境来合理配置固定利率和浮动利率的借款比例,短期借款和中长期借款的比例,以控制利率变动所产生的现金流量的利率风险。

2、信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收款项。公司通过制订和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用敞口，将信用风险控制在限定的范围之内。

公司持有的货币资金主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行，通过密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

敏感性分析：截止 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、长期应付款、其他应付款合计 183.38 亿元，其中浮动利率借款 48.2485 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.1206 亿元。

公司已经形成完整的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用、执行应收账款催收，降低应收账款的信用风险。公司尚未发生大额应收账款的逾期情况。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 79,733,227.61 元，占应收账款总额的 48.19%。

公司的其他应收款主要是项目公司所在地住房维修资金管理中心等相关部门收取的物业质量维修基金、房屋置业担保公司收取的公积金贷款保证金等保证金性质的款项，基本不存在无法收回的风险。

3、流动性风险

公司通过执行全面预算管理对资金进行预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分形，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，确保双方遵守借款协议，同时与金融机构开展授信合作，获取足够的授信承诺额度，以满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00			3,042,000.00
1. 交易性金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00			3,042,000.00
（1）债务工具投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(2) 权益工具投资	3,042,000.00			3,042,000.00
(二) 可供出售金融资产				
(三) 投资性房地产				
(四) 生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	3,042,000.00			3,042,000.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐ 适用 ☒ 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐ 适用 ☒ 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐ 适用 ☒ 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐ 适用 ☒ 不适用

9、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
山东省商业集团有限公司	山东省济南市	对外投资与管理	122,000.00	53.02	53.02

本企业最终控制方是山东省商业集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒ 适用 ☐ 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、“在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、“在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
山东银座久信房地产开发有限公司	其他
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司
山东世界贸易中心	参股股东
山东世界贸易中心银座艺舟	其他
鲁商集团有限公司	参股股东
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司
山东银座置业有限公司	其他
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司
山东银座·英才幼儿园	其他
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他
鲁商传媒集团有限公司	其他
山东商报社	其他
山东润色文化传媒有限公司	其他
泰安银座商城有限公司	其他
山东银座家居有限公司	其他
山东鲁商一卡通支付有限公司	母公司的全资子公司
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	其他
山东银座电器有限责任公司	其他
北京天创伟业投资管理有限公司	其他
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司
易通金服支付有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
银座集团股份有限公司	母公司的控股子公司
青岛银座投资开发有限公司	其他
山东银座天逸汽车有限公司	其他
山东省城市服务技师学院	其他
银座集团济南长清购物广场有限公司	其他
山东银座天启房地产有限公司	其他
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他
齐鲁医药学院	其他
济南市富源小额贷款有限公司	其他
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	其他
菏泽银座颐庭酒店有限公司	其他
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	其他
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	其他
山东银座泉城大酒店有限公司	其他
济南碧旻置业有限公司	其他
临沂居易置业有限公司	其他
淄博银座商城有限责任公司	其他
青岛乾豪房地产开发有限公司	其他
山东省通利商业管理有限公司	其他
山东省药学科学院	其他
山东省医药工业设计院	其他
山东银座信息科技有限公司	其他
鲁商物产有限公司	其他
山东银座佳驿酒店有限公司	其他
山东易通发展集团有限公司	其他
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他
济南银座佳悦酒店有限公司	其他
山东博士伦福瑞达制药有限公司	其他
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	其他
山东海佑福瑞达制药有限公司	其他
山东商业职业技术学院	其他
山东省生物医药科学院	其他
山东易通商业保理有限公司	其他
山东银座旅游集团有限公司索菲特银座大饭店	其他
山东永兴集团有限公司	母公司的控股子公司
山东永兴物业管理有限公司	其他
易通融资租赁（天津）有限公司	其他
银座云生活电子商务有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东省银座实业有限公司	采购设备	549,230.52	5,387,539.49
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	208,588,373.22	154,797,748.66
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料		31,666,228.21
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	10,894,752.58	24,897,815.12
山东润色文化传媒有限公司	广告费	425,000.00	1,993,081.08
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	广告费	283,018.86	316,886.79
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告宣传费	106,121.44	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	场地租赁会务服务	1,900,019.07	2,009,696.48
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费		70,924.56
易通金服支付有限公司	手续费	317,726.77	466,951.92
山东银座电器有限责任公司	材料设备		795,463.00
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	170,160.68	179,900.00
银座集团股份有限公司	水电费/场地租赁费	1,921,482.35	1,471,114.64
山东银座旅游集团有限公司	租赁费	360,107.82	
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	场地租赁宣传费	436,363.63	
济宁银座佳悦酒店有限公司	能源费用、住宿费	137,208.40	
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	会务费	1,016,240.00	
临沂居易置业有限公司	电费及物料费	1,651,111.25	
淄博银座商城有限责任公司	场地租赁宣传费	112,000.00	
山东博士伦福瑞达制药有限公司	药品费	68,972,697.67	71,936,935.85
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	药品费	200,860.56	
山东银座置业有限公司	水电费		3,817,809.86
合计		298,042,474.82	299,808,095.66

出售商品/提供劳务情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	257,432.48	3,923.58
山东银座久信房地产开发有限公司	经营管理咨询	800,000.00	
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	1,833,236.63	1,189,098.99
山东省鲁商空调工程有限公司	物业费	386,098.52	34,483.68
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	99,712.87	49,028.86
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费		23,132.08
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费		433,066.61
山东银座·英才幼儿园	物业费	320,065.73	277,254.82
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司 鲁商凯悦酒店	物业费	524,249.64	337,832.40
山东省城市服务技师学院	代建费	1,037,735.85	1,943,396.23
山东省城市服务技师学院	设计费	246,792.45	543,396.23
齐鲁医药学院	代建费	4,858,490.57	6,415,094.34
齐鲁医药学院	设计费		149,160.38
山东省商业集团财务有限公司	咨询费	1,135,976.42	283,994.10
山东省商业集团财务有限公司	物业费	123,832.20	
山东省商业集团有限公司	物业费	1,094,010.22	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	290,527.96	24,210.66
济南市富源小额贷款有限公司	物业费	57,817.47	
济宁银座佳悦酒店有限公司	物业费		8,490.57
济宁银座佳悦酒店有限公司	咨询费	1,509,433.92	
济宁银座佳悦酒店有限公司	销售商品	32,275.86	
济南银座佳悦酒店有限公司	销售商品	49,655.17	
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费	1,415,094.30	786,163.52
山东银座佳驿酒店有限公司	销售商品	247,379.31	
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁 商国奥城分公司	物业费	2,858,729.94	
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁 商国奥城分公司	咨询费	4,559,748.30	
山东银座泉城大酒店有限公司	销售商品	101,982.76	
青岛乾豪房地产开发有限公司	物业费	102,407.26	
临沂锦琴房地产开发有限公司	咨询费	495,283.02	
济南银盛泰房地产有限公司	咨询费	745,283.00	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
济南碧旻置业有限公司	咨询费	1,640,566.04	
银座集团股份有限公司	物业费	34,970.10	13,939.90
银座集团股份有限公司	销售商品	4,731,201.38	5,757,271.43
山东博士伦福瑞达制药有限公司	销售商品	280,242.07	380,992.14
山东商业职业技术学院	销售商品		153,115.06
山东海佑福瑞达制药有限公司	销售商品	12,942.24	
山东银座商城股份有限公司	销售商品	12,219.83	
山东易通发展集团公司	物业及水电费	711,964.17	1,151,894.23
山东省药科学院	物业及水电费	1,481,098.10	1,372,271.56
易通金服支付有限公司	网店维护费	9,811,320.75	
易通金服支付有限公司	物业及水电费		166,355.10
山东易通商业保理有限公司	物业及水电费	16,170.02	
易通融资租赁（天津）有限公司	物业及水电费	159,325.95	
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	物业费		119,816.67
银座云生活电子商务有限公司	销售商品	43,711.78	
合计		44,118,984.28	21,617,383.14

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	418,952.40	425,602.37

山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产	1,118,178.13	1,185,962.31
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场	112,805.95	451,223.80
山东省商业集团财务有限公司	济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼	4,587,180.96	1,146,795.24
山东银座泉城大酒店有限公司 济南鲁商国奥城分公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼	3,968,253.97	1,666,666.66
济南市富源小额贷款有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层	1,173,179.56	97,764.96
银座集团股份有限公司	济南市长清区大学路 2166 号银座商城	1,783,177.87	1,530,568.05
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	1,809,523.81	1,111,111.11
山东银座购物中心有限公司 菏泽银座和谐广场	菏泽市牡丹区人民路与长城路银座和谐广场	13,969,047.59	1,164,087.31
山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	194,661.59	65,584.76
临沂居易置业有限公司	临沂市兰山区广州路与孝河路交汇东北角鲁商中心	9,638,557.45	
济宁银座佳悦酒店有限公司	济宁市市中区南池公园西邻	952,380.96	952,380.95
山东银座·英才幼儿园	济宁鲁商南池公馆小区幼儿园校舍	114,285.71	
泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街 77 号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	15,719,524.52	15,719,524.52
山东银座·英才幼儿园	济南市高新区新泺大街 888 号山东福瑞达	285,714.30	125,000.00

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☒适用 ☐不适用

(1) 公司控股孙公司青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，租赁期为 1 年，于 2011 年 8 月 31 日到期后又续租 9 年该房屋，2018 年度租赁费发生额为 418,952.40 元。

(2) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2012 年 10 月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产。租赁期限为 15 年，2018 年确认租赁收入 1,118,178.13 元。

(3) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2014 年 3 月与山东世界贸易中心银座艺舟签订租赁合同,约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117 房产。租赁期至 2018 年 3 月 31 日止, 2018 年确认租赁收入 112,805.95 元。

(4) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2017 年 9 月与山东省商业集团财务有限公司签订租赁合同,约定出租其位于济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 44-47 层办公楼。租赁期为 5 年, 本期确认租赁收入 4,587,180.96 元。

(5) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2017 年 5 月与山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司签订租赁合同,约定出租其位于济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 1-14 层、地下 1-4 层规划的酒店使用区域。租赁期为 5 年, 本期确认租赁收入 3,968,253.97 元。

(6) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2015 年 11 月与银座集团股份有限公司签订租赁合同,约定出租其位于济南市长清区大学路 2166 号房产,由银座集团济南长清购物广场有限公司使用,租赁期限为 20 年, 本期确认租金收入 1,783,177.87 元。

(7) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月与济南市富源小额贷款有限公司签订租赁合同,约定出租其位于济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层 302-308 室。租赁期为 5 年, 本期租赁收入 1,173,179.56 元。

(8) 公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 3 月与菏泽银座颐庭酒店有限公司签订租赁合同,约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路交汇处北 300 米酒店,租赁期为 5 年, 2018 年确认租金收入 1,809,523.81 元。

(9) 公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场签订租赁合同,约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 的商业房产及附属场地、设备设施等,租赁期为 20 年, 本期确认租赁收入 13,969,047.59 元。

(10) 公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 9 月与山东银座·英才幼儿园签订租赁合同,约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路口鲁商凤凰城小区内的幼儿园园舍,租赁期为 10 年, 本期确认租赁收入 194,661.59 元。

(11) 公司全资子公司临沂鲁商地产有限公司于 2018 年 5 月与临沂居易置业有限公司签订租赁合同,约定出租其位于临沂市兰山区广州路与孝河路交汇东北角鲁商中心的商业房产及附属场地、设备设施等,租赁期为 1 年, 本期确认租赁收入 9,638,557.45 元。

(12) 公司原全资子公司济宁鲁商置业有限公司于 2016 年 3 月与济宁银座佳悦酒店有限公司签订租赁合同, 约定出租其位于济宁市市中区南池公园西邻房产, 租赁期为 10 年, 本期确认租赁收入 952,380.96 元

(13) 公司原全资子公司济宁鲁商置业有限公司于 2016 年 9 月与山东银座·英才幼儿园签订租赁合同, 约定出租其位于济宁鲁商南池公馆小区的幼儿园校舍, 租赁期为 10 年, 本期确认租赁收入为 114,285.71 元。

(14) 公司原控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向泰安银座商城有限公司出租其在泰安市东岳大街 77 号投资开发的泰安银座城市广场, 租赁期一年。本期确认租赁收入 15,719,524.52 元。

(15) 公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司于 2014 年 8 月 1 日与山东银座·英才幼儿园签订租赁合同, 约定出租其位于济南市高新区新泺大街 888 号的山东福瑞达医药集团公司办公楼 3 层, 租赁期为自 2014 年 8 月 1 日起至承租方完全迁出并交回租赁房产止, 本期确认租赁收入 285,714.30 元。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/13	2018/3/23	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/13	2018/4/28	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/13	2018/6/2	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2017/12/13	2018/6/28	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2017/12/13	2018/10/16	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	150,000,000.00	2017/12/13	2018/11/14	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2015/12/15	2018/8/31	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2016/1/5	2018/12/14	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2016/1/5	2018/8/31	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2016/1/29	2018/12/14	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2016/2/25	2018/9/12	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	5,500,000.00	2017/8/4	2018/1/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	22,000,000.00	2017/8/4	2018/7/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	192,500,000.00	2017/8/4	2020/8/3	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	48,750,000.00	2018/2/27	2020/10/9	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	1,250,000.00	2018/2/27	2018/7/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2016/6/20	2018/3/20	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2016/6/20	2018/1/17	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2015/10/10	2018/4/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	25,000,000.00	2015/10/10	2018/10/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2015/10/10	2019/4/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2015/10/10	2019/10/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	193,000,000.00	2015/10/10	2020/10/9	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	38,425,791.41	2017/4/13	2018/6/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	39,291,908.75	2017/4/13	2018/12/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	40,177,548.37	2017/4/13	2019/6/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	41,083,150.31	2017/4/13	2019/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	266,692,423.40	2017/4/13	2022/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	380,119,980.90	2016/12/16	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	50,000,000.00	2017/3/27	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2017/3/30	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	39,880,019.10	2017/4/1	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2018/11/30	2018/12/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	90,000,000.00	2018/11/30	2021/9/18	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016/6/14	2018/2/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016/6/14	2018/5/29	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	3,000,000.00	2016/6/14	2018/7/3	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	100,000,000.00	2017/5/5	2018/7/3	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016/6/24	2018/6/28	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016/6/24	2018/12/14	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	24,400,000.00	2016/6/24	2022/6/15	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业青岛有限公司	1,000,000,000.00	2018/4/4	2020/4/4	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	750,000,000.00	2018/4/18	2021/4/18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	19,870,000.00	2015/9/18	2018/1/15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	30,000,000.00	2015/12/18	2018/1/15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	2,000,000.00	2017/2/24	2018/3/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	20,000,000.00	2017/2/24	2018/9/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000.00	2017/2/24	2018/11/16	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	35,000,000.00	2017/2/24	2019/2/19	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	5,900,000.00	2017/2/24	2019/3/8	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	37,000,000.00	2017/2/24	2019/9/14	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	5,000,000.00	2017/9/14	2018/3/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	12,000,000.00	2017/9/14	2018/9/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	8,000,000.00	2017/9/14	2018/9/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	33,000,000.00	2017/9/14	2019/3/14	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	32,000,000.00	2017/9/14	2019/9/8	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	10,000,000.00	2017/9/14	2020/3/6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	24,000,000.00	2018/3/30	2018/9/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	76,000,000.00	2018/3/30	2020/3/6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	500,000,000.00	2016/3/28	2018/3/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2016/9/20	2018/9/19	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	360,000,000.00	2015/11/27	2018/3/29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016/9/26	2018/4/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	30,000,000.00	2016/9/26	2018/5/23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	40,000,000.00	2016/10/16	2018/7/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	20,000,000.00	2016/10/16	2018/5/23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	4,400,000.00	2016/10/16	2018/2/27	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	60,000,000.00	2016/10/16	2018/6/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016/10/16	2018/7/27	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	50,000,000.00	2016/10/16	2018/8/24	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	90,000,000.00	2016/10/16	2018/9/6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	2,000,000.00	2018/4/26	2019/6/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	198,000,000.00	2018/4/26	2019/12/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2018/4/26	2021/4/25	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	75,000,000.00	2016/9/20	2018/7/18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	45,000,000.00	2016/9/20	2018/8/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	30,000,000.00	2016/9/20	2018/9/6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	195,000,000.00	2017/9/18	2019/9/17	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	140,000,000.00	2018/12/25	2020/8/30	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2015/8/20	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,000,000.00	2015/8/20	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	600,000.00	2015/11/26	2018/1/5	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	337,240,000.00	2015/11/26	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2016/6/30	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,400,000.00	2016/6/30	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/9/18	2018/1/4	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	92,350,000.00	2016/9/18	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/12/22	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	13,720,000.00	2016/12/22	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	74,700,000.00	2014/1/24	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	225,000,000.00	2014/8/20	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2018/2/9	2019/12/5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2018/4/13	2019/12/5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	5,000,000.00	2016/6/24	2018/7/9	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/6/24	2018/11/5	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016/6/24	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	6,500,000.00	2016/8/30	2018/3/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2016/8/30	2018/8/30	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	33,000,000.00	2016/8/30	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	880,000.00	2016/9/19	2018/3/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	1,000,000.00	2016/9/19	2018/9/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	3,750,000.00	2016/9/19	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	31,000,000.00	2016/9/21	2018/4/3	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	29,000,000.00	2016/9/21	2018/4/13	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2016/9/21	2018/4/16	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	33,000,000.00	2016/9/21	2018/4/18	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	87,000,000.00	2016/9/21	2018/9/10	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	13,000,000.00	2016/12/21	2018/9/10	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	37,000,000.00	2016/12/21	2018/9/19	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,500,000.00	2018/9/25	2018/12/12	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	21,500,000.00	2018/9/25	2020/9/17	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	105,000,000.00	2018/12/7	2020/9/17	否
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	600,000,000.00	2018/10/30	2021/10/30	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	2,000,000,000.00	2016/2/2	2019/1/31	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	400,000,000.00	2017/6/23	2022/6/22	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2018/2/28	2019/2/27	否
鲁商物产有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018/5/11	2019/5/10	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018/5/30	2019/5/29	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018/6/28	2019/6/28	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	15,000,000.00	2018/12/6	2019/12/5	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	13,500,000.00	2017/12/26	2018/3/30	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2017/4/17	2018/4/16	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2017/7/5	2018/7/4	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	15,000,000.00	2017/7/20	2018/7/20	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	5,000,000.00	2017/7/20	2018/7/20	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2017/8/2	2018/8/1	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2017/10/24	2018/10/23	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2017/12/14	2018/12/13	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	16,000,000.00	2018/04/28	2021/04/27	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	31,000,000.00	2018/11/20	2021/11/19	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

2018 年 4 月，公司联营企业临沂锦琴房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司济南分行申请办理 8.5 亿元的贷款业务，主要用于该公司开发的中南鲁商·樾府项目一期建设，根据协议约定，公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 45% 为此次贷款提供 3.825 亿元担保，担保到期日为 2021 年 4 月，2018 年末担保贷款余额为 3.60 亿元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2018-1-17	2019-1-16	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2018-1-25	2019-1-24	年利率 7.000%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2018-1-31	2019-1-30	年利率 7.000%
山东省商业集团有限公司	25,000,000.00	2018-3-1	2019-2-28	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	970,000,000.00	2018-3-15	2019-3-14	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	400,000,000.00	2018-6-7	2019-6-6	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	366,000,000.00	2018-6-8	2019-6-7	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	25,000,000.00	2018-7-2	2019-7-1	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	2018-7-25	2019-7-24	年利率 7.100%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2018-7-27	2019-7-26	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	413,748,001.84	2018-8-15	2019-8-14	年利率 4.350%
山东省商业集团有限公司	240,000,000.00	2018-8-22	2019-8-21	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	10,000,000.00	2018-8-23	2019-8-22	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	2018-9-18	2019-9-17	年利率 7.200%
山东省鲁商空调工程有限公司	93,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 7.300%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东省鲁商空调工程有限公司	37,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	120,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	28,000,000.00	2018-1-24	2019-1-23	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2018-1-24	2019-1-23	年利率 6.500%
山东省鲁商空调工程有限公司	20,000,000.00	2018-2-8	2019-2-7	年利率 6.500%
山东省鲁商空调工程有限公司	160,000,000.00	2018-5-25	2019-5-24	年利率 7.600%
山东省鲁商空调工程有限公司	270,000,000.00	2018-5-25	2019-5-24	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	80,000,000.00	2018-6-6	2019-6-5	年利率 4.350%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2018-6-21	2019-6-20	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	25,000,000.00	2018-7-2	2019-7-1	年利率 7.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	20,000,000.00	2018-7-6	2019-7-5	年利率 4.750%
山东省鲁商空调工程有限公司	20,000,000.00	2018-7-18	2019-7-17	年利率 4.750%
山东省鲁商空调工程有限公司	150,000,000.00	2018-7-18	2019-7-17	年利率 7.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2018-7-19	2019-7-18	年利率 7.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2018-7-24	2019-7-23	年利率 7.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	50,000,000.00	2018-8-30	2019-8-29	年利率 7.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2018-9-4	2019-9-3	年利率 7.600%
山东省鲁商空调工程有限公司	70,000,000.00	2018-9-13	2019-9-12	年利率 7.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	270,000,000.00	2018-10-19	2019-10-18	年利率 7.200%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2018-11-29	2019-11-28	年利率 7.600%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,398,020.78	4,667,334.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 本期计提支付关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	计提利息	支付利息
山东省商业集团有限公司	356,749,249.86	
山东银座商城股份有限公司	21,890,795.76	20,000,000.00

山东银座久信房地产开发有限公司	740,231.04	
山东省鲁商空调工程有限公司	90,863,520.12	
合 计	470,243,796.78	20,000,000.00

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日, 公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 757,877,249.01 元, 借款余额为 156,500,000.00 元。2018 年度存款利息收入金额为 1,585,895.89 元, 借款利息支出金额为 16,115,600.97 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 应付项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	银座集团股份有限公司	54,597.38	96,929.29
预收款项	山东省鲁商空调工程有限公司	1,000,000.00	2,751,866.44
预收款项	济南市富源小额贷款有限公司	1,395,502.55	1,395,502.58
预收款项	山东省商业集团财务有限公司	4,464,387.32	4,464,387.32
预收款项	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	2,083,333.33	1,250,000.00
预收款项	济宁银座佳悦酒店有限公司		158,730.16
应付股利	山东省商业集团有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	160,000,000.00	120,000,000.00
应付账款	鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司	300,000.00	245,000.00
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	192,000.00	92,000.00
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	27,297,301.12	34,861,556.61
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	9,922,618.00	5,214,250.13
应付账款	山东润色文化传媒有限公司		600,000.00
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	82,154,010.15	114,704,955.68
应付账款	山东省银座实业有限公司	1,718,776.29	4,870,985.22
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司		18,224.00
应付账款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	960,000.00	
应付账款	临沂居易置业有限公司	1,625,310.39	
应付账款	山东博士伦福瑞达制药有限公司	4,727,532.98	5,593,013.22
应付账款	山东永兴物业管理有限公司	1,636,660.00	
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	374,815.78	383,930.38
其他应付款	临沂锦琴房地产开发有限公司	354,700,561.13	
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	33,225,403.19	230,252,840.14

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
其他应付款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	565,340.00	2,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	2,329,454.69	2,329,454.69
其他应付款	山东省城市服务技师学院	1,014,760.88	
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	1,768,540,577.71	1,249,387,587.75
其他应付款	山东省商业集团有限公司	9,628,753,281.24	9,442,069,339.19
其他应付款	山东省银座实业有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	72,365,863.53	79,692,595.41
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	80,000,000.00	90,000,000.00
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	673,720,026.37	688,541,584.47
其他应付款	山东银座天启房地产有限公司	161,264.23	161,264.23
其他应付款	济宁鲁商置业有限公司	4,569,418.00	
其他应付款	齐鲁医药学院	1,623,785.63	20,263,784.85
其他应付款	济宁银座商城有限公司		61,260.00
其他应付款	临沭福田医药科技咨询有限公司	3,514,166.66	
其他应付款	鲁商物产有限公司		7,500,000.00
其他应付款	山东朝能福瑞达生物科技有限公司	200,860.56	1,000,000.00
其他应付款	山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	19,000,000.00	19,000,000.00
其他应付款	山东省生物医药科学院	6,587,676.55	6,533,462.45
其他应付款	山东省药学科学院	18,948,349.06	29,944,726.29
其他应付款	山东省医药工业设计院		10,000,000.00
其他应付款	山东银座·英才幼儿园		300,000.06
其他应付款	山东永兴集团有限公司	40,000,000.00	4,800,000.00
其他应付款	山东永兴物业管理有限公司	5,000,150.97	48,196,660.00
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司	3,267,192.71	
应付利息	山东省商业集团财务有限公司	191,771.75	

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☒适用 ☐不适用

2018 年 7 月，公司与山东省商业集团有限公司、山东银座汽车有限公司合资设立了东悦控股有限公司。注册资本 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%，主要经营投资、房地产开发，自成立之日起纳入合并范围。

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	30,029,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	第一批：行权价格 2.83 元/股，剩余期限 4 年； 第二批：行权价格 3.58 元/股，剩余期限 4 年

其他说明

1、 股票期权激励计划情况

2018 年 9 月 10 日，公司 2018 年股票期权激励事项获得控股股东山东省商业集团有限公司批复。

2018 年 9 月 20 日，经 2018 年第三次临时股东大会、第十届董事会 2018 年第五次临时会议审议通过 2018 年第一批股票期权激励计划。公司 2018 年股票期权激励计划的授予条件已经成就，根据股东大会的授权，同意授予 264 名激励对象 2,899 万份股票期权，授予日为 2018 年 9 月 20 日，行权价格 2.83 元/股。

2018 年 12 月 4 日，又经第十届董事会 2018 年第七次临时会议审议通过《关于授予预留部分股票期权的议案》的第二批股票期权激励计划。根据股东大会的授权，同意授予 68 名激励对象 103.9 万份股票期权，授予日为 2018 年 12 月 4 日，行权价格 3.58 元/股。

2、 激励计划的有效期、等待期和行权安排情况

(1) 本激励计划的有效期为自股票期权授予日起的五年时间。

(2) 等待期为股票期权授予后至股票期权可行权日之间的时间，本计划等待期为 24 个月。

(3) 授予期权行权期及各期行权时间安排如表所示：

行权安排	行权时间	可行权数量占获授权益数量比例
第一个行权期	自授予日起 24 个月后的首个交易日起至授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止	1/3
第二个行权期	自授予日起 36 个月后的首个交易日起至授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止	1/3
第三个行权期	自授予日起 48 个月后的首个交易日起至授予日起 60 个月内的最后一个交易日当日止	1/3

3、 股票期权授予登记后对公司财务状况的影响

按照财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，公司将在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信

息，修正预计可行权的股票期权数量，并按照股票期权授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

各期的会计成本的影响如下：

批次	股票期权数量（万股）	会计成本（万元）	成本摊销（万元）				
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
第一批	2,899	2,133.52	168.22	672.89	672.89	420.43	199.09
第二批	103.9	100.47	2.80	33.63	33.63	20.69	9.71

2、以权益结算的股份支付情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	按照布莱克-斯科尔斯期权定价模型（B-S 模型）计算确定
可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日根据最新取得可行权激励对象人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可解锁的权益工具数量，在股权激励计划实施完毕后，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权工具的数量一致
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	1,710,290.77
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,710,290.77

其他说明

以股份支付换取的职工服务成本总额为 22,339,900.00 元。

3、以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至财务报表日，本公司无需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1) 公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,截至 2018 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 195,071,705.27 元。

2) 资产抵押

为取得银行贷款,报告期末本公司将下列开发项目资产用于抵押:

单位:元 币种:人民币

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛鲁商蓝岸公馆项目	1,637,956,911.57
	鲁商·国奥城项目	152,792,706.22
	青岛蓝岸丽舍项目	734,788,851.93
	潍坊鲁商·首府项目	288,328,584.53
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	218,870,392.20
	临沂鲁商中心项目	20,347,852.33
	鲁商·蓝岸新城项目	933,396,571.89
	济宁运河公馆项目	296,095,555.80
	鲁商·金悦城项目	159,159,886.85
	青岛绿富项目	275,972,145.09
	烟台鲁商公馆项目	790,570,000.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	371,460,296.38
固定资产	生物科技临沭国用(2012)第043号房产	14,304,108.60
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	24,626,633.73
无形资产	生物科技临沭国用(2012)第043号土地	3,583,045.03

3) 资产质押

质押在招商银行济南开元支行银行承兑汇票 8,666,611.59 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	50,048,400.00
-----------	---------------

注：2019 年 3 月 28 日，公司董事会通过了公司 2018 年度利润分配预案，以 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,000,968,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元(含税)，共计派发股利 50,048,400.00 元。上述预案须提交股东大会审议通过方可实施。

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产行业和医药化工共两大报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产行业	医药化工	分部间抵销	合计
一、营业收入	7,962,828,051.49	858,484,481.71		8,821,312,533.20
二、营业成本	6,714,707,023.05	318,903,888.33		7,033,610,911.38
三、对联营和合营企业的投资收益	-5,938,293.64	33,246,722.96	-890,234.61	28,198,663.93
四、资产减值损失	-1,924,352.81	-2,320,855.92		-4,245,208.73
五、折旧费和摊销费	37,712,112.34	37,917,910.32		75,630,022.66
六、利润总额	384,820,165.98	72,107,262.27	-890,234.61	457,817,662.86
七、所得税费用	210,424,275.22	12,483,464.18		222,907,739.40
八、净利润	174,395,890.76	59,623,798.09	-890,234.61	234,909,923.46
九、资产总额	47,994,469,203.09	1,396,218,803.63	512,348,038.84	48,878,339,967.88
十、负债总额	45,328,276,749.24	832,202,073.91	171,000,000.00	45,989,478,823.15

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收账款**(1). 应收账款分类披露**

☐适用 ☒不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

☐适用 ☒不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	420,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款	3,353,193,888.71	3,272,757,222.53
合计	3,773,193,888.71	3,452,757,222.53

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
山东省商业房地产开发有限公司	20,000,000.00	80,000,000.00
山东省鲁商置业有限公司	400,000,000.00	50,000,000.00
东营银座房地产开发有限公司		50,000,000.00
合计	420,000,000.00	180,000,000.00

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	38,000,000.00	1.13			38,000,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,315,193,888.71	98.87			3,315,193,888.71	3,272,757,222.53	100.00			3,272,757,222.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,353,193,888.71	/		/	3,353,193,888.71	3,272,757,222.53	/		/	3,272,757,222.53

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
平安国际融资租赁（天津）有限公司	38,000,000.00			融资租赁保证金，经减值测试，无需计提坏账
合计	38,000,000.00		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 按款项性质分类情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,315,193,888.71	3,272,757,222.53
保证金	38,000,000.00	
合计	3,353,193,888.71	3,272,757,222.53

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
山东省鲁商置业有限公司	关联方往来款	3,314,286,484.97	1 年以内	98.84	
平安国际融资租赁（天津）有限公司	保证金	38,000,000.00	1 年以内	1.13	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	关联方往来款	156,897.81	1 年以内	0.00	
青岛鲁商置地发展有限公司	关联方往来款	106,698.66	1 年以内	0.00	
鲁商置业青岛有限公司	关联方往来款	85,374.24	1 年以内	0.00	
合计		3,352,635,455.68		99.97	

(6). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	982,954,033.20		982,954,033.20	770,248,531.19		770,248,531.19
合计	982,954,033.20		982,954,033.20	770,248,531.19		770,248,531.19

(1). 对子公司投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10			368,919,055.10		
山东银座地产有限公司	127,285,109.39			127,285,109.39		
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47			63,771,944.47		
泰安银座房地产开发有限公司	84,166,151.78		84,166,151.78			
东营银座房地产开发有限公司	38,961,192.03		38,961,192.03			
济宁鲁商置业有限公司		82,960,036.19	82,960,036.19			
北京银座合智房地产开发有限公司	52,145,078.42			52,145,078.42		
鲁商福瑞达健康投资有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
山东福瑞达医药集团有限公司		335,832,845.82		335,832,845.82		
合计	770,248,531.19	418,792,882.01	206,087,380.00	982,954,033.20		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、 资本公积

单位：元 币种：人民币

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	595,341,026.15	8,951,765.82		604,292,791.97
二、其他资本公积	27,764,479.51	1,710,290.77		29,474,770.28
合计	623,105,505.66	10,662,056.59		633,767,562.25

注：本期资本溢价增加主要系同一控制下企业合并山东福瑞达医药集团有限公司形成；其他资本公积的增加系本期股权激励摊销的成本计入其他资本公积引起。

5、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

6、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	420,000,000.00	180,000,000.00
合计	420,000,000.00	180,000,000.00

注：本期投资收益为子公司分配利润形成的。

7、 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	80,443.04	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,026,609.33	青岛鲁商中心项目收到财源建设扶持资金及铂尔曼酒店税收返还等。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	37,491,923.66	
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	3,561,534.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,753,198.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-5,604,511.36	
少数股东权益影响额	-4,851,564.18	
合计	33,951,235.78	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.32	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.00	0.13	0.13

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：董红林

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用