

鲁商置业股份有限公司

审 计 报 告

大信审字[2018]第 3-00106 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信审字[2018]第 3-00106 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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

如财务报表附注五（三十一）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 7,210,148,473.67 元，占 2017 年度营业收入总额的 95.51%，对贵公司财务报表具有重大影响。

如财务报表附注三（二十三）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。

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注三（十一）及附注五（六）所述，截止 2017 年 12 月 31 日，贵公司存货主要包括开发成本与开发产品，合计金额为 32,855,876,835.03 元，占期末资产总额 75.71%。

期末，管理层估算每个开发项目的预期未来售价，估算在建项目的工程进度以及达到完工状态时将要发生的建造成本，估算开发项目未来销售费用以及相关销售税金等，以此来确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。存货按照成本与可变现净值孰低计量。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

由于存货金额重大，存货可变现净值的评估涉及重大判断和估计，特别是考虑到当前的经济环境和各项目当地政府推出的各项房地产市场的调控措施，对开发项目的销售影响较大，我们将贵公司存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对贵公司存货可变现净值我们实施的主要审计程序如下：

（1）评价管理层与存货可变现净值评估相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）针对重要的存货开发项目进行实地观察，询问存货项目的工程进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，以及关键估计和假设，包括与平均售价有关的关键估计和假设，和贵公司的销售预算计划进行比较，判断其是否合理；

（4）评价管理层预计完工成本的合理性，和管理层批准的预算金额比对，并采用抽样的方式检查建造合同，或将预计完工成本与贵公司内同类型已完工项目的实际成本进行比较。

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 2017 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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

（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：何政
（项目合伙人）

中 国 • 北 京

中国注册会计师：赵长峰

二〇一八年三月二十七日

合并资产负债表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,555,762,325.65	4,240,387,578.91
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	五、（二）		3,330,000.00
应收账款	五、（三）	12,045,653.58	206,474,263.27
预付款项	五、（四）	5,856,904,893.99	3,695,355,979.18
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、（五）	216,956,564.72	136,614,664.15
存货	五、（六）	32,855,876,835.03	32,559,256,406.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（七）	1,096,480,873.97	860,720,651.57
流动资产合计		42,594,027,146.94	41,702,139,543.71
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五、（八）	16,270,029.87	16,038,817.80
长期应收款			
长期股权投资	五、（九）	182,843,784.91	180,759,385.00
投资性房地产			
固定资产	五、（十）	412,752,840.61	432,630,155.11
在建工程	五、（十一）		17,750,368.51
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十二）	58,219,917.56	61,603,829.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十三）	39,670,200.58	2,167,294.00

项 目	附注	期末余额	期初余额
递延所得税资产	五、（十四）	91,115,012.18	112,268,263.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		800,871,785.71	823,218,113.96
资产总计		43,394,898,932.65	42,525,357,657.67

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并资产负债表（续）

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十五）		300,000,000.00
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	五、（十六）	100,202,801.02	134,500,000.00
应付账款	五、（十七）	4,647,398,154.77	4,571,551,640.62
预收款项	五、（十八）	12,176,897,201.17	9,253,985,020.44
应付职工薪酬	五、（十九）	26,654,045.85	23,923,076.02
应交税费	五、（二十）	393,604,888.44	341,308,763.10
应付利息	五、（二十一）	118,396,760.40	117,113,097.05
应付股利	五、（二十二）	150,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	五、（二十三）	13,047,483,258.95	13,640,119,754.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十四）	4,014,412,600.00	1,208,626,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		34,675,049,710.60	29,691,127,351.46
非流动负债：			
长期借款	五、（二十五）	4,103,600,822.24	8,294,242,580.90
应付债券	五、（二十六）	1,994,403,909.49	1,989,366,271.25
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（十四）	1,197,865.00	1,241,413.18

项 目	附注	期末余额	期初余额
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,099,202,596.73	10,284,850,265.33
负债合计		40,774,252,307.33	39,975,977,616.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（二十七）	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	五、（二十八）	296,836,429.99	296,836,429.99
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十九）	100,652,148.87	100,652,148.87
未分配利润	五、（三十）	933,081,293.19	827,720,072.23
归属于母公司所有者权益合计		2,331,537,872.05	2,226,176,651.09
少数股东权益		289,108,753.27	323,203,389.79
所有者权益（或股东权益）合计		2,620,646,625.32	2,549,380,040.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,394,898,932.65	42,525,357,657.67

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司资产负债表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		20,028,774.81	15,165,491.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		180,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款	十三、（一）	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86
存货			
持有待售资产			

项 目	附注	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		288,346.43	125,831.23
流动资产合计		3,473,074,343.77	2,898,787,069.45
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、（二）	770,248,531.19	770,248,531.19
投资性房地产			
固定资产		62,385.27	55,747.36
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		770,310,916.46	770,304,278.55
资产总计		4,243,385,260.23	3,669,091,348.00

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司资产负债表（续）

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：人民币元

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			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,676,053.19	1,923,585.16

项 目	附注	期末余额	期初余额
应交税费		47,886.58	72,106.41
应付利息		110,612,565.64	110,000,000.00
应付股利			
其他应付款		358,211,233.51	352,565,075.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		470,547,738.92	464,560,766.69
非流动负债：			
长期借款		400,000,000.00	
应付债券		1,994,403,909.49	1,989,366,271.25
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,394,403,909.49	1,989,366,271.25
负债合计		2,864,951,648.41	2,453,927,037.94
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		623,105,505.66	623,105,505.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,877,473.68	83,877,473.68
未分配利润		-329,517,367.52	-492,786,669.28
所有者权益（或股东权益）合计		1,378,433,611.82	1,215,164,310.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,243,385,260.23	3,669,091,348.00

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并利润表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、（三十一）	7,548,771,288.66	7,645,921,649.99
减：营业成本	五、（三十一）	6,469,599,450.78	6,528,985,226.36
税金及附加	五、（三十二）	420,729,300.72	563,635,371.73
销售费用	五、（三十三）	198,257,265.87	194,602,634.23
管理费用	五、（三十四）	143,319,280.50	146,043,916.04
财务费用	五、（三十五）	29,765,270.14	40,764,888.93
资产减值损失	五、（三十六）	1,844,133.46	-13,788,852.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、（三十七）	2,315,611.98	37,959,650.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、（三十七）	2,084,399.91	37,782,417.96
资产处置收益（损失以“－”号填列）	五、（三十八）	1,279,486.14	279,032.07
其他收益	五、（三十九）	10,691,442.89	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		299,543,128.20	223,917,147.60
加：营业外收入	五、（四十）	3,508,001.90	23,821,753.91
减：营业外支出	五、（四十一）	50,405,412.84	16,059,336.57
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		252,645,717.26	231,679,564.94
减：所得税费用	五、（四十二）	136,695,377.16	114,078,324.96
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		115,950,340.10	117,601,239.98
归属于母公司所有者的净利润		105,361,220.96	92,372,107.88
少数股东损益		10,589,119.14	25,229,132.10
持续经营净利润		115,950,340.10	117,601,239.98
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		115,950,340.10	117,601,239.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		105,361,220.96	92,372,107.88
归属于少数股东的综合收益总额		10,589,119.14	25,229,132.10
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.11	0.09
（二）稀释每股收益		0.11	0.09

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司利润表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

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		1,775.60	11,777.00
销售费用			
管理费用		16,767,181.14	18,344,157.86
财务费用		-29,815.50	-27,029.18
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、（三）	180,000,000.00	150,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		163,260,858.76	131,671,094.32
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）		163,269,301.76	131,671,094.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		163,269,301.76	131,671,094.32
持续经营净利润		163,269,301.76	131,671,094.32
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		163,269,301.76	131,671,094.32
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并现金流量表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

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		11,482,133,415.77	8,602,636,201.16
收到的税费返还		53,772,689.06	21,637,720.29
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十三）	393,797,452.83	351,955,503.81
经营活动现金流入小计		11,929,703,557.66	8,976,229,425.26
购买商品、接受劳务支付的现金		8,384,369,772.36	9,914,956,236.60
支付给职工以及为职工支付的现金		230,245,942.46	221,827,080.94
支付的各项税费		1,461,427,364.52	934,188,018.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十三）	298,526,909.10	373,376,806.94
经营活动现金流出小计		10,374,569,988.44	11,444,348,142.48
经营活动产生的现金流量净额		1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			5,166,220.00
取得投资收益收到的现金			81,152.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金		819,023.32	81,127.10

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		819,023.32	5,328,499.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,983,716.93	25,362,115.73
投资支付的现金			25,771,556.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		22,983,716.93	51,133,671.73
投资活动产生的现金流量净额		-22,164,693.61	-45,805,171.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		13,000,000.00	31,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,000,000.00	31,000,000.00
取得借款收到的现金		2,854,880,019.10	6,320,022,580.90
发行债券收到的现金			1,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十三）	2,821,442,200.00	3,895,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,689,322,219.10	12,231,022,580.90
偿还债务支付的现金		4,539,735,177.76	3,766,895,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		635,498,317.78	630,596,717.61
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	五、（四十三）	4,026,000,000.00	3,470,000,000.00
筹资活动现金流出小计		9,201,233,495.54	7,867,491,717.61
筹资活动产生的现金流量净额		-3,511,911,276.44	4,363,530,863.29
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		-1,978,942,400.83	1,849,606,974.14
加：期初现金及现金等价物余额		3,451,522,110.01	1,601,915,135.87
六、期末现金及现金等价物余额		1,472,579,709.18	3,451,522,110.01

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司现金流量表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

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		22,098,719.97	51,653,684.87

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
经营活动现金流入小计		22,098,719.97	51,653,684.87
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		13,229,818.85	13,593,964.37
支付的各项税费		36,185.60	11,777.00
支付其他与经营活动有关的现金		3,944,206.44	25,230,943.51
经营活动现金流出小计		17,210,210.89	38,836,684.88
经营活动产生的现金流量净额		4,888,509.08	12,816,999.99
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		133,000,000.00	
投资活动现金流入小计		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		25,225.63	5,265.00
投资支付的现金			
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		400,000,000.00	1,985,000,000.00
投资活动现金流出小计		400,025,225.63	1,985,005,265.00
投资活动产生的现金流量净额		-267,025,225.63	-1,985,005,265.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	
发行债券收到的现金			1,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		400,000,000.00	1,985,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		133,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		133,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		267,000,000.00	1,985,000,000.00
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		4,863,283.45	12,811,734.99
加：期初现金及现金等价物余额		15,165,491.36	2,353,756.37
六、期末现金及现金等价物余额		20,028,774.81	15,165,491.36

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并股东权益变动表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

项 目	本 期												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润			小计
		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	2,226,176,651.09	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													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87	827,720,072.23	2,226,176,651.09	323,203,389.79	2,549,380,040.88
三、本期增减变动金额（减少以“－” 号填列）										105,361,220.96	105,361,220.96	-34,094,636.52	71,266,584.44
（一）综合收益总额										105,361,220.96	105,361,220.96	10,589,119.14	115,950,340.10
（二）股东投入和减少资本												5,316,244.34	5,316,244.34
1. 股东投入的普通股												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

项 目	本 期												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润			小计
		优 先 股	永 续 债	其 他									
（三）利润分配												-50,000,000.00	-50,000,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配												-50,000,000.00	-50,000,000.00
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87	933,081,293.19	2,331,537,872.05	289,108,753.27	2,620,646,625.32

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并股东权益变动表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

项 目	上 期												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东 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	未分配利润			小计
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06				100,652,148.87	735,347,964.35	2,136,190,027.28	274,588,773.62	2,410,778,800.90
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06				100,652,148.87	735,347,964.35	2,136,190,027.28	274,588,773.62	2,410,778,800.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,385,484.07					92,372,107.88	89,986,623.81	48,614,616.17	138,601,239.98
（一）综合收益总额										92,372,107.88	92,372,107.88	25,229,132.10	117,601,239.98
（二）股东投入和减少资本					-2,385,484.07						-2,385,484.07	23,385,484.07	21,000,000.00
1. 股东投入的普通股												31,000,000.00	31,000,000.00
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					-2,385,484.07						-2,385,484.07	-7,614,515.93	-10,000,000.00

项 目	上 期												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东 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	未分配利润	小计		
		优 先 股	永 续 债	其 他									
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87	827,720,072.23	2,226,176,651.09	323,203,389.79	2,549,380,040.88

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司股东权益变动表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

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	股东权益合计
		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）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											

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	股东权益合计
		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. 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：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司股东权益变动表

编制单位：鲁商置业股份有限公司

2017 年度

单位：人民币元

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	股东权益合计
		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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74
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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										131,671,094.32	131,671,094.32
（一）综合收益总额										131,671,094.32	131,671,094.32
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											

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	股东权益合计
		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. 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	-492,786,669.28	1,215,164,310.06

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

鲁商置业股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

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

公司发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市, 股票简称“鲁商置业”, 股票代码“600223”, 截止 2017 年 12 月 31 日, 公司股本总额为 1,000,968,000.00 元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的 53.02%, 为公司控股股东。

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

公司所处行业为房地产行业, 公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等。

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 3 月 27 日决议批准报出。

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、泰安银座房地产开发有限公司、东营银座房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、鲁商福瑞达健康投资有限公司七家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注六、合并范围的变更”、“本附注七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、重要会计政策和会计估计

公司及其子公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、（二十三）“收入”各项描述。

（一）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 2017 年 12 月 31 日的财务状况、2017 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）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。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

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

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3、合并财务报表抵销事项

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

4、合并取得子公司会计处理

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

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

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

2、共同经营的会计处理

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

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

3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 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。

(九) 金融工具

1、金融工具的分类及确认

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

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

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

2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、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。

(十) 应收款项

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项
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、按组合计提坏账准备的应收款项

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情况：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

（十一）存货

1、存货的分类

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

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3、存货跌价准备的计提方法

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

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

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行

权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（十三）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。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、固定资产分类和折旧方法

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。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	4	5	23.75
电子设备及其他设备	3-5	5	19.00-31.67

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

（十五）在建工程

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

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、资本化金额计算方法

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

停借款费用的资本化。

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

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

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

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

2、使用寿命不确定的判断依据

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。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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。

(十八) 长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十九) 长期待摊费用

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

(二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指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

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。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

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

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

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。

(二十一) 预计负债

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

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

(二十二) 股份支付

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

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

(二十三) 收入

1、销售商品

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

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

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

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

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

2、提供劳务

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

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

(二十四) 政府补助

1、政府补助类型

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），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，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。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

4、政府补助的确认时点

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。

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 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，本公司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。

(2) 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。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

(二十六) 租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

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

(二十七) 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。

(二十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号的主要影响如下：（单位：元）

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	上期列报在营业外收入的金额	上期列报在营业外支出的金额
1.与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	10,691,442.89	—	13,688,300.00	—
2.资产处置损益列报调整	资产处置收益	1,279,486.14	279,032.07	311,336.46	32,304.39

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、11%、17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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
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%

注：财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文件规定，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

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%。

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	308,729.67	215,746.32
银行存款	2,282,374,265.97	3,919,039,385.64
其他货币资金	273,079,330.01	321,132,446.95
合 计	2,555,762,325.65	4,240,387,578.91

注：货币资金期末余额中受限金额为 1,083,182,616.47 元，其中：短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、按揭及民工保证金存款等 230,254,353.77 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴为 45,554,976.58 元；预售监管资金及贷款保证金为 487,667,933.79 元；代建项目专用资金 301,799,058.74 元；国开行投入专项资金 16,692,252.96 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金为 1,214,040.63 元。

（二）应收票据

类 别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		3,330,000.00
合 计		3,330,000.00

（三）应收账款

1、应收账款分类

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	38,891,083.11	96.96	28,063,994.64	72.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,218,565.11	3.04		

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
合 计	40,109,648.22	100.00	28,063,994.64	69.97

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	179,131,858.00	77.76		
按组合计提坏账准备的应收账款	36,333,684.88	15.77	23,899,137.56	65.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	14,907,857.95	6.47		
合 计	230,373,400.83	100.00	23,899,137.56	10.37

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	9,073,944.81	10	907,394.49	7,872,318.09	10	787,231.82
1 至 2 年	1,518,210.02	40	607,284.01	8,910,499.21	40	3,564,199.68
2 至 3 年	8,748,060.70	80	6,998,448.56	15,807.58	80	12,646.06
3 年以上	19,550,867.58	100	19,550,867.58	19,535,060.00	100	19,535,060.00
合 计	38,891,083.11		28,063,994.64	36,333,684.88		23,899,137.56

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为 4,374,464.25 元；本期收回或转回坏账准备金额为 209,607.17 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
客户一	19,000,000.00	47.37	19,000,000.00
客户二	8,549,300.00	21.31	6,839,440.00
客户三	1,550,000.00	3.86	155,000.00
客户四	1,503,628.06	3.75	245,490.63
客户五	1,410,906.97	3.52	246,730.74
合 计	32,013,835.03	79.81	26,486,661.37

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,046,917,829.03	52.02	1,848,429,642.44	50.02
1 至 2 年	1,714,893,298.26	29.28	921,290,525.35	24.93
2 至 3 年	484,412,497.53	8.27	330,750,367.18	8.95
3 年以上	610,681,269.17	10.43	594,885,444.21	16.10
合 计	5,856,904,893.99	100.00	3,695,355,979.18	100.00

账龄超过 1 年的大额预付款项情况

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	699,711,099.90	1-3 年	垫付拆迁款
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛市崂山区房地产开发管理局	515,353,148.93	1-2 年	拆迁补偿款
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛市崂山区财政局	191,174,202.10	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	200,000,000.00	1-2 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	200,000,000.00	3 年以上	土地熟化费
合 计		1,806,238,450.93		

2、预付款项金额前五名单位情况

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	886,789,132.00	15.14
青岛市崂山区房地产开发管理局	665,226,893.75	11.36
国清控股集团有限公司	636,000,000.00	10.86
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	581,300,000.00	9.93
临沂市财政局	571,915,106.67	9.76
合 计	3,341,231,132.42	57.05

(五) 其他应收款

1、其他应收款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	158,080,501.80	45.16		
按组合计提坏账准备的其他应收款	191,964,688.26	54.84	133,088,625.34	69.33

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
其中：账龄组合	183,748,130.96	52.49	133,088,625.34	72.43
其他组合	8,216,557.30	2.35		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	350,045,190.06	100.00	133,088,625.34	38.02

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	99,512,251.90	36.84		
按组合计提坏账准备的其他应收款	170,589,316.18	63.16	133,486,903.93	78.25
其中：账龄组合	153,952,230.62	57.00	133,486,903.93	86.71
其他组合	16,637,085.56	6.16		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	270,101,568.08	100.00	133,486,903.93	49.42

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
济南市住房维修资金管理中心	71,876,800.35		0-4 年		物业质量维修基金,经减值测试,无需计提坏账
济宁市城市建设综合开发中心	15,567,311.95		1-3 年		物业质量维修基金,经减值测试,无需计提坏账
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	66,905,750.00		0-5 年		公积金贷款保证金,经减值测试,无需计提坏账
菏泽市住房保障和房产管理局	1,562,589.00		0-4 年		物业质量维修基金,经减值测试,无需计提坏账
东营市东营区住房和城乡建设局	2,168,050.50		1-3 年		物业质量维修基金,经减值测试,无需计提坏账
合 计	158,080,501.80				

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	49,570,202.01	10	4,957,020.20	11,544,154.83	10	1,154,415.49
1 至 2 年	8,021,263.21	40	3,208,505.30	12,356,782.17	40	4,942,712.85
2 至 3 年	6,167,829.47	80	4,934,263.56	13,307,590.14	80	10,646,072.11

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
3 以上	119,988,836.27	100	119,988,836.28	116,743,703.48	100	116,743,703.48
合 计	183,748,130.96		133,088,625.34	153,952,230.62		133,486,903.93

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为 8,085,707.26 元；本期收回或转回坏账准备金额为 8,483,985.85 元。

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
劳务工资保证金	21,565,795.00	31,143,795.00
公积金贷款保证金	66,905,750.00	41,290,800.00
物业质量维修基金	91,174,751.80	58,221,451.90
押金及质保金	17,460,315.75	7,347,585.12
代垫款	51,255,375.11	23,864,857.37
职工借款及备用金	3,004,651.69	3,307,080.33
租金	1,676,914.97	1,966,096.24
往来款	91,957,588.43	96,975,004.93
其他	5,044,047.31	5,984,897.19
合计	350,045,190.06	270,101,568.08

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
济南市住房维修资金管理中心	物业质量维修基金	71,876,800.35	0-4 年	20.53	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金贷款保证金	66,905,750.00	0-5 年	19.11	
青岛恒信达投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	13.00	45,496,000.00
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	6.92	24,218,774.37
济宁市城市建设综合开发中心	物业质量维修基金	15,567,311.95	1-3 年	4.45	
合 计		224,064,636.67		64.01	69,714,774.37

(六) 存货

1、存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	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	3,248,277.43		3,248,277.43	9,197,721.39		9,197,721.39

存货类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,571,231.22		1,571,231.22	1,155,348.79		1,155,348.79
开发成本	22,183,785,064.12		22,183,785,064.12	21,521,668,427.69		21,521,668,427.69
开发产品	10,647,791,469.56	1,352,890.97	10,646,438,578.59	11,003,097,566.07	4,087,235.34	10,999,010,330.73
发出商品	17,142,007.13		17,142,007.13	24,308,051.71		24,308,051.71
生产成本	3,691,676.54		3,691,676.54	3,916,526.32		3,916,526.32
合 计	32,857,229,726.00	1,352,890.97	32,855,876,835.03	32,563,343,641.97	4,087,235.34	32,559,256,406.63

注：期末存货中用于银行借款抵押的开发成本 5,279,908,250.77 元、开发产品 1,148,376,979.34 元。

(1) 主要项目的开发成本

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	233,256,026.78	98,321,969.57		331,577,996.35
鲁商御龙湾项目	2008.06	2016.12	14.53	63,193,813.63		63,193,813.63	
鲁商国奥城项目	2008.07	2017.06	29	563,395,997.31	250,695,394.70	814,091,392.01	
重庆云山雅筑项目	2015.07	2018.03	2.3	188,987,862.93	42,514,135.13		231,501,998.06
临沂鲁商中心项目	2013.07	2019.06	32	430,667,916.61	303,274,753.10	33,349,794.20	700,592,875.51
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	1,612,583,023.43	197,552,909.80		1,810,135,933.23
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	33	1,163,394,255.45	523,644,965.64	569,038,189.17	1,118,001,031.92
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	5,093,372,539.85	1,002,899,783.72	18,713,086.46	6,077,559,237.11
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2020.12	120	6,480,236,165.35	964,471,821.12	1,042,178,161.52	6,402,529,824.95
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	781,494,492.13	198,641,094.32	88,543,681.42	891,591,905.03
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	709,626,771.46	932,327,791.04	786,670,304.58	855,284,257.92
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2019.07	40	944,037,971.31	437,858,961.89	824,554,090.66	557,342,842.54
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	1,137,836,752.84	279,985,039.04	677,737,611.78	740,084,180.10
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2019.12	20.7	582,672,149.57	128,503,463.24	294,875,598.89	416,300,013.92
泰安鲁商中心项目	2016.01	2019.05	20	751,305,115.14	231,960,397.48	157,587,522.01	825,677,990.61
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2018.12	25	583,663,867.44	159,216,175.38	497,225,134.76	245,654,908.06
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	9,334,164.99	73,372,622.58		82,706,787.57
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2019.12	6.6		215,999,958.90		215,999,958.90
上海项目	2019.03	2022.06	12		418,849,176.54		418,849,176.54
合计				21,329,058,886.22	6,460,090,413.19	5,867,758,381.09	21,921,390,918.32

(2) 主要项目的开发产品

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	1,846,671,328.40		783,273,949.44	8,664,684.38	1,054,732,694.58
鲁商御龙湾项目	547,984,058.95	63,131,463.63	153,292,262.07		457,823,260.51
济南鲁商广场项目	201,808,676.33	256,743.44	74,529,857.12	2,078,397.01	125,457,165.64
鲁商国奥城项目	669,799,757.49	814,091,392.01	326,943,047.68	5,979,286.68	1,150,968,815.14
青岛银座一山一墅项目	143,799,936.37	10,351,919.24	51,207,086.47		102,944,769.14
东营银座城市广场	144,220,107.54	-4,306,065.41	19,646,799.54	1,687,348.69	118,579,893.90
临沂鲁商凤凰城项目	134,561,042.45		9,158,695.44		125,402,347.01
青岛鲁商·首府项目	672,910,059.14	-11,450,676.99	77,296,766.97	3,669,225.12	580,493,390.06
济宁南池公馆项目	267,294,879.73	1,795,939.68	34,436,733.29	5,512,342.28	229,141,743.84
哈尔滨松江新城项目	2,273,008,222.06	18,713,086.46	525,779,757.64		1,765,941,550.88
泰安银座城市广场	140,669,988.66			10,068,918.32	130,601,070.34
菏泽鲁商凤凰城项目	804,621,841.79	824,554,090.66	466,601,578.28	9,185,788.74	1,153,388,565.43
临沂鲁商中心项目	713,860,406.04	33,349,794.20	248,858,804.83		498,351,395.41
青岛蓝岸丽舍项目	906,712,596.31	1,042,178,161.52	1,299,952,181.20		648,938,576.63
泰晤士小镇项目	440,380,612.32	512,018,405.67	530,819,532.47		421,579,485.52
泰安国际社区项目	431,644,555.40	294,875,598.89	452,969,997.46		273,550,156.83
青岛蓝岸新城项目	65,919,688.90	677,737,611.78	385,667,995.39		357,989,305.29
临沂知春湖项目	50,026,658.63	88,543,681.42	25,702,769.39		112,867,570.66
临沂金悦城项目		786,670,304.58	164,497,920.65		622,172,383.93
泰安鲁商中心项目		157,587,522.01	46,606,506.06		110,981,015.95
济宁运河公馆项目		569,038,189.17	302,189,112.32		266,849,076.85
合计	10,455,894,416.51	5,879,137,161.96	5,979,431,353.71	46,845,991.22	10,308,754,233.54

(3) 开发产品中的出租开发产品明细

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	884,717,062.93	1,234,690,593.16	100,017,457.74	2,019,390,198.35
山东银座·晶都国际	3,599,033.10		3,599,033.10	
泰安银座城市广场	211,423,199.52			211,423,199.52
青岛四季景园	66,472,859.29			66,472,859.29
东营银座城市广场	57,609,067.47			57,609,067.47
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	119,345,643.66		10,409,987.18	108,935,656.48
临沂鲁商凤凰城	3,848,150.94		3,848,150.94	
济南鲁商广场	56,954,777.40	12,769,108.77		69,723,886.17

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商国奥城		374,478,619.36		374,478,619.36
临沂鲁商中心	82,160,286.52		82,160,286.52	
鲁商常春藤	173,293,687.76			173,293,687.76
菏泽鲁商凤凰城		795,846,234.39		795,846,234.39
济宁南池公馆	104,376,979.13	31,107,247.74		135,484,226.87
青岛动感世代		20,489,382.90		20,489,382.90
二、出租开发产品摊销	122,039,848.69	51,033,665.57	3,776,911.66	169,296,602.60
山东银座·晶都国际	2,462,468.58		2,462,468.58	
泰安银座城市广场	72,482,909.69	10,068,918.32		82,551,828.01
青岛四季景园	13,690,980.73	1,897,574.08		15,588,554.81
东营银座城市广场	8,241,506.05	1,687,348.69		9,928,854.74
银座数码广场	646,064.65	70,417.22		716,481.87
青岛鲁商·首府	2,339,069.77	3,669,225.12	303,008.25	5,705,286.64
临沂鲁商凤凰城	255,236.75		255,236.75	
济南鲁商广场	6,702,279.19	2,078,397.01		8,780,676.20
鲁商国奥城	-	5,979,286.68		5,979,286.68
临沂鲁商中心	756,198.08		756,198.08	
鲁商常春藤	10,108,798.45	8,664,684.38		18,773,482.83
菏泽鲁商凤凰城		9,185,788.74		9,185,788.74
济宁南池公馆	4,354,336.75	5,512,342.28		9,866,679.03
青岛动感世代		2,219,683.05		2,219,683.05
三、出租开发产品净值	762,677,214.24			1,850,093,595.75
山东银座·晶都国际	1,136,564.52			
泰安银座城市广场	138,940,289.83			128,871,371.51
青岛四季景园	52,781,878.56			50,884,304.48
东营银座城市广场	49,367,561.42			47,680,212.73
银座数码广场	4,987,313.49			4,916,896.27
青岛鲁商·首府	117,006,573.89			103,230,369.84
临沂鲁商凤凰城	3,592,914.19			
济南鲁商广场	50,252,498.21			60,943,209.97
鲁商国奥城	-			368,499,332.68
临沂鲁商中心	81,404,088.44			
鲁商常春藤	163,184,889.31			154,520,204.93
菏泽鲁商凤凰城				786,660,445.65
济宁南池公馆	100,022,642.38			125,617,547.84
青岛动感世代				18,269,699.85

2、存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	4,087,235.34		1,922,445.03	811,899.34	1,352,890.97
合 计	4,087,235.34		1,922,445.03	811,899.34	1,352,890.97

3、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,145,360,363.97 元，其中本期资本化利息为 1,016,608,641.93 元。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	11,226,252.65	3,160,965.24
预缴营业税	126,119,084.40	257,269,041.46
预缴城市维护建设税	23,537,618.00	20,621,096.03
预缴所得税	427,167,339.09	290,061,710.80
预缴房产税	669,553.41	781,995.93
预缴土地增值税	479,531,101.88	262,205,689.51
预缴印花税	940,242.18	754,023.53
预缴教育费附加	9,980,410.64	8,772,580.01
预缴地方教育费附加	6,585,341.20	5,901,032.72
预缴地方水利建设基金	2,496,594.64	2,214,005.67
预缴残疾人就业保障金	35,550.36	25,770.00
预缴代扣代缴税金	6,463,087.23	8,868,484.94
预缴其他税费	1,728,698.29	84,255.73
合计	1,096,480,873.97	860,720,651.57

(八) 持有至到期投资

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	16,270,029.87		16,270,029.87	16,038,817.80		16,038,817.80
合计	16,270,029.87		16,270,029.87	16,038,817.80		16,038,817.80

(九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额
		权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金股 利或利润	
联营企业：				
临沂尚城置业有限公司	180,759,385.00	2,084,399.91		182,843,784.91
合计	180,759,385.00	2,084,399.91		182,843,784.91

(十) 固定资产

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	491,245,867.13	3,501,765.40	23,822,361.17	43,413,765.42	561,983,759.12
2.本期增加金额		29,856.42	2,257,282.02	3,149,875.45	5,437,013.89
(1) 购置		29,856.42	2,257,282.02	2,207,907.45	4,495,045.89
(2) 在建工程转入				941,968.00	941,968.00
3.本期减少金额		118,479.60	2,737,206.69	1,119,275.02	3,974,961.31
(1) 处置或报废		118,479.60	2,737,206.69	1,119,275.02	3,974,961.31
4.期末余额	491,245,867.13	3,413,142.22	23,342,436.50	45,444,365.85	563,445,811.70
二、累计折旧					
1.期初余额	82,071,585.32	3,299,188.11	19,034,506.96	24,948,323.62	129,353,604.01
2.本期增加金额	17,968,059.29	11,166.72	1,925,912.47	5,022,557.68	24,927,696.16
(1) 计提	17,968,059.29	11,166.72	1,925,912.47	5,022,557.68	24,927,696.16
3.本期减少金额		67,119.55	2,319,158.64	1,202,050.89	3,588,329.08
(1) 处置或报废		67,119.55	2,319,158.64	1,202,050.89	3,588,329.08
4.期末余额	100,039,644.61	3,243,235.28	18,641,260.79	28,768,830.41	150,692,971.09
三、账面价值					
1.期末账面价值	391,206,222.52	169,906.94	4,701,175.71	16,675,535.44	412,752,840.61
2.期初账面价值	409,174,281.81	202,577.29	4,787,854.21	18,465,441.80	432,630,155.11

(十一) 在建工程

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
福瑞达国际颐养中心				17,750,368.51		17,750,368.51
合 计				17,750,368.51		17,750,368.51

(十二) 无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	商标注册权	域名	合计
一、账面原值					
1.期初余额	62,073,543.49	18,760,881.52	184,400.00	41,786.89	81,060,611.90
2.本期增加金额		2,832,301.91		1,301.89	2,833,603.80
(1)购置		2,832,301.91		1,301.89	2,833,603.80
3.本期减少金额					
4.期末余额	62,073,543.49	21,593,183.43	184,400.00	43,088.78	83,894,215.70
二、累计摊销					
1.期初余额	8,749,367.38	10,596,971.91	89,983.54	20,459.40	19,456,782.23
2.本期增加金额	1,720,925.16	4,463,968.71	18,440.04	14,182.00	6,217,515.91
(1) 计提	1,720,925.16	4,463,968.71	18,440.04	14,182.00	6,217,515.91
3.本期减少金额					
4.期末余额	10,470,292.54	15,060,940.62	108,423.58	34,641.40	25,674,298.14
三、账面价值					
1.期末账面价值	51,603,250.95	6,532,242.81	75,976.42	8,447.38	58,219,917.56
2.期初账面价值	53,324,176.11	8,163,909.61	94,416.46	21,327.49	61,603,829.67

(十三) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
电力沟专用权	464,676.00		27,332.00		437,344.00
租赁费	1,702,618.00		679,870.00		1,022,748.00
福瑞达颐养中心装修费		40,007,194.34	1,797,085.76		38,210,108.58
合 计	2,167,294.00	40,007,194.34	2,504,287.76		39,670,200.58

(十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	38,644,554.40	154,578,217.60	37,697,369.26	150,789,477.05
内部交易未实现利润	1,186,416.67	4,745,666.68	991,327.56	3,965,310.24
可抵扣亏损	51,284,041.11	205,136,164.44	73,579,567.05	294,318,268.19
小 计	91,115,012.18	364,460,048.72	112,268,263.87	449,073,055.48
递延所得税负债：				

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
评估增值	1,197,865.00	4,791,460.00	1,241,413.18	4,965,652.72
小 计	1,197,865.00	4,791,460.00	1,241,413.18	4,965,652.72

2、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	7,927,293.35	10,683,799.78
可抵扣亏损	898,766,058.63	803,766,614.41
合 计	906,693,351.98	814,450,414.19

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。

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2017 年		105,848,058.55	
2018 年	102,725,670.00	102,725,670.00	
2019 年	116,161,374.31	116,161,374.31	
2020 年	224,489,912.86	224,489,912.86	
2021 年	254,541,598.69	254,541,598.69	
2022 年	200,847,502.77		
合 计	898,766,058.63	803,766,614.41	

(十五) 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
质押+保证借款		300,000,000.00
合 计		300,000,000.00

(十六) 应付票据

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	10,500,000.00	99,500,000.00
商业承兑汇票	89,702,801.02	35,000,000.00
合 计	100,202,801.02	134,500,000.00

(十七) 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,029,907,548.01	3,874,852,284.73
1 年以上	617,490,606.76	696,699,355.89
合 计	4,647,398,154.77	4,571,551,640.62

账龄超过 1 年的大额应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
潍坊昌大建设集团有限公司	58,193,932.69	工程款未结算
山东信德置业有限公司	42,721,303.97	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	38,111,846.50	工程款未结算
江苏南通二建集团有限公司	33,303,380.03	工程款未结算
青岛鲁城建设有限公司	32,991,672.10	工程款未结算
合 计	205,322,135.29	-----

（十八）预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	7,066,383,873.57	6,576,825,865.82
1 年以上	5,110,513,327.60	2,677,159,154.62
合 计	12,176,897,201.17	9,253,985,020.44

预收款项中的预售房款的主要项目列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额
青岛一山一墅	51,584,549.91	52,554,005.68
鲁商常春藤	551,366,205.06	1,096,068,684.90
鲁商御龙湾	206,459,136.23	280,858,082.22
鲁商国奥城	142,699,092.97	192,034,578.60
鲁商蓝岸国际	4,401,159.09	36,514,091.36
东营银座城市广场	18,763,175.87	16,676,442.42
北京蓝岸丽舍	16,119,721.31	103,741,591.12
青岛鲁商·首府	309,189,768.37	253,063,081.46
济宁南池公馆	12,562,372.04	52,036,621.99
济宁运河公馆	822,548,051.82	406,064,573.88
哈尔滨松江新城	1,849,213,630.13	274,299,234.84
菏泽鲁商凤凰城	212,688,115.14	139,246,729.66
临沂鲁商中心	371,567,957.50	455,132,950.53
临沂鲁商凤凰城	128,864,930.48	44,672,653.48
青岛蓝岸丽舍	4,143,719,901.11	2,833,073,555.89
泰安鲁商国际社区	527,597,847.72	763,972,195.91

项目名称	期末余额	期初余额
泰安鲁商中心	825,830,231.41	471,072,949.54
鲁商蓝岸新城	420,827,136.23	625,553,296.25
临沂金悦城项目	977,122,442.51	711,034,562.14
鲁商泰晤士小镇	274,871,528.03	323,452,284.61
临沂知春湖项目	67,670,241.21	25,538,198.27
重庆云山雅筑项目	121,673,984.00	17,753,070.00
合计	12,057,341,178.14	9,174,413,434.75

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	23,066,583.67	209,966,081.85	206,753,793.84	26,278,871.68
二、离职后福利-设定提存计划	5,270.86	22,578,741.85	22,484,588.44	99,424.27
三、辞退福利	851,221.49	246,521.24	821,992.83	275,749.90
合 计	23,923,076.02	232,791,344.94	230,060,375.11	26,654,045.85

2、 短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	3,393,150.53	160,323,137.02	160,867,609.79	2,848,677.76
2. 职工福利费	11,578.42	19,308,319.18	18,980,261.30	339,636.30
3. 社会保险费	28,577.04	11,944,665.45	11,932,191.94	41,050.55
其中： 医疗保险费	32,441.67	10,138,546.82	10,131,320.71	39,667.78
工伤保险费	2,182.88	722,003.27	719,460.19	4,725.96
生育保险费	-6,047.51	1,084,115.36	1,081,411.04	-3,343.19
4. 住房公积金	48,183.81	11,549,054.61	11,476,484.26	120,754.16
5. 工会经费和职工教育经费	19,504,826.18	6,409,664.38	3,081,856.45	22,832,634.11
6. 短期带薪缺勤		415,390.10	415,390.10	
7. 其他	80,267.69	15,851.11		96,118.80
合 计	23,066,583.67	209,966,081.85	206,753,793.84	26,278,871.68

3、 设定提存计划情况

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	6,570.74	21,717,502.71	21,628,500.82	95,572.63
2、失业保险费	-1,299.88	861,239.14	856,087.62	3,851.64
3、企业年金缴费				
合 计	5,270.86	22,578,741.85	22,484,588.44	99,424.27

(二十) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	317,797,977.25	112,284,711.51
地方教育费附加	577,410.24	520,300.59
营业税		68,155.34
土地使用税	7,571,905.67	10,330,360.50
企业所得税	17,644,107.70	8,100,952.81
城市维护建设税	416,456.73	90,825.22
房产税	3,934,490.95	3,764,666.81
土地增值税	44,485,520.58	205,007,243.31
个人所得税	571,417.23	746,045.90
教育费附加	181,929.59	41,293.58
其他税费	423,672.50	354,207.53
合 计	393,604,888.44	341,308,763.10

(二十一) 应付利息

类 别	期末余额	期初余额
借款利息	8,396,760.40	7,113,097.05
企业债券利息	110,000,000.00	110,000,000.00
合 计	118,396,760.40	117,113,097.05

(二十二) 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利			
其中：山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	20,000,000.00	工程建设需要暂不支付
山东世界贸易中心	120,000,000.00	80,000,000.00	工程建设需要暂不支付
合 计	150,000,000.00	100,000,000.00	

(二十三) 其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	12,109,046,375.42	12,541,868,893.21
代扣款项	33,540,158.59	45,907,194.28
投标保证金	33,144,653.24	35,202,755.36
质保金及押金	82,760,692.34	69,296,356.02

款项性质	期末余额	期初余额
社会保险金	991,870.20	1,263,898.62
专款专用	463,217,612.84	371,747,396.40
购房意向金	12,879,938.47	413,884,192.66
其他	311,901,957.85	160,949,067.68
合 计	13,047,483,258.95	13,640,119,754.23

账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
山东省商业集团有限公司	7,802,333,378.19	未到期
山东银座商城股份有限公司	662,185,694.10	未到期
临沂尚城置业有限公司	211,776,038.48	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	90,000,000.00	未到期
合 计	8,922,385,110.77	—

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,014,412,600.00	1,158,626,000.00
一年内到期的长期应付款		50,000,000.00
合 计	4,014,412,600.00	1,208,626,000.00

(二十五) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间
抵押+保证借款	2,236,200,822.24	3,397,080,000.00	4.513%-5.800%
抵押借款	742,000,000.00	298,000,000.00	4.750%-5.700%
保证借款	1,125,400,000.00	2,573,229,980.90	4.750%-6.500%
委托借款		1,325,932,600.00	6.150%-6.170%
质押+保证借款		700,000,000.00	5.600%-5.900%
合 计	4,103,600,822.24	8,294,242,580.90	

(二十六) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
16 鲁商债 (135205)	1,994,403,909.49	1,989,366,271.25
合 计	1,994,403,909.49	1,989,366,271.25

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16鲁商债（135205）-面值	100.00	2016/2/2	3年期	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
16鲁商债（135205）-利息调整					-10,633,728.75
合 计	100.00			2,000,000,000.00	1,989,366,271.25

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16鲁商债（135205）-面值		120,000,000.00			2,000,000,000.00
16鲁商债（135205）-利息调整			5,037,638.24		-5,596,090.51
合 计		120,000,000.00	5,037,638.24		1,994,403,909.49

(二十七) 股本

项 目	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

(二十八) 资本公积

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	329,323,315.80			329,323,315.80
二、其他资本公积	-32,486,885.81			-32,486,885.81
合 计	296,836,429.99			296,836,429.99

(二十九) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	87,059,810.15			87,059,810.15
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合 计	100,652,148.87			100,652,148.87

(三十) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	827,720,072.23	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105,361,220.96	
期末未分配利润	933,081,293.19	

(三十一) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	7,491,478,070.18	6,412,733,721.02	7,596,385,560.89	6,493,987,245.66
房地产销售	7,210,148,473.67	6,198,550,291.71	7,359,750,469.31	6,320,677,526.91
物业管理	208,508,978.52	193,638,850.51	167,838,884.20	158,191,357.67
酒店	68,514,021.40	12,217,773.05	64,931,914.77	12,219,508.22
建材销售	1,526,883.62	1,745,339.32	3,347,868.54	2,783,512.36
设计服务	1,135,365.03	238,261.28	516,424.07	115,340.50
养老服务	1,644,347.94	6,343,205.15		
二、其他业务小计	57,293,218.48	56,865,729.76	49,536,089.10	34,997,980.70
租赁费收入	43,635,260.22	55,095,128.37	39,176,508.86	34,997,980.70
代建费收入	12,386,792.46	498,047.25	10,287,547.16	
其他收入	1,271,165.80	1,272,554.14	72,033.08	
合 计	7,548,771,288.66	6,469,599,450.78	7,645,921,649.99	6,528,985,226.36

(三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	132,064,718.29	292,341,579.54
城市维护建设税	24,361,862.61	26,760,165.92
教育费附加	10,488,473.50	11,523,575.82
地方教育费附加	7,070,264.02	7,661,639.10
土地增值税	223,291,919.39	209,818,569.28
水利建设基金	2,602,803.02	2,899,106.76
房产税	11,245,942.22	6,671,333.11
土地使用税	5,577,256.63	4,428,517.67
印花税	3,973,230.39	1,444,943.88
其他	52,830.65	85,940.65
合 计	420,729,300.72	563,635,371.73

(三十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,156,496.66	22,732,820.85
广告费	42,681,486.16	66,630,873.22
销售代理费	59,361,324.35	49,174,948.33
业务宣传费	53,210,132.25	33,443,146.48
其他	20,847,826.45	22,620,845.35
合 计	198,257,265.87	194,602,634.23

(三十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	65,985,956.80	61,691,615.68
办公费	3,181,483.21	5,306,836.51
会务费	349,256.49	444,547.77
租赁费	7,650,658.59	9,373,341.98
招待应酬费	2,919,284.02	3,358,778.76
税费	427,586.46	5,066,022.78
折旧费	16,883,719.18	20,149,939.03
无形资产摊销	6,113,515.88	5,514,371.46
差旅费	2,609,072.17	2,441,613.72
汽车费用	3,814,773.44	3,524,105.82
聘请中介机构费用	6,864,280.44	8,500,370.83
其他	26,519,693.82	20,672,371.70
合 计	143,319,280.50	146,043,916.04

(三十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	33,435,981.88	48,634,073.59
减：利息收入	12,790,802.30	18,452,422.96
手续费支出	9,119,673.50	10,520,893.03
其他支出	417.06	62,345.27
合 计	29,765,270.14	40,764,888.93

(三十六) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,766,578.49	-13,788,852.13
存货跌价损失	-1,922,445.03	
合 计	1,844,133.46	-13,788,852.13

(三十七) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,084,399.91	37,782,417.96
信托保障基金投资收益	231,212.07	177,232.74
合 计	2,315,611.98	37,959,650.70

(三十八) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	1,279,486.14	279,032.07
合 计	1,279,486.14	279,032.07

(三十九) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	10,691,442.89		与收益相关
合 计	10,691,442.89		

注：政府补助详细情况见（四十六）政府补助。

(四十) 营业外收入

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		13,688,300.00	
罚款收入	664,906.00	1,502,808.15	664,906.00
其他	2,843,095.90	8,630,645.76	2,843,095.90
合 计	3,508,001.90	23,821,753.91	3,508,001.90

(四十一) 营业外支出

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	70,000.00	1,068,160.00	70,000.00

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
罚款支出	11,457,253.45	4,392,900.82	11,457,253.45
违约金支出	3,239,149.50	2,451,001.67	3,239,149.50
滞纳金	34,431,058.22	5,237,276.28	34,431,058.22
其他	1,207,951.67	2,909,997.80	1,207,951.67
合 计	50,405,412.84	16,059,336.57	50,405,412.84

(四十二) 所得税费用

1、所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	115,585,673.65	111,885,547.71
递延所得税费用	21,109,703.51	2,192,777.25
合 计	136,695,377.16	114,078,324.96

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金额
利润总额	252,645,717.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	63,159,371.92
调整以前期间所得税的影响	15,672,057.28
非应税收入的影响	-521,099.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,229,850.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,773,542.53
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	50,211,875.69
超期亏损转回的影响	5,716,864.68
所得税费用	136,695,377.16

(四十三) 现金流量表

1、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

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	12,790,802.30	18,452,422.96
收到往来款项及其他	381,006,650.53	333,503,080.85
合 计	393,797,452.83	351,955,503.81
支付其他与经营活动有关的现金		
其中：广告费	42,681,486.16	66,630,873.22

项 目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	53,210,132.25	33,443,146.48
销售佣金	59,361,324.35	49,174,948.33
销售费用中其他付现费用	20,847,826.45	22,607,010.30
管理费用中付现费用	47,135,400.08	52,843,701.09
手续费支出	9,119,673.50	10,583,238.30
营业外支出	50,405,412.84	16,059,336.57
往来款项及其他	15,765,653.47	122,034,552.65
合计	298,526,909.10	373,376,806.94

2、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中：向非金融机构的借款	2,821,442,200.00	3,895,000,000.00
合计	2,821,442,200.00	3,895,000,000.00
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	4,026,000,000.00	3,470,000,000.00
合计	4,026,000,000.00	3,470,000,000.00

(四十四) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	115,950,340.10	117,601,239.98
加：资产减值准备	1,844,133.46	-13,788,852.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,927,696.16	25,454,293.59
无形资产摊销	6,217,515.91	5,514,371.46
长期待摊费用摊销	2,504,287.76	3,545,793.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-1,279,486.14	-279,032.07
财务费用（收益以“－”号填列）	33,435,981.88	48,634,073.59
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,315,611.98	-37,959,650.70
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	21,153,251.69	2,192,777.25
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-43,548.18	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-293,886,084.03	-4,717,173,040.89
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,850,447,651.84	-1,146,278,016.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,497,072,744.43	3,244,417,325.87

项 目	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,472,579,709.18	3,451,522,110.01
减：现金的期初余额	3,451,522,110.01	1,601,915,135.87
现金及现金等价物净增加额	-1,978,942,400.83	1,849,606,974.14

2、现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,472,579,709.18	3,451,522,110.01
其中：库存现金	308,729.67	215,746.32
可随时用于支付的银行存款	1,472,270,979.51	3,451,306,363.69
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,472,579,709.18	3,451,522,110.01

(四十五)所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,083,182,616.47	见附注五、（一）
存货	6,428,285,230.11	用于银行抵押借款
固定资产	386,029,872.82	用于银行抵押借款
无形资产	25,478,275.29	用于银行抵押借款
合 计	7,922,975,994.69	--

(四十六)政府补助

本公司本年收到的政府补助金额合计 10,691,442.89 元，其中与收益相关的政府补助金额为 10,691,442.89 元。

与收益相关的政府补助：

项目	本期计入损益金额	计入当期损益的项目
服务业发展引导资金	3,600,000.00	其他收益
绿色建筑示范项目奖励资金	400,000.00	其他收益
税收返还	6,560,000.00	其他收益
养老服务业暖气补助金	52,865.00	其他收益
稳岗补贴	78,577.89	其他收益
合 计	10,691,442.89	—

六、合并范围的变更

1、2017 年 7 月，子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛绿富房地产开发有限公司、山东省鑫诚恒业开发建设有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商创智置业有限公司。公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 3500 万元人民币，占 70%，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、2017 年 8 月，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。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4550 万元人民币，占 91%，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。

3、2017 年 9 月，子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛锦绣美地商业管理有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商锦绣置业有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 3500 万元人民币，占 70%，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、2017 年 12 月，子公司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，占注册资本的 100%，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。

5、2017 年 4 月 24 日，公司董事会审议同意子公司山东省鲁商置业有限公司向上海博明时装有限公司以货币形式增加注册资本人民币 4346.26 万元，新增注册资本后，上海博明时装有限公司注册资本变更为 5000 万元。同时，将“上海博明时装有限公司”更名为“上海鲁商房地产有限公司”；将营业范围变更为“房地产开发经营，物业管理，建筑装饰装修工程，房地产经纪，日用百货、服装、鞋帽、纺织品、五金交电、工艺品、家具、电子产品、办公用品、皮革制品、建筑材料销售，经济信息咨询”。该公司于 2017 年 4 月完成工商变更手续，相关收购活动正在进行中，由于本公司已能实际控制，自控制之日起纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	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

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
山东省商业房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东银座地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京银座合智房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
泰安银座房地产开发有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发	97		同一控制下企业合并取得
东营银座房地产开发有限公司	山东东营	山东东营	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资, 养老服务机构的投资、健康咨询	70		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司(注)	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
济宁鲁商置业有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发		100	投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发		90	投资设立
青岛鲁商置地发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
山东省鲁商建筑设计有限公司	山东济南	山东济南	建筑设计		100	投资设立
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		51	投资设立
菏泽鲁商置业有限公司	山东菏泽	山东菏泽	房地产开发		100	投资设立
济南鲁商明达门窗有限公司	山东济南	山东济南	建筑门窗的加工、制造、销售及安装		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
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

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
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（注）	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

注 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。

注 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。

2、重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	鲁商置业青岛有限公司	25%	962,981.23	50,000,000.00	160,063,354.48
2	哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	-659,610.74		-2,755,700.02
3	青岛鲁商置地发展有限公司	25%	253,644.02		86,091,588.03

3、重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）（单位：万元）

子公司名称	期末余额					
	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
鲁商置业青岛有限公司	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	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	853,581.21	43.16	853,624.37	748,247.73	70,940.00	819,187.73
子公司名称	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
鲁商置业青岛有限公司	332,831.45	282.86	333,114.31	249,474.16		249,474.16
哈尔滨鲁商置业有限公司	785,735.10	1,048.79	786,783.89	738,879.98	50,000.00	788,879.98
青岛鲁商置地发展有限公司	952,627.98	50.10	952,678.08	682,902.91	235,440.00	918,342.91

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	15,868.75	385.19	385.19	20,949.52
哈尔滨鲁商置业有限公司	58,619.65	-659.61	-659.61	122,102.35
青岛鲁商置地发展有限公司	142,978.13	101.46	101.46	132,528.18
子公司名称	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
鲁商置业青岛有限公司	20,117.83	474.89	474.89	-135,878.94
哈尔滨鲁商置业有限公司	171,687.79	-3,518.74	-3,518.74	64,375.98
青岛鲁商置地发展有限公司	151,070.51	19,477.45	19,477.45	-232,075.65

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂尚城置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		40.00	权益法

2、 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
流动资产	607,420,380.54	880,515,401.40
非流动资产	2,461,466.86	2,501,782.44
资产合计	609,881,847.40	883,017,183.84
流动负债	152,772,385.15	431,118,721.36
非流动负债		
负债合计	152,772,385.15	431,118,721.36
营业收入	307,307,922.14	696,555,248.07
归属于母公司股东权益	457,109,462.25	451,898,462.48
按持股比例计算的净资产份额	182,843,784.91	180,759,385.00
净利润	5,210,999.77	94,456,044.89
综合收益总额	5,210,999.77	94,456,044.89

八、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具

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

（二）金融风险管理

公司现有的金融工具可能存在利率风险、信用风险、流动性风险等金融风险。公司以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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 2017 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 185.20 亿元，其中浮动利率借款 48.76 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 0.1219 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 2017 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 32,013,835.03 元，占应收账款总额的 79.81%。

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。

4、 公允价值

公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本 公司的表决 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

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的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“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本企业的其他关联方情况

合营或联营企业名称	其他关联方与本公司关系
山东银座久信房地产开发有限公司	同一最终控制人
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	同一最终控制人
山东银座商城股份有限公司	同一最终控制人
山东世界贸易中心	同一最终控制人
山东世界贸易中心银座艺舟	同一最终控制人
鲁商集团有限公司	同一最终控制人
山东省银座实业有限公司	同一最终控制人
山东银座置业有限公司	同一最终控制人
山东省鲁商空调工程有限公司	同一最终控制人
山东银座·英才幼儿园	同一最终控制人
山东省商业集团财务有限公司	同一最终控制人
鲁商物产有限公司金属材料分公司	同一最终控制人
鲁商物产有限公司机电设备分公司	同一最终控制人
鲁商传媒集团有限公司	同一最终控制人

合营或联营企业名称	其他关联方与本公司关系
山东商报社	同一最终控制人
山东润色文化传媒有限公司	同一最终控制人
泰安银座商城有限公司	同一最终控制人
山东银座家居有限公司	同一最终控制人
山东鲁商一卡通支付有限公司	同一最终控制人
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	同一最终控制人
山东银座电器有限责任公司	同一最终控制人
北京天创伟业投资管理有限公司	同一最终控制人
山东银座旅游集团有限公司	同一最终控制人
易通支付有限公司	同一最终控制人
银座集团股份有限公司	同一最终控制人
济宁银座商城有限公司	同一最终控制人
青岛银座投资开发有限公司	同一最终控制人
山东银座天逸汽车有限公司	同一最终控制人
山东省城市服务技师学院	同一最终控制人
银座集团济南长清购物广场有限公司	同一最终控制人
山东银座天启房地产有限公司	同一最终控制人
济宁银座佳悦酒店有限公司	同一最终控制人
齐鲁医药学院	同一最终控制人
济南市富源小额贷款有限公司	同一最终控制人
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	同一最终控制人
菏泽银座颐庭酒店有限公司	同一最终控制人
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	同一最终控制人
鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司	同一最终控制人

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
采购商品、接受劳务						
山东省银座实业有限公司	采购设备	市场价格	5,387,539.49	0.15	16,648,251.14	0.27
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	市场价格	154,797,748.66	4.35	100,416,553.79	1.64
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格	31,666,228.21	0.89	108,665,077.19	1.78
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	24,897,815.12	0.70	95,073,688.30	1.55

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	1,993,081.08	2.08	2,136,666.00	3.21
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	广告费	市场价格	316,886.79	0.33		
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	市场价格	2,009,696.48	17.13	2,325,293.70	23.68
山东商报社	广告费	市场价格			40,000.00	0.06
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费	市场价格	70,924.56	1.94	137,550.00	1.30
易通支付有限公司	手续费	市场价格	466,951.92	5.12	978,435.88	9.25
泰安银座商城有限公司	场地租赁费	市场价格			336,333.00	3.43
山东银座电器有限责任公司	材料设备	市场价格	795,463.00	0.02	681,254.00	0.01
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	市场价格	179,900.00	7.97	179,900.00	5.10
青岛银座投资开发有限公司	广告费	市场价格			50,400.00	0.08
济南市富源小额贷款有限公司	利息	市场价格			730,000.00	0.06
山东银座置业有限公司	水电费	市场价格	3,817,809.86	11.41		
银座集团股份有限公司	水电费	市场价格	1,471,114.64	4.40		
合计			227,871,159.81		328,399,403.00	
销售商品、提供劳务						
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	3,923.58	0.002	153,588.26	0.09
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	市场价格	1,189,098.99	37.50	2,305,852.29	29.39
山东省鲁商空调工程有限公司	物业费	市场价格	34,483.68	0.02		
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	市场价格	49,028.86	0.02	945,824.81	0.56
山东银座置业有限公司	销售安装	市场价格			324,985.44	4.14
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费	市场价格	23,132.08	2.04	83,320.39	1.33
北京天创伟业投资管理有限公司	代建费	市场价格			3,207,547.16	33.81
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	市场价格	433,066.61	0.21	3,443,075.32	2.05
山东润色文化传媒有限公司	物业费	市场价格			9,304.72	0.01
山东银座·英才幼儿园	物业费	市场价格	123,180.81	0.06	94,855.66	0.06
山东银座·英才幼儿园	销售房产	市场价格			7,000,000.00	0.10
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	市场价格	337,832.40	0.16	250,358.78	0.15
青岛银座投资开发有限公司	物业费	市场价格			330,188.68	0.20
山东省城市服务技师学院	代建费	市场价格	1,943,396.23	15.69	1,354,716.98	14.28
山东省城市服务技师学院	设计费	市场价格	543,396.23	4.39		
齐鲁医药学院	代建费	市场价格	6,415,094.34	51.79		
齐鲁医药学院	设计费	市场价格	149,160.38	13.14		

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
山东省商业集团财务有限公司	咨询费	市场价格	283,994.10	22.34		
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	市场价格	24,210.66	1.90		
济宁银座佳悦酒店有限公司	物业费	市场价格	8,490.57	0.004		
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费	市场价格	786,163.52	61.85		
银座集团股份有限公司	物业费	市场价格	13,939.90	0.01		
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	物业费	市场价格	119,816.67	0.06		
合计			12,481,409.61		19,503,618.49	

2、 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期确认的租赁收入\费用
泰安银座房地产开发有限公司	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	16,112,512.26
临沂鲁商地产有限公司	山东银座·英才幼儿园	临沂市兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房		140,000.00
青岛星洲世源置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	425,602.37	418,950.80
山东省鲁商置业有限公司	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	1,185,962.31	1,343,732.14
山东省鲁商置业有限公司	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	451,223.80	456,864.11
山东省鲁商置业有限公司	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	1,146,795.24	
山东省鲁商置业有限公司	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	1,666,666.66	
山东省鲁商置业有限公司	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	97,764.96	
山东省鲁商置业有限公司	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	1,530,568.05	1,870,857.34
济宁鲁商置业有限公司	济宁银座佳悦酒店有限公司	济宁市市中区南池公园西邻	952,380.95	793,650.79
菏泽鲁商置业有限公司	菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	1,111,111.11	
菏泽鲁商置业有限公司	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 2011-10 号银座和谐广场	1,164,087.31	
菏泽鲁商置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	65,584.76	

注 1、公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向泰安银座商城有限公司出租其在泰安市东岳大街 77 号投资开发的泰安银座城市广场，总建筑面积约为 56700.48 平方米，租赁期一年。2017 年租赁费发生金额 15,719,524.52 元。

注 2、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，2017 年度租赁费发生额为 425,602.37 元。

注 3、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2012 年 10 月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产，面积为 3006.24 平方米。租赁期限为 15 年，本年确认租赁收入 1,185,962.31 元。

注 4、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2014 年 3 月与山东世界贸易中心银座艺舟签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117 房产，面积为 649.02 平方米。租赁期限为 10 年，本年确认租赁收入 451,223.80 元。

注 5、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，面积为 6598.92 平方米。租赁期为 5 年，本期确认租赁收入 1,146,795.24 元。

注 6、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 1,666,666.66 元。

注 7、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 1,530,568.05 元。

注 8、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 97,764.96 元。

注 9、公司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，本期确认租金收入 952,380.95 元。

注 10、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，2017 年确认租金收入 1,111,111.11 元。

注 11、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月与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 1,164,087.31 元。

注 12、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 65,584.76 元。

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	290,000,000.00	2014/12/23	2017/4/21	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	41,700,000.00	2016/10/20	2017/4/19	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	258,300,000.00	2016/10/20	2017/6/21	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	200,000,000.00	2016/11/29	2017/10/11	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	500,000,000.00	2017/12/13	2019/9/18	否
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	2018/12/14	否
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	2015/12/15	2017/12/28	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	2017/8/31	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2016/1/5	2018/12/14	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	菏泽鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2016/1/29	2018/12/14	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2016/2/25	2018/12/14	否
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	2017/9/27	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	2017/12/28	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	25,000,000.00	2016/6/20	2020/3/31	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/7/26	2017/8/28	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2016/7/26	2017/9/27	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	12,000,000.00	2016/9/8	2017/2/21	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	55,000,000.00	2016/9/8	2017/3/30	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2016/9/8	2017/4/1	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	61,000,000.00	2016/9/8	2017/4/18	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	42,000,000.00	2016/9/8	2017/5/12	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	2016/9/8	2017/6/1	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	35,000,000.00	2016/9/8	2017/6/15	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/9/8	2017/7/11	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/9/8	2017/7/28	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	2016/9/8	2017/8/28	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/11/3	2017/1/18	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	18,000,000.00	2016/11/3	2017/2/21	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	220,000,000.00	2017/8/4	2020/8/3	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2015/10/10	2017/4/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2015/10/10	2017/10/9	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	293,000,000.00	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	104,600,000.00	2015/3/27	2017/5/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	80,000,000.00	2015/9/18	2017/5/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	36,750,411.74	2017/4/13	2017/6/12	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	37,578,766.02	2017/4/13	2017/12/12	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	425,670,822.24	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	110,000,000.00	2016/6/14	2017/3/1	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	2017/8/21	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	2017/11/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	28,000,000.00	2016/6/14	2019/5/31	否
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	2019/5/31	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	鲁商福瑞达健康投资有限公司	30,400,000.00	2016/6/24	2022/6/15	否
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	2017/12/15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	99,870,000.00	2015/3/20	2017/6/29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	10,000.00	2015/3/20	2017/6/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	60,000,000.00	2015/6/19	2017/6/29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	50,130,000.00	2015/9/18	2017/6/29	是
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	否
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	否
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	2017/9/26	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000,000.00	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	100,000,000.00	2017/2/24	2020/2/23	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	100,000,000.00	2015/2/12	2017/2/10	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	50,000,000.00	2015/2/12	2017/12/15	是
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	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	2016/9/20	2018/9/19	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	300,000,000.00	2016/9/22	2017/9/22	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	2015/11/27	2017/4/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	360,000,000.00	2015/11/27	2018/3/29	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	100,000,000.00	2016/9/26	2017/2/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	480,000,000.00	2016/9/26	2017/4/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	180,000,000.00	2016/9/26	2017/10/10	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	2016/9/26	2019/9/25	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	274,400,000.00	2016/10/16	2019/10/15	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2015/10/16	2017/9/25	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	150,000,000.00	2016/9/20	2018/9/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	195,000,000.00	2017/9/18	2019/9/17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	600,000.00	2015/8/20	2017/1/21	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	2015/8/20	2017/7/1	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	119,200,000.00	2015/8/20	2018/8/17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2015/11/26	2017/1/21	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	2017/7/1	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	337,840,000.00	2015/11/26	2018/8/17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2016/6/30	2017/1/21	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	2017/7/1	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	119,600,000.00	2016/6/30	2018/8/17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/9/18	2017/1/21	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	2017/7/1	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	92,450,000.00	2016/9/18	2018/8/17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/12/22	2017/1/21	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	2017/7/1	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	13,820,000.00	2016/12/22	2018/8/17	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	80,000,000.00	2015/6/23	2017/5/21	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2015/6/23	2017/11/29	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	304,700,000.00	2013/7/31	2017/5/9	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	145,300,000.00	2014/1/24	2017/5/9	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	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	225,000,000.00	2014/8/20	2018/1/4	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	2017/1/5	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	2017/11/6	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	75,000,000.00	2016/6/24	2019/6/24	否
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	2017/3/1	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	2017/8/29	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	49,500,000.00	2016/8/30	2019/8/29	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	870,000.00	2016/9/19	2017/3/1	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	2017/9/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	5,630,000.00	2016/9/19	2019/9/18	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	200,000,000.00	2016/9/21	2018/9/20	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2016/12/21	2018/9/20	否
山东省商业集团有限公司	重庆鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016/1/29	2017/7/27	是
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	2019/2/2	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

4、关联方资金拆借情况

关联方	期初余额	拆入	归还	期末余额	说明
山东省商业集团有限公司	8,760,434,725.00	1,270,000,000.00	3,075,000,000.00	6,955,434,725.00	注 1
山东省鲁商空调工程有限公司	388,143,996.12	1,551,442,200.00	941,000,000.00	998,586,196.12	注 2
山东银座商城股份有限公司	447,553,383.15		10,000,000.00	437,553,383.15	
山东银座久信房地产开发有限公司	10,257,000.00			10,257,000.00	

注 1:本期共借入资金 5 笔,最早一笔起始日为 2017/6/23,最晚一笔为 2017/11/10,借款期间均为一年以内,利率区间为 4.988%~5.500%。

注 2: 本期共借入资金 16 笔,最早一笔起始日为 2017/1/20,最晚一笔为 2017/12/25,借款期间均为一年以内,利率区间为 5.225%~8.300%。

5、 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,667,334.00	4,432,391.00

6、 其他关联交易

(1) 本期计提支付关联方利息

关联方	计提利息	支付利息
山东省商业集团有限公司	371,263,727.74	784,000.00
山东银座商城股份有限公司	22,282,811.65	
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	26,452,020.07	
合 计	420,738,790.50	784,000.00

(2) 2017 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 666,554,614.81 元，借款余额为 250,000,000.00 元。2017 年度存款利息收入金额为 2,903,868.10 元，2017 年度借款利息支出金额为 15,694,263.86 元。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	山东省鲁商空调工程有限公司	2,751,866.44	2,715,440.24
预收账款	济宁银座佳悦酒店有限公司	158,730.16	158,730.16
预收账款	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	1,250,000.00	
预收账款	山东省商业集团财务有限公司	4,464,387.32	
预收账款	济南市富源小额贷款有限公司	1,395,502.58	
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	114,704,955.68	72,196,144.14
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	34,861,556.61	58,798,477.17
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	5,214,250.13	19,434,839.01
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	92,000.00	92,000.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	18,224.00
应付账款	山东省银座实业有限公司	4,870,985.22	9,912,837.71
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	山东润色文化传媒有限公司	600,000.00	100,000.00
应付账款	鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	245,000.00	
其他应付款	山东省商业集团有限公司	9,442,069,339.19	10,831,933,378.19
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	1,249,387,587.75	583,703,587.79
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	688,541,584.47	673,135,020.26
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	79,692,595.41	79,292,634.67
其他应付款	山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
其他应付款	鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	230,252,840.14	221,890,871.67
其他应付款	青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	2,329,454.69	2,410,877.58
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	383,930.38	689,729.32
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	2,000.00	
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	山东银座·英才幼儿园		140,000.00
其他应付款	山东银座天启房地产有限公司	161,264.23	527,346.83
其他应付款	济宁银座商城有限公司	61,260.00	
其他应付款	齐鲁医药学院	20,263,784.85	
应付股利	山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	20,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	120,000,000.00	80,000,000.00
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司		800,000.00
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司		600,000.00
一年内到期的非流动负债	山东省商业集团有限公司		50,000,000.00

十、 承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至财务报表日，本公司无需要披露的承诺事项。

（二）或有事项

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 2017 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 171,190,532.63 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：

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	哈尔滨鲁商·松江新城	1,232,608,489.23
	青岛蓝岸丽舍项目	2,080,973,817.74
	国奥城项目	568,567,043.90
	菏泽鲁商凤凰城	237,742,897.95
	青岛鲁商·泰晤士小镇	402,145,870.59
	临沂鲁商中心	113,135,423.88
	鲁商·蓝岸新城	933,396,571.89
	济宁运河公馆	325,457,479.53
	鲁商·金悦城	122,277,070.40
	泰安鲁商中心	411,980,565.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	386,029,872.82
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	25,478,275.29
合计		6,839,793,378.22

十一、资产负债表日后事项

重要的非调整事项

2018 年 1 月 29 日，公司全资下属公司烟台鲁商地产有限公司竞得烟 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、商服、公共管理与公共服务。

十二、其他重要事项

1、子公司山东省鲁商置业有限公司拟与青岛中南世纪城房地产业投资有限公司合作开发位于临沂市北城新区的房地产项目。为此，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%的股权，受让价格为 450 万元。公司 2017 年 12 月 1 日召开的第九届董事会 2017 年度第十次临时会议审议通过，2018 年 1 月办理工商变更手续，2018 年 3 月 21 日支付股权转让款。

2、2017 年 9 月 22 日，2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司 2016 年非公开发行股票决议有效期的议案》。为保证本次非公开发行股票工作的顺利进行，公司将本次非公开发行股票方案的决议有效期延长 12 个月至 2018 年 9 月 26 日。

公司目前业务有房地产、酒店、物业管理、租赁、建筑材料生产与销售，主营业务为房地产开

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

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,272,757,222.53	100.00		
合 计	3,272,757,222.53	100.00		

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,733,495,746.86	100.00		
合 计	2,733,495,746.86	100.00		

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86
合 计	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
山东省鲁商置业有限公司	关联方往来款	3,272,757,222.53	1 年以内	100	
合 计		3,272,757,222.53		—	—

(二) 长期股权投资

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

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10			368,919,055.10
山东银座地产有限公司	127,285,109.39			127,285,109.39
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47			63,771,944.47
泰安银座房地产开发有限公司	84,166,151.78			84,166,151.78
东营银座房地产开发有限公司	38,961,192.03			38,961,192.03
北京银座合智房地产开发有限公司	52,145,078.42			52,145,078.42
鲁商福瑞达健康投资有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00
合计	770,248,531.19			770,248,531.19

(三) 投资收益

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	180,000,000.00	150,000,000.00
合 计	180,000,000.00	150,000,000.00

注：本期投资收益为子公司分配利润形成的。

十四、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,279,486.14	
2. 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）	10,691,442.89	铂尔曼酒店税收返还及福瑞达颐养中心服务业发展引导资金等。
3. 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	231,212.07	
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,897,410.94	
5. 所得税影响额	-1,272,535.70	
6. 少数股东影响额	3,088,956.93	
合 计	-32,878,848.61	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	4.62	4.23	0.11	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.07	4.15	0.14	0.09

鲁商置业股份有限公司
二〇一八年三月二十七日

财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名： 李彦勇

签名： 李中山

签名： 陈雪梅

日期： 2018. 3. 27

日期： 2018. 3. 27

日期： 2018. 3. 27