
公司代码：600223

债券代码：135205

公司简称：鲁商置业

债券简称：16 鲁商债

鲁商置业股份有限公司

2017 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、 公司负责人李彦勇、主管会计工作负责人李中山及会计机构负责人（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 2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润 105,361,220.96 元，母公司期末未分配利润-329,517,367.52 元，合并期末未分配利润 933,081,293.19 元。鉴于 2017 年度上市公司母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2017 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本，以上利润分配预案尚需公司股东大会批准。

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.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	44
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	55
第十节	公司债券相关情况.....	61
第十一节	财务报告.....	62
第十二节	备查文件目录.....	166

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	2017 年 1 月 1 日至 2017 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	李彦勇

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	何政、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	2017年	2016年	本期比上年 同期增减(%)	2015年
营业收入	7,548,771,288.66	7,645,921,649.99	-1.27	5,864,434,715.18
归属于上市公司股东的净利润	105,361,220.96	92,372,107.88	14.06	112,491,753.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	138,240,069.57	90,521,293.20	52.72	129,739,236.00
经营活动产生的现金流量净额	1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22	163.01	-1,797,507,829.18
	2017年末	2016年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	2,331,537,872.05	2,226,176,651.09	4.73	2,136,190,027.28
总资产	43,394,898,932.65	42,525,357,657.67	2.04	34,760,903,817.61

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年 同期增减(%)	2015年
基本每股收益（元 / 股）	0.11	0.09	22.22	0.11
稀释每股收益（元 / 股）	0.11	0.09	22.22	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.14	0.09	55.56	0.13
加权平均净资产收益率（%）	4.62	4.23	增加0.39个百分点	5.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.07	4.15	增加1.92个百分点	6.24

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

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、2017 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	757,706,153.61	1,515,781,121.07	1,364,324,529.39	3,910,959,484.59
归属于上市公司股东的净利润	19,535,902.34	19,127,230.53	49,057,153.19	17,640,934.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	19,398,595.99	21,831,479.67	58,470,139.02	38,539,854.89
经营活动产生的现金流量净额	586,374,159.52	303,602,264.73	554,076,550.13	111,080,594.84

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用**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	2017年金额	附注（如适用）	2016年金额	2015年金额
非流动资产处置损益	1,279,486.14		279,032.07	1,442,480.00
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	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。	13,688,300.00	533,000.00
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		177,232.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,897,410.94		-5,925,882.66	-20,797,034.96
少数股东权益影响额	3,088,956.93		-1,270,653.36	1,563,822.34
所得税影响额	-1,272,535.70		-5,097,214.11	10,250.57
合计	-32,878,848.61		1,850,814.68	-17,247,482.05

十一、采用公允价值计量的项目☐适用 ☒不适用**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、物业管理等业务，累计地产开发项目 30 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、济宁、菏泽等城市，省外已布局至北京、上海、重庆、哈尔滨等城市，形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、甲级 5A 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，公司还开拓大健康养老产业，搭建了“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康养老服务体系。报告期内，济南福瑞达颐养中心于 2017 年 3 月 31 日开始试运营，获得“山东省首批医养结合示范单位”称号。临沂知春湖项目打造老年大学、膳食中心、健身中心、养生中心四大配套服务项目，老年大学于 2017 年 8 月正式开业运营，健康养生品牌逐步形成。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，短期调控与长效机制的衔接更加紧密，调控效果逐步显现。一方面，供应端土地方面政策更严厉，配合限售、限购、限贷等调控政策，精准抑制了投机需求，稳定了市场预期；另一方面，租购并举住房制度不断完善，试点城市政策逐步落实，推进了“住有所居”目标的实现。在短期政策影响、长期政策预期和市场力量的共同作用下，房地产市场保持平稳运行，热点城市房地产市场已出现一定程度回落。

公司以房地产开发为主业，地产开发的销售收入占总收入的 90%以上，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，继续推进公司转型，建设健康养老、产业、招商、物业四大运营服务能力，全面提升工程、运营、设计、营销和资本运营能力，形成产品独具特色、区域规划发展均衡、运营高效、效益规模不断提升的房地产企业。

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

三、 报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

鲁商置业以“专业、创新、精品、诚信、共赢”的开发标准，秉承“以仁筑城”的品牌理念，以客户为导向，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。公司在以下几点具有竞争优势：

1、企业文化

公司秉承“仁智合一，商行天下”的企业文化，身体力行中国房地产企业成功之道，塑造的不仅是一个企业，一番事业，更是一个品牌，一种文化；倡导“激情拼搏、全心奉献”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，从而得以上下一心，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，商业、金融、旅游、医药、教育产业齐全，将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和土地获取能力。

3、品牌优势

鲁商置业秉承“仁智合一”的鲁商文化以及“以仁筑城”的品牌主张，以客户为导向，致力于塑造“幸福生活服务商”的品牌形象。鲁商置业现已形成了以“仁”为核心，以“健康”为价值内涵的全新品牌概念，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。

4、管理与创新优势

①产业创新优势：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，以宽景阳台、车库地面、入户大堂、人脸识别、轿厢精装等亮点提升产品品质。公司积极推进健康产业转型，形成生态健康城、颐养中心等标准产品和服务系列。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。

②信息化管理方面：公司在前期推广业务信息管理系统的基础上，大力推动计划运营管控系统的建设和深入应用，对公司业务管控逻辑进行了系统梳理，以运营目标为导向，以计划管理为主线，以业务管理重点事项为抓手，进一步深化了业务横向一体化的信息化管控方案，通过信息化手段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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2017 年，面对复杂严峻的内外部环境，公司积极落实“发展·转型年”的要求，以利润为导向，以创新为动力，以改革为契机，抢抓机遇、顺势而为，圆满完成全年任务。公司主要经营情况如下：

1、抢抓机遇、扩销增效，圆满完成年度目标

2017 年，公司深入研究市场走势，精准把握推盘节奏，坚持均衡去化与快速回款。加强去化周期管理，形成《鲁商置业标准去化周期管理办法》；推进价格动态调整与货值动态管理，实现开发成本、可售货值、销售价格和项目利润的互联互通；加大手续、销售与财务调度，提升销售回款率；以品牌+会员+销售联动的方式，组织了鲁商置业第二届线上房交会；以“仁居”为品牌核心，突出“健康”概念，搭建鲁商特色会员体系与全民营销模式。报告期内，公司实现合同销售额 95.96 亿元，销售面积 113.23 万平方米，分别同比增加 32.21%和 13.42%，实现了年初制定的销售目标。

2、聚焦标准化管理、专业化提升，强化项目运营管控

优化项目启动会制度，实现新的运营管控目标在各分期的落地实施。推进产品线提升与落地，对建筑、设备、电气、景观、精装五大专业 58 大项约 260 小项技术标准进行补充优化提升，以宽景阳台、车库地面、入户大堂人脸识别、轿厢精装等亮点提升产品品质，形成“臻居、优居、美居”三个产品线级配标准。制定《设计前期阶段工作管理办法》，为开发前期设计一体化管理奠定基础。推进标准工期优化与工程建设质量提升，重新优化确定鲁商置业标准工期。通过第三方检测评估，强化工程现场管理侧重点，加强工程质量、安全风险、实测实量三个维度的检查。截止 2017 年底，公司在建面积达 282.35 万平方米，2017 年全年实现新开工 141.45 万平方米，竣工面积 145 万平方米，分别同比增加 22.54%和 6.57%。

3、加大内涵挖潜、成本压实，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，推进税收筹划与项目开发规划和销售定价的结合。

4、加快发展、优化结构，转型升级迈出坚实步伐

新项目拓展方面，面对土地市场愈演愈烈的竞抢形势，积极参与市场竞争与合作，积极推动与政府产业项目合作一级熟化，2017 年公司在青岛获取一宗土地整理项目，并在临沂、潍坊、泰安等地均有新增土地。推进“双轴双翼”鲁商大健康战略落地，福瑞达国际颐养中心于 3 月 31 日开

业，成为 15 家山东省首批医养结合示范单位。临沂知春湖项目打造老年大学、膳食中心、健身中心、养生中心四大会所，提升项目配套服务，老年大学于 8 月份正式开业运营。招商公司持续提升招商运营能力，制定商户运营管理流程，促进客流、营业额、租金的提升，鲁商物业以加入金钥匙物业服务联盟为契机，全面提升服务水平，荣获“2017 中国物业管理影响力品牌企业”、“物业服务标准化先进企业”等荣誉。

5、推进体制机制改革、管理创新，激发企业活力

持续优化考核管理，结合各单位实际，分门别类制定年度关键任务，实现考核管理的“一企一策”。品牌建设及推广方面，启动“鲁商置业品牌价值重塑”工作，确立以仁为核心，以健康为价值内涵的“仁居”住宅品牌概念，形成仁府、仁庭、仁院三条产品线及“仁居”产品专属价值点标准体系。风险管理方面，开展销售、回款、利润、成本管控、招投标等专项检查，进一步扩大覆盖面，为公司业务提供支撑。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 75.49 亿元，同比减少 1.27%，实现利润总额 2.53 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.05 亿元，分别同比增长 9.05% 和 14.06%；截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 433.95 亿元，净资产 23.32 亿元，分别比 2016 年底增长 2.04% 和 4.73%。

（一）主营业务分析

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	7,548,771,288.66	7,645,921,649.99	-1.27
营业成本	6,469,599,450.78	6,528,985,226.36	-0.91
销售费用	198,257,265.87	194,602,634.23	1.88
管理费用	143,319,280.50	146,043,916.04	-1.87
财务费用	29,765,270.14	40,764,888.93	-26.98
经营活动产生的现金流量净额	1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22	163.01
投资活动产生的现金流量净额	-22,164,693.61	-45,805,171.93	51.61
筹资活动产生的现金流量净额	-3,511,911,276.44	4,363,530,863.29	-180.48
资产减值损失	1,844,133.46	-13,788,852.13	113.37
投资收益	2,315,611.98	37,959,650.70	-93.90
资产处置收益	1,279,486.14	279,032.07	358.54
其他收益	10,691,442.89	-	不适用
营业外收入	3,508,001.90	23,821,753.91	-85.27
营业外支出	50,405,412.84	16,059,336.57	213.87

财务费用相比去年同期减少 26.98%，主要系项目完工后归还贷款，相应利息减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额相比去年同期增加 163.01%，主要系本期销售回款增加及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 51.61%，主要系去年同期购买委托贷款保障基金影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 180.48%，主要系本期归还到期借款及去年同期发行债券等影响所致。

资产减值损失相比去年同期增加 113.37%，系根据会计政策计提坏账准备增加所致。

投资收益相比去年同期减少 93.90%，主要系联营企业实现净利润减少影响所致。

资产处置收益相比去年同期增加 358.54%，主要系本期非流动资产报废处置增加影响所致。

其他收益相比去年同期增加，系本期根据会计准则规定将政府补助计入本科目影响所致。

营业外收入相比去年同期减少 85.27%，主要系本期根据会计准则规定将政府补助从该科目转入“其他收益”科目影响所致。

营业外支出相比去年同期增加 213.87%，主要系本期违约金滞纳金等增加影响所致。

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 75.49 亿元，营业成本 64.70 亿元，毛利率 14.30%，与去年同期相比，下降 0.31 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	7,210,148,473.67	6,198,550,291.71	14.03	-2.03	-1.93	减少0.09个百分点
物业管理	208,508,978.52	193,638,850.51	7.13	24.23	22.41	增加1.38个百分点
酒店	68,514,021.40	12,217,773.05	82.17	5.52	-0.01	增加0.99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	7,210,148,473.67	6,198,550,291.71	14.03	-2.03	-1.93	减少0.09个百分点

物业管理	208,508,978.52	193,638,850.51	7.13	24.23	22.41	增加1.38个百分点
酒店	68,514,021.40	12,217,773.05	82.17	5.52	-0.01	增加0.99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	6,796,453,024.99	5,756,646,775.19	15.30	18.20	21.75	减少2.47个百分点
山东省外	695,025,045.19	656,086,945.83	5.60	-62.36	-62.85	增加1.23个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

本报告期内，公司房地产销售收入 721,014.85 万元，销售成本 619,855.03 万元，毛利率 14.03%，与去年同期相比，收入和毛利率略有下降。

本报告期内，山东省外营业收入相比去年同期减少 62.36%，主要系哈尔滨项目本年无新竣工组团结算影响所致。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	生产量 (新开工面积)	销售量 (结算收入)	库存量 (存货)	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	141.45 万平方米	721,014.85 万元	3,283,022.36 万元	22.54	-2.03	0.95

(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	房地产销售成本	6,198,550,291.71	96.66	6,320,677,526.91	97.33	-1.93	
物业管理	物业管理成本	193,638,850.51	3.02	158,191,357.67	2.44	22.41	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	12,217,773.05	0.19	12,219,508.22	0.19	-0.01	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	6,198,550,291.71	96.66	6,320,677,526.91	97.33	-1.93	
物业管理	物业管理成本	193,638,850.51	3.02	158,191,357.67	2.44	22.41	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	12,217,773.05	0.19	12,219,508.22	0.19	-0.01	

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 14,449.26 万元，占年度销售总额 2.00%；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 111,595.59 万元，占年度采购总额 31.40%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司发生销售费用 19,825.73 万元，同比增加 1.88%；发生管理费用 14,331.93 万元，同比减少 1.87%；发生财务费用 2,976.53 万元，同比减少 26.98%，主要系项目完工后归还贷款，相应利息减少影响所致。

3. 研发投入

研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

情况说明

☐适用 ☒不适用

4. 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	1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22	4,023,252,286.44	163.01	主要系本期销售回款增加及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	-22,164,693.61	-45,805,171.93	23,640,478.32	51.61	主要系去年同期购买委托贷款保障基金影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-3,511,911,276.44	4,363,530,863.29	-7,875,442,139.73	-180.48	主要系本期归还到期借款及去年同期发行债券等影响所致。

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	2,555,762,325.65	5.89	4,240,387,578.91	9.97	-39.73	主要系本期归还借款等影响所致。
应收票据	-	-	3,330,000.00	0.01	-100.00	主要系票据到期收回款项影响所致。
应收账款	12,045,653.58	0.03	206,474,263.27	0.49	-94.17	主要系回迁房政府欠款收回影响所致。
预付款项	5,856,904,893.99	13.50	3,695,355,979.18	8.69	58.49	主要系支付项目土地保证金及拆迁款等影响所致。
其他应收款	216,956,564.72	0.50	136,614,664.15	0.32	58.81	主要系支付物业质量维修基金及公积金贷款保证金等影响所致。
在建工程	-	-	17,750,368.51	0.04	-100.00	系福瑞达颐养中心历山路改造工程完工投入运营影响所致。
长期待摊费用	39,670,200.58	0.09	2,167,294.00	0.01	1,730.40	主要系福瑞达颐养中心历山路改造工程完工转入影响所致。
短期借款	-	-	300,000,000.00	0.71	-100.00	系到期归还短期借款所致。
预收款项	12,176,897,201.17	28.06	9,253,985,020.44	21.76	31.59	主要系部分开发项目尚不符合收入确认条件,预售房款增加所致。
应付股利	150,000,000.00	0.35	100,000,000.00	0.24	50.00	系控股孙公司分红影响所致。
一年内到期的非流动负债	4,014,412,600.00	9.25	1,208,626,000.00	2.84	232.15	主要系即将到期的借款增加所致。
长期借款	4,103,600,822.24	9.46	8,294,242,580.90	19.50	-50.52	主要系部分借款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	1,083,182,616.47	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。
存货	6,428,285,230.11	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
固定资产	386,029,872.82	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	25,478,275.29	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
合计	7,922,975,994.69	--

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 年房地产行业进入新一轮的调整期，从政策形势看，政府将继续稳步推进房地产平稳健康发展的长效机制，促进房地产市场的健康发展和社会稳定。2017 年全国商品房销售面积、金额双创新高，待售面积持续下滑，房地产开发增速、新开工面积都有放缓的趋势。2018 年伴随调控持续深化，商品房销售面积将有所回落，随着销售的回落，投资和新开工将维持中低速增长。2018 年的房地产市场主要以稳为主，完善多层次住房体系，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。根据 wind 资讯及市场调研数据统计，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，2017 年青岛市土地购置面积 187 万 m²、新开工面积 2030 万 m²、在建面积 9532 万 m²、竣工面积 1486 万 m²、销售面积 1900 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，2017 年销售业绩突破 30 亿元，位居青岛 2017 年房企销售前十位，公司将继续深耕青岛市场，提高鲁商品牌影响力和市场占有率。

2、济南是山东省省会城市，2017 年济南市房地产政策持续收紧，采用限购限贷，土地限价等政策，稳定土地及房地产市场。2017 年济南市土地购置面积 145 万 m²、新开工面积 1726 万 m²、在建面积 8015 万 m²、竣工面积 631 万 m²、销售面积 1216 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，2017 年公司在济南地区销售金额 6 亿元，2018 年公司将加大在济南市的项目拓展力度，增加土地储备。

3、临沂市经济总量保持稳定发展，对外贸易大幅提升，消费市场运行平稳，居民收入持续增长。2017 年，临沂市土地购置面积 243 万 m²、在建面积 5220 万 m²，竣工面积 474 万 m²、销售面积 1160 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，2017 年各项目销量均有提升，销售业绩超过 10 亿元，在临沂房地产销售市场占据重要地位。

4、济宁市近年来经济稳步发展，经济结构明显改善。2017 年济宁市土地成交面积 78 万 m²、在建面积 4495 万 m²、竣工面积 714 万 m²、销售面积 943 万 m²。公司在济宁主要在售项目为鲁商运河公馆、南池公馆项目，2017 年，鲁商运河公馆销售业绩位列济宁地产单项目销售排行榜前五名，新项目拓展工作正在有序进行。

5、哈尔滨是黑龙江省省会，2017 年，哈尔滨通过推进国际物流枢纽建设、发展轨道交通设施等政策带动经济发展。2017 年哈尔滨土地购置面积 133 万 m²、新开工面积 1194 万 m²、在建面积 4482 万 m²、竣工面积 678 万 m²、销售面积 1269 万 m²。公司在该区域开发的项目为鲁商松江新城、凤凰城项目，项目占地面积较大，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，2017 年销售额突破 20 亿元，位居哈尔滨地产销售排行榜前列。

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	321,065	/	895,330	是	321,065	90
2	青岛	157,378	230,201	401,929	是	88,215	75
3	临沂	244,170	/	337,192	是	213,070	51
4	菏泽	23,727	/	78,300	否	/	/
5	潍坊	44,091	/	70,544	否	/	/
6	济宁	76,830	/	258,401	否	/	/
7	泰安	48,064	/	67,042	否	/	/

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	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	竣工项目	50,594	294,730	414,116	/	100,931	290,000	25,069.54
2	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	竣工项目	743,400	878,017	1,128,348	/	244,924	450,000	9,832.20

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
3	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	581,230	252,100	1,200,000	96,447.18
4	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	19,755.29
5	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	113,506	111,600	250,000	15,921.62
6	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	168,400	19,400	380,000	27,998.50
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	188,332	7,700	320,000	30,327.48
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	80,923	/	640,000	27,201.37
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	365,225	224,700	1,000,000	93,232.78
10	山东省 泰安市	鲁商国际社区 一二期	住宅、 商业	在建项目	248,316	239,012	271,986	97,717	47,000	207,000	12,850.35
11	山东省 泰安市	鲁商中心	住宅、 商业	在建项目	144,545	318,727	434,302	310,200	27,700	200,000	23,196.04
12	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	111,001	236,900	400,000	43,785.90
13	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	228,778	174,300	330,000	52,364.50
14	山东省 潍坊市	鲁商首府	住宅、 商业	新项目	44,091	70,544	99,120	/	/	66,000	21,600.00
15	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	在建项目	38,414	20,193	30,700	30,700	/	23,000	4,251.41
16	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	547,505	/	1,900,000	100,289.98

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 2017 年 12 月 31 日在建面积（含地下）；

（4）已竣工面积：为 2017 年 1 月 1 日-2017 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

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	115,835	32,050
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	19,700	8,328
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	146,924	29,022
4	山东省青岛市	一山一墅	别墅、洋房	4,807	1,265
5	山东省青岛市	鲁商蓝岸国际	住宅	1,191	2,462
6	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅	30,406	148,952
7	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	1,898	2,818
8	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇一期	住宅、商业	197,461	82,675
9	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	41,123	44,020
10	山东省临沂市	鲁商沂龙湾	住宅、商业	17,954	20,987
11	山东省临沂市	鲁商凤凰城	住宅、商业	2,390	4,242
12	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	52,936	37,578

13	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	52,094	22,687
14	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	151,642	90,738
15	山东省泰安市	鲁商国际社区一二期	住宅、商业	26,089	51,986
16	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	69,515	65,379
17	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	181,786	109,621
18	山东省东营市	银座城市广场	商业、办公	10,675	1,026
19	山东省济宁市	鲁商南池公馆	住宅、酒店	38,821	0
20	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	155,058	97,589
21	重庆市	鲁商云山原筑	别墅	2,698	1,761
22	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	8,429	13,403
23	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、 鲁商凤凰城	住宅、商业	357,621	253,182

注：1、可供出售面积：为截止 2017 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 2017 年 1 月 1 日至 2017 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. 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
1,851,984.47	5.25	101,660.86

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。2018 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。根据公司第九届董事会第十二次会议审议通过的《关于公司 2018 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) 分产品类型分析

本报告期内，公司房地产销售收入 721,014.85 万元，销售成本 619,855.03 万元，毛利率 14.03%，与去年同期相比，收入和毛利率略有下降。其中高档住宅销售收入 241,386.99 万元，毛利率 14.61%，与去年同期相比，收入增加 53.24%，毛利率下降 2.23 个百分点；普通住宅销售收入 388,940.17 万元，毛利率 11.38%，与去年同期相比，收入减少 17.40%，毛利率上升 1.79 个百分点；商业销售收入 90,687.69 万元，毛利率 23.87%，与去年同期相比，收入减少 15.73%，毛利率下降 6.14 个百分点。

(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 7500 万元，上年同期，公司对外股权投资额 2500 万元；与上年同比，投资额增加 5000 万元，增加 200%。被投资公司具体情况如下：

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司第九届董事会 2016 年度第三次临时会议于 2016 年 3 月 1 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立青岛鲁商嘉合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青岛嘉合置业有限公司在青岛合资设立青岛鲁商嘉合置业有限公司。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 4000 万元人民币，占 80%；青岛嘉合置业有限公司出资 1000 万元人民币，占 20%。该公司于 2016 年 3 月完成工商登记手续。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金已出资 4000 万元，报告期内投资收益为 17,101.70 元。

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《关于设立青岛鲁商创智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%；青岛绿富房地产开发有限公司 1000 万元人民币，占 20%；山东省鑫诚恒业开发建设有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。该公司于 2017 年 7 月完成工商注册手续。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金已出资 3500 万元，报告期内投资收益为 473.83 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
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	61.36%	19,755.29	613,572.35	累计实现留存收益 119,025.34 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,200,000.00	82.24%	96,447.18	986,889.99	累计实现留存收益 29,436.63 万元。
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	65.39%	100,289.98	1,242,466.53	未实现收益。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	71.72%	43,785.90	286,891.85	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
临沂知春湖项目	480,000.00	21.63%	19,864.11	103,836.50	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	59.02%	30,327.48	188,861.76	累计实现留存收益15,270.49万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	51.23%	27,998.50	194,673.75	累计实现留存收益12,073.18万元。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	60.09%	12,850.35	124,390.23	累计实现留存收益7,271.41万元。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	250,000.00	77.18%	15,921.62	192,961.47	未实现收益。
重庆云山雅筑项目	23,000.00	100.65%	4,251.41	23,150.19	未实现收益。
济宁运河公馆项目	330,000.00	51.12%	52,364.50	168,703.93	累计实现留存收益6,395.04万元。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	16.42%	93,232.78	164,195.46	未实现收益。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	49.16%	23,196.04	98,326.55	未实现收益。
上海鲁商	120,000.00	34.90%	1,722.16	41,884.92	未实现收益。
临沂国际健康城	160,000.00	5.17%	7,337.26	8,270.68	未实现收益。
潍坊鲁商首府项目	66,000.00	32.73%	21,600.00	21,600.00	未实现收益。
合计	8,036,000.00		570,944.56	4,460,676.16	

①2017年4月28日，公司控股下属公司临沂鲁商置业有限公司取得与临沂市国土资源局签订的编号为：临国土资挂字[2017]024号的《成交确认书》，确认临沂鲁商置业有限公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为2017-017号国有建设用地使用权，该地块土地面积为71236平方米，成交总价款为5144万元，土地用途为城镇住宅用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

公司控股下属公司临沂福瑞达健康投资有限公司取得与临沂市国土资源局签订的编号为：临国土资挂字[2017]025号的《成交确认书》，确认临沂福瑞达健康投资有限公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为2017-018号国有建设用地使用权，该地块土地面积为22881平方米，成交总价款为1653万元，土地用途为城镇住宅用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

②2017年5月23日，公司全资下属公司泰安鲁商置业有限公司取得与泰安市国土资源局签订的《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确认由泰安鲁商置业有限公司竞得编号为2017-5号地块的国有建设用地使用权。该地块土地面积为5024平米，成交总价640.56万元，土地用途为：居住服务设施（幼儿园）用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

③2017 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 6.62 亿元。

④2017 年 8 月 7 日，公司控股下属公司临沂鲁商金置业有限公司取得与临沂市国土资源局签订的编号为临国土资挂字[2017]059 号的《成交确认书》，确认该公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为 2017-040 号国有建设用地使用权，土地面积为 82899.91 平方米，成交总价款为 33575 万元，土地用途为商住用地（商住比例为 22%：78%）。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

公司控股下属公司临沂福瑞达健康投资有限公司取得与临沂市国土资源局签订的编号为临国土资挂字 [2017]060 号的《成交确认书》，确认该公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为 2017-039 号国有建设用地使用权，土地面积为 19206 平方米，成交总价款为 1441 万元，土地用途为城镇住宅用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

⑤2017 年 10 月 24 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得潍坊市国土资源局下发的《成交确认通知书》，确认山东省鲁商置业有限公司通过潍坊市国有建设用地使用权交易系统竞得宗地编号为 2017-F12 号国有建设用地使用权，该地块土地面积为 44091 平方米，成交总价款为 21495.50 万元，土地用途为商住用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

⑥2017 年 11 月 25 日，公司控股下属公司临沂鲁商置业有限公司取得临沂市国土资源局下发的《成交确认书》，确认临沂鲁商置业有限公司通过临沂市国有建设用地使用权交易系统竞得宗地编号为 2017-060 号国有建设用地使用权，该地块土地面积为 5250 平方米，成交总价款为 434 万元，土地用途为商住用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

⑦2009 年 3 月 25 日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与青岛市市南区人民政府签订的《项目成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司竞得燕儿岛路片区旧城改造项目。该项目总占地面积：约 122183.4 平方米，用地性质为商服、住宅，项目成交标的总额：50.85 亿元。报告期内，公司根据相关土地出让合同缴纳土地款，截止报告期末，公司已支付土地款 31.09 亿元。

(3) 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(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
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商首府项目	75%	5,000.00	305,231.52	64,025.34	385.19
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	2,021,762.94	59,676.52	-7,219.95
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	215,774.50	27,052.07	4,058.19
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	853,624.37	34,436.64	101.46
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	124,749.44	17,073.15	9,056.53
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	833,085.92	-2,755.70	-659.61
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	263,097.58	4,815.88	1,049.83
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	105,683.87	2,756.32	427.24
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	110,393.78	12,271.41	8,747.27
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	154,960.52	11,395.04	7,546.57
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	125,872.08	4,537.32	108.04

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达到10%以上的:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
临沂鲁商地产有限公司	45,069.75	4,787.75	4,058.19
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	54,026.92	12,110.10	9,056.53
济宁鲁商地产有限公司	43,275.87	10,038.50	7,546.57
泰安鲁商置业有限公司	61,721.04	11,670.46	8,747.27
山东省鲁商置业有限公司	139,912.22	-6,793.61	-7,219.95
青岛银座地产有限公司	4,299.62	-2,279.34	-4,836.10
北京银座合智房地产开发有限公司	9,732.92	-2,806.89	-4,801.74

(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
临沂鲁商地产有限公司	4,058.19	6,785.91	-2,727.72	-40.20	本期相比去年同期结算减少影响所致。

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
青岛鲁商置地发展有限公司	101.46	19,477.45	-19,375.99	-99.48	本期结算产品主要为团购毛利较低影响所致。
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	9,056.53	4,640.78	4,415.75	95.15	本期相比去年同期结算增加影响所致。
济宁鲁商地产有限公司	7,546.57	-1,046.77	8,593.34	820.94	本期新竣工组团结算影响所致。
泰安鲁商置业有限公司	8,747.27	205.00	8,542.27	4,166.96	本期新竣工组团结算影响所致。
临沂鲁商金置业有限公司	1,049.83	-921.10	1,970.93	213.98	本期新竣工组团结算影响所致。
东营银座房地产开发有限公司	477.27	2,743.48	-2,266.21	-82.60	本期相比去年同期结算减少影响所致。
青岛银座地产有限公司	-4,836.10	-993.45	-3,842.65	-386.80	去库存促销结算及缴纳滞纳金等影响所致。
哈尔滨鲁商置业有限公司	-659.61	-3,518.74	2,859.13	81.25	去年同期去库存促销结算影响所致。
青岛鲁商地产有限公司	-714.74	-4,730.29	4,015.55	84.89	去年同期去库存促销结算影响所致。

(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	主要开发产品	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	去年净利润	去年公司享有投资收益
临沂尚城置业有限公司	沂龙湾项目	40%	2,000.00	60,988.18	45,710.95	30,730.79	521.10	208.44	9,445.60	3,778.24

注: 临沂尚城沂龙湾项目开发产品于 2016 年基本结算完毕, 本期进入尾盘结算减少相应影响利润减少。

(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

2018 年是贯彻党的十九大精神的开局之年, 也是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。

从政策层面看, 十九大报告明确提出“房子是用来住的, 不是用来炒的”, 要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”, 未来房地产将更多体现居住和民生属性。2017 年 12 月召开的中央经济工作会议重申要完善促进房地产平稳健康发展的长效机制, 保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性。预计 2018 年短期调控政策仍会持续收紧, 进一步稳定预期, 同时国家层面将加快推进符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制的建设, 住房保障等政策调控会更为长期化, 租购并举会成为新时代背景下的新格局。

从行业发展看，中国未来城镇化发展仍有较大空间，由此衍生出的新增城镇人口和城镇人口流动带来的房地产市场住房需求非常可观，支持房地产长期发展的动因依然存在。房地产市场城市发展持续分化，2017 年以来，随调控政策进一步加深，一二线热点城市房地产市场明显调整，但受品牌房企入驻、大规模棚改货币化及改善型需求释放等因素影响，三四线市场销售火热，带动全国商品房销售规模再创新高。2018 年随着长效机制浮出水面，政策叠加效应进一步发酵，预计 2018 年房地产市场将呈现“成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长”的特点。

从企业发展看，行业集中度持续提升，规模效应不断发酵，强者恒强态势更加突显，优势资源不断向大型房企倾斜，中小型房企的生存压力进一步加剧。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

鲁商置业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。公司坚持根植济青，双核驱动，聚焦重点区域，实施重点突破。深耕山东，在继续推进已进入城市发展的同时，在省内聚焦济南、青岛、临沂、烟台、济宁等五个区域经济中心；积极实施全国化战略，在省外积极拓展京沪等一线城市和二线发达城市。

同时，公司将抓住国家积极推进城镇化和消费升级的契机，以绿色健康产品和智慧健康社区服务为特色，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；推进健康养老、产业、招商、物业四大运营服务能力，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。

（三）经营计划

√适用 □不适用

2018 年公司管理主题为“客户导向年”，全产业链要树立以客户为导向的意识，挖掘客户需求，创新工作思路，带动产品价值与服务品质全面提升。总的指导方针是：坚持稳中求进总基调，注重高质量发展，以幸福生活服务商为己任，继续推进公司转型，建设健康养老、产业、招商、物业四大运营服务能力，全面提升工程、运营、设计、营销和资本运营能力，形成产品独具特色、区域规划发展均衡、运营高效、效益规模不断提升的房地产企业。2018 年，公司计划新开工面积 120 万平方米，涉及 13 个在建和新开工项目，计划竣工面积 150 万平方米以上，努力实现合同销售额过百亿，费用率同比下降（2017 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）。2018 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、聚焦发展主线，增强可持续发展能力

在拓展区域上，坚持聚焦省内、济青双核驱动、重点城市突破，要以省内市场为拓展主战场，以济泰、青烟威为核心城市，在潍坊、淄博、鲁南等地多点布局。一是丰富发展渠道，增强土地获取能力，进一步完善联合、合作开发模式，高度关注兼并联合的机遇，拓宽开发的区域、项目和规模。二是结合地方政府的产业政策和区域发展规划要求，通过健康地产、产业地产等开发运营模式，获取新项目。三是加强市场研究，提高产品与市场研究能力，全面提升项目定位水平，形成项目定位、可研、设计、启动会和运营目标责任书五位一体的前期管理体系。

2、强化专业管控，促进内部管理提升和工作效率提速

在抓好发展的同时，还要抓好专业能力提升，以创新为驱动，加强对标杆企业考察学习，不断开阔视野，用新观念、新思维研究新情况，提升专业能力，尽快形成系统、科学、精细化的管理体系。一是做好货值管理与均衡去化，把握项目整体布局与开发节奏，提升开发效率。二是进一步提高工程质量和交付品质，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。三是根据市场变化和改善型需求的崛起，进行标准化提升，实现产品升级，提高自身运营能力和管理水平。四是加大对工程建设、合同付款、遗留问题、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、持续推进企业转型升级，形成核心优势

在抓好发展的同时，还要探索适应当前新形势的商业模式，以模式建立、团队打造和管理提升为着力点，形成核心优势，搭建全生命周期的城市配套服务系统，实现由开发商到城市运营服务商的转型。一是推进大健康产业转型，以知春湖项目为试点，完善健康产业运营服务体系，全面推进生活、健康、快乐“三大秘书”服务落地。积极拓展新项目，实现健康城品牌的复制推广。二是打造产业运营团队，发挥国企优势，以产业导入和产业聚集为核心，探索产业小镇建设路径和模式。三是提升招商和商业运营能力，拓展租赁市场，盘活持有型物业资产，形成自身商业运营品牌。四是提升物业管理水平，借助与一线标杆企业合作，全面提升服务品质。满足新时代业主个性化需求，探索体验式与定制化服务模式，借助集团健康、教育、文旅、休闲等产业优势，打造社区综合服务商品品牌，提高项目溢价能力。

(四) 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

政策风险：国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，全国各大城市相继启动限购、限贷、限售政策，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。

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。公司将继续坚持深耕山东、济青双核心驱动，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，逐步建立现金流导向的专项计划体系，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，以创新为驱动，加强对标杆企业考察学习，不断开阔视野，用新观念、新思维研究新情况，提升专业能力，尽快形成系统、科学、精细化的管理体系。

(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 2017 年 6 月 28 日召开 2016 年度股东大会，会议批准了《2016 年度利润分配预案》，鉴于 2016 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 2016 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 2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润 105,361,220.96 元，母公司期末未分配利润-329,517,367.52 元，合并期末未分配利润 933,081,293.19 元。鉴于 2017 年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2017 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2017 年度股东大会批准。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，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(%)
2017 年	0	0	0	0	105,361,220.96	0
2016 年	0	0	0	0	92,372,107.88	0
2015 年	0	0	0	0	112,491,753.95	0

注：公司近三年母公司可供分配利润为负数，公司不涉及利润分配事项。

(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		

(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

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原因及影响的分析说明

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《关于印发<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>的通知》，要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内执行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则，对于本准则实施日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

财政部于2017年发布了《企业会计准则第16号—政府补助》（修订稿），自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至2017年6月12日之间新增的政府补助根据新准则进行调整，发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入，不调整可比会计期间的财务报表信息。

财政部于 2017 年 12 月发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司将原列报于营业外收入和营业外支出的非流动资产处置利得和损失变更列报于资产处置收益。

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 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

本次会计政策变更是公司按照财政部 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，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

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

公司第九届董事会第十次会议于 2017 年 8 月 23 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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本次会计政策变更出具专项说明，认为本次会计政策变更和会计科目核算的调整，仅对财务报表列报产生影响，不会对公司总资产、净资产、净利润产生影响。

（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	950,000
境内会计师事务所审计年限	11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 2016 年度股东大会于 2017 年 6 月 28 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 2017 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2016 年度财务报告审计费用 95 万元、内控审计费用 30 万元，2017 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2017 年度财务报告审计费用 95 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

2017 年 5 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。

2017 年 6 月，东方金诚国际信用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

(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	2017年预计发生金额	2017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	538.75	0.15
		山东省鲁商空调工程有限公司	25,000.00	15,479.77	4.35
		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）	20,000.00	6,282.83	1.77
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1,571.95	36.02
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	5,000.00	979.77	22.45
提供劳务	物业管理、设计等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	4,000.00	1,129.23	5.09
销售商品	商品房、材料等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	3,000.00	118.91	0.02
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（鲁商传媒集团有限公司及其下属企业、易通支付有限公司等）	1,500.00	485.75	4.03
合计			63,200.00	26,586.96	

注：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。

(2) 公司 2016 年度股东大会于 2017 年 6 月 28 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。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。

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 2017 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。

公司（包括下属子公司）的主营业务为房地产开发，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

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

(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

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	10,831,933,378.19	-1,389,864,039.00	9,442,069,339.19
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司	583,703,587.79	665,683,999.96	1,249,387,587.75
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	673,135,020.26	15,406,564.21	688,541,584.47
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	79,292,634.67	399,960.74	79,692,595.41
山东世界贸易中心	参股股东	31,682,296.10	-	31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东	26,423,150.80	-	26,423,150.80
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	221,890,871.67	8,361,968.47	230,252,840.14
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	2,410,877.58	-81,422.89	2,329,454.69
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	689,729.32	-305,798.94	383,930.38
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	-	90,000,000.00
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他	10,000.00	-	10,000.00
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他		2,000.00	2,000.00
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	30,000.00	-	30,000.00
山东银座·英才幼儿园	其他	140,000.00	-140,000.00	
山东银座天启房地产有限公司	其他	527,346.83	-366,082.60	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	20,263,784.85

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
合计		12,541,868,893.21	-680,577,805.20	11,861,291,088.01
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 2,821,442,200.00 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 4,026,000,000.00 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 420,738,790.50 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 2017 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 80.34 亿元，2017 年新发生担保 22.35 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 60,000.00 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 3,000.00 万元，山东世界贸易中心累计分得 12,000.00 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

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，累计担保余额为人民币 171,190,532.63 元。除上述担保外，公司不存在其他对外担保及对子公司担保的情况。

(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

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2). 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(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 2017 年度第一次临时会议于 2017 年 1 月 20 日以通讯方式召开，会议通过《关于公司办理债权投资计划的议案》，同意公司向长城财富资产管理股份有限公司申请商业不动产债权投资计划人民币 7 亿元，投资期限 5 年（债权投资满 3 年，可双方协商终止该笔投资资金的投资期限，如规定时间内双方不提出终止要求，该笔投资资金的投资期限仍为 5 年），利率执行固定利率 5.4%。该债权投资计划指定平安银行股份有限公司济南分行作为托管人，投资资金全部用于鲁商国奥城项目的原有债务替换，以公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资提供担保。

公司第九届董事会 2017 年度第四次临时会议于 2017 年 6 月 28 日在济南银座泉城大酒店会议室召开，会议通过《关于公司办理不动产债权投资计划的议案》，因房地产市场整体融资利率普遍提高，经友好协商，公司同长城财富资产管理股份有限公司签订补充协议，将原不动产债权投资计划中固定利率由 5.4%提高为 6.5%，其他主要条款不变。

2、公司第九届董事会 2017 年度第二次临时会议于 2017 年 2 月 27 日以通讯方式召开，会议通过了《关于控股下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司控股下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司向工商银行青岛即墨支行申请开发贷款人民币 3.75 亿元，借款期

限 3 年，利率执行基准利率，该项借款主要用于青岛鲁商泰晤士小镇 1C1-2 地块开发建设，以该项目土地使用权、在建工程为抵押物。

3、公司第九届董事会第八次会议于 2017 年 3 月 14 日在公司会议室召开，会议通过《关于全资下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商蓝岸地产有限公司向中信银行青岛分行申请开发贷款人民币 1.5 亿元，借款期限 3 年，利率执行基准利率，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸新城项目二期开发建设，以该项目土地使用权为抵押物，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。

4、公司第九届董事会第九次会议于 2017 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向山东临沂兰山农村商业银行股份有限公司申请开发贷款人民币 7,000 万元，借款期限 2 年，年利率 5.225%，该项借款主要用于临沂市北城新区鲁商中心项目建设，以该项目在建工程及分摊的土地使用权作为抵押物。

5、公司第九届董事会 2017 年度第六次临时会议于 2017 年 8 月 8 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司济宁鲁商地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司控股下属公司济宁鲁商地产有限公司向渤海银行济宁分行申请开发贷款人民币 4 亿元，借款期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 15%，该项借款主要用于济宁鲁商运河公馆二期项目开发建设，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。

6、公司第九届董事会 2017 年度第八次临时会议于 2017 年 9 月 22 日在济南银座颐庭大酒店召开，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开发贷款的议案》，同意公司控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司向中信银行青岛分行申请开发贷款人民币 4.1 亿元，借款期限 2 年，利率执行不超过基准利率上浮 20%。该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸丽舍项目回迁区开发建设，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《关于控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司向招商银行哈尔滨分行申请开发贷款人民币 8 亿元，借款期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 15%。该项借款主要用于哈尔滨鲁商松江新城八地块 B 组团项目开发建设，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。

7、公司第九届董事会第十一次会议于 2017 年 10 月 24 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司鲁商置业青岛有限公司办理不动产债权投资计划的议案》，同意公司控股下属公司鲁商置业青岛有限公司向中意资产管理有限公司申请不动产债权投资计划人民币 20 亿元，投资计

划期限 2 年，双方可协商继续延期，最长不超过 5 年，年利率不超过 7%，该项投资计划主要用于青岛鲁商中心 1C 地块项目开发建设。该项投资计划聘请兴业银行股份有限公司担任托管人，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资提供担保。

8、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《关于办理售后回租赁业务的议案》，同意鲁商置业股份有限公司及全资子公司山东省鲁商置业有限公司与平安国际融资租赁（天津）有限公司办理售后回租赁式融资业务，融资金额 138,000,000 元，期限 60 个月。租赁期间，公司以回租方式继续使用该部分设备设施，同时按双方约定向平安国际融资租赁（天津）有限公司支付租金和服务费。租赁期满，公司以人民币 100 元进行回购。

9、公司第九届董事会 2017 年度第十一次临时会议于 2017 年 12 月 11 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理信托借款的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司向英大国际信托有限责任公司申请信托借款不超过人民币 5 亿元，借款期限 24 个月，年利率不超过 6.7%，该项借款主要用于哈尔滨鲁商松江新城八地块项目建设。另，根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，山东省鲁商置业有限公司以实际借款金额的 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置地发展有限公司办理开发贷款的议案》，同意公司控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司与中国银行青岛香港路支行和招商银行青岛分行两家银行合作办理开发贷款人民币 10 亿元（每家各 5 亿），借款期限 3 年，综合年化资金成本不超过基准利率上浮 20%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸丽舍 A18 地块项目开发建设，以该项目土地使用权和在建工程作为抵押物。

10、公司第九届董事会 2017 年度第二次临时会议于 2017 年 2 月 27 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司与齐鲁医药学院签订委托代建合同的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司受关联方齐鲁医药学院的委托，代建齐鲁医药学院新校区项目，约 29.90 万（一期）平方米，代建管理费为 1,300 万元。

11、公司全资下属公司烟台鲁商地产有限公司于 2017 年 10 月与山东省城市服务技师学院（山东省商业集团有限公司所属事业单位，原名：山东省城市服务技术学院）签署了《山东省城市服务技师学院实训楼项目委托代建合同书》，约定由烟台鲁商地产有限公司代建山东省城市服务技师学院实训楼项目，建设规模：1.8 万平方米，收取代建费 220 万元。

12、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 2 月与山东银座·英才幼儿园签订《幼儿园租赁协议》，租赁菏泽鲁商置业有限公司位于菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍，建筑面积 3,314.35 平方米，用于开展幼教服务，期限 10 年，租金共计 280.66 万元。

13、公司第九届董事会 2017 年度第二次临时会议于 2017 年 2 月 27 日以通讯方式召开，会议通过《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》，同意公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向关联方泰安银座商城有限公司继续出租其在泰安市东岳大街 77 号投资兴建的泰安银座城市广场，续租期限 1 年，租赁面积 56700.48 平方米，租金 1,650.55 万元。

14、公司第九届董事会第九次会议于 2017 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向关联方山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司出租其位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5#楼的酒店项目，由银座泉城大酒店济南鲁商国奥城分公司进行酒店经营，租赁期限为 5 年，租金合计 2,580 万元。

15、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 2017 年 5 月与山东省林工商总公司签订《房屋租赁合同》，租赁山东省林工商总公司位于济南市历山路 2 号商业用房一处，建筑面积约 9260 平方米，以福瑞达国际颐养中心作为品牌开展养老服务，期限一年，租金 240 万元，物业管理费 60 万元，共计 300 万元，合同到期后由双方协商可续租。

16、公司 2016 年度股东大会于 2017 年 6 月 28 日以现场会议的方式召开，会议批准了《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》，同意菏泽鲁商置业有限公司向关联方菏泽银座购物中心有限公司（拟由山东银座商城股份有限公司或其关联方成立，具体以实际工商注册名称为准）出租在菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 号的商业房产项目，租赁期为 20 年，租金合计 39,147.55 万元，用于商业经营。

17、公司第九届董事会 2017 年度第九次临时会议于 2017 年 11 月 17 日以通讯方式召开，会议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向关联方山东省商业集团财务有限公司出租其位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城写字楼进行办公使用，租赁面积 6598 平方米，租赁期限为 5 年，共计 2,408.27 万元。

18、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，会议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司向关联方济南市富源小额贷款有限公司出租其位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城写字楼进行办公使用，租赁面积 1687.45 平方米，租赁期限为 5 年，共计 615.92 万元。

同时，会议还通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向关联方出租物业的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司向关联方临沂居易置业有限公司出租其位于临沂市兰山区广州路的商业项目，由临沂居易置业有限公司进行商业经营，租赁期限为 1 年，年租赁费用为 1,736.79 万元。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、非公开发行 2016 年公司债券

(1) 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。

(2) 截至报告期末，募集资金 20 亿元已全部使用完毕，其中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）。

(3) 本次债券已于 2017 年 2 月 3 日（因遇法定节假日，顺延至 2017 年 2 月 2 日后的第 1 个工作日）完成 2016 年 2 月 2 日至 2017 年 2 月 1 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

(4) 2017 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”2017 年跟踪评级报告》（[2017]015 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+。

(5) “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 2017 年 6 月 1 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（2016 年度）》。

2、公司 2016 年非公开发行股票

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。

公司 2017 年第一次临时股东大会于 2017 年 9 月 22 日在山东省济南市银座颐庭大酒店会议室召开，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。目前，上述非公开发行股票方案正在审核中，尚需证监会批准后方可实施。

3、公司 2017 年第一次临时股东大会于 2017 年 9 月 22 日在山东省济南市银座颐庭大酒店会议室召开，会议通过了《关于修改公司章程的议案》，根据中国证监会《上市公司章程指引（2016 年修订）》、《中国共产党章程》及中共中央组织部、国务院国资委党委《中共中央组织部国务院国资委党委关于扎实推动国有企业党建工作要求写入公司章程的通知》等相关文件的规定，增加了“第六章 党的基层组织”章节，并于 2017 年 10 月完成相关工商变更登记手续。具体内容详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

4、公司第九届董事会第八次会议于 2017 年 3 月 14 日在公司会议室召开，会议通过《关于全资下属公司济南鲁商地产有限公司变更公司名称、经营范围的议案》，同意济南鲁商地产有限公司更名为“山东蓝岸园林工程有限公司”，经营范围增加：园林绿化工程、建筑工程、钢结构工程、城市及道路照明工程、市政公用工程、水电工程；假山喷泉工程施工（以上项目凭资质证经营）；林木养护；种植、销售、租赁：花卉、苗木（凭许可证经营）。该公司于 2017 年 3 月完成工商变更手续。

5、公司第九届董事会第九次会议于 2017 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议通过《关于对全资下属公司增资等事项的议案》，同意全资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 4,346.26 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 5,000.00 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。

6、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%。该公司于 2017 年 8 月完成工商注册手续。

同时，会议还通过《关于设立青岛鲁商创智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 5,000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 3,500 万元人民币，占 70%；青岛绿富房地产开发有限公司出资 1,000 万元人民币，

占 20%；山东省鑫诚恒业开发建设有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。该公司于 2017 年 7 月完成工商注册手续。

7、公司第九届董事会 2017 年度第七次临时会议于 2017 年 9 月 5 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立青岛鲁商锦绣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，注册资本 5,000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 3,500 万元人民币，占 70%；青岛锦绣美地商业管理有限公司出资 1,500 万元人民币，占 30%。该公司于 2017 年 9 月完成工商注册手续。

8、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》，同意公司全资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 2,000 万元人民币，占注册资本的 100%。该公司于 2017 年 12 月完成工商注册手续。

同时，会议还通过《关于受让临沂锦琴房地产开发有限公司 45%股权的议案》，同意公司全资子公司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。该公司于 2018 年 1 月完成工商变更手续。

9、因公司业务发展的需要，公司控股下属公司青岛鲁商冠盟置业有限公司将公司名称变更为：青岛鲁商数字科技发展有限公司，营业范围变更为：多媒体领域内的技术开发、技术咨询；产业园运营管理；房地产开发、经营；工程土地平整；建筑工程设计及施工；物业管理；房屋中介服务；销售：装饰材料。该公司已于 2017 年 9 月完成工商变更登记手续。公司控股下属公司临沂福瑞达健康投资有限公司将公司名称变更为：临沂福瑞达健康投资建设有限公司，营业范围变更为：养老服务机构的投资；健康知识培训；健康、医疗、养老服务；地产投资开发与销售；食品、医疗器械、日用品、工艺品销售；旅游服务。该公司已于 2017 年 12 月完成上述工商变更登记手续。以上变更事项对上述两公司主营业务无重大影响。

10、为优化公司股权结构，压缩管理层级，公司全资下属公司山东鲁商物业服务有限公司将持有的山东安捷机电工程有限公司、青岛鲁商物业服务有限公司 100%的股权全部转让给公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司，转让价格为上述两公司原注册资本金 500 万元和 50 万元。上述两公司已于 2017 年 12 月完成工商变更登记手续。

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 2018 年 3 月 29 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2017 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

☒ 适用 ☐ 不适用

2017 年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，结合实际情况，认真落实节能减排责任。公司努力将绿色节能技术应用到项目中，严格执行地方政府各项环保政策规定，做好扬尘污染治理措施。公司在建设项目设计、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。详见 2018 年 3 月 29 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2017 年度履行社会责任的报告》中环境责任部分。

3. 其他说明

☐ 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)	30,594
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	30,005

(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
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

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	
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
中国人寿保险股份有限公司－万能－国寿瑞安	5,361,194	11,192,870	1.12	0	无	0	未知
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	-175,300	5,223,700	0.52	0	无	0	未知
付克吕	3,687,237	4,327,037	0.43	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	
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	
中国人寿保险股份有限公司－万能－国寿瑞安			11,192,870	人民币普通股		11,192,870	
淄博第五棉纺织厂			5,590,000	人民币普通股		5,590,000	
凌国胜			5,223,700	人民币普通股		5,223,700	
付克吕			4,327,037	人民币普通股		4,327,037	
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	王仁泉
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 2017 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

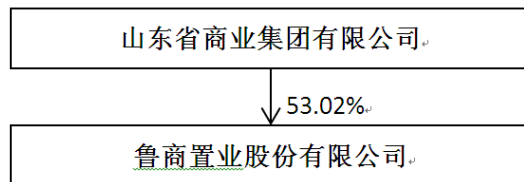
☐适用 ☒不适用

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

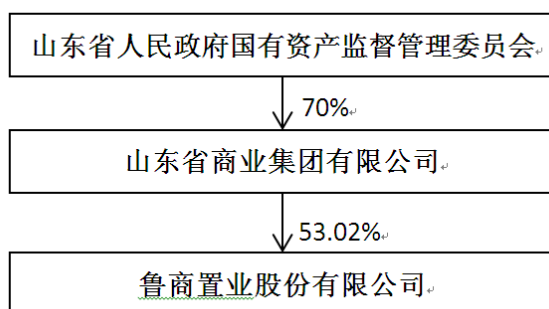
☐适用 ☒不适用

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
李彦勇	董事长	男	47	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	—	是
董红林	董事、总经理	女	51	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	76.50	否
段东	董事	女	41	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	—	否
马涛	独立董事	男	61	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	8	否
朱南军	独立董事	男	46	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	8	否
徐东芬	监事会主席	女	55	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	—	是
姜国栋	监事	男	46	2017-09-22	2018-06-30	0	0	0	——	—	是
朱广瑜	职工监事	男	41	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	——	26.98	否
李德昌	党委书记、副总经理	男	54	2009-01-08	2018-06-30	0	0	0	——	59.09	否
张全立	常务副总经理	男	48	2012-08-22	2018-06-30	0	0	0	——	57.61	否
刘增伟	副总经理	男	50	2013-12-09	2018-06-30	0	0	0	——	49.85	否
崔丰广	副总经理	男	49	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	——	46.33	否
徐涛	副总经理	男	48	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	——	48.97	否
李中山	财务总监	男	53	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	——	50.16	否
韩贺风	副总经理	男	43	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	——	48.84	否
李璐	董事会秘书	女	42	2011-06-10	2018-06-30	0	0	0	——	29.39	否
张志强（离任）	监事	男	54	2012-04-19	2017-09-22	0	0	0	——	—	是
合计		/	/	/	/	0	0	0	——	509.72	/

姓名	主要工作经历
李彦勇	公司董事长，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月至今任山东省商业集团有限公司副总经理、本公司董事长，2017年4月至今任鲁商传媒集团有限公司董事长。
董红林	公司董事、总经理，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月至今任本公司董事、总经理。
段东	公司董事，毕业于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月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，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。
徐东芬	公司监事会主席，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月任鲁商置业股份有限公司总经理，2011年5月至2015年6月任鲁商置业股份有限公司党委书记，2015年6月至今任山东商业集团有限公司工会副主席，本公司监事会主席。
姜国栋	公司监事，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月至今任本公司监事。
朱广瑜	公司职工监事，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月至今任本公司职工监事。
李德昌	公司党委书记、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2011年6月任本公司副总经理，2011年6月至2015年6月任本公司常务副总经理，2015年6月至今任本公司党委书记、副总经理，主要分管公司开发、党建、人事等工作，2015年12月至今任山东省鲁商置业有限公司总经理。
张全立	公司常务副总经理，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月至今任本公司常务副总经理，主要分管公司工程、精装、景观、安全等工作。

姓名	主要工作经历
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。
崔丰广	公司副总经理，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月任青岛鲁商置地有限公司总经理，2014年2月至今任本公司副总经理，2018年1月任鲁商福瑞达健康投资有限公司总经理。
徐涛	公司副总经理、纪委书记、工会主席，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、高级工程师、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，2017年3月至今任本公司纪委书记、工会主席。
李中山	公司财务总监，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月至今任本公司财务总监。
韩贺凤	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、成本、营销工作。
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。
张志强 (离任)	公司监事，毕业于山东大学软件工程专业，硕士，高级会计师、注册会计师、注册税务师。2008年5月至2010年9月任商业集团财务管理中心资金管理部部长，2010年9月至2011年5月任商业集团财务管理中心主任助理，2011年5月至2014年1月任商业集团财务管理中心副主任，2014年1月至2014年4月任商业集团财务管理中心主任，2013年4月至2015年6月任鲁商金融支付集团有限公司党委书记，2014年4月至2017年4月任商业集团财务管理部总监，2015年6月至今任商业集团副总会计师，2011年9月至今任山东省商业集团财务有限公司总经理，2017年2月至今任山东省商业集团有限公司副总经理，2012年4月至2017年9月任本公司监事。

其它情况说明

√适用 □不适用

注：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

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
李彦勇	山东省商业集团有限公司	副总经理	2015 年 6 月	
段东	山东省国有投资控股有限公司	财务部部长	2014 年 6 月	
徐东芬	山东省商业集团有限公司	工会副主席	2015 年 6 月	
姜国栋	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	山东省商业集团有限公司	职工监事	2015 年 7 月	
姜国栋	鲁商集团有限公司	监事	2017 年 8 月	
张志强（离任）	山东省商业集团有限公司	财务管理部总监	2014 年 4 月	2017 年 4 月
张志强（离任）	山东省商业集团有限公司	副总会计师	2015 年 6 月	
张志强（离任）	山东省商业集团有限公司	副总经理	2017 年 2 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
李彦勇	鲁商传媒集团有限公司	董事长	2017年4月	
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	
朱南军	渤海轮渡股份有限公司	独立董事	2014年4月	2017年5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
姜国栋	山东富源投资有限公司	总经理	2017年1月	
姜国栋	山东舜博股权投资管理有限公司	总经理	2017年6月	
张志强（离任）	山东省商业集团财务有限公司	总经理	2011年9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 2015 年度股东大会批准的《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。
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 509.72 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
张志强	监事	离任	工作变动
姜国栋	监事	选举	工作需要

注：2017年9月22日，公司2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于更换公司监事的议案》，同意张志强先生辞去公司监事职务，选举姜国栋先生为第九届监事会监事，任期至本届监事会届满为止。相关事项详见公司2017年9月23日披露的《鲁商置业股份有限公司2017年第一次临时股东大会决议公告》（临2017-037）。

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	133
主要子公司在职员工的数量	1,715
在职员工的数量合计	1,848
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
销售人员	158
技术人员	1,155
财务人员	144
行政人员	391
合计	1,848
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	97
本科	753
大专	514
大专以下	484
合计	1,848

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司根据实际盈利水平和员工的具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定薪酬政策。2017 年度，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，对原有薪酬体系进行了修订与完善，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，修订完善了涵盖组织、人事、薪酬、考核各方面的配套体系。通过对公司所属经营单位实施年度动态分类定级，动态建立员工的岗位价值和岗位薪酬，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年度单位经营目标、年终经营业绩完成情况的双向控制，实现了绩效薪酬与岗位绩效考核结果、公司整体效益密切挂钩机制，充分发挥员工的积极性、主动性、创造性。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2018 年，公司将根据年度目标及工作任务，开展有针对性的培训工作，带领广大干部员工提升创新能力、开阔思路视野，加强对新形势下房地产行业趋势的研究，完善人才梯队建设使之与公司发展相匹配。

2018 年培训工作紧紧围绕“客户导向年”的主题，持续坚持“请进来，走出去”的原则，将“一线课堂”现场培训模式深入开展，同时积极探索中层管理人员外训模式，积极创新高层管理人员考察方式，全面覆盖、重点突出，构建分层级分专业的实操性培训体系。将“以赛代训”培训模式不断深化，鼓励员工立足本职岗位、学习专业知识，为公司的发展贡献力量。将“置业讲坛”做精做强，争取邀请专家前来授课，帮助员工更新理念，从工作生活等多个角度提升个人素质。将“雏鹰计划”实施落地，从管理、专业两个层面提升后备干部能力素养，使之与未来的管理岗位相匹配。深化“入职引导人”制度，切实将传帮带的传统发扬光大，提升新入职员工的心理感受。

(四) 劳务外包情况

☒ 适用 ☐ 不适用

劳务外包的工时总数	3,616,704小时
劳务外包支付的报酬总额	4,475.83万元

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。公司建立、健全内部控制管理制度，并始终贯彻执行，保证了公司经营管理的正常运行。公司股东大会、董事会、监事会和管理层权责分明，较好地维护了公司的整体利益和全体股东尤其是广大中小股东的合法权益，具体情况如下：

1、股东和股东大会：

报告期内，公司共召开 2 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 15 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，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。报告期内共召开监事会会议 5 次，2017 年 9 月，根据股东推荐，完成了股东代表监事的改选工作。

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。报告期内共披露临时公告 48 篇，定期报告 4 篇，及时、完整的披露了对投资者决策有实质性影响的信息。

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，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。2017 年 6 月，公司修改了《投资者关系管理制度》，进一步完善和保护中小投资者的权益。2017 年 8 月 22 日，公司参加由山东证监局举办的“2017 年山东辖区上市公司投资者集体接待日活动”，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，切实维护投资者的合法权益。

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。报告期内未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

8、内部控制体系建设

公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，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，不断提高企业风险防范能力。同时，强化日常监督和专项检查，从事后审计向事前、事中监督转移。

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
2016年度股东大会	2017年6月28日	www.sse.com.cn	2017年6月29日
2017年第一次临时股东大会	2017年9月22日	www.sse.com.cn	2017年9月23日

股东大会情况说明

☒适用 ☐不适用

1、公司 2016 年度股东大会于 2017 年 6 月 28 日下午 2:00 时在山东省济南市银座泉城大酒店会议室召开，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 14 人，代表股份 599,449,527 股，占公司股份总额的 59.89%。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逐项审议通过了大会各项议案。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。

2、公司 2017 年第一次临时股东大会于 2017 年 9 月 22 日下午 2:00 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 11 人，代表股份 605,394,898 股，占公司股份总额的 60.48%。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逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所陈晓彤、杨静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	出席股东大会的次数
李彦勇	否	15	15	12	0	0	否	2
董红林	否	15	15	12	0	0	否	2
段东	否	15	15	12	0	0	否	2
马涛	是	15	15	12	0	0	否	2
朱南军	是	15	14	11	0	1	否	2

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	15
其中：现场会议次数	3
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

2017 年度，公司第九届董事会审计委员会共召开会议 8 次。

1、2017 年 2 月 26 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 2017 年度第二次临时会议拟审议的《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》和《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司与齐鲁医药学院签订委托代建合同的议案》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。

2、2017 年 3 月 13 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 2016 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《2016 年度财务报告》提交公司第九届董事会第八次会议审议。

（3）同意将大信会计师事务所审定的《2016 年度内部控制评价报告》提交公司第九届董事会第八次会议审议。

（4）同意续聘大信会计师事务所为公司 2017 年度审计机构。

（5）对第九届董事会第八次会议拟审议的《关于公司 2017 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2017 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、2017 年 4 月 23 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 2017 年第一季度财务报表，审计委员会认为：公司 2017 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 2017 年第一季度财务报表真实地反映了公司的财务状况，未发现有重大差错或重大遗漏的情况。

（2）通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》及《关于全资子公司山东银座地产有限公司向关联方提供管理服务的议案》，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。

4、2017 年 6 月 4 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 2017 年度第三次临时会议拟审议的《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》及《关于全资下属公司山东鲁商物业服务有限公司菏泽分公司向关联方提供物业管理服务的议案》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公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，未损害公司和其他股东的权益。

5、2017 年 8 月 22 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 2017 年半年度财务报表，审计委员会认为：公司 2017 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。

（2）通过《关于会计政策变更的议案》，审议委员会认为：本次会计政策变更是根据财政部文件的要求做出，变更后的会计政策符合财政部的相关规定，本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响，也无需进行追溯调整，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

6、2017 年 10 月 23 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第十一次会议拟审议的 2017 年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2017 年第三季度财务报表真实客观的反映了公司第三季度的经营成果。

7、2017 年 11 月 16 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 2017 年度第九次临时会议拟审议的《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》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公司正常经营行为，遵循了客观、公正的原则，未损害公司和其他股东的权益。

8、2017 年 11 月 30 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 2017 年度第十次临时会议拟审议的《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》及《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向关联方出租物业的议案》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。

（二）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2017 年度，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 1 次。2017 年 3 月 13 日，薪酬与考核委员会召开了 2017 年度第一次会议，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》，并提交公司第九届董事会第八次会议审议。

2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2017 年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬制度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。公司制定的董事及高管人员薪酬制度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。2017

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，未发现违反公司薪酬管理制度的情形发生。

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

近几年，房企已进入“微利时代”，未来房企如何提升核心竞争力，增强企业活力和内生动力，将成为生存与发展的关键问题。面对复杂严峻的内外部环境，公司紧紧围绕“发展·转型年”主题，以利润为导向，以创新为动力，以机制改革为抓手，不断完善公司激励体系制度。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。下一步，公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，进一步优化高级管理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制，建立中长期激励体系。

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 2018 年 3 月 29 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 2017 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 2018 年 3 月 29 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[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

如财务报表附注七、61 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。

（二）存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注五、12 及附注七、10 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。

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种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。

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：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

二、财务报表

合并资产负债表

2017 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	2,555,762,325.65	4,240,387,578.91
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			
衍生金融资产			
应收票据	七、4		3,330,000.00
应收账款	七、5	12,045,653.58	206,474,263.27
预付款项	七、6	5,856,904,893.99	3,695,355,979.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、9	216,956,564.72	136,614,664.15
买入返售金融资产			
存货	七、10	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	七、13	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：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	七、15	16,270,029.87	16,038,817.80
长期应收款			
长期股权投资	七、17	182,843,784.91	180,759,385.00
投资性房地产			
固定资产	七、19	412,752,840.61	432,630,155.11
在建工程	七、20		17,750,368.51
工程物资			
固定资产清理			

项目	附注	期末余额	期初余额
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、25	58,219,917.56	61,603,829.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	39,670,200.58	2,167,294.00
递延所得税资产	七、29	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
流动负债：			
短期借款	七、31		300,000,000.00
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	七、34	100,202,801.02	134,500,000.00
应付账款	七、35	4,647,398,154.77	4,571,551,640.62
预收款项	七、36	12,176,897,201.17	9,253,985,020.44
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、37	26,654,045.85	23,923,076.02
应交税费	七、38	393,604,888.44	341,308,763.10
应付利息	七、39	118,396,760.40	117,113,097.05
应付股利	七、40	150,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	七、41	13,047,483,258.95	13,640,119,754.23
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、43	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	七、45	4,103,600,822.24	8,294,242,580.90

项目	附注	期末余额	期初余额
应付债券	七、46	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	七、29	1,197,865.00	1,241,413.18
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			
股本	七、53	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、55	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	七、59	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、60	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
所有者权益合计		2,620,646,625.32	2,549,380,040.88
负债和所有者权益总计		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

2017 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		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	十七、1	180,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款	十七、3	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86
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		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	十七、4	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			

项目	附注	期末余额	期初余额
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
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
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			

项目	附注	期末余额	期初余额
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：			
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
所有者权益合计		1,378,433,611.82	1,215,164,310.06
负债和所有者权益总计		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

2017 年 1—12 月

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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,548,771,288.66	7,645,921,649.99
其中：营业收入	七、61	7,548,771,288.66	7,645,921,649.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,263,514,701.47	7,460,243,185.16
其中：营业成本	七、61	6,469,599,450.78	6,528,985,226.36
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、62	420,729,300.72	563,635,371.73
销售费用	七、63	198,257,265.87	194,602,634.23
管理费用	七、64	143,319,280.50	146,043,916.04
财务费用	七、65	29,765,270.14	40,764,888.93
资产减值损失	七、66	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）	七、68	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	七、68	2,084,399.91	37,782,417.96
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、69	1,279,486.14	279,032.07
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	七、70	10,691,442.89	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		299,543,128.20	223,917,147.60
加：营业外收入	七、71	3,508,001.90	23,821,753.91
减：营业外支出	七、72	50,405,412.84	16,059,336.57

项目	附注	本期发生额	上期发生额
四、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	七、73	136,695,377.16	114,078,324.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		115,950,340.10	117,601,239.98
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		115,950,340.10	117,601,239.98
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. 少数股东损益		10,589,119.14	25,229,132.10
2. 归属于母公司股东的净利润		105,361,220.96	92,372,107.88
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）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. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
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		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
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.11	0.09
（二）稀释每股收益（元/股）		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
2017 年 1—12 月

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	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）	十七、6	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
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		163,269,301.76	131,671,094.32
（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）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. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
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(元/股)		0.16	0.13
（二）稀释每股收益(元/股)		0.16	0.13

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

2017 年 1—12 月

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	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
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		53,772,689.06	21,637,720.29
收到其他与经营活动有关的现金	七、75	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
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		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	七、75	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净额		819,023.32	81,127.10
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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
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		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	七、75	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	七、75	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

2017 年 1—12 月

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	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
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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

合并所有者权益变动表

2017 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				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													
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	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	-34,094,636.52	71,266,584.44
（一）综合收益总额											105,361,220.96	10,589,119.14	115,950,340.10
（二）所有者投入和减少资本												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
（三）利润分配												-50,000,000.00	-50,000,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

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										
3. 对所有者（或股东）的分配												-50,000,000.00	-50,000,000.00
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. 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	289,108,753.27	2,620,646,625.32

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				299,221,914.06				100,652,148.87		735,347,964.35	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	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	48,614,616.17	138,601,239.98
（一）综合收益总额											92,372,107.88	25,229,132.10	117,601,239.98
（二）所有者投入和减少资本					-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							-7,614,515.93	-10,000,000.00
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													

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									
（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. 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	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

母公司所有者权益变动表
2017 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	-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. 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)											

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							
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

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	-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

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
（二）所有者投入和减少资本											
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											
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

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2017年3月27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、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，详见本附注五、28“收入”各项描述。

1. 遵循企业会计准则的声明

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。

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

本公司的记账本位币为人民币。

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。

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

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。

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

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 万元（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。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。

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。

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

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。

√适用 □不适用

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	5.00%	2.38%-4.75%
机器设备	年限平均法	5-10	5.00%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	4	5.00%	23.75%
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5.00%	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

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。

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，是指企业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，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。企业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、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。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(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

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。

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。

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)
根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》，与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益，不再计入营业外收入，采用未来适用法。	本次会计政策变更业经公司第九届第十次董事会审议通过。	本期报表“其他收益”列示 10,691,442.89 元，去年同期比较数据 13,688,300.00 元不进行追溯调整。

其他说明

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)，根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，公司在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映公司出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。公司本期报表“资产处置收益”列示 1,279,486.14 元，上年同期营业外收入减少 311,336.46 元，营业外支出减少 32,304.39 元，净值 279,032.07 元调整至“资产处置收益”列示。

(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%、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%

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

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

√适用 □不适用

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（以下简称营改增）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%。

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	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

其他说明:

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。

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

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1). 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		3,330,000.00
合计		3,330,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 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

(4). 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

5、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						179,131,858.00	77.76			179,131,858.00

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 (%)	
按信用风险特征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	10,827,088.47	36,333,684.88	15.77	23,899,137.56	65.78	12,434,547.32
其中：账龄组合	38,891,083.11	96.96	28,063,994.64	72.16	10,827,088.47	36,333,684.88	15.77	23,899,137.56	65.78	12,434,547.32
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	1,218,565.11	3.04			1,218,565.11	14,907,857.95	6.47			14,907,857.95
合计	40,109,648.22	/	28,063,994.64	/	12,045,653.58	230,373,400.83	/	23,899,137.56	/	206,474,263.27

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	9,073,944.81	907,394.49	10
1 至 2 年	1,518,210.02	607,284.01	40
2 至 3 年	8,748,060.70	6,998,448.56	80
3 年以上	19,550,867.58	19,550,867.58	100
合计	38,891,083.11	28,063,994.64	72.16

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

(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	19,000,000.00	47.37	19,000,000.00
客户 2	8,549,300.00	21.31	6,839,440.00
客户 3	1,550,000.00	3.86	155,000.00
客户 4	1,503,628.06	3.75	245,490.63
客户 5	1,410,906.97	3.52	246,730.74
合计	32,013,835.03	79.81	26,486,661.37

(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

6、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	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	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

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
合 计		1,806,238,450.93		

(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	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

其他说明

□适用 √不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

8、 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

9、 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	158,080,501.80	45.16			158,080,501.80	99,512,251.90	36.84			99,512,251.90

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 (%)	
按信用风险特征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	58,876,062.92	170,589,316.18	63.16	133,486,903.93	78.25	37,102,412.25
其中：账龄组合	183,748,130.96	52.49	133,088,625.34	72.43	50,659,505.62	153,952,230.62	57.00	133,486,903.93	86.71	20,465,326.69
其他组合	8,216,557.30	2.35			8,216,557.30	16,637,085.56	6.16			16,637,085.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	350,045,190.06	/	133,088,625.34	38.02	216,956,564.72	270,101,568.08	/	133,486,903.93	49.42	136,614,664.15

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√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
济南市住房维修资金管理中心	71,876,800.35	0	0	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	0	0	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	0	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	0	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局	2,168,050.50	0	0	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	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	49,570,202.01	4,957,020.20	10.00
1 至 2 年	8,021,263.21	3,208,505.30	40.00
2 至 3 年	6,167,829.47	4,934,263.56	80.00
3 年以上	119,988,836.27	119,988,836.28	100.00
合计	183,748,130.96	133,088,625.34	72.43

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). 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 8,085,707.26 元；本期收回或转回坏账准备金额 8,483,985.85 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	2,808,000.00	该款项已于本期收回
济南市财政局	4,398,880.30	该款项已于本期收回
合计	7,206,880.30	/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 其他应收款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	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

(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
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	
青岛恒达信投资管理公司	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

(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

10、 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	3,248,277.43		3,248,277.43	9,197,721.39		9,197,721.39
在产品						
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各项目开发成本 5,279,908,250.77 元、开发产品 1,148,376,979.34 元, 详见附注

十四、2、(1)、2) “资产抵押”。

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	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

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	1,846,671,328.40		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
东营银座城市广场项目	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
济南宁池公馆项目	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

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	
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

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	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
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

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

√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	
开发产品	4,087,235.34			2,734,344.37		1,352,890.97
合计	4,087,235.34			2,734,344.37		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：

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,145,360,363.97 元，其中本期资本化利息为 1,016,608,641.93 元，资本化率 5.28%。

(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

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

13、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
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

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

☐适用 ☒不适用

(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

(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

15、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	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

(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

16、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

17、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	180,759,385.00			2,084,399.91						182,843,784.91	
小计	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	

18、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

公司无投资性房地产。

(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

19、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	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、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	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

(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	4,779,878.93

(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) 期末已经提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 39,715,578.23 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 386,029,872.82 元。

20、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
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

(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
福瑞达国际颐养中心	50,000,000.00	17,750,368.51	23,198,793.83	941,968.00	40,007,194.34	0	81.90	100.00	1,491,124.41	681,916.65	4.90	银行借款
合计	50,000,000.00	17,750,368.51	23,198,793.83	941,968.00	40,007,194.34	0	/	/	1,491,124.41	681,916.65	/	/

(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

福瑞达国际颐养中心本期其他减少金额 40,007,194.34 元，系历山路改造项目完工后转入长期待摊费用核算。

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、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

24、油气资产

□适用 √不适用

25、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	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					
(1) 处置					
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					
(1) 处置					
4. 期末余额	10,470,292.54	15,060,940.62	108,423.58	34,641.40	25,674,298.14
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					

项目	土地使用权	计算机软件	商标注册权	域名	合计
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

(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 25,478,275.29 元。

26、开发支出

□适用 √不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、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	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

29、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	154,578,217.60	38,644,554.40	150,789,477.05	37,697,369.26
内部交易未实现利润	4,745,666.68	1,186,416.67	3,965,310.24	991,327.56

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
可抵扣亏损	205,136,164.44	51,284,041.11	294,318,268.19	73,579,567.05
合计	364,460,048.72	91,115,012.18	449,073,055.48	112,268,263.87

(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
评估增值	4,791,460.00	1,197,865.00	4,965,652.72	1,241,413.18
合计	4,791,460.00	1,197,865.00	4,965,652.72	1,241,413.18

注：山东省商业房地产开发有限公司以 2005 年 10 月 31 日为基准日进行国企改制，以评估后的净资产于 2007 年 2 月重新入账，其中对子公司青岛星洲世源置业有限公司长期股权投资评估增值 99,894,770.67 元（主要系青岛星洲存货增值），山东省商业房地产开发有限公司在编制合并报表时，按子公司青岛星洲世源置业有限公司评估价值调整了青岛星洲世源置业有限公司存货及资本公积，并对评估增值计提递延所得税负债，按青岛星洲世源置业有限公司每年实际销售面积占可供销售面积的比例对评估增值存货进行摊销，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	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
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	

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☐适用 ☒不适用

31、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
质押+保证借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

(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

32、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

33、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

34、应付票据

☒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	89,702,801.02	35,000,000.00
银行承兑汇票	10,500,000.00	99,500,000.00
合计	100,202,801.02	134,500,000.00

本期末无已到期未支付的应付票据。

35、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）	4,029,907,548.01	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

(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
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	/

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

√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）	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

(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
鲁商国奥城项目	86,143,759.90	未结算
鲁商常春藤项目	428,691,623.47	未结算
鲁商御龙湾项目	125,384,702.80	未结算
青岛蓝岸国际项目	2,463,132.49	未结算
重庆云山雅筑项目	25,779,965.61	未结算
临沂鲁商中心项目	265,752,649.01	未结算
青岛鲁商·首府项目	124,073,373.97	未结算
济宁运河公馆项目	203,494,351.17	未结算
哈尔滨松江新城项目	274,299,234.84	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	2,206,498,257.82	未结算
临沂知春湖项目	12,632,768.27	未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
菏泽鲁商凤凰城项目	35,910,414.00	未结算
鲁商蓝岸新城项目	87,510,584.04	未结算
泰安国际社区项目	309,421,110.00	未结算
泰安鲁商中心项目	411,271,484.74	未结算
鲁商泰晤士小镇项目	17,918,583.60	未结算
临沂金悦城项目	455,975,371.14	未结算
青岛一山一墅项目	22,283,171.95	未结算
东营银座城市广场	7,281,328.76	未结算
其他项目	7,727,460.02	未结算
合计	5,110,513,327.60	/

(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
青岛一山一墅项目	51,584,549.91	52,554,005.68
鲁商常春藤项目	551,366,205.06	1,096,068,684.90
鲁商御龙湾项目	206,459,136.23	280,858,082.22
鲁商国奥城项目	142,699,092.97	192,034,578.60
鲁商蓝岸国际项目	4,401,159.09	36,514,091.36
东营银座城市广场项目	18,763,175.87	16,676,442.42
北京蓝岸丽舍项目	16,119,721.31	103,741,591.12
青岛鲁商·首府项目	309,189,768.37	253,063,081.46
济宁南池公馆项目	12,562,372.04	52,036,621.99
济宁运河公馆项目	822,548,051.82	406,064,573.88
哈尔滨松江新城项目	1,849,213,630.13	274,299,234.84
菏泽鲁商凤凰城项目	212,688,115.14	139,246,729.66
临沂鲁商中心项目	371,567,957.50	455,132,950.53
临沂鲁商凤凰城项目	128,864,930.48	44,672,653.48
青岛蓝岸丽舍项目	4,143,719,901.11	2,833,073,555.89
泰安鲁商国际社区项目	527,597,847.72	763,972,195.91
泰安鲁商中心项目	825,830,231.41	471,072,949.54
鲁商蓝岸新城项目	420,827,136.23	625,553,296.25
临沂金悦城项目	977,122,442.51	711,034,562.14
鲁商泰晤士小镇项目	274,871,528.03	323,452,284.61
临沂知春湖项目	67,670,241.21	25,538,198.27

项目名称	期末余额	期初余额
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

37、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	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	3,393,150.53	160,323,137.02	160,867,609.79	2,848,677.76
二、职工福利费	11,578.42	19,308,319.18	18,980,261.30	339,636.30
三、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
四、住房公积金	48,183.81	11,549,054.61	11,476,484.26	120,754.16
五、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
六、短期带薪缺勤		415,390.10	415,390.10	
七、短期利润分享计划				
八、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	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

其他说明:

□适用 √不适用

38、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	317,797,977.25	112,284,711.51
营业税		68,155.34
企业所得税	17,644,107.70	8,100,952.81
个人所得税	571,417.23	746,045.90
土地使用税	7,571,905.67	10,330,360.50
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
教育费附加	181,929.59	41,293.58
地方教育费附加	577,410.24	520,300.59
其他税费	423,672.50	354,207.53
合计	393,604,888.44	341,308,763.10

39、应付利息

√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	8,396,760.40	2,738,986.77
企业债券利息	110,000,000.00	110,000,000.00
短期借款应付利息		4,374,110.28
合计	118,396,760.40	117,113,097.05

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

40、应付股利

√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	30,000,000.00	20,000,000.00
山东世界贸易中心	120,000,000.00	80,000,000.00
合计	150,000,000.00	100,000,000.00

其他说明：

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 60,000.00 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 2017 年暂未支付。

41、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	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
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

(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	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	/

其他说明

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、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	4,014,412,600.00	1,158,626,000.00
1 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

44、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

45、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+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	

其他说明，包括利率区间：

☐ 适用 ☒ 不适用

46、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	1,989,366,271.25
合计	1,994,403,909.49	1,989,366,271.25

(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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	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	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

债券名称	面值	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	本期偿还	期末余额
16 鲁商债 (135205) - 面值	100.00	2016/2/2	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		120,000,000.00			2,000,000,000.00
16 鲁商债 (135205) - 利息调整					-10,633,728.75			5,037,638.24		-5,596,090.51
合计	100.00	/	/	2,000,000,000.00	1,989,366,271.25	/	120,000,000.00	5,037,638.24	/	1,994,403,909.49

(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

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款:

☐适用 ☒不适用

48、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

49、专项应付款

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

涉及政府补助的项目:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、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

54、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

55、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）	329,323,315.80			329,323,315.80
其他资本公积	-32,486,885.81			-32,486,885.81
合计	296,836,429.99			296,836,429.99

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、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			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

60、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	827,720,072.23	735,347,964.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	827,720,072.23	735,347,964.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105,361,220.96	92,372,107.88
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	933,081,293.19	827,720,072.23

61、营业收入和营业成本

√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		
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

62、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
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

项目	本期发生额	上期发生额
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

63、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	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

64、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	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

65、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
利息支出	33,435,981.88	48,634,073.59
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

注：手续费支出中包括保函费 6,817,500.00 元。

66、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	3,766,578.49	-13,788,852.13
二、存货跌价损失	-1,922,445.03	
合计	1,844,133.46	-13,788,852.13

67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

68、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	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

69、资产处置收益

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	1,279,486.14	279,032.07
合计	1,279,486.14	279,032.07

70、其他收益

单位：元 币种：人民币

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附注七、81、“政府补助”。

71、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		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

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

72、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	70,000.00	1,068,160.00	70,000.00
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

73、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	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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
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

项目	本期发生额
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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

74、其他综合收益

☐适用 ☒不适用

75、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	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

(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	42,681,486.16	66,630,873.22
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

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

(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	2,821,442,200.00	3,895,000,000.00
合计	2,821,442,200.00	3,895,000,000.00

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入 1,270,000,000.00 元，向山东省鲁商空调工程有限公司借入 1,551,442,200.00 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
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

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 3,075,000,000.00 元，归还山东银座商城股份有限公司借款 10,000,000.00 元，归还山东省鲁商空调工程有限公司借款 941,000,000.00 元。

76、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	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
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）		

补充资料	本期金额	上期金额
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
其他		
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：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	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
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	-1,978,942,400.83	1,849,606,974.14

(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	1,472,579,709.18	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		
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	1,472,579,709.18	3,451,522,110.01

其他说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

77、所有者权益变动表项目注释

☐ 适用 ☒ 不适用

78、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	1,083,182,616.47	见附注七、1
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	/

79、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

80、套期

☐ 适用 ☒ 不适用

81、政府补助

本公司本期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。

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
服务业发展引导资金	3,600,000.00	其他收益	3,600,000.00
绿色建筑示范项目奖励资金	400,000.00	其他收益	400,000.00
税收返还	6,560,000.00	其他收益	6,560,000.00

养老服务业暖气补助金	52,865.00	其他收益	52,865.00
稳岗补贴	78,577.89	其他收益	78,577.89
合 计	10,691,442.89	—	10,691,442.89

2. 政府补助退回情况

☐适用 ☒不适用

82、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

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、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，公司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。

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
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	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

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	
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	土地平整、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		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		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

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：

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。

公司持有临沂福瑞达健康投资建设有限公司 24.39%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). 重要的非全资子公司

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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%	962,981.23	50,000,000.00	160,063,354.48
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	-659,610.74		-2,755,700.02
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	253,644.02		86,091,588.03

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	305,131.59	99.93	305,231.52	241,206.18		241,206.18	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	832,474.58	611.34	833,085.92	785,841.62	50,000.00	835,841.62	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	853,581.21	43.16	853,624.37	748,247.73	70,940.00	819,187.73	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				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	15,868.75	385.19	385.19	20,949.52	20,117.83	474.89	474.89	-135,878.94
哈尔滨鲁商置业有限公司	58,619.65	-659.61	-659.61	122,102.35	171,687.79	-3,518.74	-3,518.74	64,375.98
青岛鲁商置地发展有限公司	142,978.13	101.46	101.46	132,528.18	151,070.51	19,477.45	19,477.45	-232,075.65

(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

(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	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
少数股东权益		
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
营业收入	307,307,922.14	696,555,248.07
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

(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

(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**(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 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。

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

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

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
易通支付有限公司	其他
银座集团股份有限公司	母公司的控股子公司
济宁银座商城有限公司	其他
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

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	5,387,539.49	16,648,251.14
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	154,797,748.66	100,416,553.79
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	31,666,228.21	108,665,077.19
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	24,897,815.12	95,073,688.30
山东润色文化传媒有限公司	广告费	1,993,081.08	2,136,666.00
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	广告费	316,886.79	
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	2,009,696.48	2,325,293.70
山东商报社	广告费		40,000.00
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费	70,924.56	137,550.00
易通支付有限公司	手续费	466,951.92	978,435.88
泰安银座商城有限公司	场地租赁费		336,333.00
山东银座电器有限责任公司	材料设备	795,463.00	681,254.00
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	179,900.00	179,900.00
青岛银座投资开发有限公司	广告费		50,400.00
济南市富源小额贷款有限公司	利息		730,000.00
山东银座置业有限公司	水电费	3,817,809.86	
银座集团股份有限公司	水电费	1,471,114.64	
合计		227,871,159.81	328,399,403.00

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	3,923.58	153,588.26
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	1,189,098.99	2,305,852.29
山东省鲁商空调工程有限公司	物业费	34,483.68	
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	49,028.86	945,824.81
山东银座置业有限公司	销售安装		324,985.44
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费	23,132.08	83,320.39
北京天创伟业投资管理有限公司	代建费		3,207,547.16
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	433,066.61	3,443,075.32
山东润色文化传媒有限公司	物业费		9,304.72
山东银座·英才幼儿园	物业费	123,180.81	94,855.66
山东银座·英才幼儿园	销售房产		7,000,000.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	337,832.40	250,358.78
青岛银座投资开发有限公司	物业费		330,188.68
山东省城市服务技师学院	代建费	1,943,396.23	1,354,716.98
山东省城市服务技师学院	设计费	543,396.23	
齐鲁医药学院	代建费	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	283,994.10	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	24,210.66	
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费	786,163.52	
济宁银座佳悦酒店有限公司	物业费	8,490.57	
银座集团股份有限公司	物业费	13,939.90	
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	
合计		12,481,409.61	19,503,618.49

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
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
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
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

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	
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	
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
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	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2011-10号银座和谐广场	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	65,584.76	

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

(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	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

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	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
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

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	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
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

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	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
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

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(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	700,000,000.00	2017-6-23	2018-6-22	年利率 4.988%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2017-7-7	2018-7-6	年利率 5.500%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2017-8-9	2018-8-8	年利率 5.460%
山东省商业集团有限公司	20,000,000.00	2017-9-30	2018-9-29	年利率 5.225%
山东省商业集团有限公司	150,000,000.00	2017-11-10	2018-11-9	年利率 5.500%
山东省鲁商空调工程有限公司	33,000,000.00	2017-1-20	2018-1-19	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	50,000,000.00	2017-2-23	2018-2-22	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	38,772,200.00	2017-3-30	2018-3-19	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	36,670,000.00	2017-6-29	2018-6-28	年利率 8.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2017-6-23	2018-6-22	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	32,000,000.00	2017-7-7	2018-7-6	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	90,000,000.00	2017-8-3	2018-8-2	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	67,000,000.00	2017-8-9	2018-8-8	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	208,000,000.00	2017-9-5	2018-9-4	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	47,000,000.00	2017-9-6	2018-9-5	年利率 5.225%
山东省鲁商空调工程有限公司	130,000,000.00	2017-11-2	2018-11-1	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2017-11-15	2018-11-14	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	230,000,000.00	2017-11-28	2018-11-27	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	80,000,000.00	2017-12-12	2018-12-11	年利率 7.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	120,000,000.00	2017-12-21	2018-12-20	年利率 7.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	259,000,000.00	2017-12-25	2018-12-24	年利率 7.300%

(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	4,667,334.00	4,432,391.00

(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	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。

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
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

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

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 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：

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	哈尔滨鲁商·松江新城项目	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
	菏泽鲁商凤凰城项目	237,742,897.95
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	402,145,870.59
	临沂鲁商中心项目	113,135,423.88
	鲁商·蓝岸新城项目	933,396,571.89
	济宁运河公馆项目	325,457,479.53
	鲁商·金悦城项目	122,277,070.40
	泰安鲁商中心项目	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

(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

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

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 110,317 平方米，成交总价款为 79,057 万元，规划用途为住宅、商服、公共管理与公共服务。

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**(2). 报告分部的财务信息**☐适用 ☒不适用**(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

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等，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。

(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

(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，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。

(3) 截止报告报出日，无需要说明的其他重要事项。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
山东省商业房地产开发有限公司	80,000,000.00	150,000,000.00
山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	
东营银座房地产开发有限公司	50,000,000.00	
合计	180,000,000.00	150,000,000.00

2、 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

3、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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,272,757,222.53	100			3,272,757,222.53	2,733,495,746.86	100			2,733,495,746.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,272,757,222.53	/		/	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86	/		/	2,733,495,746.86

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

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). 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

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4). 其他应收款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	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86
合计	3,272,757,222.53	2,733,495,746.86

(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	3,272,757,222.53	1 年以内	100	
合计	/	3,272,757,222.53	/	100	

(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

4、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	770,248,531.19		770,248,531.19	770,248,531.19		770,248,531.19
对联营、合营企业投资						
合计	770,248,531.19		770,248,531.19	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		
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		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

5、营业收入和营业成本：

□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	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。

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	1,279,486.14	
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。
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,897,410.94	
所得税影响额	-1,272,535.70	
少数股东权益影响额	3,088,956.93	
合计	-32,878,848.61	

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	每股收益
-------	---------	------

	收益率（%）	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	4.62	0.11	0.11
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	0.14	0.14

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：李彦勇

董事会批准报送日期：2018 年 3 月 27 日

修订信息

☐适用 ☒不适用