

鲁商置业股份有限公司

审 计 报 告

大信审字【2019】第 3-00163 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



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

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

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

审 计 报 告

大信审字【2019】第 3-00163 号

鲁商置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

（一）同一控制下合并山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权

1、 事项描述



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

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

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

如财务报表附注“六（一）”所述，2018 年度，贵公司收购了山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，该事项构成同一控制下企业合并。贵公司聘请了具有相关资质的第三方评估机构对山东福瑞达医药集团有限公司收购基准日的可辨认资产和负债进行了评估。同一控制下企业合并类型判断以及对合并日的判断等方面涉及管理层的判断，并且同一控制下企业合并并对比期间的追溯调整会计处理复杂。因此，我们将该事项识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对同一控制下企业合并事项我们实施的主要审计程序如下：

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

（二）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

如财务报表附注五（三十三）所述，贵公司主营业务为房地产开发及经营，房地产开发项目的收入为 7,499,187,897.44 元，占 2018 年度营业收入总额的 85.01%，对贵公司财务报表具有重大影响。

如财务报表附注三（二十四）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。



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

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

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

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

2、审计应对

针对贵公司房地产收入确认我们实施的主要审计程序如下：

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任



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

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

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

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



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

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

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

于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈金波

（项目合伙人）

中 国 · 北 京

中国注册会计师：赵长峰

二〇一九年三月二十八日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	3,826,990,027.71	2,746,452,272.23
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、（二）	3,042,000.00	14,820,000.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、（三）	180,470,881.65	157,145,608.22
其中：应收票据	五、（三）	55,442,754.59	56,078,476.80
应收账款	五、（三）	125,028,127.06	101,067,131.42
预付款项	五、（四）	5,004,462,805.24	5,870,920,833.21
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（五）	264,843,932.58	580,396,043.40
其中：应收利息	五、（五）	147,416.68	236,712.78
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（六）	36,703,458,021.88	33,057,444,145.50
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（七）	1,403,864,096.84	1,096,559,948.15
流动资产合计		47,387,131,765.90	43,523,738,850.71
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	五、（八）	90,000,000.00	
持有至到期投资	五、（九）	10,000,000.00	16,270,029.87
长期应收款			
长期股权投资	五、（十）	163,635,565.70	267,761,283.06
投资性房地产	五、（十一）	22,042,152.24	29,214,451.58
固定资产	五、（十二）	848,026,255.34	872,367,802.57
在建工程	五、（十三）	6,445,918.50	10,876,021.84
生产性生物资产			
油气资产			

项目	附注	期末余额	期初余额
无形资产	五、（十四）	180,656,521.97	178,555,599.59
开发支出			
商誉	五、（十五）		
长期待摊费用	五、（十六）	49,962,588.64	53,529,120.82
递延所得税资产	五、（十七）	114,144,441.31	104,578,523.68
其他非流动资产	五、（十八）	6,294,758.28	5,163,136.69
非流动资产合计		1,491,208,201.98	1,538,315,969.70
资产总计		48,878,339,967.88	45,062,054,820.41
流动负债：			
短期借款	五、（十九）	458,500,000.00	418,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、（二十）	5,901,979,107.82	4,915,816,000.00
预收款项	五、（二十一）	15,067,197,060.28	12,210,576,427.26
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（二十二）	59,676,853.04	47,920,912.00
应交税费	五、（二十三）	562,462,728.15	410,803,934.40
其他应付款	五、（二十四）	14,710,194,027.41	13,665,673,198.38
其中：应付利息	五、（二十四）	126,535,228.02	118,396,760.40
应付股利	五、（二十四）	200,000,000.00	150,000,000.00
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	3,260,513,432.63	4,014,412,600.00
其他流动负债			
流动负债合计		40,020,523,209.33	35,683,603,072.04
非流动负债：			
长期借款	五、（二十六）	5,885,697,679.39	4,103,600,822.24
应付债券	五、（二十七）		1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			

项目	附注	期末余额	期初余额
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、(二十八)	82,850,131.94	87,509,566.46
递延所得税负债	五、(十七)	407,802.49	1,197,865.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,968,955,613.82	6,186,712,163.19
负债合计		45,989,478,823.15	41,870,315,235.23
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、(二十九)	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、(三十)	103,417,715.56	518,328,701.83
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(三十一)	107,001,915.78	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	五、(三十二)	1,225,801,040.29	1,070,090,499.37
归属于母公司所有者权益合计		2,437,188,671.63	2,690,039,350.07
少数股东权益		451,672,473.10	501,700,235.11
所有者权益(或股东权益)合计		2,888,861,144.73	3,191,739,585.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计		48,878,339,967.88	45,062,054,820.41

法定代表人: 董红林

主管会计工作负责人: 李珩

会计机构负责人: 陈雪梅

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位: 鲁商置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		22,444,715.31	20,028,774.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			

项目	附注	期末余额	期初余额
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		5,091.02	
其他应收款	十五、（一）	3,773,193,888.71	3,452,757,222.53
其中：应收利息			
应收股利	十五、（一）	420,000,000.00	180,000,000.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		586,133.78	288,346.43
流动资产合计		3,796,229,828.82	3,473,074,343.77
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（二）	982,954,033.20	770,248,531.19
投资性房地产			
固定资产		97,142.48	62,385.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		983,051,175.68	770,310,916.46
资产总计		4,779,281,004.50	4,243,385,260.23
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,849,866.64	1,676,053.19
应交税费		46,353.37	47,886.58

项目	附注	期末余额	期初余额
其他应付款		470,366,089.52	468,823,799.15
其中：应付利息		112,308,334.07	110,612,565.64
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,029,852,733.95	
其他流动负债			
流动负债合计		2,502,115,043.48	470,547,738.92
非流动负债：			
长期借款		495,055,255.99	400,000,000.00
应付债券			1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		495,055,255.99	2,394,403,909.49
负债合计		2,997,170,299.47	2,864,951,648.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		633,767,562.25	623,105,505.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		90,227,240.59	83,877,473.68
未分配利润		57,147,902.19	-329,517,367.52
所有者权益（或股东权益）合计		1,782,110,705.03	1,378,433,611.82
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		4,779,281,004.50	4,243,385,260.23

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		8,821,312,533.20	8,286,546,155.76
其中：营业收入	五、（三十三）	8,821,312,533.20	8,286,546,155.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,409,372,828.48	8,005,230,001.08
其中：营业成本	五、（三十三）	7,033,610,911.38	6,743,175,922.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（三十四）	454,774,789.34	436,814,402.20
销售费用	五、（三十五）	567,397,132.74	509,353,159.46
管理费用	五、（三十六）	267,796,053.29	236,169,024.19
研发费用	五、（三十七）	30,132,732.61	24,169,177.11
财务费用	五、（三十八）	59,906,417.85	46,845,277.79
其中：利息费用	五、（三十八）	72,877,282.58	51,721,812.23
利息收入	五、（三十八）	22,454,617.90	14,592,453.56
资产减值损失	五、（三十九）	-4,245,208.73	8,703,037.91
加：其他收益	五、（四十）	28,054,932.43	19,272,509.17
投资收益（损失以“—”号填列）	五、（四十一）	38,749,008.10	40,993,805.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、（四十一）	28,198,663.93	35,617,700.34
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	五、（四十二）	-7,711,960.00	6,451,133.16
资产处置收益（损失以“—”号填列）	五、（四十三）	80,443.04	1,279,486.14
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		471,112,128.29	349,313,088.97
加：营业外收入	五、（四十四）	7,140,435.54	9,271,419.20
减：营业外支出	五、（四十五）	20,434,900.97	50,872,109.18
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		457,817,662.86	307,712,398.99
减：所得税费用	五、（四十六）	222,907,739.40	145,711,412.18

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

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

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司利润表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		42,528.30	1,775.60
销售费用			
管理费用		27,001,151.24	16,767,181.14
研发费用			
财务费用		-21,754.68	-29,815.50
其中: 利息费用			
利息收入		34,193.20	55,390.37
资产减值损失			
加: 其他收益		36,961.48	
投资收益(损失以“—”号填列)	十五、(三)	420,000,000.00	180,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		393,015,036.62	163,260,858.76
加: 营业外收入			8,443.00
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		393,015,036.62	163,269,301.76
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		393,015,036.62	163,269,301.76
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		393,015,036.62	163,269,301.76
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			

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

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,889,627,047.73	12,202,801,358.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		70,854,995.61	53,772,689.06
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	421,429,960.27	576,203,287.83
经营活动现金流入小计		11,381,912,003.61	12,832,777,334.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,986,078,824.98	8,549,357,082.02

项目	附注	本期发生额	上期发生额
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		404,460,249.27	352,728,891.11
支付的各项税费		1,134,046,325.26	1,548,553,908.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	762,049,749.80	745,400,338.64
经营活动现金流出小计		9,286,635,149.31	11,196,040,220.36
经营活动产生的现金流量净额		2,095,276,854.30	1,636,737,114.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,285,469.82	19,621,120.17
取得投资收益收到的现金		34,783,792.57	33,361,708.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		209,982.29	824,616.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、（四十七）	47,384,624.30	
投资活动现金流入小计		109,663,868.98	53,807,445.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,663,547.38	84,212,234.99
投资支付的现金		77,004,590.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		110,668,137.38	84,212,234.99
投资活动产生的现金流量净额		-1,004,268.40	-30,404,789.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		45,000,000.00	13,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		45,000,000.00	13,000,000.00
取得借款收到的现金		4,454,500,000.00	3,303,280,019.10
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十七）	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00
筹资活动现金流入小计		9,897,248,001.84	6,137,722,219.10
偿还债务支付的现金		5,965,960,488.63	4,984,735,177.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		738,250,510.57	658,849,869.09

项目	附注	本期发生额	上期发生额
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十七）	5,062,757,684.16	4,026,000,000.00
筹资活动现金流出小计		11,766,968,683.36	9,669,585,046.85
筹资活动产生的现金流量净额		-1,869,720,681.52	-3,531,862,827.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-367,063.66	
五、现金及现金等价物净增加额		224,184,840.72	-1,925,530,502.94
加：期初现金及现金等价物余额		1,640,207,011.39	3,565,737,514.33
六、期末现金及现金等价物余额		1,864,391,852.11	1,640,207,011.39

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		57,249,700.36	22,098,719.97
经营活动现金流入小计		57,249,700.36	22,098,719.97
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		20,980,593.01	13,229,818.85
支付的各项税费		77,718.42	36,185.60
支付其他与经营活动有关的现金		10,661,421.00	3,944,206.44
经营活动现金流出小计		31,719,732.43	17,210,210.89
经营活动产生的现金流量净额		25,529,967.93	4,888,509.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		138,361,111.10	133,000,000.00
投资活动现金流入小计		138,361,111.10	133,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期		66,749.66	25,225.63

项目	附注	本期发生额	上期发生额
资产支付的现金			
投资支付的现金		120,793,700.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计		220,860,449.66	400,025,225.63
投资活动产生的现金流量净额		-82,499,338.56	-267,025,225.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		120,793,700.00	
筹资活动现金流入小计		220,793,700.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金		12,850,188.47	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,558,200.40	133,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		161,408,388.87	133,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		59,385,311.13	267,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,415,940.50	4,863,283.45
加：期初现金及现金等价物余额		20,028,774.81	15,165,491.36
六、期末现金及现金等价物余额		22,444,715.31	20,028,774.81

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并所有者权益变动表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

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

2018年1月1日—2018年12月31日

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										
4. 其他					-416,621,277.04							-104,932,477.64	-521,553,754.68
（三）利润分配									6,349,766.91		-6,349,766.91	-62,944,900.00	-62,944,900.00
1. 提取盈余公积									6,349,766.91		-6,349,766.91		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-62,944,900.00	-62,944,900.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													

2018年1月1日—2018年12月31日

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										
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				103,417,715.56				107,001,915.78		1,225,801,040.29	451,672,473.10	2,888,861,144.73

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87		827,720,072.23	323,203,389.79	2,549,380,040.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					221,492,271.84						114,302,171.60	190,164,869.71	525,959,313.15
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		942,022,243.83	513,368,259.50	3,075,339,354.03
三、本期增减变动金											128,068,255.54	-11,668,024.39	116,400,231.15

2018年1月1日—2018年12月31日

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									
额（减少以“－”号填列）													
（一）综合收益总额											128,068,255.54	33,932,731.27	162,000,986.81
（二）所有者投入和减少资本												5,316,244.34	5,316,244.34
1. 所有者投入的普通股												13,000,000.00	13,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-7,683,755.66	-7,683,755.66
（三）利润分配												-50,917,000.00	-50,917,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-50,917,000.00	-50,917,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内													

2018年1月1日—2018年12月31日

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									
部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				518,328,701.83				100,652,148.87		1,070,090,499.37	501,700,235.11	3,191,739,585.18

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司所有者权益变动表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

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

2018年1月1日—2018年12月31日

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							
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-492,786,669.28	1,215,164,310.06

2018年1月1日—2018年12月31日

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

2018年1月1日—2018年12月31日

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

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

鲁商置业股份有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

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

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 28 日决议批准报出。

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

二、财务报表的编制基础

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

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

三、重要会计政策和会计估计

公司及其子公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理、医药化工等，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、（二十四）“收入”各项描述。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调

整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

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

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3. 合并财务报表抵销事项

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

4. 合并取得子公司会计处理

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

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

2. 共同经营的会计处理

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

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

3. 合营企业的会计处理

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其

他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

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

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

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

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩

并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

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

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

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

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

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
---------------------	-----------------------------

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

(十一) 应收款项

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100 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、按组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备情况:

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

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

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

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（十四）投资性房地产

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

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

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

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

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

（十六）在建工程

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

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 资本化金额计算方法

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

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

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

（十八） 无形资产

1. 无形资产的计价方法

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

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

2. 使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

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

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

（十九） 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

(二十二) 预计负债

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

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

(二十三) 股份支付

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

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

(二十四) 收入

1、销售商品

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

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

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

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

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

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

2、提供劳务

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

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

(二十五) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿本公司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；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损

益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

(二十七) 租赁

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

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

(二十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

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

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、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%

其中企业所得税率执行 15%、20%税率单位如下：

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

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

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

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

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

1. 期末余额中受限金额分明细列示：

类 别	期末余额
货币资金受限金额：	
其中：1、短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、定期存款、按揭及民工保证金存款等	390,242,468.77
2、受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴	4,738,233.74
3、预售监管资金及贷款保证金	1,288,140,200.65
4、代建项目专用资金	277,805,085.44
5、国开行投入专项资金	275,889.55
6、抵押、冻结抵押等对变现有限制资金	1,396,297.45
合计	1,962,598,175.60

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

类 别	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00	14,820,000.00
合计	3,042,000.00	14,820,000.00

(三) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收票据	55,442,754.59	56,078,476.80
应收账款	165,439,858.76	144,461,755.93
减：坏账准备	40,411,731.70	43,394,624.51
合计	180,470,881.65	157,145,608.22

1. 应收票据

类 别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	55,195,488.89	56,078,476.80
商业承兑汇票	247,265.70	
合计	55,442,754.59	56,078,476.80

注：截至 2018 年 12 月 31 日，已背书转让尚未到期终止确认的银行承兑汇票金额合计为 24,891,985.60 元；质押在招商银行济南开元支行银行承兑汇票 8,666,611.59 元。

2. 应收账款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	165,249,858.76	99.89	40,411,731.70	24.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	190,000.00	0.11		
合计	165,439,858.76	100.00	40,411,731.70	24.43

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	143,129,270.09	99.08	43,394,624.51	30.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,332,485.84	0.92		
合计	144,461,755.93	100.00	43,394,624.51	30.04

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	134,356,982.99	10	13,435,698.29	103,471,158.43	10	10,347,115.86
1 至 2 年	5,987,907.82	40	2,395,163.12	7,885,379.97	40	3,154,151.98
2 至 3 年	1,620,488.36	80	1,296,390.70	9,396,875.07	80	7,517,500.05
3 年以上	23,284,479.59	100	23,284,479.59	22,375,856.62	100	22,375,856.62
合计	165,249,858.76		40,411,731.70	143,129,270.09		43,394,624.51

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 8,357,239.57 元；本期收回或转回坏账准备金额 11,293,299.49 元。
本期末，公司将东营银座房地产开发有限公司 100%股权、泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、济宁鲁商置业有限公司 100%股权全部转让给山东省商业集团有限公司，相应转出的坏账准备金额为 46,832.89 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

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

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
------	------	------	----	-------

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

3. 预付款项金额前五名单位情况

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

(五) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息	147,416.68	236,712.78
其他应收款项	529,089,751.34	714,915,674.41
减：坏账准备	264,393,235.44	134,756,343.79
合计	264,843,932.58	580,396,043.40

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

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

2. 其他应收款项

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	103,391,394.53	19.54		
按组合计提坏账准备的其他应收款项	413,794,606.33	78.21	264,393,235.44	63.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	11,903,750.48	2.25		
合计	529,089,751.34	100.00	264,393,235.44	49.97

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	483,589,607.12	67.64		
按组合计提坏账准备的其他应收款项	186,446,727.45	26.08	134,756,343.79	72.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	44,879,339.84	6.28		
合计	714,915,674.41	100.00	134,756,343.79	18.85

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备金额	账龄	计提比例(%)	计提理由
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	48,124,250.00		0-3 年		公积金贷款保证金, 经减值测试, 无需计提坏账准备
平安国际融资租赁(天津)有限公司	38,000,000.00		1 年以内		融资租赁保证金, 经减值测试, 无需计提坏账准备
中国外贸金融租赁有限公司	10,000,000.00		1-2 年		融资租赁保证金, 经减值测试, 无需计提坏账准备
菏泽市住房保障和房产管理局	1,562,589.00		1-3 年		物业维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账准备
济宁市城市建设综合开发中心	5,704,555.53		1 年以内		物业维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账准备
合计	103,391,394.53				

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内	148,068,099.71	10	14,806,809.97	50,284,924.50	10	5,028,492.45
1 至 2 年	24,906,517.88	40	9,962,607.16	8,209,546.36	40	3,283,818.56

2 至 3 年	5,980,852.13	80	4,784,681.70	7,541,119.01	80	6,032,895.19
3 年以上	234,839,136.61	100	234,839,136.61	120,411,137.58	100	120,411,137.59
合计	413,794,606.33		264,393,235.44	186,446,727.45		134,756,343.79

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,213,385.24 元；本期收回或转回坏账准备金额 17,437,971.81 元。

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

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

(4) 其他应收款项按款项性质分类情况

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

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

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

(六) 存货

1. 存货的分类

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

(1) 主要项目的开发成本

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.03	2018.01	45	331,577,996.35	49,813,391.96	381,391,388.31	
重庆云山雅筑项目	2015.07	2018.03	2.3	231,501,998.06	20,545,167.33	252,047,165.39	
临沂鲁商中心项目	2013.07	2022.12	32	700,592,875.51	215,913,037.64	720,254,695.91	196,251,217.24
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	1,810,135,933.23	111,633,366.84	2,643,316.03	1,919,125,984.04
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	40	1,118,001,031.92	250,251,861.08	85,566,294.63	1,282,686,598.37
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	6,077,559,237.11	847,865,446.71	1,574,845,456.22	5,350,579,227.60
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2020.12	143	6,402,529,824.95	1,302,295,040.79	129,740,944.90	7,575,083,920.84
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	891,591,905.03	348,722,892.08	154,609,905.46	1,085,704,891.65
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	855,284,257.92	330,812,581.49		1,186,096,839.41
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2020.07	40	557,342,842.54	177,056,643.16	53,467,727.84	680,931,757.86
菏泽鲁商蓝岸公馆	2018.12	2024.12	35		341,333,342.08		341,333,342.08
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	740,084,180.10	249,851,813.59	-42,475,772.67	1,032,411,766.36
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2019.12	20.7	416,300,013.92	51,915,714.69	330,200,436.93	138,015,291.68
泰安鲁商中心项目	2016.01	2019.05	20	825,677,990.61	285,932,894.89	497,718,957.53	613,891,927.97
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2019.12	25	245,654,908.06	248,785,315.88	65,184,762.88	429,255,461.06
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	82,706,787.57	12,223,159.34	39,248,652.91	55,681,294.00
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2019.12	6.6	215,999,958.90	101,214,446.36		317,214,405.26
上海项目	2019.03	2022.06	12	418,849,176.54	15,317,963.54		434,167,140.08

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
淄博鲁商中心项目	2018.10	2023.12	24		758,186,588.86		758,186,588.86
青岛鲁商蓝岸公馆项目	2018.03	2020.12	39		2,061,732,642.40		2,061,732,642.40
青岛绿富项目	2018.05	2022.12	30		822,473,277.64		822,473,277.64
烟台鲁商公馆项目	2018.08	2023.12	60	6,612,380.50	1,114,364,392.75		1,120,976,773.25
合计				21,928,003,298.82	9,718,240,981.10	4,244,443,932.27	27,401,800,347.65

(2) 主要项目的开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
鲁商常春藤项目	1,054,732,694.58	381,391,388.31	712,959,068.53	8,664,684.38	714,500,329.98
鲁商御龙湾项目	457,823,260.51		178,168,543.28		279,654,717.23
济南鲁商广场项目	125,457,165.64	-210,981.77		1,875,845.94	123,370,337.93
鲁商国奥城项目	1,150,968,815.14	-3,996,178.19	280,587,174.73	12,387,750.72	853,997,711.50
青岛银座一山一墅项目	102,944,769.14		7,971,604.98		94,973,164.16
临沂鲁商凤凰城项目	125,402,347.01	-28,541,854.91	72,885,823.95		23,974,668.15
青岛鲁商·首府项目	580,493,390.06	2,643,316.03	176,033,275.24	3,393,518.43	403,709,912.42
哈尔滨松江新城项目	1,765,941,550.88	1,574,845,456.22	1,918,929,432.85		1,421,857,574.25
菏泽鲁商凤凰城项目	1,153,388,565.43	53,467,727.84	206,879,255.24	23,327,033.70	976,650,004.33
临沂鲁商中心项目	498,351,395.41	720,254,695.91	187,829,337.40	9,361,609.28	1,021,415,144.64
青岛蓝岸丽舍项目	648,938,576.63	129,740,944.90	417,941,331.50		360,738,190.03
泰晤士小镇项目	421,579,485.52	65,184,762.88	155,127,400.44		331,636,847.96
泰安国际社区项目	273,550,156.83	330,200,436.93	122,601,470.18		481,149,123.58
青岛蓝岸新城项目	357,989,305.29	-42,475,772.67	97,042,154.42		218,471,378.20
临沂知春湖项目	112,867,570.66	154,609,905.46	60,829,166.37		206,648,309.75
临沂金悦城项目	622,172,383.93		518,389,332.01		103,783,051.92
泰安鲁商中心项目	110,981,015.95	497,718,957.53	332,466,198.03	430,758.33	275,803,017.12
济宁运河公馆项目	266,849,076.85	85,566,294.63	222,356,446.88		130,058,924.60
重庆云山雅筑		252,047,165.39	162,765,022.32		89,282,143.07
合计	9,830,431,525.46	4,172,446,264.49	5,831,762,038.35	59,441,200.78	8,111,674,550.82

(3) 开发产品中的出租开发产品明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	1,614,873,704.49	560,584,255.98	51,583,890.57	2,123,874,069.90
青岛四季景园	66,472,859.29		51,583,890.57	14,888,968.72
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛鲁商·首府	108,935,656.48	-81,061.06		108,854,595.42
济南鲁商广场	69,723,886.17			69,723,886.17
鲁商国奥城	374,478,619.36	25,070,268.60		399,548,887.96
鲁商常春藤	173,293,687.76			173,293,687.76
菏泽鲁商凤凰城	795,846,234.39	-43,922,771.29		751,923,463.10
青岛动感世代	20,489,382.90			20,489,382.90
临沂鲁商中心		553,672,319.73		553,672,319.73
泰安鲁商中心		25,845,500.00		25,845,500.00
二、出租开发产品摊销	66,949,240.82	61,362,490.46	12,110,170.23	116,201,561.05
青岛四季景园	15,588,554.81	1,060,545.55	12,110,170.23	4,538,930.13
银座数码广场	716,481.87	177,764.71		894,246.58
青岛鲁商·首府	5,705,286.64	3,393,518.43		9,098,805.07
济南鲁商广场	8,780,676.20	1,875,845.94		10,656,522.14
鲁商国奥城	5,979,286.68	12,387,750.72		18,367,037.40
鲁商常春藤	18,773,482.83	8,664,684.38		27,438,167.21
菏泽鲁商凤凰城	9,185,788.74	23,327,033.70		32,512,822.44
青岛动感世代	2,219,683.05	682,979.42		2,902,662.47
临沂鲁商中心		9,361,609.28		9,361,609.28
泰安鲁商中心		430,758.33		430,758.33
三、出租开发产品净值	1,547,924,463.67			2,007,672,508.85
青岛四季景园	50,884,304.48			10,350,038.59
银座数码广场	4,916,896.27			4,739,131.56
青岛鲁商·首府	103,230,369.84			99,755,790.35
济南鲁商广场	60,943,209.97			59,067,364.03
鲁商国奥城	368,499,332.68			381,181,850.56
鲁商常春藤	154,520,204.93			145,855,520.55
菏泽鲁商凤凰城	786,660,445.65			719,410,640.66
青岛动感世代	18,269,699.85			17,586,720.43
临沂鲁商中心				544,310,710.45
泰安鲁商中心				25,414,741.67

(4) 库存商品中主要产品的明细

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

2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	15,294.70	50,267.61			65,562.31
在产品		853,083.74			853,083.74
库存商品		968,458.79			968,458.79
发出商品	1,864,792.09	2,743,145.62			4,607,937.71
开发产品	1,352,890.97		598,627.63	754,263.34	
合计	3,232,977.76	4,614,955.76	598,627.63	754,263.34	6,495,042.55

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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

(七) 其他流动资产

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

(八) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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

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

2. 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

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

(九) 持有至到期投资

持有至到期投资的分类

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

(十) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额
		增加投资	权益法下确认 的投资损益	宣告发放现金 股利或利润	
联营企业：					
临沂尚城置业有限公司	182,843,784.91		311,706.36	168,000,000.00	15,155,491.27
济南银盛泰博盛置业有限公司		62,500,000.00	-1,750,000.00		60,750,000.00
山东博士伦福瑞达制药有限公司	77,466,402.37		32,493,224.60	29,736,375.93	80,223,251.04
山东博士伦福瑞达包装新材料有限公司	7,451,095.78		1,497,610.03	1,441,882.42	7,506,823.39
临沂锦琴房地产开发有限公司		4,500,000.00	-4,500,000.00		
合计	267,761,283.06	67,000,000.00	28,052,540.99	199,178,258.35	163,635,565.70

(十一) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
----	--------	-------	----

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	19,844,268.98	12,595,418.13	32,439,687.11
2.本期增加金额	545,431.99		545,431.99
(1) 固定资产转入	545,431.99		545,431.99
3.本期减少金额		7,254,727.51	7,254,727.51
(1) 无形资产转回		7,254,727.51	7,254,727.51
4.期末余额	20,389,700.97	5,340,690.62	25,730,391.59
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	2,056,969.47	1,168,266.06	3,225,235.53
2.本期增加金额	929,478.54	544,295.76	1,473,774.30
(1) 计提或摊销	659,900.18	544,295.76	1,204,195.94
(2) 固定资产转入	269,578.36		269,578.36
3.本期减少金额		1,010,770.48	1,010,770.48
(1) 无形资产转回		1,010,770.48	1,010,770.48
4.期末余额	2,986,448.01	701,791.34	3,688,239.35
三、账面价值			
1.期末账面价值	17,403,252.96	4,638,899.28	22,042,152.24
2.期初账面价值	17,787,299.51	11,427,152.07	29,214,451.58

(十二) 固定资产

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

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	923,224,153.98	159,516,681.44	27,899,204.37	69,175,459.29	1,179,815,499.08
2.本期增加金额	12,296,931.81	15,545,919.11	1,562,699.49	5,947,400.67	35,352,951.08
(1) 购置		11,115,835.75	443,322.76	5,183,727.52	16,742,886.03
(2) 在建工程转入	12,296,931.81	4,364,609.57			16,661,541.38
(3) 企业合并增加		65,473.79	1,119,376.73	763,673.15	1,948,523.67
3.本期减少金额	545,431.99	1,351,644.75	1,941,773.00	5,752,139.55	9,590,989.29
(1) 处置或报废		1,351,644.75	1,941,773.00	5,752,139.55	9,045,557.30

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
(2) 转投资性房地产	545,431.99				545,431.99
4.期末余额	934,975,653.80	173,710,955.80	27,520,130.86	69,370,720.41	1,205,577,460.87
二、累计折旧					
1.期初余额	162,174,227.59	78,060,246.87	21,780,820.34	45,432,401.71	307,447,696.51
2.本期增加金额	33,906,636.04	14,710,379.82	2,350,443.19	7,678,170.23	58,645,629.28
(1) 计提	33,906,636.04	14,664,599.44	1,587,912.32	7,127,218.63	57,286,366.43
(2) 企业合并增加		45,780.38	762,530.87	550,951.60	1,359,262.85
3.本期减少金额	269,578.36	1,280,252.27	1,641,569.33	5,350,720.30	8,542,120.26
(1) 处置或报废		1,280,252.27	1,641,569.33	5,350,720.30	8,272,541.90
(2) 转投资性房地产	269,578.36				269,578.36
4.期末余额	195,811,285.27	91,490,374.42	22,489,694.20	47,759,851.64	357,551,205.53
三、账面价值					
1.期末账面价值	739,164,368.53	82,220,581.38	5,030,436.66	21,610,868.77	848,026,255.34
2.期初账面价值	761,049,926.39	81,456,434.57	6,118,384.03	23,743,057.58	872,367,802.57

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 截止 2018 年 12 月 31 日，已提足折旧仍继续使用的固定资产情况。

截止 2018 年 12 月 31 日，已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 58,776,700.18 元，固定资产净值 2,864,390.21 元。

(4) 截止 2018 年 12 月 31 日，经营租出固定资产的价值为 27,647,814.12 元。

(5) 截止 2018 年 12 月 31 日，抵押的固定资产情况。

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押固定资产原值为 460,091,886.30 元，固定资产净值为 371,460,296.38 元。公司之全资子公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产和土地使用权抵押向临沭农商银行贷款，抵押固定资产原值为 25,010,310.05 元，固定资产净值为 14,304,108.60 元。

(十三) 在建工程

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

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

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

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	期末数
化妆品车间-设备安装	6,600,000.00		2,590,585.05		2,590,585.05
新建提取车间及前处理车间项目	171,000,000.00	741,799.45	11,369.74		753,169.19
制剂综合楼三四层改造工程	23,129,100.00	9,659,821.36	6,814,670.28	16,474,491.64	
产业园综合生产车间项目	366,860,000.00	235,733.11	796,507.53		1,032,240.64
合计	567,589,100.00	10,637,353.92	10,213,132.60	16,474,491.64	4,375,994.88

续

项目名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	资金来源
化妆品车间-设备安装	39.25	39.25		自筹
新建提取车间及前处理车间项目	0.44	0.44		自筹
制剂综合楼三四层改造工程	71.23	100.00		自筹
产业园综合生产车间项目	0.28	0.28		自筹
合计				

(十四) 无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	专利权	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	194,158,219.05	24,732,983.00	430,000.00	227,488.78	219,548,690.83
2.本期增加金额	9,320,317.51	2,119,570.23		74,377.91	11,514,265.65
(1) 购置	2,065,590.00	2,052,183.44		74,377.91	4,192,151.35
(2) 企业合并增加		67,386.79			67,386.79

项目	土地使用权	计算机软件	专利权	其他	合计
(3)投资性房地产转回	7,254,727.51				7,254,727.51
3.本期减少金额		96,000.00			96,000.00
(1) 处置		96,000.00			96,000.00
(2) 其他减少					
4.期末余额	203,478,536.56	26,756,553.23	430,000.00	301,866.69	230,966,956.48
二、累计摊销					
1.期初余额	24,362,529.13	16,071,247.13	416,250.00	143,064.98	40,993,091.24
2.本期增加金额	5,086,028.28	4,281,373.17	13,750.00	32,191.82	9,413,343.27
(1) 计提	4,075,257.80	4,281,373.17	13,750.00	32,191.82	8,402,572.79
(2) 投资性房地产转回	1,010,770.48				1,010,770.48
3.本期减少金额		96,000.00			96,000.00
(1) 处置		96,000.00			96,000.00
(2) 其他减少					
4.期末余额	29,448,557.41	20,256,620.30	430,000.00	175,256.80	50,310,434.51
三、账面价值					
1.期末账面价值	174,029,979.15	6,499,932.93		126,609.89	180,656,521.97
2.期初账面价值	169,795,689.92	8,661,735.87	13,750.00	84,423.80	178,555,599.59

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，抵押的无形资产的情况。

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押无形资产原值为 29,807,453.03 元，净值为 24,626,633.73 元。公司之控股子公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产与土地使用权抵押向临沭农商银行贷款，抵押无形资产原值为 5,330,149.61 元，净值为 3,583,045.03 元。

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55			1,306,434.55
合计	1,306,434.55			1,306,434.55

2. 商誉减值准备

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
----	------	-------	-------	------

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55			1,306,434.55
合计	1,306,434.55			1,306,434.55

(十六) 长期待摊费用

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

(十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	72,975,902.89	291,905,615.52	40,324,240.57	165,291,755.71
内部交易未实现利润	2,621,832.95	10,487,331.80	1,186,416.67	4,745,666.68
可抵扣亏损	31,263,256.21	125,053,024.84	57,058,254.00	243,630,917.01
递延收益	4,294,341.83	28,628,945.53	4,468,810.90	29,792,072.67
预提费用	2,304,334.09	15,362,227.29	720,230.90	4,801,539.33
可抵扣费用	595,597.52	3,970,650.11	820,570.64	5,485,765.70
股权激励	89,175.82	356,703.32		
小计	114,144,441.31	475,764,498.41	104,578,523.68	453,747,717.10
递延所得税负债：				
评估增值	407,802.49	1,631,209.96	1,197,865.00	4,791,460.00
小计	407,802.49	1,631,209.96	1,197,865.00	4,791,460.00

2. 未确认递延所得税资产明细

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

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

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

(十八) 其他非流动资产

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

(十九) 短期借款

1. 短期借款分类

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

(二十) 应付票据及应付账款

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

1. 应付票据

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

2. 应付账款

(1) 按账龄分类

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

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

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

(二十一) 预收款项

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

1. 预收款项中的预售房款的主要项目列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商常春藤项目	40,212,234.80	551,366,205.06
鲁商御龙湾项目	144,206,159.06	206,459,136.23
鲁商国奥城项目	206,600,497.60	142,699,092.97
青岛鲁商·首府项目	221,717,728.22	309,189,768.37
济宁运河公馆项目	1,364,195,367.69	822,548,051.82
哈尔滨松江新城项目	1,725,549,259.11	1,849,213,630.13
菏泽鲁商凤凰城项目	352,886,443.84	212,688,115.14
临沂鲁商中心项目	423,557,473.24	371,567,957.50
临沂鲁商凤凰城项目	92,344,710.05	128,864,930.48
青岛蓝岸丽舍项目	4,663,993,227.19	4,143,719,901.11
泰安鲁商国际社区项目	612,098,894.62	527,597,847.72
泰安鲁商中心项目	1,102,070,506.69	825,830,231.41

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商蓝岸新城项目	598,782,200.00	420,827,136.23
临沂金悦城项目	1,261,790,160.27	977,122,442.51
鲁商泰晤士小镇项目	499,503,427.15	274,871,528.03
临沂知春湖项目	340,243,378.51	67,670,241.21
青岛绿富项目	112,654,894.85	
青岛鲁商蓝岸公馆项目	123,351,295.43	
潍坊鲁商首府项目	64,829,998.79	
烟台鲁商公馆项目	783,708,551.52	
合 计	14,734,296,408.63	11,832,236,215.92

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	47,509,113.18	379,060,506.26	367,048,029.15	59,521,590.29
离职后福利-设定提存计划	136,048.92	38,215,138.48	38,302,047.03	49,140.37
辞退福利	275,749.90	301,364.41	470,991.93	106,122.38
合计	47,920,912.00	417,577,009.15	405,821,068.11	59,676,853.04

2. 短期职工薪酬情况

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

3. 设定提存计划情况

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

(二十三) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	390,430,085.19	327,136,969.24
营业税	12,502,300.50	
城市维护建设税	2,108,195.18	1,043,032.80
所得税	29,895,181.36	22,610,263.33
个人所得税	1,164,530.51	676,110.97
房产税	6,200,469.69	4,695,299.79
土地使用税	7,381,808.16	8,223,431.22
土地增值税	109,690,022.27	44,485,520.58
印花税	141,918.92	234,339.62
教育费附加	849,681.34	515,291.54
地方教育费附加	1,309,106.18	729,711.94
其他税费	789,428.85	453,963.37
合计	562,462,728.15	410,803,934.40

(二十四) 其他应付款

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

1. 应付利息

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

2. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利			
其中：山东省商业集团有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00	工程建设需要暂不支付
山东世界贸易中心	160,000,000.00	120,000,000.00	工程建设需要暂不支付
合计	200,000,000.00	150,000,000.00	

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

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

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

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

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,260,755,254.22	4,014,412,600.00
一年内到期的应付债券	1,999,758,178.41	
合计	3,260,513,432.63	4,014,412,600.00

(二十六) 长期借款

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

(二十七) 应付债券

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

(二十八) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

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

2. 政府补助项目情况

项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入损益 金额	期末 余额	与资产相关/ 与收益相关
山东省新药研究项目补助	624,414.82	18,000.00	58,324.93	584,089.89	与资产相关
山东省新药药理与安全评价服务平台	10,036,565.96		37,735.85	9,998,830.11	与资产相关
调血脂多糖制备中试及产业化研究	408,526.98			408,526.98	与资产相关
新药多糖类注射液及其相关产品的产业化研究与开发	2,121,412.23		177,918.85	1,943,493.38	与资产相关
抗体类和多糖类药物研发关键技术	134,643.54		3,773.58	130,869.96	与资产相关
新型抗生素研究及产业化项目专项款	1,824,461.92		763,122.93	1,061,338.99	与资产相关
高新财政局节能专项资金	130,000.00			130,000.00	与资产相关
技术改造资金	2,445,000.00			2,445,000.00	与资产相关
糖联盟建设费	400,193.20		276,478.90	123,714.30	与资产相关
省管企业人才发展项目	363,847.42		143,227.70	220,619.72	与资产相关
济南市多糖类药物研究创新团队	285,378.26	600,000.00	1,609.86	883,768.40	与资产相关
糖药物筛选关键技术研究	47,615.75		5,825.24	41,790.51	与资产相关
2016 年度创新型城市建设专项资金（国家企业技术中心）	1,000,000.00		3,847.10	996,152.90	与资产相关
2017 年省基地建设基金（省重点实验室）	500,000.00			500,000.00	与资产相关
2016 年度人才 20 条兑现政策扶持资金（搭建高层次创新平台）	50,000.00			50,000.00	与资产相关
市新药药理研究补助		800,000.00		800,000.00	与资产相关
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键		1,000,000.00		1,000,000.00	与资产相关

项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入损益 金额	期末 余额	与资产相关/ 与收益相关
技术改造及产业化					
物流水产品与肉类绿色防腐与安全保鲜技术综合示范	1,240,893.98		773,191.87	467,702.11	与资产相关
颈痛颗粒系列产品技术改造项目（济南市高新区管委会）	10,480,000.00		380,000.00	10,100,000.00	与资产相关
颈痛系列产品生产线扩产改造（济南市财政局）	331,091.68		96,762.24	234,329.44	与资产相关
山东创新药物孵化基地建设课题经费（国家）	169,991.44		44,555.04	125,436.40	与资产相关
省新兴产业和重点行业发展专项资金项目 小儿解感颗粒产业化项目（济南市财政局）	313,435.62		93,415.44	220,020.18	与资产相关
省产业结构调整资金 小儿解感颗粒产业化建设项目（国家发改委）	3,276,828.73		742,388.16	2,534,440.57	与资产相关
感冒咳嗽系列产品的产业化建设（财政部）	9,714,352.00		550,920.38	9,163,431.62	与资产相关
蟹黄肤宁软膏项目资金（济南市财政局）	287,425.29		71,751.96	215,673.33	与资产相关
颈痛系列产品高新技术产业化（济南高新区管委会）	310,827.86		91,903.49	218,924.37	与资产相关
小儿解感颗粒技术改造专项资金（山东省财政厅）	492,494.05		119,164.92	373,329.13	与资产相关
新建制剂综合楼项目（国家发改委）	3,817,265.18		698,566.80	3,118,698.38	与资产相关
项目建设资金（济南高新区管委会）	9,896,944.45		348,333.34	9,548,611.11	与资产相关
颈痛系列产品产业化项目资金	1,664,663.27		356,592.96	1,308,070.31	与资产相关
第二批项目建设资金（济南高新区管委会）	17,994,444.36		633,333.36	17,361,111.00	与资产相关
新建综合制剂生产车间项目（济南市财政局）	2,261,792.21		368,275.53	1,893,516.68	与资产相关
新建综合制剂生产车间技术改造项目（济南市高新区管委会）	1,900,683.86		181,460.42	1,719,223.44	与资产相关
三七降血脂片研究与开发		600,000.00	385,827.27	214,172.73	与资产相关
厂区及周边基础设施建设	2,452,065.40		181,634.40	2,270,431.00	与资产相关
福瑞达医药产业园化妆品生产线项目	532,307.00		87,492.00	444,815.00	与资产相关
合计	87,509,566.46	3,018,000.00	7,677,434.52	82,850,131.94	

(二十九) 股本

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

(三十) 资本公积

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

注：本期资本溢价减少主要系同一控制下企业合并山东福瑞达医药集团有限公司对上期数据进行追溯调整增加的资本溢价在合并当期冲减引起的；其他资本公积的增加系本期股权激励摊销的成本计入其他资本公积引起，详见本附注“十一、股份支付”。

（三十一）盈余公积

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

（三十二）未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前期初未分配利润	933,081,293.19	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	137,009,206.18	
调整后期初未分配利润	1,070,090,499.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	162,060,307.83	
减：提取法定盈余公积	6,349,766.91	10%
期末未分配利润	1,225,801,040.29	

调整期初未分配利润明细：

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

（三十三）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	8,691,677,672.30	6,932,385,309.50	8,208,880,803.89	6,683,280,566.49
房地产销售	7,499,187,897.44	6,343,768,776.60	7,210,148,473.67	6,198,550,291.71
物业管理	261,245,633.82	246,966,636.73	202,002,135.74	193,589,150.51
酒店	70,639,624.74	12,866,401.60	68,514,021.40	12,217,773.05

建材销售	2,277,217.20	4,502,553.22	1,526,883.62	1,745,339.32
设计服务	2,000,689.45	353,165.51	1,135,365.03	238,261.28
咨询服务	15,048,268.22	804,736.39	6,506,842.78	49,700.00
养老服务	5,489,098.47	9,033,678.89	1,644,347.94	6,343,205.15
药品	508,272,594.40	173,728,481.34	482,527,674.25	165,564,779.52
化妆品	220,923,574.87	83,481,632.47	158,739,687.15	58,956,910.87
日用品	9,606,803.29	8,220,784.95	527,377.79	22,929.69
保健品	33,019,060.28	9,214,133.12	32,482,593.17	12,631,947.68
医疗器械	495,555.54	312,665.97	9,547,903.02	8,377,663.45
添加剂	63,471,654.58	39,131,662.71	33,577,498.33	24,992,614.26
二、其他业务小计	129,634,860.90	101,225,601.88	77,665,351.87	59,895,355.93
材料销售及运费收入	490,856.93	892,010.57	964,289.21	895,816.32
租赁费收入	75,038,135.57	83,748,278.25	45,259,160.53	55,527,693.78
咨询费收入	14,493,946.59	22,641.51	584,270.15	
代建费收入	5,801,886.80		12,386,792.46	498,047.25
其他收入	33,810,035.01	16,562,671.55	18,470,839.52	2,973,798.58
合计	8,821,312,533.20	7,033,610,911.38	8,286,546,155.76	6,743,175,922.42

(三十四) 税金及附加

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

(三十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64,734,480.81	58,710,743.75
广告费	86,274,927.04	51,604,305.89

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

(三十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	131,479,222.31	112,503,882.52
办公费	4,177,510.58	5,028,792.40
会务费	1,650,227.74	880,538.16
租赁费	9,798,058.36	9,567,999.66
招待应酬费	2,873,374.02	3,484,596.76
折旧费	33,029,388.00	30,644,975.53
无形资产摊销	8,113,247.46	8,854,767.18
长期待摊费用摊销	5,144,780.16	1,604,811.21
差旅费	3,783,779.77	5,814,146.42
汽车费用	3,040,166.07	4,360,476.26
聘请中介机构费用	15,980,780.68	8,848,092.40
维修费	3,765,336.69	1,382,070.64
邮电通讯费	1,758,709.28	8,646,480.09
物流运输费	1,212,015.06	1,709,701.00
劳保、安保费	444,096.25	387,577.80
劳务派遣费	350,810.18	194,699.41
培训费	184,728.96	486,394.45

项目	本期发生额	上期发生额
软件服务费	720,894.78	503,933.90
物业费用	6,048,431.57	6,032,110.47
能源费用	5,232,281.55	3,882,516.70
其他	29,008,213.82	21,350,461.23
合计	267,796,053.29	236,169,024.19

(三十七) 研发费用

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

(三十八) 财务费用

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

(三十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-8,276,831.56	8,760,690.85
存货跌价损失	4,031,622.83	-57,652.94
合计	-4,245,208.73	8,703,037.91

(四十) 其他收益

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

注：政府补助详细情况见附注五、(二十八)、(五十) 政府补助。

(四十一) 投资收益

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

注：对联营企业和合营企业的投资收益见附注“七、（二）2”

(四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-7,711,960.00	6,451,133.16
合计	-7,711,960.00	6,451,133.16

(四十三) 资产处置收益

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

(四十四) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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
与日常活动无关的政府补助	2,391,558.50	5,617,930.00	2,391,558.50
罚款收入	1,477,380.55	668,906.00	1,477,380.55
其他	3,271,496.49	2,984,583.20	3,271,496.49
合计	7,140,435.54	9,271,419.20	7,140,435.54

注：政府补助详细情况见五、（五十）政府补助。

(四十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	240,166.69	70,000.00	240,166.69

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

(四十六) 所得税费用

1. 所得税费用明细

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

2. 会计利润与所得税费用调整过程

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

(四十七) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

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

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金		
其中：广告费	86,274,927.04	51,604,305.89
业务宣传费	93,804,792.38	92,865,296.02
销售代理费	65,015,336.24	68,867,605.06
咨询服务费和会议费	133,508,780.21	133,292,230.86
支付的技术服务费和产品推广费	33,512,159.47	24,193,416.71
销售费用中其他付现费用	67,510,897.02	65,881,394.46
管理费用中付现费用	87,501,990.04	70,282,127.99
研发费用中付现费用	14,159,847.45	10,932,808.02
手续费支出	9,116,689.51	10,125,080.96
营业外支出	6,113,998.42	50,799,678.93
往来款项及其他	165,530,332.02	166,556,393.74
合计	762,049,749.80	745,400,338.64

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

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

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中：向非金融机构的借款	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00
合计	5,397,748,001.84	2,821,442,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中：归还非金融机构的借款	4,931,500,000.00	4,026,000,000.00
同一控制下合并医药集团支付现金净额	131,257,684.16	
合计	5,062,757,684.16	4,026,000,000.00

(四十八) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	234,909,923.46	162,000,986.81
加：资产减值准备	-4,245,208.73	8,703,037.91

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,946,266.61	56,888,394.96
无形资产摊销	8,946,868.55	9,855,035.13
长期待摊费用摊销	8,736,887.50	4,232,877.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-80,443.04	-1,241,671.67
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	7,711,960.00	-6,451,133.16
财务费用（收益以“-”号填列）	72,877,282.58	51,765,585.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,749,008.10	-40,993,805.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,144,225.99	7,689,740.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-790,062.51	-43,548.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,886,108,003.32	-339,595,537.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	512,327,504.88	-1,993,898,111.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,097,648,660.43	3,717,825,263.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,095,276,854.30	1,636,737,114.59
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
减：现金的期初余额	1,640,207,011.39	3,565,737,514.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	224,184,840.72	-1,925,530,502.94

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
其中：库存现金	166,953.75	309,920.41
可随时用于支付的银行存款	1,864,224,898.36	1,639,897,090.98
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39

(四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,962,598,175.60	详见附注五、（一）
应收票据	8,666,611.59	详见附注五、（三）、1
存货	5,508,279,458.41	用于银行抵押借款
固定资产	385,764,404.98	用于银行抵押借款
无形资产	28,209,678.76	用于银行抵押借款

合计	7,893,518,329.34	--
----	------------------	----

(五十) 政府补助

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

公司本期收到的政府补助：

项目	金额	性质
绿色智慧项目资金	500,000.00	与收益相关
海绵城市建设补助资金	790,000.00	与收益相关
养老机构区级补助	1,249,960.00	与收益相关
财源建设扶持资金	10,000,000.00	与收益相关
税收返还	6,000,000.00	与收益相关
扶持企业发展资金	990,825.00	与收益相关
瞪羚企业专项奖金	500,000.00	与收益相关
科经局下拨款项（半岛项目）	1,500,000.00	与收益相关
其他与收益相关的政府补助	1,238,271.41	与收益相关
济南市多糖类药物研究创新团队	600,000.00	与资产相关
市新药药理研究补助	800,000.00	与资产相关
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键技术改造及产业化	1,000,000.00	与资产相关
三七降血脂片研究与开发（中国生物技术发展中心）	600,000.00	与资产相关
其他与资产相关的政府补助	18,000.00	与资产相关
合计	25,787,056.41	—

六、合并范围的变更

(一) 本期发生的同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
山东福瑞达医药集团有限公司	100%	同一实际控制人	2018 年 12 月 26 日	取得控制权
被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入（2017 年度）	比较期间被合并方的净利润（2017 年度）
山东福瑞达医药集团有限公司	858,484,481.71	59,623,798.09	737,774,867.10	43,988,738.10

2. 合并成本

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

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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

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

公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100%股权，交易价款依据评估值确定为 92,669.07 万元。公司以持有的泰安银座房地产开发有限公司 97%股权、东营银座房地产开发有限公司 100%股权和济宁鲁商置业有限公司 100%股权依据评估值作价 80,589.70 万元转让给山东省商业集团有限公司，差额部分 12,079.37 万元以现金方式支付。本

次交易方山东省商业集团有限公司为公司第一大股东，山东福瑞达医药集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司，故本次交易构成关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。

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

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

(二) 合并范围发生变化的其他原因

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

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

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

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

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

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
山东省鲁商置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东省商业房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东银座地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京银座合智房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东福瑞达医药集团有限公司	山东济南	山东济南	医药化妆品销售	100		同一控制下企业合并取得
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资，养老服务机构的投资、健康咨询	80		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司（注）	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100	投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装		100	投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发		80	投资设立
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

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

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						合并取得
山东福瑞达健康科技有限公司	山东临沂	山东临沂	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达生物科技有限公司	山东临沂	山东临沂	化妆品生产与销售		57.07	同一控制下企业合并取得
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		60.71	同一控制下企业合并取得
山东宁康经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东达康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东来康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东康妆大道信息科技有限公司	山东济南	山东济南	信息技术开发		100	同一控制下企业合并取得
山东明人福瑞达卫生材料有限公司	山东济南	山东济南	卫生辅料生产与销售		80	同一控制下企业合并取得
海南瑞兰特药业有限公司	海南海口	海南海口	医药销售		100	同一控制下企业合并取得

注：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%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。

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

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

2. 重要的非全资子公司情况

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

3. 重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）（单位：万元）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鲁商置业青岛有限公司	317,221.99	200.27	317,422.26	172,836.62	100,000.00	272,836.62
哈尔滨鲁商置业有限公司	721,762.48	245.59	722,008.07	716,368.47		716,368.47
青岛鲁商置地发展有限公司	893,028.99	1,380.87	894,409.86	764,305.82	98,580.00	862,885.82
子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鲁商置业青岛有限公司	305,131.59	99.93	305,231.52	241,206.18		241,206.18
哈尔滨鲁商置业有限公司	832,474.58	611.34	833,085.92	785,841.62	50,000.00	835,841.62
青岛鲁商置地发展有限公司	853,581.21	43.16	853,624.37	748,247.73	70,940.00	819,187.73

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	24,974.50	560.30	560.30	-13,722.58
哈尔滨鲁商置业有限公司	214,355.78	8,395.31	8,395.31	133,266.17
青岛鲁商置地发展有限公司	42,110.41	-2,912.60	-2,912.60	6,779.91

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	15,868.75	385.19	385.19	20,949.52
哈尔滨鲁商置业有限公司	58,619.65	-659.61	-659.61	122,102.35
青岛鲁商置地发展有限公司	142,978.13	101.46	101.46	132,528.18

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂尚城置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		40.00	权益法
山东博士伦福瑞达制药有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		30.00	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
流动资产	85,596,413.85	607,420,380.54
非流动资产	18,454.16	2,461,466.86
资产合计	85,614,868.01	609,881,847.40
流动负债	47,726,139.85	152,772,385.15
非流动负债		
负债合计	47,726,139.85	152,772,385.15
营业收入	166,910,978.92	307,307,922.14
归属于母公司股东权益	37,888,728.16	457,109,462.25

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
按持股比例计算的净资产份额	15,155,491.26	182,843,784.91
净利润	779,265.91	5,210,999.77
综合收益总额	779,265.91	5,210,999.77

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	山东博士伦福瑞达制药有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
流动资产	376,221,356.21	318,086,775.01
非流动资产	121,244,698.47	126,209,449.97
资产合计	497,466,054.68	444,296,224.98
流动负债	230,055,217.86	186,074,883.70
非流动负债		
负债合计	230,055,217.86	186,074,883.70
营业收入	508,060,739.72	505,635,053.86
归属于母公司股东权益	267,410,836.82	258,221,341.28
按持股比例计算的净资产份额	80,223,251.05	77,466,402.38
净利润	109,336,441.93	104,427,266.82
综合收益总额	109,336,441.93	104,427,266.82

八、与金融工具相关的风险

（一）金融工具

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

（二）金融风险管理

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

1、利率风险

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

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

2、信用风险

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

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

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

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

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

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

3、流动性风险

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

九、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	第一层次公允价值计量	期末余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00	3,042,000.00

(二) 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

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

十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
山东省商业集团有限公司	山东省济南市	对外投资与管理	122,000.00	53.02	53.02

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
山东银座久信房地产开发有限公司	同一最终控制人
北京天创伟业投资管理有限公司	同一最终控制人
菏泽银座颐庭酒店有限公司	同一最终控制人
济南碧旻置业有限公司	同一最终控制人
济南市富源小额贷款有限公司	同一最终控制人
济南银座佳悦酒店有限公司	同一最终控制人
济宁银座佳悦酒店有限公司	同一最终控制人
临沭福田医药科技咨询有限公司	同一最终控制人
临沂居易置业有限公司	同一最终控制人
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	同一最终控制人
鲁商传媒集团有限公司	同一最终控制人
鲁商集团有限公司	同一最终控制人
鲁商物产有限公司	同一最终控制人
鲁商物产有限公司机电设备分公司	同一最终控制人
鲁商物产有限公司金属材料分公司	同一最终控制人
齐鲁医药学院	同一最终控制人
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	同一最终控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	同一最终控制人
青岛乾豪房地产开发有限公司	同一最终控制人
青岛银座投资开发有限公司	同一最终控制人
山东博士伦福瑞达制药有限公司	同一最终控制人
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	同一最终控制人
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	同一最终控制人
山东海佑福瑞达制药有限公司	同一最终控制人
山东鲁商一卡通支付有限公司	同一最终控制人
山东润色文化传媒有限公司	同一最终控制人
山东商报社	同一最终控制人
山东商业职业技术学院	同一最终控制人
山东省城市服务技师学院	同一最终控制人
山东省鲁商空调工程有限公司	同一最终控制人
山东省商业集团财务有限公司	同一最终控制人
山东省生物医药科学院	同一最终控制人
山东省通利商业管理有限公司	同一最终控制人
山东省药学院	同一最终控制人
山东省医药工业设计院	同一最终控制人
山东省银座实业有限公司	同一最终控制人
山东世界贸易中心	同一最终控制人
山东世界贸易中心银座艺舟	同一最终控制人
山东易通发展集团有限公司	同一最终控制人
山东易通商业保理有限公司	同一最终控制人
山东银座·英才幼儿园	同一最终控制人
山东银座电器有限责任公司	同一最终控制人
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	同一最终控制人
山东银座佳驿酒店有限公司	同一最终控制人
山东银座家居有限公司	同一最终控制人
山东银座旅游集团有限公司	同一最终控制人
山东银座旅游集团有限公司索菲特银座大饭店	同一最终控制人
山东银座泉城大酒店有限公司	同一最终控制人
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	同一最终控制人
山东银座商城股份有限公司	同一最终控制人
山东银座天启房地产有限公司	同一最终控制人
山东银座天逸汽车有限公司	同一最终控制人
山东银座信息科技有限公司	同一最终控制人
山东银座置业有限公司	同一最终控制人
山东永兴集团有限公司	同一最终控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
山东永兴物业管理有限公司	同一最终控制人
泰安银座商城有限公司	同一最终控制人
易通金服支付有限公司	同一最终控制人
易通融资租赁（天津）有限公司	同一最终控制人
银座集团股份有限公司	同一最终控制人
银座集团济南长清购物广场有限公司	同一最终控制人
银座云生活电子商务有限公司	同一最终控制人
淄博银座商城有限责任公司	同一最终控制人

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
采购商品、接受劳务				
山东省银座实业有限公司	采购设备	市场价格	549,230.52	5,387,539.49
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	市场价格	208,588,373.22	154,797,748.66
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	市场价格		31,666,228.21
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	市场价格	10,894,752.58	24,897,815.12
山东润色文化传媒有限公司	广告费	市场价格	425,000.00	1,993,081.08
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	广告费	市场价格	283,018.86	316,886.79
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告宣传费	市场价格	106,121.44	
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司 鲁商凯悦酒店	场地租赁会务服务	市场价格	1,900,019.07	2,009,696.48
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费	市场价格		70,924.56
易通金服支付有限公司	手续费	市场价格	317,726.77	466,951.92
山东银座电器有限责任公司	材料设备	市场价格		795,463.00
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	市场价格	170,160.68	179,900.00
银座集团股份有限公司	水电费/场地租赁费	市场价格	1,921,482.35	1,471,114.64
山东银座旅游集团有限公司	租赁费	市场价格	360,107.82	
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	场地租赁宣传费	市场价格	436,363.63	
济宁银座佳悦酒店有限公司	能源费用、住宿费	市场价格	137,208.40	
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	会务费	市场价格	1,016,240.00	
临沂居易置业有限公司	电费及物料费	市场价格	1,651,111.25	

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
淄博银座商城有限责任公司	场地租赁宣传费	市场价格	112,000.00	
山东博士伦福瑞达制药有限公司	药品费	市场价格	68,972,697.67	71,936,935.85
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	药品费	市场价格	200,860.56	
山东银座置业有限公司	水电费	市场价格		3,817,809.86
合计			298,042,474.82	299,808,095.66
销售商品、提供劳务				
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	市场价格	257,432.48	3,923.58
山东银座久信房地产开发有限公司	经营管理咨询	市场价格	800,000.00	
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	市场价格	1,833,236.63	1,189,098.99
山东省鲁商空调工程有限公司	物业费	市场价格	386,098.52	34,483.68
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	市场价格	99,712.87	49,028.86
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费	市场价格		23,132.08
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	市场价格		433,066.61
山东银座·英才幼儿园	物业费	市场价格	320,065.73	277,254.82
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司 鲁商凯悦酒店	物业费	市场价格	524,249.64	337,832.40
山东省城市服务技师学院	代建费	市场价格	1,037,735.85	1,943,396.23
山东省城市服务技师学院	设计费	市场价格	246,792.45	543,396.23
齐鲁医药学院	代建费	市场价格	4,858,490.57	6,415,094.34
齐鲁医药学院	设计费	市场价格		149,160.38
山东省商业集团财务有限公司	咨询费	市场价格	1,135,976.42	283,994.10
山东省商业集团财务有限公司	物业费	市场价格	123,832.20	
山东省商业集团有限公司	物业费	市场价格	1,094,010.22	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	市场价格	290,527.96	24,210.66
济南市富源小额贷款有限公司	物业费	市场价格	57,817.47	
济宁银座佳悦酒店有限公司	物业费	市场价格		8,490.57
济宁银座佳悦酒店有限公司	咨询费	市场价格	1,509,433.92	
济宁银座佳悦酒店有限公司	销售商品	市场价格	32,275.86	
济南银座佳悦酒店有限公司	销售商品	市场价格	49,655.17	
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费	市场价格	1,415,094.30	786,163.52
山东银座佳驿酒店有限公司	销售商品	市场价格	247,379.31	
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	物业费	市场价格	2,858,729.94	

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	咨询费	市场价格	4,559,748.30	
山东银座泉城大酒店有限公司	销售商品	市场价格	101,982.76	
青岛乾豪房地产开发有限公司	物业费	市场价格	102,407.26	
临沂锦琴房地产开发有限公司	咨询费	市场价格	495,283.02	
济南银盛泰房地产有限公司	咨询费	市场价格	745,283.00	
济南碧昱置业有限公司	咨询费	市场价格	1,640,566.04	
银座集团股份有限公司	物业费	市场价格	34,970.10	13,939.90
银座集团股份有限公司	销售商品	市场价格	4,731,201.38	5,757,271.43
山东博士伦福瑞达制药有限公司	销售商品	市场价格	280,242.07	380,992.14
山东商业职业技术学院	销售商品	市场价格		153,115.06
山东海佑福瑞达制药有限公司	销售商品	市场价格	12,942.24	
山东银座商城股份有限公司	销售商品	市场价格	12,219.83	
山东易通发展集团公司	物业及水电费	市场价格	711,964.17	1,151,894.23
山东省药学院	物业及水电费	市场价格	1,481,098.10	1,372,271.56
易通金服支付有限公司	网店维护费	市场价格	9,811,320.75	
易通金服支付有限公司	物业及水电费	市场价格		166,355.10
山东易通商业保理有限公司	物业及水电费	市场价格	16,170.02	
易通融资租赁（天津）有限公司	物业及水电费	市场价格	159,325.95	
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	物业费	市场价格		119,816.67
银座云生活电子商务有限公司	销售商品	市场价格	43,711.78	
合计			44,118,984.28	21,617,383.14

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期确认的租赁收入\费用
青岛星洲世源置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	418,952.40	425,602.37
山东省鲁商置业有限公司	山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路19288 号的地下一层房产	1,118,178.13	1,185,962.31
山东省鲁商置业有限公司	山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路19288 号鲁商广场 C1-117	112,805.95	451,223.80

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期确认的租赁收入\费用
山东省鲁商置业有限公司	山东省商业集团财务有限公司	济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 44-47 层	4,587,180.96	1,146,795.24
山东省鲁商置业有限公司	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 1-14 层、地下 4 层-地下 1 层	3,968,253.97	1,666,666.66
山东省鲁商置业有限公司	济南市富源小额贷款有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层 302-308	1,173,179.56	97,764.96
山东省鲁商置业有限公司	银座集团股份有限公司	济南市长清区大学路 2166 号银座商城	1,783,177.87	1,530,568.05
菏泽鲁商置业有限公司	菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	1,809,523.81	1,111,111.11
菏泽鲁商置业有限公司	山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 号银座和谐广场	13,969,047.59	1,164,087.31
菏泽鲁商置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	194,661.59	65,584.76
临沂鲁商地产有限公司	临沂居易置业有限公司	临沂市兰山区广州路与孝河路交汇东北角鲁商中心	9,638,557.45	
济宁鲁商置业有限公司	济宁银座佳悦酒店有限公司	济宁市市中区南池公园西邻	952,380.96	952,380.95
济宁鲁商置业有限公司	山东银座·英才幼儿园	济宁鲁商南池公馆小区幼儿园校舍	114,285.71	
泰安银座房地产开发有限公司	泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街 77 号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	15,719,524.52	15,719,524.52
山东福瑞达医药集团有限公司	山东银座·英才幼儿园	济南市高新区新泺大街 888 号山东福瑞达医药集团办公楼三层	285,714.30	125,000.00

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

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

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

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

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

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

7、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月与济南市富源小额贷款有限公司签订租赁合同，约定出租

其位于济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层 302-308 室。租赁期为 5 年，本期租赁收入 1,173,179.56 元。

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

9、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月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 13,969,047.59 元。

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

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

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

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

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

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

3. 关联担保情况

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

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	192,500,000.00	2017/8/4	2020/8/3	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	48,750,000.00	2018/2/27	2020/10/9	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	1,250,000.00	2018/2/27	2018/7/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2016/6/20	2018/3/20	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2016/6/20	2018/1/17	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2015/10/10	2018/4/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	25,000,000.00	2015/10/10	2018/10/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2015/10/10	2019/4/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2015/10/10	2019/10/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	193,000,000.00	2015/10/10	2020/10/9	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	38,425,791.41	2017/4/13	2018/6/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	39,291,908.75	2017/4/13	2018/12/13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	40,177,548.37	2017/4/13	2019/6/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	41,083,150.31	2017/4/13	2019/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	266,692,423.40	2017/4/13	2022/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	380,119,980.90	2016/12/16	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	50,000,000.00	2017/3/27	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2017/3/30	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	39,880,019.10	2017/4/1	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2018/11/30	2018/12/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	90,000,000.00	2018/11/30	2021/9/18	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016/6/14	2018/2/10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016/6/14	2018/5/29	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	3,000,000.00	2016/6/14	2018/7/3	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	100,000,000.00	2017/5/5	2018/7/3	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016/6/24	2018/6/28	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016/6/24	2018/12/14	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	24,400,000.00	2016/6/24	2022/6/15	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业青岛有限公司	1,000,000,000.00	2018/4/4	2020/4/4	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	750,000,000.00	2018/4/18	2021/4/18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	19,870,000.00	2015/9/18	2018/1/15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	30,000,000.00	2015/12/18	2018/1/15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	2,000,000.00	2017/2/24	2018/3/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	20,000,000.00	2017/2/24	2018/9/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000.00	2017/2/24	2018/11/16	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	35,000,000.00	2017/2/24	2019/2/19	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	5,900,000.00	2017/2/24	2019/3/8	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	37,000,000.00	2017/2/24	2019/9/14	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	5,000,000.00	2017/9/14	2018/3/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	12,000,000.00	2017/9/14	2018/9/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	8,000,000.00	2017/9/14	2018/9/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	33,000,000.00	2017/9/14	2019/3/14	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	32,000,000.00	2017/9/14	2019/9/8	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	10,000,000.00	2017/9/14	2020/3/6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	24,000,000.00	2018/3/30	2018/9/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	76,000,000.00	2018/3/30	2020/3/6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	500,000,000.00	2016/3/28	2018/3/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2016/9/20	2018/9/19	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	360,000,000.00	2015/11/27	2018/3/29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016/9/26	2018/4/28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	30,000,000.00	2016/9/26	2018/5/23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	40,000,000.00	2016/10/16	2018/7/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	20,000,000.00	2016/10/16	2018/5/23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	4,400,000.00	2016/10/16	2018/2/27	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	60,000,000.00	2016/10/16	2018/6/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016/10/16	2018/7/27	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	50,000,000.00	2016/10/16	2018/8/24	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	90,000,000.00	2016/10/16	2018/9/6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	2,000,000.00	2018/4/26	2019/6/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	198,000,000.00	2018/4/26	2019/12/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2018/4/26	2021/4/25	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	75,000,000.00	2016/9/20	2018/7/18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	45,000,000.00	2016/9/20	2018/8/20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	30,000,000.00	2016/9/20	2018/9/6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	195,000,000.00	2017/9/18	2019/9/17	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	140,000,000.00	2018/12/25	2020/8/30	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2015/8/20	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,000,000.00	2015/8/20	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	600,000.00	2015/11/26	2018/1/5	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	337,240,000.00	2015/11/26	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2016/6/30	2018/1/4	是

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
	公司				
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,400,000.00	2016/6/30	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/9/18	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	92,350,000.00	2016/9/18	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016/12/22	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	13,720,000.00	2016/12/22	2018/8/15	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	74,700,000.00	2014/1/24	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	225,000,000.00	2014/8/20	2018/1/4	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2018/2/9	2019/12/5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2018/4/13	2019/12/5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	5,000,000.00	2016/6/24	2018/7/9	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2016/6/24	2018/11/5	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016/6/24	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	6,500,000.00	2016/8/30	2018/3/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2016/8/30	2018/8/30	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	33,000,000.00	2016/8/30	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	880,000.00	2016/9/19	2018/3/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	1,000,000.00	2016/9/19	2018/9/1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	3,750,000.00	2016/9/19	2018/11/15	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	31,000,000.00	2016/9/21	2018/4/3	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	29,000,000.00	2016/9/21	2018/4/13	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2016/9/21	2018/4/16	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	33,000,000.00	2016/9/21	2018/4/18	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	87,000,000.00	2016/9/21	2018/9/10	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	13,000,000.00	2016/12/21	2018/9/10	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	37,000,000.00	2016/12/21	2018/9/19	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,500,000.00	2018/9/25	2018/12/12	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	21,500,000.00	2018/9/25	2020/9/17	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	105,000,000.00	2018/12/7	2020/9/17	否
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	600,000,000.00	2018/10/30	2021/10/30	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	2,000,000,000.00	2016/2/2	2019/1/31	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	400,000,000.00	2017/6/23	2022/6/22	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2018.2.28	2019.2.27	否
鲁商物产有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018.5.11	2019.5.10	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018.5.30	2019.5.29	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2018.6.28	2019.6.28	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	15,000,000.00	2018.12.6	2019.12.5	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	13,500,000.00	2017.12.26	2018.3.30	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2017.4.17	2018.4.16	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2017.7.5	2018.7.4	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	15,000,000.00	2017.7.20	2018.7.20	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	5,000,000.00	2017.7.20	2018.7.20	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2017.8.2	2018.8.1	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2017.10.24	2018.10.23	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2017.12.14	2018.12.13	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	16,000,000.00	2018.04.28	2021.04.27	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	31,000,000.00	2018.11.20	2021.11.19	否

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

4. 关联方资金拆借情况

关联方	期初余额	拆入/拆出	归还	期末余额	说明
山东省商业集团有限公司	6,955,434,725.00	3,359,748,001.84	3,517,500,000.00	6,797,682,726.84	注1
山东省鲁商空调工程有限公司	998,586,196.12	1,903,000,000.00	1,414,000,000.00	1,487,586,196.12	注2
山东银座商城股份有限公司	437,553,383.15			437,553,383.15	
山东银座久信房地产开发有限公司	10,257,000.00			10,257,000.00	
合计	8,401,831,304.27	5,262,748,001.84	4,931,500,000.00	8,733,079,306.11	

注1：本期共借入资金15笔，最早一笔起始日为2018/1/17，最晚一笔为2018/9/18，借款期间均为一年以内，利率区间为4.3500%~7.200%。

注2：本期共借入资金22笔，最早一笔起始日为2018/1/19，最晚一笔为2018/11/29，借款期间均为一年以内，利率区间为4.3500%~7.600%。

5. 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合计	7,398,020.78	4,667,334.00

6. 其他关联交易

(1) 本期计提支付关联方利息

关联方	计提利息	支付利息
山东省商业集团有限公司	356,749,249.86	
山东银座商城股份有限公司	21,890,795.76	20,000,000.00
山东银座久信房地产开发有限公司	740,231.04	
山东省鲁商空调工程有限公司	90,863,520.12	
合 计	470,243,796.78	20,000,000.00

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

(3) 2018 年 7 月，公司与母公司山东省商业集团有限公司、关联方山东银座汽车有限公司合资设立了东悦控股有限公司。注册资本 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%。

(六) 关联方应收应付款项

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	银座集团股份有限公司	54,597.38	96,929.29
预收款项	山东省鲁商空调工程有限公司	1,000,000.00	2,751,866.44
预收款项	济南市富源小额贷款有限公司	1,395,502.55	1,395,502.58
预收款项	山东省商业集团财务有限公司	4,464,387.32	4,464,387.32
预收款项	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	2,083,333.33	1,250,000.00
预收款项	济宁银座佳悦酒店有限公司		158,730.16
应付股利	山东省商业集团有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	160,000,000.00	120,000,000.00
应付账款	鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	300,000.00	245,000.00
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	192,000.00	92,000.00
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	27,297,301.12	34,861,556.61
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	9,922,618.00	5,214,250.13
应付账款	山东润色文化传媒有限公司		600,000.00
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	82,154,010.15	114,704,955.68
应付账款	山东省银座实业有限公司	1,718,776.29	4,870,985.22

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司		18,224.00
应付账款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	960,000.00	
应付账款	临沂居易置业有限公司	1,625,310.39	
应付账款	山东博士伦福瑞达制药有限公司	4,727,532.98	5,593,013.22
应付账款	山东永兴物业管理有限公司	1,636,660.00	
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	374,815.78	383,930.38
其他应付款	临沂锦琴房地产开发有限公司	354,700,561.13	
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	33,225,403.19	230,252,840.14
其他应付款	鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
其他应付款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	565,340.00	2,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	2,329,454.69	2,329,454.69
其他应付款	山东省城市服务技师学院	1,014,760.88	
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	1,768,540,577.71	1,249,387,587.75
其他应付款	山东省商业集团有限公司	9,628,753,281.24	9,442,069,339.19
其他应付款	山东省银座实业有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	72,365,863.53	79,692,595.41
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	80,000,000.00	90,000,000.00
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	673,720,026.37	688,541,584.47
其他应付款	山东银座天启房地产有限公司	161,264.23	161,264.23
其他应付款	济宁鲁商置业有限公司	4,569,418.00	
其他应付款	齐鲁医药学院	1,623,785.63	20,263,784.85
其他应付款	济宁银座商城有限公司		61,260.00
其他应付款	临沭福田医药科技咨询有限公司	3,514,166.66	
其他应付款	鲁商物产有限公司		7,500,000.00
其他应付款	山东朝能福瑞达生物科技有限公司	200,860.56	1,000,000.00
其他应付款	山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	19,000,000.00	19,000,000.00
其他应付款	山东省生物医药科学院	6,587,676.55	6,533,462.45
其他应付款	山东省药学科学院	18,948,349.06	29,944,726.29
其他应付款	山东省医药工业设计院		10,000,000.00
其他应付款	山东银座·英才幼儿园		300,000.06
其他应付款	山东永兴集团有限公司	40,000,000.00	4,800,000.00
其他应付款	山东永兴物业管理有限公司	5,000,150.97	48,196,660.00
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司	3,267,192.71	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付利息	山东省商业集团财务有限公司	191,771.75	

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

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

1、股票期权激励计划情况

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

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

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

2、激励计划的有效期、等待期和行权安排情况

- (1) 本激励计划的有效期为自股票期权授予日起的五年时间。
- (2) 等待期为股票期权授予后至股票期权可行权日之间的时间，本计划等待期为 24 个月。
- (3) 授予期权行权期及各期行权时间安排如表所示：

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

3、股票期权授予登记后对公司财务状况的影响

按照财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，公

司将在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并按照股票期权授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

各期的会计成本的影响如下：

批次	股票期权数量（万股）	会计成本（万元）	成本摊销（万元）				
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
第一批	2,899.00	2,133.52	168.22	672.89	672.89	420.43	199.09
第二批	103.90	100.47	2.80	33.63	33.63	20.69	9.71

（二）以权益结算的股份支付情况

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

（三）以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	22,339,900.00
----------------	---------------

十二、 承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至财务报表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

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

2、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列开发项目资产用于抵押：

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛鲁商蓝岸公馆项目	1,637,956,911.57
	鲁商·国奥城项目	152,792,706.22
	青岛蓝岸丽舍项目	734,788,851.93
	潍坊鲁商·首府项目	288,328,584.53
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	218,870,392.20

资产类别	项目名称	抵押金额
	临沂鲁商中心项目	20,347,852.33
	鲁商·蓝岸新城项目	933,396,571.89
	济宁运河公馆项目	296,095,555.80
	鲁商·金悦城项目	159,159,886.85
	青岛绿富项目	275,972,145.09
	烟台鲁商公馆项目	790,570,000.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	371,460,296.38
固定资产	生物科技临沭国用(2012)第043号房产	14,304,108.60
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	24,626,633.73
无形资产	生物科技临沭国用(2012)第043号土地	3,583,045.03

3、质押在招商银行济南开元支行银行承兑汇票 8,666,611.59 元。

十三、资产负债表日后事项

(一)利润分配情况

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

(二)其他资产负债表日后事项说明

无。

十四、其他重要事项

(一)分部报告

1. 分部报告的确定依据与会计政策

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

2. 分部报告的财务信息

项目	房地产行业	医药化工	分部间抵销
一、营业收入	7,962,828,051.49	858,484,481.71	
二、营业成本	6,714,707,023.05	318,903,888.33	
三、对联营和合营企业的投资收益	-5,938,293.64	33,246,722.96	-890,234.61
四、资产减值损失	-1,924,352.81	-2,320,855.92	
五、折旧费和摊销费	37,712,112.34	37,917,910.32	
六、利润总额	384,820,165.98	72,107,262.27	-890,234.61

项目	房地产行业	医药化工	分部间抵销
七、所得税费用	210,424,275.22	12,483,464.18	
八、净利润	174,395,890.76	59,623,798.09	-890,234.61
九、资产总额	47,994,469,203.09	1,396,218,803.63	512,348,038.84
十、负债总额	45,328,276,749.24	832,202,073.91	171,000,000.00

(二)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

除上述重要事项外，本期无其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一)其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收股利	420,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款项	3,353,193,888.71	3,272,757,222.53
减：坏账准备		
合计	3,773,193,888.71	3,452,757,222.53

其他应收款项分类披露

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	38,000,000.00	1.13		
按组合计提坏账准备的其他应收款项	3,315,193,888.71	98.87		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	3,353,193,888.71	100.00		

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	3,272,757,222.53	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	3,272,757,222.53	100.00		

1. 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
平安国际融资租赁（天津）有限公司	38,000,000.00		1 年以内		融资租赁保证金，经减值测试，无需计提坏账
合计	38,000,000.00		—		—

2. 其他应收款项按款项性质分类情况

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

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

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

(二) 长期股权投资

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

对子公司投资

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

(三) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	420,000,000.00	180,000,000.00
合 计	420,000,000.00	180,000,000.00

注：本期投资收益为子公司分配红利形成的。

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	80,443.04	
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,026,609.33	
3. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,561,534.22	
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,753,198.93	
5. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	37,491,923.66	
6. 所得税影响额	-5,604,511.36	
7. 少数股东影响额	-4,851,564.18	
合计	33,951,235.78	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	6.32	4.88	0.16	0.13	0.16	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.00	5.26	0.13	0.14	0.13	0.14

鲁商置业股份有限公司
二〇一九年三月二十八日

财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名：董红林

签名：李珩

签名：陈雪梅

日期：2019.03.28

日期：2019.03.28

日期：2019.03.28