

公司代码：600223

公司简称：鲁商发展

**鲁商健康产业发展股份有限公司**  
**2019 年半年度报告**

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司半年度不涉及利润分配或资本公积金转增股本事项。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用  不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用  不适用

## 目 录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	公司业务概要	7
第四节	经营情况的讨论与分析	9
第五节	重要事项	21
第六节	普通股股份变动及股东情况	37
第七节	优先股相关情况	38
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	39
第九节	公司债券相关情况	40
第十节	财务报告	41
第十一节	备查文件目录	166

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商发展、公司、本公司	指	鲁商健康产业发展股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
公司章程	指	鲁商健康产业发展股份有限公司章程
报告期、本期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商健康产业发展股份有限公司
公司的中文简称	鲁商发展
公司的外文名称	Lushang Health Industry Development Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Lushang Development
公司的法定代表人	董红林

注：公司第十届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过了《关于变更公司名称的议案》，同意公司名称由“鲁商置业股份有限公司”变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，该事项已经公司 2019 年第二次临时股东大会批准，并于 2019 年 6 月 27 日完成工商登记手续。具体内容详见 2019 年 6 月 28 日披露的《关于公司名称和经营范围完成工商变更登记的公告》（临 2019-042）。

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	山东省博山经济开发区
公司注册地址的邮政编码	255213
公司办公地址	山东省济南市经十路9777号
公司办公地址的邮政编码	250014
公司网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	600223Lszy@163.com

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司资本运作部

注：公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于调整公司组织机构设置的议案》，根据公司经营发展需要，公司内部组织机构设置相应调整，公司半年度报告备置地点的部门名称变更为资本运作部。具体内容详见 2019 年 3 月 30 日披露的《公司第十届董事会第四次会议决议公告》（临 2019-014）。

### 五、公司股票简况

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

注：公司第十届董事会 2019 年第十一次临时会议审议通过了《关于变更公司证券简称的议案》，公司证券简称由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”。经公司申请，并经上海证券交易所核准，公司证券简称将于 2019 年 7 月 12 日起由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”，证券代码“600223”保持不变。具体内容详见 2019 年 7 月 9 日披露的《关于变更证券简称的实施公告》（临 2019-046）。

### 六、其他有关资料

适用 不适用

### 七、公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	4,018,987,622.80	2,680,901,774.55	49.91
归属于上市公司股东的净利润	101,982,894.56	69,218,394.06	47.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,990,642.00	44,692,599.79	117.02
经营活动产生的现金流量净额	-3,533,436,596.14	823,886,832.01	-528.87

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,492,800,253.10	2,437,188,671.63	2.28
总资产	54,563,822,926.01	48,878,339,967.88	11.63

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.10	0.07	42.86
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.07	42.86
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.04	150.00
加权平均净资产收益率(%)	4.11	2.54	增加1.57个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.91	1.64	增加2.27个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用  不适用

公司营业收入及归属于上市公司股东的净利润与去年同期相比，分别增加 49.91%、47.33%，主要由于本期房地产项目结算相比去年同期大幅增加影响所致；本期经营活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 528.87%，主要因为公司本期获取土地集中支付款项影响所致。

2018 年 12 月底，公司受让第一大股东山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权，公司编制 2018 年度报告时，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》中“同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在”的规定，对合并当期财务报表的期初数及比较期的报表数据进行了追溯调整，所以本期报告中去年同期的报表数据也相应调整。

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

## 九、 非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-19,039.43	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,637,712.49	临沂金悦城项目棚改资金及铂尔曼酒店星评奖励等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处	3,675,817.67	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,104,707.26	
少数股东权益影响额	-3,677,653.55	
所得税影响额	-2,519,877.36	
合计	4,992,252.56	

## 十、 其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司聚焦“健康地产生态链、生物医药产品链、健康管理服务链”三大业务链条，主要从事房地产开发与经营、健康产业项目投资和运营管理、健康管理和养老服务业务。健康地产板块累计开发地产项目 40 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局烟台、临沂、泰安、济宁、菏泽、潍坊、淄博等城市，省外已布局至北京、重庆、黑龙江等省市，形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。生物医药方面，公司旗下山东福瑞达医药集团有限公司主要从事药品、保健食品、化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售，山东福瑞达医药集团有限公司及其参控股子公司拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”等多个知名品牌。健康管理方面，公司下属的临沂知春湖国际生态健康城构建起全生态、医养结合的全新颐养模式，鲁商福瑞达国际颐养中心为山东省首批医养结合示范单位，嵌入式小微社区养老服务在多个项目中正式落地，进一步完善了康养产业链条。公司还利用自身专业的项目运作和管理能力涉足物业管理、项目代建、招商运营、设计服务、园林绿化等业务，进一步延伸了产业开发链，为公司持续健康发展提供支撑。

报告期内，房地产市场“房住不炒”的主基调再次重申，“稳地价、稳房价、稳预期、控风险”、以“稳”为主仍是政策主基调，未来政策紧盯市场变化及时调整的特点会更加明显。地产金融政策从严的总基调保持不变，监管层多次表示将继续紧盯房地产金融风险，加强房地产金融审慎管理。生物医药方面，随着中国社会老龄化进程加速，医疗总需求将迎来快速上涨。“医养健康产业”作为山东新旧动能转换重大工程产业之一具有广阔的发展前景，市场潜力巨大，受到

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

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司将坚持“健康生活服务商”定位，聚焦“健康地产生态链、生物医药产品链、健康管理服务链”三大业务链条，为客户创造“健康生活全覆盖、健康品质全提升、健康体验全优化”的品牌服务，致力于成长为科工贸一体、产学研结合的综合型健康生活服务集团。公司在以下几点具有竞争优势：

### 1、企业文化

公司秉承“服务山东大局，服务人民大众”的企业使命，倡导“信义为上、创新为魂、担当为要、业绩为本”的鲁商精神，始终激发着每一位员工艰苦奋斗、干事创业的决心，从而得以上下一心，凝聚成一股强大的力量，成为在日益激烈的市场竞争中生存、立足、突围的源动力。

### 2、协同优势

公司控股股东山东省商业集团有限公司涉足商贸及电子商务业、文旅业、健康业三大主业，直接或间接带来的产业协同资源、信息资源、资金资源和品牌资源，都成为公司的竞争优势，公司利用大股东产业协同及综合资源优势，能够进一步提升产品溢价能力。

### 3、品牌优势

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

### 4、管理与创新优势

①业务创新优势：公司形成“臻居、优居、美居”三个住宅产品线级配标准，更新设计技术标准，推进产品线提升与落地，并大力推广实施绿色建筑设计，不断提升产品品质。开拓物业服务外部市场业务，积极拓展项目代建、招商运营等业务，为公司持续发展提供支撑。公司积极推进建康产业转型，医药康养产业链条不断完善，公司旗下的山东福瑞达医药集团有限公司拥有1个国家企业技术中心、1个院士工作站、1个省级企业重点实验室、1个省级服务业创新中心及7个省级企业技术中心/工程技术研究中心。

②信息化管理优势：公司规范、高效的信息化业务管理平台已初步建成，计划运营管控系统不断完善并深入应用。系统能够比较完备地支撑规划指标管理、计划节点管理、全成本管理、销售管理、融资税费管理等管理动作，实现了公司管理业务的精细化协同、规范化管理和全局化动态监控，为公司规模化发展提供了坚实的管理支撑平台。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019年上半年，公司紧紧围绕“改革发展年”的主题，深入解放思想，聚力改革创新，注重高质量发展，加快战略转型的步伐。在并购福瑞达医药集团基础上，公司全称变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，证券简称变更为“鲁商发展”，公司以此为新的起点，坚持“健康生活服务商”定位，聚焦“健康地产生态链、生物医药产品链、健康管理服务链”三大业务链条，将鲁商发展打造成鲁商置业的升级版，向综合型健康生活服务集团迈进。

从经营指标看，公司报告期内实现营业收入40.19亿元，同比增长49.91%；实现归属于母公司所有者的净利润10,198.29万元，同比增长47.33%。截至2019年6月30日，公司总资产545.64亿元，净资产24.93亿元，分别比期初增长11.63%和2.28%。

健康地产方面：公司不断加强对标学习，按照“走出去”和“引进来”两个阶段，聚焦产品升级、模式创新、服务提升与管理改革，确立了公司“健康住宅”体系，探索轻资产运营与“地产+”业务融合发展模式，推动公司逐步向管理型公司转变。报告期内，公司加大土地储备力度，共获取济南神武、青岛西海岸国际体育中心（首期）、青岛即墨鲁商蓝色科技港（首期）、临沂河东区褚庄4个项目，新增土地储备权益面积40余万m<sup>2</sup>。密切关注市场形势，努力扩大销售规模，报告期内，公司实现合同销售额69.58亿元，同比增加33.37%，销售面积68.75万平方米，同比增加25.39%。围绕工程质量提升，通过加强“五重”工程质量管控体系宣贯，不断强化工程管理人员质量意识，公

司报告期内新开工面积 93.16 万平方米,同比增加 44.59%,竣工面积 80.73 万平方米,同比增加 56.67%。不断提升产品品质与服务品质,完成《住宅标准楼型》图集、《道路系统、入口及周界、标准化前场》图集,形成健康住宅的设计标准。全面提升物业服务品质,推广 5s 精细化管理,泰晤士小镇、御龙湾等项目获得 11 个行业主管部门和协会荣誉表彰、物业公司获得 3 个文明创建类荣誉。

生物医药方面:进一步明确了医药健康业务的战略定位和发展方向,主业聚焦药品和化妆品,着力打造中国骨科药物、化妆品领导品牌,构建有持续创新和发展后劲的现代化、科技型企业。上半年,公司成立了两支基金:一支并购基金,资金总规模人民币 10 亿元,围绕现有医药、化妆品产业上下游产业链,投资优秀项目,加快了企业并购的步伐。一支创新基金,总规模为人民币 3 亿元,投资战略布局的板块,如特色高端仿制药、创新药与生物药、独家中药、医疗器械等相关产品,进行短、中、长期产品的战略布局。报告期内,公司紧跟医养健康行业的发展趋势,不断探索并及时调整营销推广策略,努力拉动销售业绩的增长。公司对医养健康行业的管理体系、研发战略、营销策略、品牌拓展等方面进行全方位战略布局和创新推动。公司控股下属公司山东明仁福瑞达制药股份有限公司及山东明人福瑞达卫生材料有限公司新取得山东省食品药品监督管理局颁发的证书标号为 SD20190926、SD20190927 的 GMP 证书。

健康管理方面,鲁商福瑞达国际颐养中心省医保专线落地,成为济南市 5 家具有省、市医保的养老机构之一。居家服务正式起步,承接历下区归侨、侨眷居家养老项目。知春湖项目加快四大会所建设与运营,养生中心 8 月份开业,膳食中心预计国庆节后开业,老年大学现有学员 207 名。

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,018,987,622.80	2,680,901,774.55	49.91
营业成本	3,217,477,541.52	2,008,590,018.22	60.19
销售费用	301,199,204.74	227,086,103.56	32.64
管理费用	161,073,994.46	113,234,404.49	42.25
财务费用	9,589,744.14	44,751,508.32	-78.57
研发费用	12,601,551.60	12,416,331.13	1.49
经营活动产生的现金流量净额	-3,533,436,596.14	823,886,832.01	-528.87
投资活动产生的现金流量净额	784,823,906.94	-67,005,066.02	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,238,207,614.96	731,815,023.36	342.49
投资收益	39,523,208.35	20,805,211.69	89.97
信用减值损失	-4,065,930.31	-	不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
资产减值损失	-4,001,889.65	6,127,269.44	-165.31
归属于母公司股东的净利润	101,982,894.56	69,218,394.06	47.33

营业收入变动原因说明:主要系本期房地产项目结算增加影响所致。

营业成本变动原因说明:收入增加相应成本增加影响所致。

销售费用变动原因说明:主要系本期开盘项目增加相应宣传广告等费用增加影响所致。

管理费用变动原因说明:主要系本期物业维修改造费等增加影响所致。

财务费用变动原因说明:主要系完工项目归还贷款利息费用减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付土地款较多影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期收到投资单位款项增加影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付土地款较多影响筹资较多所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业经营利润增加影响所致。

信用减值损失变动原因说明:按新金融工具准则计提坏账准备影响所致。

资产减值损失变动原因说明:主要系去年同期收回欠款相应转回坏账准备影响所致。

归属于母公司股东的净利润变动原因说明:主要系收入增加相应利润影响所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (2) 其他

适用 不适用

#### 1) 主营业务分行业(产品)、分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	3,311,472,508.00	2,859,447,335.00	13.65	57.84	66.71	减少 4.60 个百分点
物业管理	131,825,115.18	122,760,686.28	6.88	26.69	22.15	增加 3.46 个百分点
酒店	31,419,294.48	5,629,587.56	82.08	-7.77	-10.30	增加 0.50 个百分点
药品	292,272,559.65	99,370,482.09	66.00	10.55	6.79	增加 1.20 个百分点
化妆品	151,847,966.59	59,254,277.26	60.98	67.05	179.18	减少 15.67 个百分点
保健品	10,910,700.54	3,977,769.45	63.54	-27.04	-18.54	减少 3.81 个百分点

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
添加剂	37,619,067.63	26,961,240.59	28.33	26.20	35.77	减少 5.05 个百分点

单位: 元 币种: 人民币

分行业分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
山东省内房地产销售	1,592,423,821.72	1,281,365,500.08	19.53	-15.36	-15.64	增加 0.26 个百分点
山东省外房地产销售	1,719,048,686.28	1,578,081,834.92	8.20	693.48	703.81	减少 1.18 个百分点
北区药品销售	30,472,077.31	11,195,991.27	63.26	10.23	8.19	增加 0.70 个百分点
南区药品销售	44,163,019.17	15,347,195.01	65.25	11.34	5.73	增加 1.84 个百分点
东区药品销售	50,154,351.93	16,735,188.55	66.63	35.13	35.64	减少 0.13 个百分点
中区药品销售	41,783,872.57	14,115,939.52	66.22	36.34	26.43	增加 2.65 个百分点
招商模式药品销售	74,454,810.28	26,057,694.28	65.00	-0.56	-8.01	增加 2.83 个百分点
化妆品网上销售	131,172,465.84	46,234,592.74	64.75	72.61	252.99	减少 18.01 个百分点
化妆品其他渠道销售	120,887,540.12	60,226,146.22	50.18	5.53	21.78	减少 6.65 个百分点

本报告期内, 山东省外房地产销售收入相比去年同期增加 693.48%, 主要系哈尔滨项目本报告期八 B 地块竣工集中交付结算影响所致; 通过加强网上化妆品的推广优惠促销, 本报告期化妆品网上销售收入相比去年增加 72.61%, 同时影响毛利率下降 18.01 个百分点。

## 2) 成本分析

单位: 元 币种: 人民币

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	2,859,447,335.00	89.87	1,715,177,069.91	87.09	66.71	收入增加, 相应成本增加
物业管理	物业管理成本	122,760,686.28	3.86	100,499,580.72	5.10	22.15	
酒店	酒店服务成本	5,629,587.56	0.18	6,276,266.15	0.32	-10.30	
药品	药品销售成本	99,370,482.09	3.12	93,050,409.29	4.72	6.79	

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
化妆品	化妆品销售成本	59,254,277.26	1.86	21,224,511.79	1.08	179.18	收入增加，相应成本增加
保健品	保健品销售成本	3,977,769.45	0.13	4,882,871.63	0.25	-18.54	
添加剂	添加剂销售成本	26,961,240.59	0.85	19,858,629.26	1.01	35.77	

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1. 资产及负债状况

单位: 元币种: 人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
预付款项	7,787,676,290.34	14.27	5,004,462,805.24	10.24	55.61	主要系支付土地竞拍保证金影响所致。
可供出售金融资产	-	-	90,000,000.00	0.18	-100.00	按新金融工具准则将可供出售金融资产重分类影响所致。
债权投资	44,889,295.93	0.08	-	-	不适用	按新金融工具准则将金融资产重分类计入影响所致。
持有至到期投资	-	-	10,000,000.00	0.02	-100.00	按新金融工具准则将持有至到期投资重分类影响所致。
其他权益工具投资	90,000,000.00	0.16	-	-	不适用	按新金融工具准则将金融资产重分类计入影响所致。
短期借款	2,541,179,999.00	4.66	458,500,000.00	0.94	454.24	主要系本期融资增加影响所致。
应付票据	531,497,109.33	0.97	185,914,148.04	0.38	185.88	主要系本期采用票据方式结算增加所致。

### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,911,484,913.22	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

		399,202,008.14 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴 7,818,299.45 元；预售监管资金及贷款保证金 1,239,327,485.46 元；代建项目专用资金 260,912,321.53 元；国开行投入专项资金 276,087.87 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金 3,948,710.77 元。
应收票据	3,807,074.50	质押
存货	10,178,371,231.18	用于银行抵押借款
固定资产	378,387,866.98	用于银行抵押借款
无形资产	27,695,022.16	用于银行抵押借款
合计	12,499,746,108.04	--

### 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司对外股权投资额 19086 万元，上年同期公司对外股权投资额 13700 万元；与上年同比，投资额增加 5386 万元，增加 39.31%。

### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

①公司第九届董事会 2016 年度第十六次临时会议审议通过了《关于设立青岛鲁商冠盟置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛冠盟投资有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商冠盟置业有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4250 万元人民币，占 85%；青岛冠盟投资有限公司出资 750 万元人民币，占 15%。2017 年 9 月，青岛冠盟投资有限公司更名为青岛鲁商数字科技发展有限公司。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 4250 万元，报告期内投资收益为 19,275.82 元。

②公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议审议通过了《关于合资设立东悦控股有限公司的议案》，同意公司与关联方山东省商业集团有限公司、山东银座汽车有限公司在济南市合资设立东悦控股有限公司。合资公司注册资金 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%；山东省商业集团有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%；山东银座汽车有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%。报告期内，公司以自有资金出资 3400 万元，报告期内投资收益为-265,570.07 元。

③公司第十届董事会 2018 年第一次临时会议审议通过了《关于合资设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司与青岛蓝谷高创投资管理有限公司在青岛市合资

设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司，合资公司注册资本 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%；青岛蓝谷高创投资管理有限公司出资 100 万元人民币，占 5%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 1900 万元，报告期内投资收益为 5,109.74 元。

④公司第十届董事会 2019 年度第七次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司和员工跟投平台合作成立山东捷兴企业管理有限公司，注册资本金 7200 万元，公司出资 5760 万元人民币，占 80%，员工跟投平台济南市盛仕达股权投资管理合伙企业出资 1440 万元，占 20%。报告期内，公司以自有资金出资 5760 万元，报告期内投资收益为 20,825.95 元。

⑤公司第十届董事会 2019 年度第九次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司和员工跟投平台青岛众鑫悦诚投资合伙企业（有限合伙）与青岛蓝谷高创投资管理有限公司、中航信托股份有限公司在青岛市成立青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司，山东省鲁商置业有限公司出资 3200 万元人民币，占注册资本的 64%；青岛众鑫悦诚投资合伙企业（有限合伙）出资 800 万元人民币，占 16%；青岛蓝谷高创投资管理有限公司出资 250 万元人民币，占 5%；中航信托股份有限公司出资 750 万元人民币，占 15%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 3200 万元，报告期内投资收益为 1,147.78 元。

同时，会议还同意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及临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）在临沂市成立临沂鲁商置业发展有限公司，公司出资 576 万元人民币，占比 32%；临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）出资 144 万元人民币占，比 8%；济南万昌益管理咨询有限公司出资 752 万元人民币，占比 40%；临沂金城置业有限公司出资 376 万元人民币，占比 20%。报告期内，公司以自有资金出资 576 万元，报告期内无投资收益。

## (2) 重大的非股权投资

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投 入金额	累计实际投 入金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	72.80%	55,853.76	1,383,106.83	累计实现留存收益 6,120.21 万元。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	63.11%	6,386.69	631,122.38	累计实现留存收益 119,936.17 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,430,000.00	80.94%	40,377.73	1,157,497.22	累计实现留存收益 25,528.36 万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	80.55%	17,601.92	322,199.43	累计实现留存收益 371.65 万元。
菏泽鲁商蓝岸公馆项目	350,000.00	20.06%	36,086.20	70,219.53	未实现收益。

项目名称	项目金额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投 入金额	累计实际投 入金额	项目累计收益情况
临沂知春湖项目	480,000.00	32.00%	14,898.18	153,606.97	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	68.71%	9,424.16	219,877.22	累计实现留存收益 21,037.71 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	57.85%	182.27	219,841.20	累计实现留存收益 19,401.00 万元。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	63.75%	2,379.63	131,961.43	累计实现留存收益 11,722.91 万元。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	250,000.00	87.72%	1,469.60	219,309.60	累计实现留存收益 204.55 万元。
济宁运河公馆项目	400,000.00	51.76%	13,321.97	207,051.09	累计实现留存收益 11,929.68 万元。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	20.73%	10,026.06	207,302.78	累计实现留存收益 6,300.47 万元。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	66.43%	5,943.20	132,863.04	累计实现留存收益 11,365.99 万元。
临沂国际健康城项目	160,000.00	7.11%	1,890.01	11,383.01	累计实现留存收益 188.14 万元。
上海鲁商	120,000.00	37.20%	1,228.02	44,644.74	未实现收益。
潍坊鲁商首府项目	66,000.00	54.36%	4,157.03	35,878.47	未实现收益。
烟台鲁商公馆项目一期	320,000.00	36.98%	6,226.79	118,324.47	未实现收益。
淄博鲁商中心项目	240,000.00	36.28%	11,250.62	87,069.28	未实现收益。
青岛鲁商蓝岸公馆项目	390,000.00	54.90%	7,945.57	214,118.83	未实现收益。
青岛中央公馆项目	300,000.00	28.72%	3,924.08	86,171.41	未实现收益。
临沂鲁商置业发展	290,000.00	25.60%	74,230.00	74,230.00	未实现收益。
鲁茂置业	330,000.00	52.17%	172,169.07	172,169.07	未实现收益。
合计	10,533,000.00		496,972.56	5,899,948.00	

①2019 年 5 月 17 日, 公司下属公司济南鲁茂置业有限公司在济南公共资源交易中心网站竞得宗地编号为 2019TDGP12C0034、2019TDGP12R0035、2019TDGP12R0036、2019TDGP12R0037 四宗地块的国有土地使用权。该地块位于济南市历城区, 土地面积为 231144 平方米, 成交总价款为 308669 万元, 规划用途为住宅、商服, 公司拥有该项目 36% 的权益。截止报告期末, 济南鲁茂置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同, 支付土地款 17.22 亿元。

②2019 年 6 月 26 日, 公司下属公司青岛鲁商数字科技发展有限公司联合北京润置商业运营管理有限公司、超智资源有限公司与青岛市黄岛区自然资源局签订《拍卖出让成交确认书》, 确认联合竞得宗地编号为 HD2019-3068、HD2019-3069、HD2019-3070、HD2019-3071、HD2019-3072、HD2019-3073、HD2019-3074 七宗地块的国有建设用地使用权。上述七宗地块位于青岛市黄岛区, 土

地面积为 237921 平方米，成交总价款为 272545.5878 万元，规划用途为住宅、商服、科研、幼儿园，公司拥有该项目 43% 的权益。青岛鲁商润置投资开发有限公司（上述三方合资成立的公司）已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款于 7 月 2 日支付完毕。

③2019 年 6 月 27 日，公司下属公司青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司通过青岛市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统竞得宗地编号为 JY19-32、JY19-33、JY19-34、JY19-35、JY19-36、JY19-37、JY19-38、JY19-39、JY19-40 的九宗地块国有建设用地使用权。上述九宗地块位于青岛市即墨区，土地面积为 271209 平方米，成交总价款为 135149.26 万元，规划用途为住宅、人才公寓、商服、医疗卫生用地，公司拥有该项目 64% 的权益。青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款于 8 月 2 日支付完毕。

同日，公司下属公司临沂鲁商置业发展有限公司通过临沂市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统竞得宗地编号为 2019-049 的国有建设用地使用权。上述地块位于临沂市河东区，土地面积为 154165，成交总价款为 74230 万元，规划用途为商住，公司拥有该项目 32% 的权益。截止报告期末，临沂鲁商置业发展有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款已支付完毕。

④2018 年 8 月 17 日，公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司取得与菏泽市国土资源局签订的《挂牌出让成交确认书》，确认菏泽鲁商置业有限公司在菏泽市公共资源交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中竞得宗地编号为 2018-53、2018-54 两宗地块的国有土地使用权。2018-53 地块土地面积为 148237 平方米，成交总价款为 80047.98 万元，土地用途为居住商服用地。2018-54 地块土地面积为 23609.4 平方米，成交总价款为 13457.358 万元，土地用途为文化娱乐兼容商服用地。报告期内，菏泽鲁商置业有限公司支付土地款 3.09 亿元，合计已支付土地款 6.33 亿元。

### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年 1 月 1 日余额			本期增加		本期减少		2019 年 6 月 30 日余额		
	成本	公允价值变动	小计	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	小计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	203.30	100.90	304.20			203.30	100.90			

项目	2019 年 1 月 1 日余额			本期增加		本期减少		2019 年 6 月 30 日余额		
	成本	公允价值变动	小计	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	小计
济南碧旻置业有限公司	9,000.00		9,000.00					9,000.00		9,000.00
合计	9,203.30	100.90	9,304.20			203.30	100.90	9,000.00		9,000.00

本公司对未上市的股权投资公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的评估结果确认为该投资的公允价值。在有限情况下,如果确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,本公司选择成本代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### (五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

### (六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

#### (1) 主要控股公司的经营情况及业绩:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	国奥城、常春藤、御龙湾项目	100%	5,000.00	1,985,806.27	63,944.72	458.33
哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	哈尔滨松江新城项目	90%	5,000.00	621,714.67	11,120.22	5,480.61
济宁鲁商地产有限公司	房地产开发	济宁运河公馆项目	100%	5,000.00	219,993.49	6,929.68	233.16
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	临沂鲁商中心、鲁商凤凰城项目	100%	2,000.00	237,969.28	21,038.69	645.21
临沂鲁商金置业有限公司	房地产开发	临沂金悦城项目	65%	5,000.00	246,456.83	11,300.47	726.14
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	青岛鲁商中心项目	75%	5,000.00	318,988.40	45,150.84	565.20
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	房地产开发	青岛蓝岸新城项目	100%	5,000.00	139,744.73	14,400.97	2,714.59
青岛鲁商惜福置业有限公司	房地产开发	鲁商·泰晤士小镇项目	85%	5,000.00	100,885.97	5,204.55	222.00
青岛鲁商置地发展有限公司	房地产开发	青岛蓝岸丽舍项目	75%	5,000.00	908,016.44	30,528.36	-995.67
泰安鲁商地产有限公司	房地产开发	泰安鲁商中心项目	100%	5,000.00	158,081.86	10,365.99	1,783.56
泰安鲁商置业有限公司	房地产开发	泰安鲁商国际社区项目	100%	5,000.00	84,207.53	10,722.91	2,035.21
烟台鲁商地产有限公司	房地产开发	烟台鲁商公馆项目	100%	5,000.00	223,300.30	4,183.39	-834.29
淄博鲁商置业有限公司	房地产开发	淄博鲁商中心项目	91%	5,000.00	105,007.45	4,482.20	-506.66

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
青岛鲁商锦绣置业有限公司	房地产开发	青岛蓝岸公馆项目	70%	5,000.00	253,751.70	-917.79	-916.13
青岛绿富房地产开发有限公司	房地产开发	青岛中央公馆项目	69.97%	33,300.00	229,527.43	16,947.34	499.12
山东福瑞达医药集团有限公司	医药化妆品销售	西药	100%	8,100.00	81,694.15	15,148.70	1,225.24
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	医药生产与销售	中成药	60.71%	7,000.00	55,744.83	42,916.43	1,297.72
山东福瑞达生物工程有限公司	化妆品生产与销售	化妆品	56.25%	2,400.00	15,312.00	6,685.49	1,465.04

**(2) 单个子公司的净利润对公司净利润影响达到 10%以上的:**

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
哈尔滨鲁商置业有限公司	170,923.81	7,303.29	5,480.61
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	13,254.38	3,617.77	2,714.59
泰安鲁商置业有限公司	12,705.10	2,709.88	2,035.21
泰安鲁商地产有限公司	21,348.36	2,374.20	1,783.56
山东福瑞达医药集团有限公司	13,350.75	1,716.15	1,225.24
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	15,194.19	1,822.15	1,297.72
山东福瑞达生物工程有限公司	14,736.44	1,687.86	1,465.04

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

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)	原因说明
哈尔滨鲁商置业有限公司	5,480.61	498.76	4,981.85	998.85	本期相比去年同期结算增加影响所致。
山东省鲁商置业有限公司	458.33	-3,964.44	4,422.77	不适用	主要系归还贷款利息费用减少影响所致。
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	2,714.59	417.07	2,297.52	550.87	本期相比去年同期结算增加影响所致。
青岛鲁商惜福置业有限公司	222.00	1,598.57	-1,376.57	-86.11	本期相比去年同期结算减少影响所致。
济宁鲁商地产有限公司	233.16	2,160.85	-1,927.69	-89.21	本期相比去年同期结算减少影响所致。
临沂鲁商地产有限公司	645.21	3,447.97	-2,802.76	-81.29	本期相比去年同期结算减少影响所致。
临沂鲁商金置业有限公司	726.14	4,206.84	-3,480.70	-82.74	本期相比去年同期结算减少影响所致。
山东福瑞达医药集团有限公司	1,225.24	629.06	596.18	94.77	本期参股公司经营利润增加影响所致。

**(4) 参股公司的经营情况及业绩:**

单位: 万元 币种: 人民币

被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益	去年公司享有投资收益
山东博士伦福瑞达制药有限公司	医药生产与销售	滴眼剂	30%	9,000.00	57,230.69	33,399.32	30,612.03	8,674.47	2,121.49	1,586.97
临沂锦琴房地产开发有限公司	房地产开发	中南鲁商樾府项目	45%	1,000.00	503,397.27	3,308.08	41,329.07	4,408.63	1,488.63	-283.60

注: 公司本期享有的对临沂锦琴房地产开发有限公司的投资收益大幅增加, 主要系该公司本期开发产品首次集中交付结算影响所致。

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**二、其他披露事项****(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

适用 不适用

**(二) 可能面对的风险**

适用 不适用

政策风险: 2019年上半年, 国家重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。坚持“稳地价、稳房价、稳预期、控风险”、以“稳”为主仍是政策主基调, 未来政策紧盯市场变化及时调整的特点会更加明显。生物医药方面, 国家及各部委陆续出台了一系列政策, 对药品研发、生产、流通和终端等整条产业链产生重要影响, 这些政策正在重塑医药市场的价值链, 也预示着国家正在大力推动行业的转型升级。当前, 公司正处在改革发展的关键时期, 公司将认真研究新形势下的国家政策, 随时根据宏观调控政策的变化, 积极主动调整经营策略, 努力降低风险, 实现经营稳健增长。

市场风险: 2019年上半年, 地产行业整体增速较前两年降速明显, 预计下半年市场受“因城施策、一城一策”政策, 市场下行压力仍然较大。公司将根据当前市场形势, 调整合适销售策略, 采用多种营销手段, 拓宽营销渠道, 立足省内, 以济泰都市圈和半岛都市圈为核心, 深耕烟台、临沂、济宁、菏泽等城市, 同时寻找合适契机, 不断扩大省内外市场规模。生物医药方面, 行业整体改革方向是: 保质量, 促创新, 降药价, 面临市场竞争加剧的风险, 公司将加大在研产品研发进度, 重视营销模式和渠道创新, 提升核心竞争力, 打造新的竞争优势。

**财务风险：**地产金融政策从严的总基调保持不变，监管层多次表示将继续紧盯房地产金融风险，加强房地产金融审慎管理，融资环境趋紧预期强化。公司将继续增强现金流意识，加快资金周转，强化现金流导向，确保企业运行安全。

**经营风险：**随着国家对房地产调控政策不放松，市场分化明显，客户观望情绪逐渐浓厚，购房周期延长，公司可能面临利润率降低、项目资金回笼缓慢等风险。公司将解放思想，加强对标学习，增强精细化管理意识，向细节要效益。公司生物医药产业在严厉的市场监管与激烈的市场竞争环境下，行业增速也较之前有所放缓，公司将深入分析所处产业的严峻形势与机遇，进一步理清思路、制定措施、迎接新挑战。

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019-03-06	www.sse.com.cn	2019-03-07
2018 年年度股东大会	2019-04-23	www.sse.com.cn	2019-04-24
2019 年第二次临时股东大会	2019-06-21	www.sse.com.cn	2019-06-22

股东大会情况说明

适用 不适用

公司 2019 年第一次临时股东大会于 2019 年 3 月 6 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 12 人，代表股份 606,548,619 股，占公司股份总额 60.60%，会议逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

公司 2018 年年度股东大会于 2019 年 4 月 23 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 20 人，代表股份 603,120,240 股，占公司股份总额 60.25%，会议逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

公司 2019 年第二次临时股东大会于 2019 年 6 月 21 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 11 人，代表股份 621,597,068 股，

占公司股份总额 62.10%，会议逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所陈晓彤、李秘律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于2008年7月6日作出，长期有效。	否	是		
与股权激励相关的承诺	其他	公司股票期权激励计划的激励对象	详见2018年9月4日披露的《公司2018年股票期权激励计划(草案修订稿)》	详见2018年9月4日披露的《公司2018年股票期权激励计划(草案修订稿)》	是	是		
其他承诺	置入资产价值保证及补偿	山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司2018年、2019年、2020年实现的净利润总数(净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准)分别不低于2,537.00万元、5,555.74万元、8,493.43万元，如未达到利润承诺数，山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。	该承诺于2018年12月24日作出，至公司2020年年度报告出具之日结束。	是	是		

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

**五、破产重整相关事项**适用 不适用**六、重大诉讼、仲裁事项**本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项**七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**适用 不适用**八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**适用 不适用

2019 年 5 月，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《公司 2019 年非公开发行公司债券信用评报告》（[2019]357 号），东方金诚国际信用评估有限公司评定维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为“稳定”。

2019 年 3 月，根据联合信用评级有限公司对山东省商业集团有限公司信用状况进行评估，确定山东省商业集团有限公司信用评级等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

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

事项概述	查询索引
公司于 2019 年 8 月 24 日召开第十届董事会第六次会议审议通过了《关于调整 2018 年股票期权激励计划行权价格的议案》，根据公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）及其摘要》及公司 2018 年利润分配方案，并经公司股东大会授权，公司对股票期权激励计划行权价格进行调整，公司的首次授予的股票期权行权价格由 2.83 元调整为 2.78 元，预留授予的股票期权行权价格由 3.58 调整为 3.53 元。	具体内容详见 2019 年 8 月 27 日披露的《关于调整 2018 年股票期权激励计划行权价格的公告》（临 2019-052），上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

## 股权激励情况

适用 不适用

## 其他说明

适用 不适用

## 员工持股计划情况

适用 不适用

## 其他激励措施

适用 不适用

公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于<公司项目跟投管理办法>的议案》，该办法已经公司 2018 年年度股东大会批准，具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。报告期内，员工跟投平台分别在济南、青岛、临沂成立了有限合伙企业：济南市盛仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）、青岛众鑫悦诚投资合伙企业（有限合伙）、临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）。上述三家跟投平台公司分别对公司新成立的下属公司进行出资，其中：济南市盛仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）对山东捷兴企业管理有限公司出资 880 万元，占比 20%；青岛众鑫悦诚投资合伙企业（有限合伙）对青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司出资 800 万元，占比 16%；临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）对临沂鲁商置业发展有限公司出资 144 万元，占比 8%。上述三个项目跟投总金额合计 1824 万元，均占公司权益注册资本金的 20%。

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### (1) 日常关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2019年预计发生金额	2019年1-6月实际发生金额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东省鲁商空调工程有限公司	22,000.00	4,635.00	4.00
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（如：鲁商物产有限公司等）	20,000.00	17.06	0.01
租赁	出租物业	临沂居易置业有限公司	1,800.00	827.04	27.24
		山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	1,500.00	698.45	23.00
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（山东银座旅游集团有限公司等）	6,000.00	970.91	31.97
提供劳务	物业管理、设计、代建等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	5,000.00	322.24	2.21
销售商品	化妆品、药品、材料等等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	4,000.00	951.94	1.92
接受劳务	广告宣传、会务等	山东省商业集团有限公司及其关联企业（如：鲁商传媒集团有限公司及其下属企业、易通金服支付有限公司等）	2,500.00	286.69	2.45
合计			62,800.00	8,709.33	

注：关联交易详见第十节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

(2)公司 2018 年年度股东大会于 2019 年 4 月 23 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，续签期限一年，原协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 30 亿元。截至 2019 年 6 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 577,520,412.02 元，借款余额为 110,000,000.00 元。2019 年上半年度存款利息收入金额为 1,013,407.38 元，银行手续费金额为 18,896.47 元，借款利息支出金额为 3,064,731.06 元。

上述关联交易的实际发生金额，均在股东大会批准的 2019 年度日常关联交易预计发生金额及其他关联交易事项范围内。

公司（包括下属子公司）主要从事房地产开发与经营、健康产业项目投资和运营管理、健康管理、养老服务业务，并涉足物业管理、项目代建、招商运营、设计服务、园林绿化等业务，根据日常经营和业务发展的需要，公司（包括下属子公司）与公司第一大股东商业集团及其关联企业发生提供或接受劳务、采购或销售商品、房屋租赁等日常关联交易，双方将遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，符合公司的实际情况和公司利益。同时在质量、标准相同的情况下，公司有权就同类或同种原材料的采购或服务的提供，按照价格孰低原则，选择比商业集团及其关联方价格更低的第三方进行交易，未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司第十届董事会 2019 年第十次临时会议审议通过了《关于参与设立产业并购基金暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司与山东省商业集团有限公司、山东洪泰富源资本管理有限公司或其控股子公司及其他社会资本等合作方，通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金，基金总规模为人民币 10 亿元。其中，商业集团出资 1.9 亿元，认缴比例 19%；福瑞达医药出资 1 亿元，认缴比例 10%；其他社会资本出资 7 亿元，认缴比例 70%；洪泰富源资本或其控股子公司作为 GP 出资 1000 万元，并担任基金执行事务合伙人，北京洪泰同创投资管理有限公司担任基金管理人。截止报告期末，该基金正在办理登记注册备案手续。	具体内容详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 。公告编号为临 2019-039 号《公司关于参与设立产业并购基金暨关联交易公告》。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用  不适用

公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议审议通过了《关于合资设立东悦控股有限公司的议案》，同意公司与关联方山东省商业集团有限公司、山东银座汽车有限公司在济南市合资设立东悦控股有限公司。合资公司注册资金 10000 万元人民币，其中，本公司出资 3400 万元人民币，占 34%；山东省商业集团有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%；山东银座汽车有限公司出资 3300 万元人民币，占 33%。具体内容详见 2018 年 2 月 10 日披露的《关于合资设立东悦控股有限公司的关联交易公告》（临 2018-005）。报告期内，公司以自有资金出资 3400 万元。

## 3、临时公告未披露的事项

适用  不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
山东省商业集团有限公司	母公司	9,628,753,281.24	149,897,271.31	9,778,650,552.55
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司	1,768,540,577.71	316,354,003.16	2,084,894,580.87
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	673,720,026.37	28,377,751.62	702,097,777.99
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	72,365,863.53	2,874,519.42	75,240,382.95
山东世界贸易中心	参股股东	31,682,296.10	-	31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东	26,423,150.80	-	26,423,150.80

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	33,225,403.19	6,148,331.08	39,373,734.27
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	2,329,454.69	-	2,329,454.69
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	374,815.78	-	374,815.78
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司	80,000,000.00	-	80,000,000.00
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他	10,000.00	-10,000.00	-
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他	565,340.00	-	565,340.00
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	30,000.00	-	30,000.00
山东银座天启房地产有限公司	其他	161,264.23	-	161,264.23
齐鲁医药学院	其他	1,623,785.63	2,351,001.96	3,974,787.59
临沂锦琴房地产开发有限公司	参股子公司	354,700,561.13	583,432,195.00	938,132,756.13
山东省城市服务技师学院	其他	1,014,760.88	-	1,014,760.88
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司	4,569,418.00	-4,547,102.00	22,316.00
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他	3,514,166.66	-100,000.00	3,414,166.66
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	其他	200,860.56	-200,860.56	-
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他	19,000,000.00	-257,442.41	18,742,557.59
山东省生物医药科学院	其他	6,587,676.55	-54,214.10	6,533,462.45
山东省药学院	其他	18,948,349.06	-68,999.71	18,879,349.35
山东永兴集团有限公司	其他	40,000,000.00	-	40,000,000.00
山东永兴物业管理有限公司	其他	5,000,150.97	-5,000,150.97	
合计		12,773,341,203.08	1,079,196,303.80	13,852,537,506.88
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款，本期向关联方借款3,495,719,742.62 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款及利息 3,610,350,866.06 元。		
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本期计提关联方利息 607,977,971.32 元。		

上述关联方向上市公司提供资金的金额，均在股东大会批准的额度范围内。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五) 其他重大关联交易

适用 不适用

#### (六) 其他

适用 不适用

1、截止 2019 年 6 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司等提供担保余额 93.57 亿元，2019 年 1-6 月新发生担保 41.93 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

2、2019 年 6 月，公司的关联方山东银座旅游集团有限公司按照合同约定，受让了控股孙公司临沂福瑞达健康投资有限公司股东国开发展基金有限公司 600 万股权，目前正在办理相关的变更手续。

## 十一、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

公司第十届董事会 2019 年第四次会议审议通过了《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司对其下属公司 2019 年度担保额度预计的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司对其下属公司提供总额不超过 1.3 亿元的担保，并经公司 2018 年度股东大会批准。截止报告期末，山东福瑞达医药集团有限公司为其下属公司济南康妆大道经贸有限公司提供担保 1000 万元，为山东福瑞达生物工程有限公司分别提供 900 万元、800 万元两笔担保。

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 2019 年 6 月 30 日，累计担保余额为人民币 162,865,155.14 元。

除上述担保外，公司不存在其他对外担保，不存在逾期担保情况，也不存在到期债务未清偿要求公司承担担保责任的情况。

### 3 其他重大合同

适用 不适用

(1) 公司第十届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过了《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理信托贷款的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司以持有的济南国奥城项目自持物业资产受益权通过陆家嘴国际信托有限公司申请信托贷款人民币不超过 10 亿元，借款期限 1 年，年化成本不超过 8.5%，该项借款主要用于归还借款及日常经营周转。以公司控股下属公司鲁商置业青岛有限公司持有的青岛鲁商中心项目 1C 地块的土地使用权作为抵押物，根据《信托业保障基金管理暂行办法》的有关规定，山东省鲁商置业有限公司应以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金。

(2) 公司第十届董事会 2019 年第二次临时会议审议通过了《关于控股下属公司淄博鲁商置业有限公司办理信托贷款的议案》，同意淄博鲁商置业有限公司向上海国际信托有限公司申请信

托贷款人民币 4 亿元，其中：1 亿元期限不超过 1 年，3 亿元期限不超过 1.5 年，综合成本不超过 9.8%，该项借款主要用于淄博鲁商中心项目开发建设，以该项目部分土地使用权及鲁商国奥城项目部分自持物业抵押，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，淄博鲁商置业有限公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

会议还审议通过了《关于全资下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司办理信托贷款的议案》，同意青岛鲁商蓝岸地产有限公司向中航信托股份有限公司申请信托贷款人民币不超过 3.5 亿元，期限 1 年，利率不超过 11%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸新城项目开发建设，以该项目部分土地使用权及商业在建工程作为抵押，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，青岛鲁商蓝岸地产有限公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

会议还审议通过了《关于参股公司济南碧曼置业有限公司办理开发贷款的议案》，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司持有济南碧曼置业有限公司 15% 股权，根据经营需要，济南碧曼置业有限公司向北京银行济南分行申请开发贷款人民币 4.8 亿元，期限 3 年，利率不超过基准利率上浮 30%，该项借款主要用于济南张马屯项目开发建设，以该项目土地使用权抵押，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为此次贷款提供 7200 万元担保。

（3）公司第十届董事会 2019 年第三次临时会议审议通过了《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意菏泽鲁商置业有限公司向中国建设银行菏泽东城支行申请开发贷款人民币 2.8 亿元，期限 3 年，利率执行综合成本不超过基准利率上浮 30%。该项借款用于菏泽鲁商凤凰城项目开发建设，以该项目土地使用权及未售在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

（4）公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理开发贷款展期的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司向山东临沂兰山农村商业银行股份有限公司申请 4850 万元贷款展期，展期期限 8 个月，年利率 5.225%，以该项目在建工程及分摊的土地使用权作为抵押物。

（5）公司第十届董事会 2019 年第六次临时会议审议通过了《关于下属控股公司淄博鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意淄博鲁商置业有限公司向工商银行淄博周村支行申请开

发贷款人民币 4 亿元，期限不超过 3 年，综合成本不超过 6.42%/年，该项借款主要用于淄博鲁商学府公馆一期项目开发建设，以该项目土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

会议还通过了《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理售后回租赁业务的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司同远东国际租赁有限公司签订售后回租赁合同及相关附属文件。临沂鲁商地产有限公司以其位于山东省临沂市兰山区广州路与孝河路交汇处东 50 米鲁商中心部分配套设备设施向远东国际租赁有限公司申请办理总额 1.08 亿元的融资租赁业务，期限 2 年，综合成本不超过 9.9%。

会议还通过了《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司办理贷款的议案》同意山东福瑞达医药集团有限公司申请流动资金贷款 2.6 亿元。其中，向国家开发银行山东省分行申请流动资金贷款 1.1 亿元，年利率不超过 4.35%，期限 1 年；向恒生银行济南分行申请流动资金贷款 5000 万元，年利率不超过 5.66%，期限 1 年；向渤海银行济南分行申请银行承兑汇票 8000 万元，年利率不超过 3.69%，期限 1 年；向齐商银行小企业金融服务中心申请流动资金贷款 2000 万元，年利率不超过 5.44%，期限 1 年。上述借款主要用于山东福瑞达医药集团有限公司补充流动资金，公司第一大股东山东省商业集团有限公司为上述贷款提供担保。

(6) 公司第十届董事会 2019 年第七次临时会议审议通过了《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司办理贷款的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司向齐鲁银行济南燕山支行申请流动资金贷款人民币 5000 万元，期限 1 年，年利率执行不超过 5.44%，该项借款主要用于补充公司流动资金，山东省商业集团有限公司为此次贷款提供担保。

(7) 公司第十届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过了《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司办理贷款的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司向中信银行济南分行申请流动资金贷款人民币 5000 万元，期限 1 年，年利率执行不超过 5.44%，该项借款主要用于补充公司流动资金，山东省商业集团有限公司为此次贷款提供担保。该融资事项在公司股东大会批准的 2019 年度融资额度范围内。

同时，会议还通过了《关于控股公司青岛绿富房地产开发有限公司办理信托贷款的议案》，同意青岛绿富房地产开发有限公司向兴业国际信托有限公司申请信托贷款人民币 3.7 亿元，期限 1 年，综合成本不超过 10%，该项借款主要用于青岛绿富房地产开发有限公司开发的鲁商中央公馆项目建设，以该项目两宗土地使用权作为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。另，根据《信托业保障基金管理暂行办法》的有关规定，青岛绿富房地产开发有限公司

应以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

会议还通过了《关于全资子公司临沂鲁商地产有限公司办理信托贷款的议案》，同意临沂鲁商地产有限公司向华能贵诚信托有限公司申请信托贷款人民币 6 亿元，期限 1 年，综合成本不超过 10%，该项借款主要用于临沂鲁商地产有限公司开发的鲁商中心项目建设，以临沂鲁商中心部分房产和临沂知春湖温泉酒店作为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。另，根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，临沂鲁商地产有限公司应以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

（8）公司第十届董事会 2019 年第九次临时会议审议通过了《关于控股公司临沂鲁商置业有限公司办理信托贷款的议案》，同意临沂鲁商置业有限公司向华润深国投信托有限公司申请信托贷款不超过人民币 15 亿元，其中：10 亿元期限为 6 个月，5 亿元期限为 1 年，综合成本不超过 10%，该项借款主要用于临沂鲁商置业有限公司开发的鲁商知春湖项目建设，以山东省鲁商置业有限公司持有的青岛鲁商数字科技发展有限公司股权进行质押，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次信托贷款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，临沂鲁商置业有限公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

会议还通过了《关于控股公司青岛绿富房地产开发有限公司办理信托贷款的议案》，同意青岛绿富房地产开发有限公司向五矿国际信托有限公司申请信托贷款人民币 2.1 亿元，期限 1 年，综合成本不超过 10%，该项借款主要用于青岛绿富房地产开发有限公司开发的鲁商中央公馆 C 地块项目建设，以该项目两宗土地使用权进行抵押，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次贷款提供担保。根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，青岛绿富房地产开发有限公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

（9）公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月与山东省商业集团有限公司签订《租赁合同》，山东省商业集团有限公司租赁山东省鲁商置业有限公司位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 39 层用于办公，租赁期限五年，年租金 146.97 万元。

（10）公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 5 月与山东洪泰富源资本管理有限公司签订《租赁合同》，山东洪泰富源资本管理有限公司租赁山东省鲁商置业有限公司位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 38 层 3801 房间用于办公，租赁期限五年，年租金 49.13 万元。

(11)公司全资子公司烟台鲁商地产有限公司于 2019 年 5 月与山东城市服务技师学院签订《委托代建合同》，烟台鲁商地产有限公司为山东城市服务技师学院学生宿舍楼建设提供代建服务，代建面积 3.73 万平方米，代建管理费 500 万元。

(12)根据山东省鲁商置业有限公司于 2017 年同齐鲁医院学校签订的委托代建合同约定，因齐鲁医院学校新增加合同外代建，由山东省鲁商置业有限公司为齐鲁医院学院继续代建大学活动中心和体育馆项目，新增代建管理费 300 万元。

## 十二、上市公司扶贫工作情况

适用  不适用

### 1. 精准扶贫规划

适用  不适用

公司高度重视扶贫工作，依托集团第一书记帮包村工作，积极发挥企业特点，通过开展助学捐款、帮扶结对、产业扶贫等活动，切实履行国有企业应有的政治、经济和社会责任，树立公司良好的企业形象。

### 2. 报告期内精准扶贫概要

适用  不适用

报告期内，公司联合主办 2019 年“同一个世界，童一个梦想”庆祝建国七十周年大型儿童画展暨（山东省）首届国际儿童公益画展，该画展共展出 1000 余幅儿童画作，其中 200 余幅来自湘西、长清等地的贫困家庭、留守家庭的孩子，为这些孩子们提供了展示自我的平台。在公益画展期间，根据习近平总书记“扶贫先扶智，扶贫必扶智”的指示，公司作为主办方资助“幼教版艺暖包”540 套，其中，湘西龙山县里耶镇中心小学幼儿园 280 套；青海循化金星留守儿童幼儿园 180 套；山东滨州沾化县立国乡中心幼儿园 80 套。公司下属公司泰安公司为泰安市宁阳县乡饮乡韦周小学困难学生提供学习用品，慰问泰安市岱岳区粥店卫生院孤寡老人。

### 3. 精准扶贫成效

适用  不适用

### 4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用  不适用

### 5. 后续精准扶贫计划

适用  不适用

公司将继续积极响应国家关于开展精准扶贫工作的号召，结合企业自身优势，对定点扶贫村庄泰安市岱岳区夏张镇韩家岗村定期进行帮扶工作，拟对韩家岗村“四季椿”项目开展产业扶贫工作。

**十三、 可转换公司债券情况**

适用 不适用

**十四、 环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用 不适用

2019年上半年,公司严格执行各项环保政策规定,在建设项目设计、施工和运行的各个阶段,严格按照规定和程序进行环境影响评价,认真落实各项环境保护措施。公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定,结合实际情况,认真落实节能减排责任。根据政府关于大气污染防治工作部署,狠抓文明施工管理,积极推行防尘设施标准化,建筑工地封闭围挡率、主干道硬化率达到100%,裸土绿化覆盖率、冲洗设施自动化率达到100%。公司旗下的山东福瑞达医药集团下属公司作为医药制造企业,其日常生产经营产生的废水、废气等排放物均严格按照相应的环保要求排放,其中,山东明仁福瑞达制药股份有限公司废水处理达标后排入巨野河污水处理厂,废气经过低氮燃烧器处理达标后直排,固体废物由济南洁净园清洁公司统一清运;山东福瑞达生物工程有限公司废气排放方式为有组织排放和无组织排放,无超标排放情况,废水经管网汇集后进入明仁福瑞达厂区污水处理站。

**(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

**(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

**十五、 其他重大事项的说明****(一) 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

**1、公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明**

(1) 财政部于2017年3月修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”),并要求境内上市的企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。

公司施行新金融工具准则的会计政策变更，已经公司第十届董事会第四次会议审议通过，具体内容详见 2019 年 3 月 30 日上海证券交易所网站《公司关于会计政策变更的公告》（临 2019-015 号）。

本公司执行新金融工具准则对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则 影响金额	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日余额
资产：			
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	
交易性金融资产		+3,042,000.00	3,042,000.00
可供出售金融资产	90,000,000.00	-90,000,000.00	
持有至到期投资	10,000,000.00	-10,000,000.00	
债权投资		+10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资		+90,000,000.00	90,000,000.00

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 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的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

根据财会[2019]6 号文件的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。

本公司执行财会[2019]6 号文件对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额
应收票据及应收账款	180,470,881.65	
应收票据	55,442,754.59	55,442,754.59
应收账款	125,028,127.06	125,028,127.06
应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	
应付票据		185,914,148.04
应付账款		5,716,064,959.78

(3) 财政部于 2019 年 5 月对《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》中涉及金融工具的相关内容进行了修订，修订后的准则自 2019 年 6 月起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的相关业务，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至

施行日之间发生的相关业务，要求根据修订后的准则进行调整。目前公司不涉及非货币性资产交换、债务重组两类业务，执行上述修订后的会计准则对公司财务状况及利润无重大影响。

## 2、董事会、监事会、独立董事关于会计政策变更的意见

公司于 2019 年 8 月 24 日召开了第十届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：财政部于 2019 年上半年对《一般企业财务报表格式》、《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》及《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订，公司依照财政部的修订内容对公司会计政策进行相应的变更，符合财政部等相关部门的规定。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，不涉及追溯调整 2018 年度及以前年度财务数据，执行上述新会计准则将不会对公司净利润和股东权益造成重大影响。

公司独立董事马涛、朱南军先生对本次会计政策变更发表独立意见：公司本次会计政策变更 是根据财政部的相关规定要求进行变更，修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果。本次会计政策变更对 公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响，也无需进行追溯调整。本次会计政策变更的决策程序符合规定，没有损害公司及中小股东的利益。

公司监事会根据相关规定，对公司会计政策变更事项进行了审议，监事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则规定，对公司会计政策进行了变更，会计政策变更的内容和决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东的利益的情形。

## **(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响**

适用  不适用

## **(三) 其他**

适用  不适用

1、公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）于 2016 年 2 月 2 日发行，债券简称：16 鲁商债；代码 135205；发行规模：人民币 20 亿元；债券利率：6%；到期日：2019 年 2 月 2 日。公司于 2019 年 2 月 11 日（因遇节假日顺延）支付非公开发行 2016 年公司债券（第一期）自 2018 年 2 月 2 日至 2019 年 2 月 1 日期间（最后一个年度）的利息及本期债券的本金，并完成该债券在上海证券交易所市场固定收益证券综合电子平台摘牌。

2、公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于调整公司组织机构设置的议案》，为适应公司经营发展的需要，公司内部组织机构设置调整为：办公室、组织人力资源部、纪检监察部、运营管理部、资本运作部、财务管理部、资金管理部、营销管理部、客服管理部、战略研究与发

展部、设计管理部、成本管理部、工程管理部、安全管理部、合约与采购管理部、审计部、法务部。

3、公司 2018 年年度股东大会审议通过了《公司 2018 年度利润分配方案》，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，该利润分配方案已于 2019 年 5 月 27 日实施完毕。

4、公司第十届董事会 2019 年度第七次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意山东捷兴企业管理有限公司与金茂北方企业管理（天津）有限公司、深圳盛秋企业管理有限公司在济南市成立济南鲁茂置业有限公司，注册资本金 8000 万，其中山东捷兴企业管理有限公司出资 3600 万元人民币，占 45%；金茂北方企业管理（天津）有限公司出资 2200 万元人民币，占 27.5%；深圳盛秋企业管理有限公司出资 2200 万元人民币，占 27.5%。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

同时，会议还审议通过了《关于对下属公司临沂鲁商置地有限公司增资的议案》，同意临沂鲁商置地有限公司因经营发展需要，各股东方按照持有股权比例以货币形式对临沂鲁商置地有限公司进行同比例增资，增资后临沂鲁商置地有限公司注册资金变更为 2000 万元，各股东方出资金额及持股比例为：山东省鲁商置业有限公司出资 800 万元，占 40%；济南万昌益管理咨询有限公司出资 800 万元，占 40%；临沂金城置业有限公司出资 400 万元，占 20%。报截止报告期末，该公司已完成工商变更手续。

5、公司第十届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过了《关于变更公司名称的议案》、《关于增加公司营业范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》，同意公司名称由“鲁商置业股份有限公司”变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，并增加医药行业相关营业范围。具体内容详见上海证券交易所网站《关于变更公司名称及增加经营范围的公告》（临 2019-031）、《关于修改公司章程的公告》（临 2019-032）。上述事项已经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过，并于 2019 年 6 月 27 日完成工商登记手续。

6、公司第十届董事会 2019 年第十次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司下属公司青岛鲁商数字科技发展有限公司、北京润置商业运营管理有限公司和超智资源有限公司在山东省青岛市设立青岛鲁商润置投资开发有限公司，青岛鲁商数字科技发展有限公司出资 6.96 亿元人民币，占 58%；北京润置商业运营管理有限公司出资 1.54 亿元人民币，占 12.83%；超智资源有限公司出资 3.5 亿元人民币，占 29.17%。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

同时，会议还通过《关于参与设立创新投资基金的议案》，同意公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司与珠海隆门资本管理有限公司的关联方及其他社会资本等合作方，通过合伙制

企业形式共同组建成立福瑞达医药创新投资基金，基金总规模为人民币 3 亿元，福瑞达医药认缴出资 6000 万元（首期出资 2000 万），占 20%；其他社会资本出资 2.1 亿元，认缴比例 70%；隆门资本的关联方作为 GP 认缴出资 3000 万元，认缴比例 10%。截止报告期末，该基金正在办理登记注册备案手续。

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	26,695
------------------	--------

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

单位:股

股东名称 (全称)	报告期内 增减	前十名股东持股情况					股东性质
		期末持股数 量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况	股份数量	
山东省商业集团有限公司	0	530,722,779	53.02	0	无	0	国有法人
上海方大投资管理有限责任公司	9,080,900	49,296,900	4.92	0	无	0	未知
山东省国有资产投资控股有限公司	13,291,549	33,951,660	3.39	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.95	0	质押	19,500,000	境内非国 有法人

山东世界贸易中心	0	19,220,000	1.92	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.72	0	无	0	国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.21	0	无	0	国有法人
付前军	3,869,000	6,990,000	0.70	0	无	0	未知
周纪昌	5,533,600	6,113,600	0.61	0	无	0	未知
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.56	0	质押	5,590,000	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
山东省商业集团有限公司	530,722,779	人民币普通股			530,722,779		
上海方大投资管理有限责任公司	49,296,900	人民币普通股			49,296,900		
山东省国有资产投资控股有限公司	33,951,660	人民币普通股			33,951,660		
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股			19,500,000		
山东世界贸易中心	19,220,000	人民币普通股			19,220,000		
鲁商集团有限公司	17,210,000	人民币普通股			17,210,000		
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股			12,156,250		
付前军	6,990,000	人民币普通股			6,990,000		
周纪昌	6,113,600	人民币普通股			6,113,600		
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股			5,590,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司存在关联关系，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。						

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李彦勇	董事长	离任
董红林	总经理	离任
姜国栋	监事会主席	离任
关岩	职工监事	离任
李德昌	副总经理	离任
崔丰广	副总经理	离任
董红林	董事长	选举
贾庆文	董事	选举
韩源泉	监事会主席	选举
王泽	职工监事	选举
张全立	总经理	聘任
尹炜	副总经理	聘任
周洪波	副总经理	聘任
王忠武	总经理助理	聘任
邵照玮	总经理助理	聘任

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

(1) 公司于 2019 年 2 月 15 日召开第十届董事会 2019 年第三次临时会议，审议通过了以下董事、高级管理人员变动的议案：

①通过《关于更换公司董事的议案》，同意李彦勇先生辞去公司董事、董事长职务，选举贾庆文先生为第十届董事会董事候选人，任期至本届董事会届满为止，并提请股东大会审议。

②通过《关于选举公司董事长的议案》，选举董红林女士为公司董事长，任期至本届董事会届满为止。

③通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，因工作变动，董红林女士不再担任公司总经理职务，李德昌先生不再担任公司副总经理职务，同意崔丰广先生辞去公司副总经理职务。由公司新任董事长董红林女士提名，并经公司董事会提名委员会审核通过，聘任张全立先生为公司总经理，任期至本届高管层届满为止。

(2) 公司于 2019 年 2 月 15 日召开第十届监事会 2019 年第一次临时会议，审议通过了《关于更换公司监事的议案》，同意姜国栋先生辞去公司监事职务，选举韩源泉先生为第十届监事会监事候选人，任期至本届监事会届满为止，并提请股东大会审议。

(3) 公司于 2019 年 3 月 6 日采用现场投票和网络投票相结合的方式召开公司 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于更换公司董事的议案》和《关于更换公司监事的议案》，选举贾庆文为公司董事，选举韩源泉为公司监事。

(4) 关岩先生因个人原因辞去公司职工监事职务，经职工代表大会民主选举，选举王泽先生为公司第十届监事会职工监事，任期至本届监事会届满为止。

(5) 公司于 2019 年 3 月 6 日召开公司第十届董事会 2019 年第四次临时会议，会议审议通过《关于调整董事会专门委员会成员的议案》，因公司董事变更，公司调整战略委员会、提名委员会成员，具体为：战略委员会召集人：董红林，委员：贾庆文、马涛；提名委员会召集人：马涛，委员：董红林、朱南军；审计委员会和薪酬与考核委员会成员不变。同时会议还审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，由公司总经理张全立先生提名，聘任尹炜、周洪波先生为公司副总经理，聘任王忠武、邵照玮先生为公司总经理助理，任期至本届高级管理人员届满。

(6) 公司于 2019 年 3 月 6 日召开公司第十届监事会 2019 年第二次临时会议，会议审议通过《关于选举监事会主席的议案》，选举韩源泉先生为公司第十届监事会主席，任期至本届监事会届满为止。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

### 二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商健康产业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	4,265,503,914.47	3,826,990,027.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2		3,042,000.00
衍生金融资产			
应收票据	七、4	47,537,219.87	55,442,754.59
应收账款	七、5	140,449,111.18	125,028,127.06
应收款项融资			
预付款项	七、7	7,787,676,290.34	5,004,462,805.24
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	289,144,798.71	264,843,932.58
其中：应收利息	七、8		147,416.68
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	38,962,304,586.33	36,703,458,021.88
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	1,548,469,114.55	1,403,864,096.84
流动资产合计		53,041,085,035.45	47,387,131,765.90
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资	七、13	44,889,295.93	
可供出售金融资产			90,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			10,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	七、16	197,233,818.59	163,635,565.70
其他权益工具投资	七、17	90,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	21,649,780.65	22,042,152.24
固定资产	七、20	827,877,229.71	848,026,255.34
在建工程	七、21	4,670,782.86	6,445,918.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	177,813,894.82	180,656,521.97
开发支出			
商誉	七、27		
长期待摊费用	七、28	46,938,015.88	49,962,588.64
递延所得税资产	七、29	106,991,047.59	114,144,441.31
其他非流动资产	七、30	4,674,024.53	6,294,758.28
非流动资产合计		1,522,737,890.56	1,491,208,201.98
资产总计		54,563,822,926.01	48,878,339,967.88
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、31	2,541,179,999.00	458,500,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	531,497,109.33	185,914,148.04
应付账款	七、35	4,851,129,743.19	5,716,064,959.78
预收款项	七、36	16,420,559,578.86	15,067,197,060.28
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	56,599,465.94	59,676,853.04

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应交税费	七、38	529,477,176.06	562,462,728.15
其他应付款	七、39	16,964,102,377.62	14,710,194,027.41
其中：应付利息	七、39	50,091,631.18	126,535,228.02
应付股利	七、39	1,986,900.00	200,000,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	3,727,001,558.71	3,260,513,432.63
其他流动负债			
流动负债合计		45,621,547,008.71	40,020,523,209.33
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	5,828,202,075.92	5,885,697,679.39
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	79,500,604.60	82,850,131.94
递延所得税负债	七、29		407,802.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,907,702,680.52	5,968,955,613.82
负债合计		51,529,249,689.23	45,989,478,823.15
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、51	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	107,094,802.47	103,417,715.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、57	107,001,915.78	107,001,915.78
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,277,735,534.85	1,225,801,040.29
归属于母公司所有者权益（或股东权		2,492,800,253.10	2,437,188,671.63

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
益) 合计			
少数股东权益		541,772,983.68	451,672,473.10
所有者权益(或股东权益)合计		3,034,573,236.78	2,888,861,144.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		54,563,822,926.01	48,878,339,967.88

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

2019 年 6 月 30 日

编制单位: 鲁商健康产业发展股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		16,917,035.26	22,444,715.31
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		293,640.00	5,091.02
其他应收款	十七、2	1,484,480,591.00	3,773,193,888.71
其中: 应收利息			
应收股利	十七、2		420,000,000.00
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		739,206.35	586,133.78
流动资产合计		1,502,430,472.61	3,796,229,828.82
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,080,314,033.20	982,954,033.20
其他权益工具投资			

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		119,955.54	97,142.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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		1,080,433,988.74	983,051,175.68
资产总计		2,582,864,461.35	4,779,281,004.50
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		2,013,790.06	1,849,866.64
应交税费		156,155.36	46,353.37
其他应付款		357,981,594.59	470,366,089.52
其中：应付利息		1,977,957.78	112,308,334.07
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		26,709,243.88	2,029,852,733.95
其他流动负债			
流动负债合计		386,860,783.89	2,502,115,043.48
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		485,418,817.04	495,055,255.99
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债			
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		485,418,817.04	495,055,255.99
负债合计		872,279,600.93	2,997,170,299.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,000,968,000.00	1,000,968,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	十七、4	637,444,649.16	633,767,562.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		90,227,240.59	90,227,240.59
未分配利润		-18,055,029.33	57,147,902.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,710,584,860.42	1,782,110,705.03
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		2,582,864,461.35	4,779,281,004.50

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**

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入		4,018,987,622.80	2,680,901,774.55
其中：营业收入	七、59	4,018,987,622.80	2,680,901,774.55
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,860,444,892.82	2,534,623,613.38
其中：营业成本	七、59	3,217,477,541.52	2,008,590,018.22
利息支出			

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	158,502,856.36	128,545,247.66
销售费用	七、61	301,199,204.74	227,086,103.56
管理费用	七、62	161,073,994.46	113,234,404.49
研发费用	七、63	12,601,551.60	12,416,331.13
财务费用	七、64	9,589,744.14	44,751,508.32
其中：利息费用	七、64	20,806,964.70	44,574,360.28
利息收入	七、64	15,049,024.47	5,197,098.43
加：其他收益	七、65	9,637,712.49	8,756,571.14
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	39,523,208.35	20,805,211.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,838,410.68	13,754,212.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	-1,008,980.00	-5,454,960.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	-4,065,930.31	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-4,001,889.65	6,127,269.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	-19,039.43	-7,961.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		198,607,811.43	176,504,291.92
加：营业外收入	七、72	1,053,223.12	4,540,826.30
减：营业外支出	七、73	3,157,930.38	6,928,251.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		196,503,104.17	174,116,866.77
减：所得税费用	七、74	74,860,849.03	90,654,435.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		121,642,255.14	83,462,431.01
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		121,642,255.14	83,462,431.01
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(净亏损以“-”号填列)		101,982,894.56	69,218,394.06

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		19,659,360.58	14,244,036.95
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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 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		121,642,255.14	83,462,431.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		101,982,894.56	69,218,394.06
归属于少数股东的综合收益总额		19,659,360.58	14,244,036.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.10	0.07
（二）稀释每股收益(元/股)		0.10	0.07

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			42,488.30
销售费用			
管理费用		25,093,230.64	12,039,358.61
研发费用			
财务费用		61,300.88	-9,092.24
其中：利息费用			
利息收入		43,658.04	19,930.91
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（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）		-25,154,531.52	-12,072,754.67
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,154,531.52	-12,072,754.67
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,154,531.52	-12,072,754.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,154,531.52	-12,072,754.67
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-25,154,531.52	-12,072,754.67
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.03	-0.01
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.03	-0.01

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,650,450,583.88	5,663,661,625.45
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
收到的税费返还		4,543,303.59	9,595,418.95
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	291,121,464.43	197,352,440.54
经营活动现金流入小计		5,946,115,351.90	5,870,609,484.94
购买商品、接受劳务支付的现金		8,061,582,368.56	3,773,754,319.07
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		252,516,082.61	194,179,358.11
支付的各项税费		669,448,426.62	632,006,925.22
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	496,005,070.25	446,782,050.53
经营活动现金流出小计		9,479,551,948.04	5,046,722,652.93
经营活动产生的现金流量净额		-3,533,436,596.14	823,886,832.01
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		3,796,576.53	13,625,520.35
取得投资收益收到的现金			124,087.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,857.15	400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、76	828,932,195.00	
投资活动现金流入小计		832,747,628.68	13,750,008.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,062,721.74	13,755,074.25
投资支付的现金		34,861,000.00	67,000,000.00
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		47,923,721.74	80,755,074.25
投资活动产生的现金流量净额		784,823,906.94	-67,005,066.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		74,510,000.00	6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		74,510,000.00	6,000,000.00
取得借款收到的现金		5,703,079,999.00	3,052,500,000.00
发行债券收到的现金			

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	2,109,194,500.00	3,279,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,886,784,499.00	6,337,500,000.00
偿还债务支付的现金		3,211,649,298.98	2,991,971,391.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		680,619,285.06	356,713,585.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		204,068,850.00	12,944,900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	756,308,300.00	2,257,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,648,576,884.04	5,605,684,976.64
筹资活动产生的现金流量净额		3,238,207,614.96	731,815,023.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		32,223.38	-255,636.62
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		489,627,149.14	1,488,441,152.73
加：期初现金及现金等价物余额		1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,354,019,001.25	3,128,648,164.12

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**

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		20,255,110.46	14,826,061.94
经营活动现金流入小计		20,255,110.46	14,826,061.94
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		20,983,365.69	9,724,289.90
支付的各项税费			42,488.30
支付其他与经营活动有关的现金		4,841,051.81	7,444,491.85
经营活动现金流出小计		25,824,417.50	17,211,270.05
经营活动产生的现金流量净额		-5,569,307.04	-2,385,208.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		420,000,000.00	
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		2,133,256,000.00	123,144,444.44
投资活动现金流入小计		2,553,256,000.00	123,144,444.44

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,750.80	48,973.80
投资支付的现金		97,360,000.00	
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		1,021,570,500.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,118,974,250.80	100,048,973.80
投资活动产生的现金流量净额		1,434,281,749.20	23,095,470.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		764,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		764,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,013,021,750.61	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		185,218,371.60	133,144,444.44
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,198,240,122.21	133,144,444.44
筹资活动产生的现金流量净额		-1,434,240,122.21	-33,144,444.44
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,527,680.05	-12,434,181.91
加：期初现金及现金等价物余额		22,444,715.31	20,028,774.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		16,917,035.26	7,594,592.90

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

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	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	其他			
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				103,417,715.56				107,001,915.78		1,225,801,040.29		2,437,188,671.63	451,672,473.10	2,888,861,144.73
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				103,417,715.56				107,001,915.78		1,225,801,040.29		2,437,188,671.63	451,672,473.10	2,888,861,144.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					3,677,086.91						51,934,494.56		55,611,581.47	90,100,510.58	145,712,092.05
(一)综合收益总额											101,982,894.56		101,982,894.56	19,659,360.58	121,642,255.14
(二)所有者投入和减少资本					3,677,086.91								3,677,086.91	74,510,000.00	78,187,086.91
1.所有者投入的普通股														74,510,000.00	74,510,000.00
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					3,677,086.91								3,677,086.91		3,677,086.91
4.其他															
(三)利润分配											-50,048,400.00		-50,048,400.00	-4,068,850.00	-54,117,250.00
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															

项目	2019 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	归属于母公司所有者权益														
		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	其他	小计					
备																
3. 对所有者(或股东)的分配									-50,048,400.00		-50,048,400.00		-4,068,850.00	-54,117,250.00		
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留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 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			107,094,802.47			107,001,915.78		1,277,735,534.85		2,492,800,253.10	541,772,983.68	3,034,573,236.78			

项目	2018 年半年度											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	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	其他			
		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		2,690,039,350.07	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		2,690,039,350.07	501,700,235.11	3,191,739,585.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											69,218,394.06		69,218,394.06	7,299,136.95	76,517,531.01
(一)综合收益总额											69,218,394.06		69,218,394.06	14,244,036.95	83,462,431.01
(二)所有者投入和减少资本														6,000,000.00	6,000,000.00
1.所有者投入的普通股														6,000,000.00	6,000,000.00
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															
(三)利润分配														-12,944,900.00	-12,944,900.00
1.提取盈余公积															

项目	2018 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	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	其他				
		优先股	永续债	其他												
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配													-12,944,900.00	-12,944,900.00		
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. 其他综合收益结转留存收益																
6. 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		1,139,308,893.43		2,759,257,744.13	508,999,372.06	3,268,257,116.19	

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

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或 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				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03
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				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03
三、本期增减变动金 额 (减少以“-”号填 列)					3,677,086.91					-75,202,931.52	-71,525,844.61
(一) 综合收益总额										-25,154,531.52	-25,154,531.52
(二) 所有者投入和 减少资本					3,677,086.91						3,677,086.91
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					3,677,086.91						3,677,086.91
4. 其他											
(三) 利润分配										-50,048,400.00	-50,048,400.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东) 的分配										-50,048,400.00	-50,048,400.00
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											

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或 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							
(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. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 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				637,444,649.16				90,227,240.59	-18,055,029.33	1,710,584,860.42

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或 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）										-12,072,754.67	-12,072,754.67
(一) 综合收益总额										-12,072,754.67	-12,072,754.67
(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											

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或 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							
者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	-341,590,122.19	1,366,360,857.15

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

## 鲁商健康产业发展股份有限公司 财务报表附注

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用  不适用

鲁商健康产业发展股份有限公司（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“鲁商发展”，股票代码“600223”，截止2019年6月30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办公室、审计部、财务管理部、资本运作部、设计管理部、成本管理部、工程管理部、合约与采购管理部、营销管理部等职能部门。

公司业务范围主要包括房地产开发经营，健康产业项目投资和运营管理，物业管理，药物、保健食品、化妆品、医疗器械、生物技术的研究开发等业务。

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月24日决议批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用  不适用

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、鲁商福瑞达健康投资有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司、东悦控股有限公司、山东捷兴企业管理有限公司、临沂鲁商置业发展有限公司九家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

### 2. 持续经营

适用  不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

公司（包括下属子公司）主要经营房地产开发、医养健康、物业服务、招商运营、园林绿化等业务，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、36 “收入” 各项描述。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的财务状况、2019 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

### 2. 会计期间

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

### 3. 营业周期

适用  不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

#### （1）同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

**6. 合并财务报表的编制方法**

适用  不适用

（1）合并财务报表范围

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

（2）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

（3）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，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施控制时已经发生，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。

（5）处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用  不适用

### （1）合营安排的分类

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

### （2）共同经营的会计处理

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

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

### （3）合营企业的会计处理

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用  不适用

### (1) 外币业务折算

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

### (2) 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

适用  不适用

### 1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### (1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

## （2）金融负债

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；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

## 2.金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

### （1）金融资产

#### ①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债

财务担保合同（贷款承诺）负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第 14 号—收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

### 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。

在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

### 4.金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

#### （1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且未保留对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产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，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### （2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5.预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### （1）预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值有不同的会计处理方法：

（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑以下因素：（1）信用风险变化导致的内部价格指标是否发生显著变化；（2）若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化；（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；（6）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；（10）作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化；（11）预期

将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；（12）本公司对金融工具信用管理方法是否变化等。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。发生信用减值的客观证据主要包括：（1）发行方或债务人发生重大财务困难；（2）债务人违反合同条款，偿付利息或本金违约或逾期等，逾期超过 90 天（含）；（3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会作出的让步；（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

## （2）预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

本公司取得的银行承兑汇票，预期不存在信用损失。若应收票据为商业承兑汇票而非银行承兑汇票，则将此票据视同为应收账款予以预期信用损失。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

本公司对于由《企业会计准则第 14 号—收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号—租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

本公司按照欠款人类型和初始确认日期为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加，确定预期信用损失。1)本公司合并报表范围内各企业之间的

应收款项，本公司判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。2)本公司合并报表范围内各企业之外的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，测算预期信用损失。计算出期末应收账款在整个存续期内各账龄年度预期信用损失率，应收账款在整个存续期内各账龄年度预期损失率为：账龄 1 年以内，预期信用损失率为 10%；账龄 1-2 年 40%；账龄 2-3 年 80%；账龄 3 年以上 100%。3) 本公司在单项应收账款上若获得关于信用风险显著增加的充分证据，则按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定该应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

### 13. 应收款项融资

适用  不适用

### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：其他应收款组合分为保证金组合、合并范围内关联方款项组合、备用金组合、其他组合，对于保证金组合、合并范围内关联方款项组合、备用金组合的其他应收款，本公司判断不存在预期信用损失，不计提损失准备；其他应收款其他组合，本公司逐笔分析判断，若未发现信用风险自初始确认后未显著增加的为共同风险特征，对此类其他应收账款组合，本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，测算预期信用损失率。其他应收款在整个存续期内各账龄年度预期损失率为：账龄 1 年以内，预期信用损失率为 10%；账龄 1-2 年 40%；账龄 2-3 年 80%；账龄 3 年以上 100%。经判断信用风险自初始确认后显著增加的其他应收账款，按照该其他应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定其他应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

### 15. 存货

适用  不适用

#### (1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、库存商品、发出商品、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。

**16. 持有待售资产**

适用 不适用

**17. 债权投资**

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见“本附注五、10 金融工具”。

**18. 其他债权投资**

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**19. 长期应收款**

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**20. 长期股权投资**

适用 不适用

### （1）初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中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》的有关规定处理，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。

## 21. 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。

**22. 固定资产****(1). 确认条件**

适用  不适用

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

**(2). 折旧方法**

适用  不适用

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

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

适用  不适用

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

**23. 在建工程**

适用  不适用

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

**24. 借款费用**

适用  不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则**

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

**(2) 资本化金额计算方法**

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

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

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

**25. 生物资产**

适用  不适用

**26. 油气资产**

适用  不适用

**27. 使用权资产**

适用  不适用

**28. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用  不适用

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协

议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

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

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的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，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

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

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

## 29. 长期资产减值

适用  不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，

进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 30. 长期待摊费用

适用  不适用

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

### 31. 职工薪酬

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

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

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

## 32. 预计负债

适用  不适用

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

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

## 33. 租赁负债

适用  不适用

## 34. 股份支付

适用  不适用

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最

近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

### 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 36. 收入

适用 不适用

#### (1) 销售商品

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

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

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

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

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

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

#### (2) 提供劳务

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

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

**37. 政府补助**

适用  不适用

**(1) 政府补助的类型及会计处理**

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

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

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

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

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

**(2) 政府补助确认时点**

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

**38. 递延所得税资产/递延所得税负债**

适用  不适用

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

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

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

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

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

### 40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

### 41. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

##### (1) 新金融工具准则

财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投

资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

经公司第十届董事会第四次会议审议通过，本公司根据新金融工具准则的规定，对金融工具的分类在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）进行调整。

本公司执行新金融工具准则对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则 影响金额	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日余额
资产：			
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	
交易性金融资产		+3,042,000.00	3,042,000.00
可供出售金融资产	90,000,000.00	-90,000,000.00	
持有至到期投资	10,000,000.00	-10,000,000.00	
债权投资		+10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资		+90,000,000.00	90,000,000.00

## （2）财务报表格式调整

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 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的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

经公司第十届董事会第六次会议审议通过，根据财会[2019]6 号文件的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。

本公司执行财会[2019]6 号文件对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额
应收票据及应收账款	180,470,881.65	
应收票据	55,442,754.59	55,442,754.59
应收账款	125,028,127.06	125,028,127.06
应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	
应付票据		185,914,148.04
应付账款		5,716,064,959.78

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	3,826,990,027.71	3,826,990,027.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,042,000.00	3,042,000.00
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
衍生金融资产			
应收票据	55,442,754.59	55,442,754.59	
应收账款	125,028,127.06	125,028,127.06	
应收款项融资			
预付款项	5,004,462,805.24	5,004,462,805.24	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	264,843,932.58	264,843,932.58	
其中: 应收利息	147,416.68	147,416.68	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	36,703,458,021.88	36,703,458,021.88	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,403,864,096.84	1,403,864,096.84	
流动资产合计	47,387,131,765.90	47,387,131,765.90	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资		10,000,000.00	10,000,000.00
可供出售金融资产	90,000,000.00		-90,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资	10,000,000.00		-10,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	163,635,565.70	163,635,565.70	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他权益工具投资		90,000,000.00	90,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	22,042,152.24	22,042,152.24	
固定资产	848,026,255.34	848,026,255.34	
在建工程	6,445,918.50	6,445,918.50	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	180,656,521.97	180,656,521.97	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	49,962,588.64	49,962,588.64	
递延所得税资产	114,144,441.31	114,144,441.31	
其他非流动资产	6,294,758.28	6,294,758.28	
非流动资产合计	1,491,208,201.98	1,491,208,201.98	
资产总计	48,878,339,967.88	48,878,339,967.88	
<b>流动负债:</b>			
短期借款	458,500,000.00	458,500,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	185,914,148.04	185,914,148.04	
应付账款	5,716,064,959.78	5,716,064,959.78	
预收款项	15,067,197,060.28	15,067,197,060.28	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	59,676,853.04	59,676,853.04	
应交税费	562,462,728.15	562,462,728.15	
其他应付款	14,710,194,027.41	14,710,194,027.41	
其中: 应付利息	126,535,228.02	126,535,228.02	
应付股利	200,000,000.00	200,000,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动负债	3,260,513,432.63	3,260,513,432.63	
其他流动负债			
流动负债合计	40,020,523,209.33	40,020,523,209.33	
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	5,885,697,679.39	5,885,697,679.39	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	82,850,131.94	82,850,131.94	
递延所得税负债	407,802.49	407,802.49	
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,968,955,613.82	5,968,955,613.82	
负债合计	45,989,478,823.15	45,989,478,823.15	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	103,417,715.56	103,417,715.56	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	107,001,915.78	107,001,915.78	
一般风险准备			
未分配利润	1,225,801,040.29	1,225,801,040.29	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,437,188,671.63	2,437,188,671.63	
少数股东权益	451,672,473.10	451,672,473.10	
所有者权益（或股东权益）合计	2,888,861,144.73	2,888,861,144.73	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,878,339,967.88	48,878,339,967.88	

各项目调整情况的说明：

√ 适用 □ 不适用

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则产生的影响数调整 2019 年年初财务报表相关项目，具体包括：

- (1) 将原列报于“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的股票投资，按以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重新计量，列报于“交易性金融资产”科目；
- (2) 将原列报于“持有至到期投资”的信托保障基金，按摊余成本计量的金融资产重新计量，列报于“债权投资”科目；
- (3) 将原列报于“可供出售金融资产”的持有股权 20%以下的权益类投资，按以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重新计量，列报于“其他权益工具投资”科目。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	22,444,715.31	22,444,715.31	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	5,091.02	5,091.02	
其他应收款	3,773,193,888.71	3,773,193,888.71	
其中：应收利息			
应收股利	420,000,000.00	420,000,000.00	
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	586,133.78	
流动资产合计	3,796,229,828.82	3,796,229,828.82	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	982,954,033.20	982,954,033.20	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	97,142.48	97,142.48	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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	983,051,175.68	
资产总计	4,779,281,004.50	4,779,281,004.50	
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	1,849,866.64	1,849,866.64	
应交税费	46,353.37	46,353.37	
其他应付款	470,366,089.52	470,366,089.52	
其中：应付利息	112,308,334.07	112,308,334.07	
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	2,029,852,733.95	
其他流动负债			
流动负债合计	2,502,115,043.48	2,502,115,043.48	
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	495,055,255.99	495,055,255.99	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
租赁负债			
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	495,055,255.99	
负债合计	2,997,170,299.47	2,997,170,299.47	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	633,767,562.25	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	90,227,240.59	90,227,240.59	
未分配利润	57,147,902.19	57,147,902.19	
所有者权益（或股东权益）合计	1,782,110,705.03	1,782,110,705.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,779,281,004.50	4,779,281,004.50	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 42. 其他

适用 不适用

#### 六、税项

##### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

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

## 2. 税收优惠

适用  不适用

2019 年 3 月，财政部税务总局海关总署联合下发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39 号）。自 2019 年 4 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 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

## 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	185,196.79	166,953.75
银行存款	3,987,561,852.78	3,526,800,292.45
其他货币资金	277,756,864.90	300,022,781.51
合计	4,265,503,914.47	3,826,990,027.71

其他说明：

期末余额中受限金额分明细列示：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额
货币资金受限金额:	
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	399,202,008.14
2、受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴	7,818,299.45
3、预售监管资金及贷款保证金	1,239,327,485.46
4、代建项目专用资金	260,912,321.53
5、国开行投入专项资金	276,087.87
6、抵押、冻结抵押等对变现有限制资金	3,948,710.77
合计	1,911,484,913.22

## 2、 交易性金融资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

适用 不适用

## 3、 衍生金融资产

适用 不适用

## 4、 应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	47,537,219.87	55,195,488.89
商业承兑票据		247,265.70
合计	47,537,219.87	55,442,754.59

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	3,807,074.50

合计	3,807,074.50
----	--------------

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		27,176,586.04
合计		27,176,586.04

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

根据公司会计政策, 期末所持有的银行承兑汇票, 预期不存在信用损失, 不计提坏账准备。

## 5、 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额
1 年以内	150,227,562.37
1 至 2 年	7,620,081.48
2 至 3 年	3,361,280.71
3 年以上	23,446,496.32
合计	184,655,420.88

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额				期初余额				账面 价值	
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备					190,000.00	0.11			190,000.00	

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
其中：										
按组合 计提坏 账准备	184,655,420.88	100.00	44,206,309.70	23.94	140,449,111.18	165,249,858.76	99.89	40,411,731.70	24.45	124,838,127.06
其中：										
账龄组 合	184,655,420.88	100.00	44,206,309.70	23.94	140,449,111.18	165,249,858.76	99.89	40,411,731.70	24.45	124,838,127.06
合计	184,655,420.88	/	44,206,309.70	/	140,449,111.18	165,439,858.76	/	40,411,731.70	/	125,028,127.06

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	150,227,562.37	15,022,756.23	10
1 至 2 年	7,620,081.48	3,048,032.59	40
2 至 3 年	3,361,280.71	2,689,024.56	80
3 年以上	23,446,496.32	23,446,496.32	100
合计	184,655,420.88	44,206,309.70	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

本公司按照欠款人类型和初始确认日期为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加，确定预期信用损失。1) 本公司合并报表范围内各企业之间的应收款项，本公司判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。2) 本公司合并报表范围内各企业之外的应收账款，按照预期信用损失率，计提损失准备。3) 本公司在单项应收账款上若获得关于信用风险显著增加的充分证据，则按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定该应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:  
适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	40,411,731.70	6,019,798.81	2,225,220.81		44,206,309.70
合计	40,411,731.70	6,019,798.81	2,225,220.81		44,206,309.70

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	34,000,000.00	18.41	3,400,000.00
客户 2	19,000,000.00	10.29	19,000,000.00
客户 3	8,782,126.80	4.76	878,212.68
客户 4	4,258,944.74	2.31	425,894.47
客户 5	3,940,014.35	2.13	394,001.44
合计	69,981,085.89	37.90	24,098,108.59

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**6、 应收款项融资**

适用 不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,826,457,179.65	61.98	1,838,220,690.85	36.73
1 至 2 年	1,139,689,918.27	14.63	1,126,184,747.75	22.50
2 至 3 年	1,172,422,937.32	15.05	1,291,012,420.56	25.80
3 年以上	649,106,255.10	8.34	749,044,946.08	14.97
合计	7,787,676,290.34	100.00	5,004,462,805.24	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位: 元 币种: 人民币

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
临沂鲁商金置业有限公司	临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	922,114,817.00	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	1-3 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
泰安鲁商地产有限公司	泰安利丰投资有限公司	159,500,000.00	1-3 年	土地熟化费
鲁商置业青岛有限公司	青岛拓谱信息工程专修学院	93,210,000.00	1-3 年	垫付拆迁款
合计		2,392,124,817.00		

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
青岛市黄岛区行政审批服务局	1,580,764,409.00	20.30
国清控股集团有限公司	1,034,260,000.00	13.28
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	942,114,817.00	12.10
即墨市土地储备中心	731,116,794.00	9.39
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	581,300,000.00	7.46
合计	4,869,556,020.00	62.53

其他说明

适用 不适用

**8、 其他应收款****项目列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		147,416.68
其他应收款	289,144,798.71	264,696,515.90
合计	289,144,798.71	264,843,932.58

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款利息		147,416.68
合计		147,416.68

**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	212,690,203.35
1 至 2 年	98,148,275.67
2 至 3 年	3,525,918.46
3 年以上	239,444,988.98
合计	553,809,386.46

### (2). 按款项性质分类情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
劳务工资保证金	3,057,939.00	3,640,073.00
公积金贷款保证金	38,527,850.00	48,496,250.00
物业质量维修基金	6,799,883.00	7,665,836.51
押金及质保金	123,021,969.89	117,754,082.63
代垫款	50,966,248.31	44,359,497.69
职工借款及备用金	9,612,639.71	4,641,555.94
租金	2,561,366.09	289,448.35
往来款	308,611,793.33	298,085,512.44
其他	10,649,697.13	4,157,494.78
坏账准备	-264,664,587.75	-264,393,235.44
合计	289,144,798.71	264,696,515.90

### (3). 坏账准备计提情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	14,806,809.97		249,586,425.47	264,393,235.44
2019年1月1日余额在本期	14,806,809.97		249,586,425.47	264,393,235.44
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,044,056.77			3,044,056.77
本期转回			2,772,704.46	2,772,704.46

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	17,850,866.74		246,813,721.01	264,664,587.75

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对于保证金组合、合并范围内关联方款项组合、备用金组合的其他应收款，本公司判断不存在预期信用损失，不计提损失准备；其他应收款其他组合，本公司逐笔分析判断，若未发现信用风险自初始确认后未显著增加的为共同风险特征，对此类其他应收账款组合，本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，测算预期信用损失率。经判断信用风险自初始确认后显著增加的其他应收账款，按照该其他应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定其他应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据主要结合是否逾期，以及逾期时间的长短来进行判断。

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他组合	264,393,235.44	3,044,056.77	2,772,704.46		264,664,587.75
合计	264,393,235.44	3,044,056.77	2,772,704.46		264,664,587.75

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛恒达信投资管理有限公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	8.22	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	1-2 年	6.86	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金担保保证金	37,869,350.00	0-3 年	6.84	
即墨省级经济开发区蓝色新区管理委员会	开竣工保证金	27,145,984.27	0-3 年	4.90	16,298,284.27
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	4.37	24,218,774.37
合计	/	172,730,108.64	/	31.19	86,013,058.64

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用  不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	75,909,825.88	65,562.31	75,844,263.57	98,514,007.87	65,562.31	98,448,445.56
在产品	57,975,743.93	853,083.74	57,122,660.19	36,741,222.06	853,083.74	35,888,138.32
库存商品	62,753,574.22	4,970,348.44	57,783,225.78	87,354,898.73	968,458.79	86,386,439.94
开发成本	29,540,782,011.01		29,540,782,011.01	27,912,885,547.98		27,912,885,547.98
开发产品	9,223,748,614.63		9,223,748,614.63	8,564,854,034.90		8,564,854,034.90
发出商品	9,665,720.42	2,641,909.27	7,023,811.15	9,603,352.89	4,607,937.71	4,995,415.18
合计	38,970,835,490.09	8,530,903.76	38,962,304,586.33	36,709,953,064.43	6,495,042.55	36,703,458,021.88

注：期末存货中用于银行借款抵押的各项目开发成本及开发产品共计 10,178,371,231.18 元。

## (1) 主要项目的开发成本

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
临沂鲁商中心项目	2013.07	2022.12	32	196,251,217.24	94,241,625.99		290,492,843.23
青岛鲁商中心项目	2010.03	2020.12	100	1,919,125,984.04	63,866,891.38		1,982,992,875.42
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	40	1,282,686,598.37	133,219,709.83	862,100,526.28	553,805,781.92
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	5,350,579,227.60	558,537,625.69	2,044,525,124.11	3,864,591,729.18
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2022.06	143	7,575,083,920.84	403,777,265.31	458,253,448.16	7,520,607,737.99
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	1,085,704,891.65	148,981,845.64	30,243,675.30	1,204,443,061.99
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	1,186,096,839.41	100,260,618.19	194,722,605.46	1,091,634,852.14
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2020.07	40	680,931,757.86	176,019,226.82		856,950,984.68
菏泽鲁商蓝岸公馆	2018.12	2024.12	35	341,333,342.08	360,861,966.72		702,195,308.80
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	1,032,411,766.36	1,822,708.82	-23,842,577.87	1,058,077,053.05
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2020.06	20.7	138,015,291.68	23,796,271.09		161,811,562.77
泰安鲁商中心项目	2016.01	2020.12	20	613,891,927.97	59,431,973.45		673,323,901.42
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2019.12	25	429,255,461.06	14,695,983.39		443,951,444.45
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	55,681,294.00	18,900,087.96		74,581,381.96
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2019.12	6.6	317,214,405.26	41,570,342.54		358,784,747.80
上海项目	2020.02	2022.08	12	434,167,140.08	12,280,160.72		446,447,300.80
淄博鲁商中心项目	2018.10	2023.12	24	758,186,588.86	112,506,157.62		870,692,746.48
青岛鲁商蓝岸公馆项目	2018.03	2020.12	39	2,061,732,642.40	79,455,730.51		2,141,188,372.91
青岛中央公馆项目	2018.05	2022.12	30	822,473,277.64	39,240,826.71		861,714,104.35
烟台鲁商公馆项目一期	2018.08	2021.12	32	1,120,976,773.25	62,267,930.20		1,183,244,703.45
临沂鲁商置业发展	2019.09	2022.12	29		742,300,000.00		742,300,000.00
鲁茂置业	2019.07	2021.10	33		1,721,690,728.00		1,721,690,728.00
合计				27,401,800,347.65	4,969,725,676.58	3,566,002,801.44	28,805,523,222.79

## (2) 主要项目的开发产品

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
鲁商常春藤项目	714,500,329.98		31,803,240.79	4,332,342.19	678,364,747.00

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	
鲁商御龙湾项目	279,654,717.23		19,739,546.61		259,915,170.62
济南鲁商广场项目	123,370,337.93			743,665.28	122,626,672.65
鲁商国奥城项目	853,997,711.50		82,889,134.89	5,782,250.96	765,326,325.65
青岛银座一山一墅项目	94,973,164.16		6,077,706.20		88,895,457.96
临沂鲁商凤凰城项目	23,974,668.15				23,974,668.15
青岛鲁商中心项目	403,709,912.42		83,185,746.08	984,165.23	319,540,001.11
哈尔滨松江新城项目	1,421,857,574.25	2,044,525,124.11	1,571,363,835.38		1,895,018,862.98
菏泽鲁商凤凰城项目	976,650,004.33		26,484,760.47	11,905,454.88	938,259,788.98
临沂鲁商中心项目	1,021,415,144.64		91,137,185.97	8,024,236.50	922,253,722.17
青岛蓝岸丽舍项目	360,738,190.03	458,253,448.16	304,882,920.61		514,108,717.58
泰晤士小镇项目	331,636,847.96		7,931,453.36		323,705,394.60
泰安国际社区项目	481,149,123.58		94,531,564.00		386,617,559.58
青岛蓝岸新城项目	218,471,378.20	-23,842,577.87	83,204,838.12		111,423,962.21
临沂知春湖项目	206,648,309.75	30,243,675.30	9,014,394.17		227,877,590.88
临沂金悦城项目	103,783,051.92	194,722,605.46	157,072,735.60		141,432,921.78
泰安鲁商中心项目	275,803,017.12		176,862,459.54	861,516.67	98,079,040.91
济宁运河公馆项目	130,058,924.60	862,100,526.28	43,251,212.01		948,908,238.87
重庆云山雅筑	89,282,143.07		5,254,181.00		84,027,962.07
合计	8,111,674,550.82	3,566,002,801.44	2,794,686,914.80	32,633,631.71	8,850,356,805.75

## (3) 开发产品中的出租开发产品明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	2,123,874,069.90	14,812,121.91		2,138,686,191.81
青岛四季景园	14,888,968.72			14,888,968.72
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商中心	108,854,595.42			108,854,595.42
济南鲁商广场	69,723,886.17			69,723,886.17
鲁商国奥城	399,548,887.96	14,812,121.91		414,361,009.87
鲁商常春藤	173,293,687.76			173,293,687.76
菏泽鲁商凤凰城	751,923,463.10			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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、出租开发产品摊销	116,201,561.05	33,283,534.15		149,485,095.20
青岛四季景园	4,538,930.13	219,530.38		4,758,460.51
银座数码广场	894,246.58	88,882.36		983,128.94
青岛鲁商中心	9,098,805.07	984,165.23		10,082,970.30
济南鲁商广场	10,656,522.14	743,665.28		11,400,187.42
鲁商国奥城	18,367,037.40	5,782,250.96		24,149,288.36
鲁商常春藤	27,438,167.21	4,332,342.19		31,770,509.40
菏泽鲁商凤凰城	32,512,822.44	11,905,454.88		44,418,277.32
青岛动感世代	2,902,662.47	341,489.70		3,244,152.17
临沂鲁商中心	9,361,609.28	8,024,236.50		17,385,845.78
泰安鲁商中心	430,758.33	861,516.67		1,292,275.00
三、出租开发产品净值	2,007,672,508.85			1,989,201,096.61
青岛四季景园	10,350,038.59			10,130,508.21
银座数码广场	4,739,131.56			4,650,249.20
青岛鲁商中心	99,755,790.35			98,771,625.12
济南鲁商广场	59,067,364.03			58,323,698.75
鲁商国奥城	381,181,850.56			390,211,721.51
鲁商常春藤	145,855,520.55			141,523,178.36
菏泽鲁商凤凰城	719,410,640.66			707,505,185.78
青岛动感世代	17,586,720.43			17,245,230.73
临沂鲁商中心	544,310,710.45			536,286,473.95
泰安鲁商中心	25,414,741.67			24,553,225.00

## (4) 库存商品中主要产品的明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
药品	18,933,707.23	94,326,310.73	99,370,482.09	13,889,535.87
化妆品	49,890,230.60	47,089,796.29	59,254,277.26	37,725,749.63
添加剂	2,849,560.18	29,594,231.53	26,961,240.59	5,482,551.12
合计	71,673,498.01	171,010,338.55	185,585,999.94	57,097,836.62

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	65,562.31					65,562.31

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
在产品	853,083.74					853,083.74
库存商品	968,458.79	4,001,889.65				4,970,348.44
发出商品	4,607,937.71			1,966,028.44		2,641,909.27
合计	6,495,042.55	4,001,889.65		1,966,028.44		8,530,903.76

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用  不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,827,440,883.55 元，其中本期资本化利息为 907,908,918.66 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

10、持有待售资产

适用  不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用  不适用

12、其他流动资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵增值税	258,013,912.84	242,214,627.88
预缴营业税	94,067,416.53	104,286,022.60
预缴城市维护建设税	41,167,580.88	34,437,083.65
预缴所得税	526,306,965.30	423,941,589.87
预缴房产税	397,547.47	466,107.12
预缴土地增值税	520,872,740.01	494,847,748.28
预缴印花税	572,973.09	228,222.75
预缴教育费附加	17,611,285.84	14,731,099.37
预缴地方教育费附加	11,736,817.04	9,959,414.90
预缴地方水利建设基金	2,530,430.06	2,566,197.72
预缴代扣代缴税金	3,307,742.48	5,103,235.32
预缴其他税费	1,883,703.01	1,082,747.38
信托理财产品	70,000,000.00	70,000,000.00
合计	1,548,469,114.55	1,403,864,096.84

**13、 债权投资****(1). 债权投资情况** 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障基金	44,889,295.93			10,000,000.00		
合计	44,889,295.93			10,000,000.00		

**(2). 期末重要的债权投资** 适用  不适用**(3). 减值准备计提情况** 适用  不适用**14、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况** 适用  不适用**(2). 期末重要的其他债权投资** 适用  不适用**(3). 减值准备计提情况** 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用**15、 长期应收款****(1) 长期应收款情况** 适用  不适用**(2) 坏账准备计提情况** 适用  不适用**(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款** 适用  不适用**(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额** 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

## 16、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
临沂尚城置业有限公司	15,155,491.27			29,125.23					15,184,616.50	
济南银盛泰博盛置业有限公司	60,750,000.00			-1,759,668.60					58,990,331.40	
山东博士伦福瑞达制药有限公司	80,223,251.04			19,974,707.82					100,197,958.86	
山东博士伦福瑞达包装新材料有限公司	7,506,823.39			467,746.22					7,974,569.61	
临沂锦琴房地产开发有限公司				14,886,342.22					14,886,342.22	
小计	163,635,565.70			33,598,252.89					197,233,818.59	
合计	163,635,565.70			33,598,252.89					197,233,818.59	

## 17、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
济南碧旻置业有限公司股权	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	90,000,000.00	90,000,000.00

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司持有济南碧曼置业有限公司 15%股权投资，由于客观条件有限，确定该股权投资公允价值的近期信息不足，而且股权投资发生时间不足一年，所以本公司将成本做为对公允价值的恰当估计。

#### 18、 其他非流动金融资产

适用 不适用

#### 19、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

##### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
<b>一、账面原值</b>			
1.期初余额	20,389,700.97	5,340,690.62	25,730,391.59
2.本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	20,389,700.97	5,340,690.62	25,730,391.59
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>			
1.期初余额	2,986,448.01	701,791.34	3,688,239.35
2.本期增加金额	339,905.14	52,466.45	392,371.59
(1) 计提或摊销	339,905.14	52,466.45	392,371.59
(2) 固定资产转入			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	3,326,353.15	754,257.79	4,080,610.94
<b>三、减值准备</b>			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	17,063,347.82	4,586,432.83	21,649,780.65
2. 期初账面价值	17,403,252.96	4,638,899.28	22,042,152.24

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**20、固定资产****项目列示**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	827,877,229.71	848,026,255.34
合计	827,877,229.71	848,026,255.34

**固定资产****(1). 固定资产情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
<b>一、账面原值:</b>					
1. 期初余额	934,975,653.80	173,710,955.80	27,520,130.86	69,370,720.41	1,205,577,460.87
2. 本期增加金额		5,608,701.92	609,967.80	1,299,577.88	7,518,247.60
(1) 购置		4,314,986.11	609,967.80	1,299,577.88	6,224,531.79
(2) 在建工程转入		1,293,715.81			1,293,715.81
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		38,461.54		191,581.97	230,043.51
(1) 处置或报废		38,461.54		191,581.97	230,043.51
4. 期末余额	934,975,653.80	179,281,196.18	28,130,098.66	70,478,716.32	1,212,865,664.96
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	195,811,285.27	91,490,374.42	22,489,694.20	47,759,851.64	357,551,205.53
2. 本期增加金额	14,813,784.91	10,785,936.83	785,108.11	1,244,546.80	27,629,376.65
(1) 计提	14,813,784.91	10,785,936.83	785,108.11	1,244,546.80	27,629,376.65
3. 本期减少金额		21,807.66		170,339.27	192,146.93

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
(1) 处置或报废		21,807.66		170,339.27	192,146.93
4. 期末余额	210,625,070.18	102,254,503.59	23,274,802.31	48,834,059.17	384,988,435.25
<b>三、减值准备</b>					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	724,350,583.62	77,026,692.59	4,855,296.35	21,644,657.15	827,877,229.71
2. 期初账面价值	739,164,368.53	82,220,581.38	5,030,436.66	21,610,868.77	848,026,255.34

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**

适用 不适用

**(4). 通过经营租赁租出的固定资产**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	18,772,484.15

**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(1) 截止 2019 年 6 月 30 日, 已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 102,398,336.17 元, 固定资产净值 4,963,055.13 元。

(2) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本, 将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款, 以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保, 抵押固定资产原值为 460,091,886.30 元, 固定资产净值为 364,175,508.16 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 14,212,358.82 元。

**固定资产清理**适用 不适用**21、在建工程****项目列示**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,670,782.86	6,445,918.50
合计	4,670,782.86	6,445,918.50

**在建工程****(1). 在建工程情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
化妆品车间-设备安装	2,590,585.05		2,590,585.05	2,590,585.05		2,590,585.05
新建提取车间及前处理车间项目	904,084.28		904,084.28	753,169.19		753,169.19
产业园综合生产车间项目	472,324.57		472,324.57	1,032,240.64		1,032,240.64
在安装设备				1,568,965.52		1,568,965.52
其他项目	703,788.96		703,788.96	500,958.10		500,958.10
合计	4,670,782.86		4,670,782.86	6,445,918.50		6,445,918.50

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
化妆品车间-设备安装	6,600,000.00	2,590,585.05				2,590,585.05	39.25	39.25				自筹
新建提取车间及前处理车间项目	171,000,000.00	753,169.19	150,915.09			904,084.28	0.53	0.53				自筹
产业园综合生产车间项目	366,860,000.00	1,032,240.64	111,947.22	671,863.29		472,324.57	0.31	0.31				自筹
合计	544,460,000.00	4,375,994.88	262,862.31	671,863.29		3,966,993.90	/	/				/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 22、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

适用 不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	专利权	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	203,478,536.56	26,756,553.23	430,000.00	301,866.69	230,966,956.48
2.本期增加金额	671,863.29	350,610.33		2,240.00	1,024,713.62
(1)购置	671,863.29	350,610.33		2,240.00	1,024,713.62
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	204,150,399.85	27,107,163.56	430,000.00	304,106.69	231,991,670.10
二、累计摊销					
1.期初余额	29,448,557.41	20,256,620.30	430,000.00	175,256.80	50,310,434.51

项目	土地使用权	计算机软件	专利权	其他	合计
2.本期增加金额	2,319,084.97	1,534,603.81		13,651.99	3,867,340.77
(1)计提	2,319,084.97	1,534,603.81		13,651.99	3,867,340.77
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	31,767,642.38	21,791,224.11	430,000.00	188,908.79	54,177,775.28
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	172,382,757.47	5,315,939.45		115,197.90	177,813,894.82
2.期初账面价值	174,029,979.15	6,499,932.93		126,609.89	180,656,521.97

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押无形资产原值为 29,807,453.03 元，净值为 24,200,812.95 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 3,494,209.21 元。

## 26、开发支出

适用 不适用

## 27、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 商誉减值准备

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

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

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用  不适用

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

适用  不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 28、 长期待摊费用

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
电力沟专用权	410,012.00		13,666.67		396,345.33
福瑞达颐养中心装修费	32,155,974.41		2,678,048.16		29,477,926.25
租赁费	1,726,190.57		119,047.62		1,607,142.95
装修改造费	15,604,615.73	830,144.19	1,031,219.80		15,403,540.12
蒸汽管道保温	65,795.93		12,734.70		53,061.23
合计	49,962,588.64	830,144.19	3,854,716.95		46,938,015.88

## 29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	302,989,582.01	73,959,380.72	291,905,615.52	72,975,902.89

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	16,392,916.89	4,098,229.25	10,487,331.80	2,621,832.95
可抵扣亏损	67,192,619.78	16,798,154.94	125,053,024.84	31,263,256.21
递延收益	20,912,937.67	3,136,940.65	28,628,945.53	4,294,341.83
预提费用	23,143,471.25	3,981,949.59	15,362,227.29	2,304,334.09
可抵扣费用	24,022,764.04	3,603,414.61	3,970,650.11	595,597.52
股权激励	5,651,911.32	1,412,977.83	356,703.32	89,175.82
合计	460,306,202.96	106,991,047.59	475,764,498.41	114,144,441.31

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用  不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	14,412,219.20	189,429.00
可抵扣亏损	1,139,134,740.04	1,062,544,707.29
合计	1,153,546,959.24	1,062,734,136.29

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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	183,177,820.12	
2024 年	76,590,032.75		
合计	1,139,134,740.04	1,062,544,707.29	/

其他说明：

适用 不适用

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付工程设备款	4,674,024.53	6,294,758.28
合计	4,674,024.53	6,294,758.28

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,030,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	178,369,999.00	195,000,000.00
信用借款	240,000,000.00	233,500,000.00
抵押+保证借款	1,092,810,000.00	
合计	2,541,179,999.00	458,500,000.00

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 32、交易性金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	434,828,167.89	152,904,839.26
银行承兑汇票	96,668,941.44	33,009,308.78
合计	531,497,109.33	185,914,148.04

本期末无已到期未支付的应付票据。

## 35、应付账款

## (1). 应付账款列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,939,977,925.81	4,385,953,504.10
1年以上	911,151,817.38	1,330,111,455.68
合计	4,851,129,743.19	5,716,064,959.78

## (2). 账龄超过1年的重要应付账款

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
青岛高新建筑安装工程有限公司	39,934,717.60	工程款未结算
江苏南通二建集团有限公司	34,959,690.43	工程款未结算
济南四建(集团)有限责任公司	30,917,466.04	工程款未结算
青岛鲁城建设集团有限公司	31,104,282.40	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	28,167,866.03	工程款未结算
合计	165,084,022.50	/

其他说明:

适用  不适用

## 36、预收款项

## (1). 预收账款项列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	9,927,952,837.49	8,200,568,455.90
1年以上	6,492,606,741.37	6,866,628,604.38
合计	16,420,559,578.86	15,067,197,060.28

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
鲁商国奥城项目	30,705,717.66	未结算
鲁商常春藤项目	12,763,662.13	未结算
鲁商御龙湾项目	51,054,648.53	未结算
重庆云山雅筑项目	19,030,480.00	未结算

临沂鲁商中心项目	283,149,933.43	未结算
青岛鲁商·首府项目	77,879,180.01	未结算
哈尔滨松江新城项目	381,509,900.00	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	3,704,450,329.40	未结算
临沂知春湖项目	14,765,892.80	未结算
菏泽鲁商凤凰城项目	60,820,404.88	未结算
青岛蓝岸新城项目	199,699,727.25	未结算
泰安鲁商国际社区项目	349,323,437.62	未结算
青岛泰晤士小镇项目	121,611,445.79	未结算
临沂金悦城项目	206,441,211.55	未结算
泰安鲁商中心项目	495,598,049.81	未结算
济宁运河公馆项目	364,854,862.62	未结算
青岛中央公馆项目	43,477,429.75	未结算
青岛一山一墅项目	50,125,379.39	未结算
其他	25,345,048.75	未结算
合计	6,492,606,741.37	/

### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预收款项中预售房款的主要项目列示如下

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商常春藤项目	41,981,452.48	40,212,234.80
鲁商御龙湾项目	117,564,324.16	144,206,159.06
鲁商国奥城项目	178,628,016.49	206,600,497.60
青岛鲁商·首府项目	163,674,010.04	221,717,728.22
济宁运河公馆项目	1,503,753,880.50	1,364,195,367.69
哈尔滨松江新城项目	999,656,478.64	1,725,549,259.11
菏泽鲁商凤凰城项目	482,324,500.74	352,886,443.84
临沂鲁商中心项目	457,592,347.94	423,557,473.24
临沂鲁商凤凰城项目	92,344,710.05	92,344,710.05
青岛蓝岸丽舍项目	4,933,334,376.36	4,663,993,227.19
泰安鲁商国际社区项目	611,654,132.84	612,098,894.62
泰安鲁商中心项目	1,238,995,124.52	1,102,070,506.69
鲁商蓝岸新城项目	611,288,354.08	598,782,200.00
临沂金悦城项目	1,332,993,646.59	1,261,790,160.27
鲁商泰晤士小镇项目	661,698,114.07	499,503,427.15

项目名称	期末余额	期初余额
临沂知春湖项目	454,153,082.32	340,243,378.51
青岛中央公馆项目	396,535,861.47	112,654,894.85
青岛鲁商蓝岸公馆项目	291,338,331.67	123,351,295.43
潍坊鲁商首府项目	161,974,141.22	64,829,998.79
烟台鲁商公馆项目	1,113,470,867.99	783,708,551.52
淄博鲁商中心项目	307,717,797.90	
合计	16,152,673,552.07	14,734,296,408.63

### 37、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	59,521,590.29	254,588,593.36	257,913,245.65	56,196,938.00
二、离职后福利-设定提存计划	49,140.37	19,531,764.46	19,284,499.27	296,405.56
三、辞退福利	106,122.38	688,997.97	688,997.97	106,122.38
四、一年内到期的其他福利				
合计	59,676,853.04	274,809,355.79	277,886,742.89	56,599,465.94

#### (2). 短期薪酬列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,208,335.68	211,143,722.32	218,758,433.67	14,593,624.33
二、职工福利费	42,843.05	14,318,065.15	14,400,973.20	-40,065.00
三、社会保险费	31,662.49	10,808,804.51	10,660,619.07	179,847.93
其中: 医疗保险费	34,836.80	9,264,911.31	9,138,103.46	161,644.65
工伤保险费	2,218.50	445,598.82	438,364.74	9,452.58
生育保险费	-5,392.81	1,098,294.38	1,084,150.87	8,750.70
四、住房公积金	35,839.71	10,985,086.16	10,962,941.19	57,984.68
五、工会经费和职工教育经费	37,051,370.76	7,327,402.88	3,124,766.18	41,254,007.46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	151,538.60	5,512.34	5,512.34	151,538.60
合计	59,521,590.29	254,588,593.36	257,913,245.65	56,196,938.00

## (3). 设定提存计划列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	48,336.71	18,776,352.25	18,539,137.79	285,551.17
2、失业保险费	803.66	755,412.21	745,361.48	10,854.39
合计	49,140.37	19,531,764.46	19,284,499.27	296,405.56

其他说明:

适用  不适用

## 38、 应交税费

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	373,412,258.09	390,430,085.19
营业税	12,698,550.50	12,502,300.50
企业所得税	15,544,008.75	29,895,181.36
个人所得税	1,488,272.92	1,164,530.51
城市维护建设税	2,122,424.51	2,108,195.18
房产税	4,424,589.99	6,200,469.69
土地使用税	5,950,722.96	7,381,808.16
土地增值税	111,096,075.28	109,690,022.27
印花税	27,357.39	141,918.92
教育费附加	919,526.28	849,681.34
地方教育费附加	1,256,108.47	1,309,106.18
其他税费	537,280.92	789,428.85
合计	529,477,176.06	562,462,728.15

## 39、 其他应付款

## 项目列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	50,091,631.18	126,535,228.02
应付股利	1,986,900.00	200,000,000.00
其他应付款	16,912,023,846.44	14,383,658,799.39
合计	16,964,102,377.62	14,710,194,027.41

**应付利息**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,081,291.65	13,547,971.83
企业债券利息		110,000,000.00
短期借款应付利息	30,303,904.13	943,918.33
长期借款利息	11,706,435.40	2,043,337.86
合计	50,091,631.18	126,535,228.02

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应付股利**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
其中:山东省商业集团有限公司		40,000,000.00
山东世界贸易中心		160,000,000.00
王春玲	1,986,900.00	
合计	1,986,900.00	200,000,000.00

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	16,144,611,386.27	13,642,797,118.84
代扣款项	70,910,149.29	22,381,090.73
投标保证金	30,561,626.29	29,772,880.02
质保金及押金	151,506,082.60	186,419,008.64
社会保险金	2,651,771.87	1,421,732.62
专款专用	410,010,527.97	416,300,310.30
购房意向金	7,377,437.51	12,725,052.51
其他	94,394,864.64	71,841,605.73
合计	16,912,023,846.44	14,383,658,799.39

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东省商业集团有限公司	5,738,729,526.33	未到期
山东银座商城股份有限公司	469,154,309.55	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	6,643,973,835.88	/

其他说明：

适用 不适用**40、 持有待售负债**适用 不适用**41、 1年内到期的非流动负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,727,001,558.71	1,260,755,254.22
1年内到期的应付债券		1,999,758,178.41
合计	3,727,001,558.71	3,260,513,432.63

**42、 其他流动负债**适用 不适用**43、 长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,209,218,817.04	1,220,855,255.99	4.300%-9.900%
保证借款	1,045,900,000.00	2,111,400,000.00	4.900%-9.700%
抵押+保证借款	3,573,083,258.88	2,553,442,423.40	5.463%-9.800%
合计	5,828,202,075.92	5,885,697,679.39	

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

**44、应付债券**

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**45、租赁负债**

适用 不适用

**46、长期应付款**

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

**47、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**48、预计负债**

适用 不适用

**49、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	82,850,131.94	142,000.00	3,491,527.34	79,500,604.60	政府补助
合计	82,850,131.94	142,000.00	3,491,527.34	79,500,604.60	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
产品升级及车间改造项目	63,299,625.56	22,000.00		2,521,177.70		60,800,447.86	与资产相关
创新药物研发技术平台建设	1,621,589.30			94,363.54		1,527,225.76	与资产相关
高层次人才及团队项目	1,154,388.12			50,293.08		1,104,095.04	与资产相关
生物发酵制品研发及产业化研究	1,467,702.11			492,732.02		974,970.09	与资产相关
生物药物研发及产业化研究	3,923,906.85	120,000.00		314,748.00		3,729,158.85	与资产相关
新药药理与安全评价公共服务项目	11,382,920.00			18,213.00		11,364,707.00	与资产相关
合计	82,850,131.94	142,000.00		3,491,527.34		79,500,604.60	

其他说明：

适用 不适用**50、其他非流动负债**适用 不适用**51、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

**52、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**适用 不适用**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**53、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	133,819,233.85			133,819,233.85
其他资本公积	-30,401,518.29	3,677,086.91		-26,724,431.38
合计	103,417,715.56	3,677,086.91		107,094,802.47

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期其他资本公积的增加系本期股权激励摊销的成本计入其他资本公积引起，详见本附注“十三、股份支付”。

**54、库存股**适用 不适用**55、其他综合收益**适用 不适用**56、专项储备**适用 不适用**57、盈余公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	93,409,577.06			93,409,577.06
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	107,001,915.78			107,001,915.78

## 58、未分配利润

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,225,801,040.29	1,070,090,499.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,225,801,040.29	1,070,090,499.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	101,982,894.56	69,218,394.06
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	50,048,400.00	
期末未分配利润	1,277,735,534.85	1,139,308,893.43

## 59、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,978,924,693.49	3,181,897,643.22	2,641,866,471.13	1,969,412,151.23
房地产销售	3,311,472,508.00	2,859,447,335.00	2,098,031,669.24	1,715,177,069.91
物业管理	131,825,115.18	122,760,686.28	104,054,746.71	100,499,580.72
酒店	31,419,294.48	5,629,587.56	34,065,347.48	6,276,266.15
设计服务	4,856,215.13	19,833.05	1,162,759.33	99,549.31
建材销售	2,474,608.58	602,016.73	1,833,236.63	4,161,695.98
养老服务	3,788,814.91	3,525,437.01	2,226,804.09	3,951,554.77
药品	292,272,559.65	99,370,482.09	264,373,456.58	93,050,409.29
化妆品	151,847,966.59	59,254,277.26	90,902,146.89	21,224,511.79
日用品	437,842.80	348,978.20	190,476.90	125,889.91
保健品	10,910,700.54	3,977,769.45	14,954,322.81	4,882,871.63
医疗器械			262,452.10	104,122.51
添加剂	37,619,067.63	26,961,240.59	29,809,052.37	19,858,629.26
其他业务	40,062,929.31	35,579,898.30	39,035,303.42	39,177,866.99
租赁费收入	30,364,784.85	34,641,554.06	32,734,516.47	38,269,628.97
咨询费收入	4,626,073.96	341,489.70	944,202.29	
代建费收入	943,396.23		4,403,004.14	
材料销售及运费收入	510,072.63	280,990.95	202,300.61	326,292.06
其他收入	3,618,601.64	315,863.59	751,279.91	581,945.96
合计	4,018,987,622.80	3,217,477,541.52	2,680,901,774.55	2,008,590,018.22

## 60、税金及附加

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	10,414,856.07	13,579,231.33
城市维护建设税	12,691,913.56	10,305,449.74
教育费附加	5,479,837.63	4,405,281.12
地方教育费附加	3,826,590.40	3,041,135.50
土地增值税	113,944,692.63	82,569,420.67
水利建设基金	1,159,541.47	955,762.97
房产税	6,683,856.79	8,317,266.52
土地使用税	1,887,133.50	3,723,905.11
印花税	1,991,607.25	1,253,076.16
其他	422,827.06	394,718.54
合计	158,502,856.36	128,545,247.66

## 61、销售费用

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	48,298,210.03	28,384,189.76
广告费	55,045,769.40	41,149,973.75
销售代理费	23,913,587.36	11,128,212.77
业务宣传费	40,650,096.05	36,490,853.97
折旧费	99,793.31	110,309.86
摊销费	96,080.70	71,618.12
咨询服务费	79,706,581.00	61,073,273.38
物流运输费	12,275,429.35	11,401,619.99
会议费	2,941,181.43	8,873,609.06
产品推广费	9,955,463.84	3,886,742.25
差旅费	1,698,024.21	2,810,597.67
技术服务费	8,959,113.18	5,200,585.94
陈列费	701,263.90	2,322,914.65
促销费	2,721,809.64	1,762,061.03
业务招待费	987,094.19	637,459.27
办公及通讯费	189,687.56	256,821.60
样品费	878,346.03	1,363,187.49
劳务费	2,460,640.59	950,810.00

项目	本期发生额	上期发生额
其他	9,621,032.97	9,211,263.00
合计	301,199,204.74	227,086,103.56

## 62、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,605,432.31	56,603,575.03
办公费	943,949.96	1,363,248.78
会务费	106,127.40	528,049.77
租赁费	6,040,137.11	1,220,381.72
招待应酬费	1,394,972.92	1,011,054.99
折旧费	16,128,340.78	16,429,314.91
无形资产摊销	3,519,917.09	3,914,303.39
长期待摊费用摊销	2,902,264.67	2,473,838.70
差旅费	1,267,692.01	1,831,236.50
汽车费用	811,938.75	1,722,112.24
聘请中介机构费用	5,290,664.27	3,570,352.85
维修费	11,519,050.17	732,093.79
邮电通讯费	1,023,224.94	856,892.92
物流运输费	23,625.36	512,065.38
劳保、安保费	27,901.61	428,766.96
劳务派遣费		260,884.77
培训费	255,165.13	71,605.97
软件服务费	299,397.73	257,576.47
物业费用	8,065,939.57	6,462,952.88
能源费用	4,284,050.86	4,221,597.19
其他	15,564,201.82	8,762,499.28
合计	161,073,994.46	113,234,404.49

## 63、研发费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及其他人员费用	6,097,620.08	5,503,938.58
材料费	3,169,476.61	4,111,400.97
折旧和摊销	1,057,793.03	1,010,532.13
其他	2,276,661.88	1,790,459.45
合计	12,601,551.60	12,416,331.13

**64、财务费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	20,806,964.70	44,574,360.28
利息收入	-15,049,024.47	-5,197,098.43
汇兑损益	-32,223.38	255,636.62
手续费支出	3,864,027.29	5,118,609.85
合计	9,589,744.14	44,751,508.32

**65、其他收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助（与资产相关）	3,491,527.34	1,744,964.79
政府补助（与收益相关）	6,146,185.15	7,011,606.35
合计	9,637,712.49	8,756,571.14

其他说明：

政府补助详细情况见“本附注七、82 政府补助”

**66、投资收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	34,838,410.68	13,754,212.52
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	1,763,556.53	6,919,220.35
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	2,921,241.14	87,778.82
合计	39,523,208.35	20,805,211.69

其他说明：

对联营企业和合营企业的投资收益见“本附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益”。

**67、净敞口套期收益**适用 不适用

**68、公允价值变动收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-1,008,980.00	-5,454,960.00
合计	-1,008,980.00	-5,454,960.00

**69、信用减值损失**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-3,794,578.00	
其他应收款坏账损失	-271,352.31	
合计	-4,065,930.31	

**70、资产减值损失**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		10,757,519.90
二、存货跌价损失	-4,001,889.65	-4,630,250.46
合计	-4,001,889.65	6,127,269.44

**71、资产处置收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	-19,039.43	-7,961.52
合计	-19,039.43	-7,961.52

其他说明：

适用 不适用**72、营业外收入**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		2,299,424.00	
罚款收入	644,475.00	76,666.86	644,475.00
其他	408,748.12	2,164,735.44	408,748.12
合计	1,053,223.12	4,540,826.30	1,053,223.12

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 73、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	46,520.33	5,729,073.51	46,520.33
违约金支出	1,042,909.57	480,489.44	1,042,909.57
滞纳金	7,273.00	193,936.49	7,273.00
其他	2,061,227.48	524,752.01	2,061,227.48
合计	3,157,930.38	6,928,251.45	3,157,930.38

### 74、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	68,115,257.80	81,539,204.25
递延所得税费用	6,745,591.23	9,115,231.51
合计	74,860,849.03	90,654,435.76

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	196,503,104.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,125,776.04
子公司适用不同税率的影响	-3,890,118.81
调整以前期间所得税的影响	223,214.54
非应税收入的影响	-7,627,743.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,620,526.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,102,252.04
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	19,511,446.49
所得税费用	74,860,849.03

其他说明：

适用 不适用

### 75、其他综合收益

适用 不适用

### 76、现金流量表项目

#### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金		
其中：政府补助	6,288,185.15	10,520,213.15
除政府补助外营业外收入	1,053,223.12	2,241,402.30
利息收入	15,049,024.47	5,197,098.43
收到往来款项及其他	268,731,031.69	179,393,726.66
合计	291,121,464.43	197,352,440.54

#### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金		
其中：广告费和业务宣传费	95,695,865.45	77,640,827.72
咨询服务费和会议费	82,647,762.43	69,946,882.44
技术服务费和产品推广费	18,914,577.02	9,087,328.19
销售代理费	23,913,587.36	11,128,212.77
其他销售费用	31,533,328.44	26,986,977.21
管理费用	41,652,795.68	33,813,372.46
研发费用	5,446,138.49	5,901,860.42
营业外支出	3,157,930.38	1,573,312.19
银行手续费	3,864,027.29	5,118,609.85
往来款项及其他	189,179,057.71	205,584,667.28
合计	496,005,070.25	446,782,050.53

#### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金		
其中：投资单位回款	828,932,195.00	

合计	828,932,195.00
----	----------------

公司本期收到的其他与投资活动有关的现金为临沂锦琴房地产开发有限公司等投资单位回款。

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

适用 不适用

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中: 向非金融机构的借款	2,109,194,500.00	3,279,000,000.00
合计	2,109,194,500.00	3,279,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明:

本期从山东省鲁商空调工程有限公司借入 678,790,000.00 元, 从各控股子公司的合作方借入 1,430,404,500.00 元。

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中: 归还非金融机构的借款	756,308,300.00	2,257,000,000.00
合计	756,308,300.00	2,257,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明:

本期归还山东省商业集团有限公司借款 296,308,300.00 元, 归还山东省鲁商空调工程有限公司借款 460,000,000.00 元。

**77、 现金流量表补充资料**

**(1) 现金流量表补充资料**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	121,642,255.14	83,462,431.01
加: 资产减值准备	4,001,889.65	-6,127,269.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,969,281.79	28,781,257.82
无形资产摊销	3,919,807.22	4,271,373.47

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	3,854,716.95	3,421,237.56
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）	19,039.43	7,961.52
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）	1,008,980.00	5,454,960.00
财务费用（收益以“-”号填列）	20,806,964.70	44,574,360.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-39,523,208.35	-20,805,211.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,153,393.72	9,115,231.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-407,802.49	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,260,882,425.66	-711,201,786.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,819,243,147.62	-1,105,048,382.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,392,177,729.07	2,487,980,669.72
其他	4,065,930.31	
经营活动产生的现金流量净额	-3,533,436,596.14	823,886,832.01
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,354,019,001.25	3,128,648,164.12
减：现金的期初余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
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	489,627,149.14	1,488,441,152.73

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,354,019,001.25	1,864,391,852.11
其中：库存现金	185,196.79	166,953.75
可随时用于支付的银行存款	2,353,833,804.46	1,864,224,898.36
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,354,019,001.25	1,864,391,852.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,911,484,913.22	详见附注七、1
应收票据	3,807,074.50	质押
存货	10,178,371,231.18	用于银行抵押借款
固定资产	378,387,866.98	用于银行抵押借款
无形资产	27,695,022.16	用于银行抵押借款
合计	12,499,746,108.04	--

#### 80、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

**81、套期**适用 不适用**82、政府补助**

本公司本年收到的政府补助金额合计 6,288,185.15 元，其中与收益相关的政府补助金额为 6,146,185.15 元。

**1. 政府补助基本情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
慈善基金及养老机构补助	429,760.00	其他收益	429,760.00
生物药物研发及产业化研究	120,000.00	递延收益	
知识产权奖励	22,000.00	其他收益	22,000.00
高校毕业生就业见习补贴	17,190.00	其他收益	17,190.00
扶持企业发展资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
评星奖励	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
棚改资金	3,260,000.00	其他收益	3,260,000.00
增值税进项税加计扣除	317,235.15	其他收益	317,235.15
产品升级及车间改造项目	22,000.00	递延收益	
合计	6,288,185.15		6,146,185.15

**2. 政府补助退回情况**适用 不适用**83、其他**适用 不适用**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**适用 不适用**2、同一控制下企业合并**适用 不适用**(1). 本期发生同一控制下企业合并**适用 不适用**(2). 合并成本**适用 不适用**(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、 反向购买

适用 不适用

### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1、2019 年 4 月，本公司投资设立了山东捷兴企业管理有限公司。注册资本 7200 万元人民币，其中，本公司出资 5760 万元人民币，占 80%，主要经营企业管理咨询、房地产开发经营，自成立之日起纳入合并范围。

2、2019 年 5 月，子公司山东捷兴企业管理有限公司在济南市合资设立济南鲁茂置业有限公司。注册资本 8000 万元人民币，其中，山东捷兴企业管理有限公司出资 3600 万元人民币，占 45%，主要经营房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

3、2019 年 6 月，子公司山东省鲁商置业有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司。注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 3200 万元人民币，占 64%，主要经营健康管理咨询、养老服务机构管理咨询、房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

4、2019 年 6 月，本公司投资设立了临沂鲁商置业发展有限公司。注册资本 1800 万元人民币，其中，本公司出资 576 万元人民币，占 32%，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、2019 年 6 月，公司下属公司青岛鲁商数字科技发展有限公司投资设立了青岛鲁商润置投资开发有限公司。注册资本 12 亿元，其中，青岛鲁商数字科技发展有限公司出资 6.96 亿元人民币，占 58%；主要经营投资及房地产开发经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
山东省鲁商置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东省商业房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东银座地产有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京银座合智房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
山东福瑞达医药集团有限公司	山东济南	山东济南	医药化妆品销售	100		同一控制下企业合并取得
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资，养老服务机构的投资、健康咨询	90		投资设立
东悦控股有限公司	山东济南	山东济南	投资、房地产开发	34		投资设立
山东捷兴企业管理有限公司	山东济南	山东济南	企业管理咨询	80		投资设立
临沂鲁商置业发展有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发	32		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100	投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装		100	投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发		80	投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发		90	投资设立
青岛鲁商置地发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
山东省鲁商建筑设计有限公司	山东济南	山东济南	建筑设计		100	投资设立
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		51	投资设立
菏泽鲁商置业有限公司	山东菏泽	山东菏泽	房地产开发		100	投资设立
济南鲁商明达门窗有限公司	山东济南	山东济南	建筑门窗的加工、制造、销售及安装		60	投资设立
济南鲁商特种门业有限公司	山东济南	山东济南	特种门的生产、销售、安装		60	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	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	山东临沂	山东临沂	地产、养老服务机构的投资，旅游服务		24.39	投资设立
上海鲁商房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发与经营		100	非同一控制下企业合并取得
临沂鲁商置地有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		40	投资设立
青岛鲁商蓝谷置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		95	投资设立
青岛绿富房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		69.97	投资设立
济南鲁商福瑞达护理院有限公司	山东济南	山东济南	医疗服务、老年人养护服务		100	投资设立
济南鲁茂置业有限公司	山东济南	山东济南	投资、房地产开发		45	投资设立
青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司	山东青岛	山东青岛	健康管理咨询		64	投资设立
青岛鲁商润智投资开发有限公司	山东青岛	山东青岛	投资及房地产开发经营管理		58	投资设立
山东福瑞达生物工程有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		56.25	同一控制下企业合并取得
山东颐莲化妆品有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		100	同一控制下企业合并取得
济南康妆大道经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达健康科技有限公司	山东临沂	山东临沂	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达生物科技有限公司	山东临沂	山东临沂	化妆品生产与销售		57.07	同一控制下企业合并取得
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		60.71	同一控制下企业合并取得
山东宁康经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100	同一控制下企业合并取得
山东达康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100	同一控制下企业合并取得

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

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

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

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

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

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

5、公司持有临沂鲁商置业发展有限公司 32%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。

6、公司持有济南鲁茂置业有限公司 45%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。

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
鲁商置业青岛有限公司	25%	1,412,996.48		112,877,091.96
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	5,480,612.12		11,120,219.51
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	-2,489,180.89		76,320,905.99

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鲁商置业青岛有限公司	318,784.76	203.64	318,988.40	273,837.56		273,837.56	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	621,536.93	177.74	621,714.67	610,594.45		610,594.45	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	906,637.00	1,379.44	908,016.44	777,058.08	100,430.00	877,488.08	893,028.99	1,380.87	894,409.86	764,305.82	98,580.00	862,885.82

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
鲁商置业青岛有限公司	11,878.84	565.20	565.20	11,230.14	16,819.81	109.62	109.62	-1,022.21
哈尔滨鲁商置业有限公司	170,923.81	5,480.61	5,480.61	61,557.59	10,610.97	498.76	498.76	87,901.56
青岛鲁商置地发展有限公司	33,140.10	-995.67	-995.67	29,266.90	9,276.16	-552.60	-552.60	4,482.15

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂锦琴房地产开发有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		45.00	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). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
流动资产	5,026,602,382.39	478,690,734.96	3,548,902,070.23	376,221,356.21
非流动资产	7,370,309.92	93,616,173.75	6,194,833.46	121,244,698.47
资产合计	5,033,972,692.31	572,306,908.71	3,555,096,903.69	497,466,054.68
流动负债	4,250,891,931.83	238,313,712.50	2,768,839,722.62	230,055,217.86
非流动负债	750,000,000.00		800,000,000.00	
负债合计	5,000,891,931.83	238,313,712.50	3,568,839,722.62	230,055,217.86
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	33,080,760.48	333,993,196.21	-13,742,818.93	267,410,836.82
按持股比例计算的净资产份额	14,886,342.22	100,197,958.86	-6,184,268.52	80,223,251.04
调整事项		-594,516.64		-1,834,674.43

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
--商誉				
--内部交易未实现利润		-594,516.64		-1,834,674.43
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	14,886,342.22	99,603,442.22		78,388,576.61
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	413,290,691.28	306,120,277.74		267,231,751.21
净利润	46,823,579.41	86,744,660.72	-6,302,149.64	70,719,952.48
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	46,823,579.41	86,744,660.72	-6,302,149.64	70,719,952.48
本年度收到的来自联营企业的股利				

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业:		
投资账面价值合计	82,149,517.51	83,412,314.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,262,797.15	720,477.98
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,262,797.15	720,477.98

#### (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用  不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
临沂锦琴房地产开发有限公司	-6,184,268.52	21,070,610.74	0

其他说明

临沂锦琴房地产开发有限公司本期房地产开发产品交付结算,当期净利润已除弥补以前年度累计亏损,本公司按持股比例享有的投资收益抵减以前年度超额亏损后确认投资收益。

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**适用 不适用**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**适用 不适用**4、重要的共同经营**适用 不适用**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用**6、其他**适用 不适用**十、与金融工具相关的风险**适用 不适用**(一) 金融工具**

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

**(二) 金融风险管理**

公司现有的金融工具可能存在利率风险、信用风险、流动性风险等金融风险。公司以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其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 2019 年 6 月 30 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 235.69 亿元，其中浮动利率借款 49.8360 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 0.1246 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 2019 年 6 月 30 日，公司应收账款前五名金额合计 69,981,085.89 元，占应收账款总额的 37.90%。

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

## 3、流动性风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			90,000,000.00	90,000,000.00
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			90,000,000.00	90,000,000.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、 非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

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

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

适用 不适用

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资主要为本公司持有的未上市公司股权投资。

本公司对未上市公司股权投资公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的评估结果确认为该资产的公允价值。在有限情况下，如果确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，本公司选择成本代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

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

本企业最终控制方是山东省商业集团有限公司。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

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

适用 不适用

### 4、其他关联方情况

适用 不适用

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

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他
山东永兴物业管理有限公司	其他
山东永兴集团有限公司	母公司的控股子公司
山东省生物医药科学院	其他
山东洪泰富源资本管理有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东省银座实业有限公司	采购设备		234,048.39
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	46,350,017.32	81,707,254.56
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备		2,490,790.66
山东润色文化传媒有限公司	广告费		120,283.02
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		61,037.64
易通金服支付有限公司	手续费	100,472.62	164,689.75
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	170,594.83	
银座集团股份有限公司	水电费/场地租赁费	776,058.02	130,765.26
山东银座旅游集团有限公司	租赁费、管理费	770,841.12	301,886.79
鲁商传媒集团有限公司	广告宣传费	120,000.00	
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	876,397.00	
银座集团股份有限公司潍坊银座商城	场地租赁费	136,625.34	167,837.54
淄博银座商城有限责任公司	场地租赁宣传费	86,512.04	
山东博士伦福瑞达制药有限公司	药品费	33,533,890.06	36,090,563.69
合计		82,921,408.35	121,469,157.30

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费	66,374.23	78,113.21
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	1,992,387.59	1,833,236.63
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	199,211.27	99,712.87
山东银座·英才幼儿园	物业费	30,682.54	98,406.46

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	136,363.64	36,036.04
山东省城市服务技师学院	代建费、设计费	943,396.23	1,284,528.30
济南银盛泰房地产有限公司	咨询费	1,412,000.00	
齐鲁医药学院	代建费		1,792,452.83
山东省商业集团有限公司	物业费、能源费	375,585.09	
山东省商业集团财务有限公司	咨询费		567,988.20
山东省商业集团财务有限公司	物业费、能源费	603,827.85	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费		145,263.98
济南市富源小额贷款有限公司	物业费、能源费	181,182.44	
济宁银座佳悦酒店有限公司	物业费、咨询费		754,716.96
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、咨询费	651,302.21	2,358,490.50
青岛乾豪房地产开发有限公司	物业费		24,905.66
鲁商集团有限公司	物业费	13,555.67	
济宁鲁商置业有限公司	物业费	14,283.96	
银座集团股份有限公司	物业费	6,662.91	
银座集团股份有限公司	销售商品	3,440,718.94	3,501,564.32
山东银座泉城大酒店有限公司	销售商品	32,713.79	59,076.92
济宁银座佳悦酒店有限公司	销售商品	10,758.62	19,692.31
济南银座佳悦酒店有限公司	销售商品		24,615.38
山东银座佳驿酒店有限公司	销售商品	108,378.79	121,470.09
山东博士伦福瑞达制药有限公司	销售商品	82,610.69	
山东海佑福瑞达制药有限公司	销售商品	19,315.52	
山东银座商城股份有限公司	销售商品		25,833.33
银座云生活电子商务有限公司	销售商品	8,229.62	25,450.19
山东银座配送有限公司	销售商品	3,689,512.21	
山东银座智能科技有限公司	销售商品	190,897.93	
淄博银座商城有限责任公司	销售商品	26,488.67	
合计		14,236,440.41	12,851,554.18

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用  
 关联管理/出包情况说明  
适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	276,262.87	209,476.20
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	554,493.81	554,493.81
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场		112,805.95
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	2,293,590.48	2,293,590.48
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	1,984,126.98	1,587,301.59
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	586,589.78	586,589.78
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	2,139,541.58	1,011,603.84
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	1,079,365.08	857,142.86
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	菏泽市牡丹区人民路与长城路银座和谐广场	6,984,523.81	6,984,523.81
山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	95,238.10	98,377.14
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	8,270,428.57	
山东银座·英才幼儿园	济南市高新区新泺大街 888 号		190,476.20
山东省商业集团有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼	699,861.43	

本公司作为承租方：  
适用 不适用  
 关联租赁情况说明  
适用 不适用

1、公司控股孙公司青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，租赁期为 1 年，于 2011 年 8 月 31 日到期后又续租 9 年该房屋，本期租赁费发生额为 276,262.87 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，本期确认租赁收入 554,493.81 元。

3、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，本期确认收入 2,293,590.48 元。

4、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，本期确认收入 1,984,126.98 元。

5、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，本期确认收入 2,139,541.58 元。

6、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 586,589.78 元。

7、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，本期确认租金收入 1,079,365.08 元。

8、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司与于 2017 年 12 月山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场签订租赁合同，约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 的商业房产及附属场地、设备设施等，租赁期为 20 年，本期确认租赁收入 6,984,523.81 元。

9、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 95,238.10 元。

10、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 8,270,428.57 元。

11、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月 1 日与山东省商业集团有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼的 39 层，租赁期为 5 年，本期确认租赁收入 699,861.43 元。

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用  不适用

本公司作为被担保方

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2019/4/23	2021/11/7	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	130,000,000.00	2019/4/29	2022/1/7	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2019/6/14	2022/4/7	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	151,250,000.00	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	41,250,000.00	2017/8/4	2019/1/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	5,000,000.00	2018/2/27	2019/1/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	43,750,000.00	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	130,000,000.00	2019/4/24	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	30,000,000.00	2015/10/10	2019/4/10	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	2019/10/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	100,000,000.00	2015/10/10	2020/4/10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	93,000,000.00	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	40,177,548.37	2017/4/13	2019/6/13	是
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	42,009,164.52	2017/4/13	2020/6/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	224,683,258.88	2017/4/13	2022/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	301,000,000.00	2019/6/11	2020/6/11	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	317,619,980.90	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	62,500,000.00	2016/12/16	2019/6/20	是
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	28,000,000.00	2018/11/30	2019/5/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	2,900,000.00	2018/11/30	2019/5/23	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	59,100,000.00	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	40,000,000.00	2019/1/31	2021/9/18	否
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016/6/24	2019/6/14	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	21,400,000.00	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	940,000,000.00	2018/4/4	2020/4/4	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业青岛有限公司	60,000,000.00	2018/4/4	2019/6/10	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	20,000,000.00	2018/4/18	2019/4/21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	730,000,000.00	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	200,000,000.00	2019/3/13	2020/3/13	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000,000.00	2019/3/20	2020/3/20	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	50,000,000.00	2019/4/3	2020/4/3	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	27,900,000.00	2017/2/24	2019/2/26	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	2,900,000.00	2017/2/24	2019/3/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	21,200,000.00	2017/2/24	2019/3/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	25,900,000.00	2017/2/24	2019/3/21	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	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	3,000,000.00	2017/9/14	2019/3/8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	42,000,000.00	2017/9/14	2019/3/21	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	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	7,100,000.00	2018/3/30	2019/2/26	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	11,800,000.00	2018/3/30	2019/3/14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	7,100,000.00	2018/3/30	2019/3/21	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	2018/3/30	2020/2/23	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	25,000,000.00	2018/3/30	2019/3/21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	13,000,000.00	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	2,000,000.00	2018/4/26	2019/6/11	是
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	97,500,000.00	2017/9/18	2019/3/17	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	97,500,000.00	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	青岛绿富房地产开发有限公司	134,100,000.00	2019/6/21	2020/6/20	否
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	102,000,000.00	2019/6/26	2020/6/25	否
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	105,710,000.00	2019/6/28	2020/6/27	否
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	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2018/9/25	2019/1/14	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	2019/2/26	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018/9/25	2019/5/8	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	17,000,000.00	2018/9/25	2021/9/17	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2018/12/7	2019/1/14	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2018/12/7	2019/2/26	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	5,500,000.00	2018/12/7	2019/3/18	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	600,000.00	2018/12/7	2019/5/8	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	93,900,000.00	2018/12/7	2021/9/17	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	31,600,000.00	2019/5/21	2021/9/17	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	58,800,000.00	2019/6/20	2021/9/17	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	烟台鲁商地产有限公司	400,000,000.00	2019/2/1	2021/10/30	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2019/2/15	2020/2/14	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	80,300,000.00	2019/1/30	2020/7/29	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	106,160,000.00	2019/2/1	2020/7/31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	113,540,000.00	2019/2/15	2020/8/14	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2019/5/14	2022/4/15	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2019/6/11	2022/4/15	否
山东省商业集团有限公司	鲁商健康产业发展股份有限公司	400,000,000.00	2017/6/23	2022/6/22	否
山东省商业集团有限公司	鲁商健康产业发展股份有限公司	2,000,000,000.00	2016/2/2	2019/1/31	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	1,000,000,000.00	2019/6/18	2019/12/18	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	500,000,000.00	2019/6/18	2020/6/18	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	40,000,000.00	2019/1/17	2020/1/17	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	40,000,000.00	2019/1/18	2020/1/18	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	16,000,000.00	2018/4/28	2021/4/27	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
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	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	2019/4/28	2020/4/27	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	8,120,000.00	2019/6/27	2019/12/27	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	9,999,999.00	2019/6/25	2019/12/25	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	26,250,000.00	2019/6/21	2019/12/20	否
鲁商物产有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2018/5/11	2019/4/22	是
鲁商物产有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2018/5/11	2019/5/7	是
鲁商物产有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2019/4/23	2019/10/22	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	30,000,000.00	2019/5/22	2020/5/21	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	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	2019/2/27	2020/2/19	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	50,000,000.00	2018/5/30	2019/5/29	是

## 关联担保情况说明

适用  不适用

2018 年 4 月，公司联营企业临沂锦琴房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司济南分行申请办理 8.5 亿元的贷款业务，主要用于该公司开发的中南鲁商·樾府项目一期建设，根据协议约定，公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 45% 为此次贷款提供 3.825 亿元担保，担保到期日为 2021 年 4 月，2019 年 6 月 30 日担保贷款余额为 3.375 亿元。

2019 年 3 月，公司参股企业济南碧曼置业向北京银行济南分行办理 4.8 亿元贷款业务，主要用于该公司项目开发，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 15% 为此次贷款提供担保，担保到期日为 2022 年 3 月，2019 年 6 月 30 日担保贷款余额 0.15 亿元。

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东省商业集团有限公司	1,400,000,000.00	2019-1-1	2019-12-31	年利率 9.490%
山东省商业集团有限公司	887,238,612.60	2019-1-1	2019-12-31	年利率 9.150%
山东省商业集团有限公司	49,786,518.79	2019-1-1	2019-12-31	年利率 9.500%
山东银座商城股份有限公司	198,073,202.17	2019-1-1	2019-12-31	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	281,831,409.06	2019-1-1	2019-12-31	年利率 8.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	2,790,000.00	2019-1-24	2020-1-23	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	140,000,000.00	2019-1-28	2020-1-27	年利率 9.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	50,000,000.00	2019-1-29	2019-5-20	年利率 14.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	75,000,000.00	2019-1-30	2020-1-29	年利率 9.600%
山东省鲁商空调工程有限公司	190,000,000.00	2019-6-18	2020-6-17	年利率 9.600%
山东省鲁商空调工程有限公司	165,000,000.00	2019-6-18	2020-6-17	年利率 9.100%
山东省鲁商空调工程有限公司	56,000,000.00	2019-6-19	2020-6-18	年利率 9.100%

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,322,732.54	1,916,438.00

## (8). 其他关联交易

适用 不适用

## (1) 本期计提支付关联方利息

单位: 元 币种: 人民币

关联方	计提利息	支付利息
山东省商业集团有限公司	480,199,068.48	2,371,901,843.72
山东银座商城股份有限公司	28,368,101.58	198,073,202.17
山东银座久信房地产开发有限公司	367,073.48	
山东省鲁商空调工程有限公司	99,043,727.78	284,067,520.17
合计	607,977,971.32	2,854,042,566.06

(2) 截至 2019 年 6 月 30 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 577,520,412.02 元, 借款余额为 110,000,000.00 元。2019 年上半年度存款利息收入金额为 1,013,407.38 元, 银行手续费金额为 18,896.47 元, 借款利息支出金额为 3,064,731.06 元。

(3) 2019 年 6 月, 公司的关联方山东银座旅游集团有限公司按照合同约定, 受让了控股孙公司临沂福瑞达健康投资有限公司股东国开发展基金有限公司 600 万股权, 受让后本公司仍对该孙公司拥有实际控制权, 目前正在办理相关的变更手续。

(4) 公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司(以下简称“福瑞达医药”)与山东省商业集团有限公司、山东洪泰富源资本管理有限公司(以下简称“洪泰富源资本”)或其控股子公司及其他社会资本等合作方, 通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金, 基金总规模为人民币 10 亿元。其中, 商业集团出资 1.9 亿元, 认缴比例 19%; 福瑞达医药出资 1 亿元, 认缴比例 10%; 其他社会资本出资 7 亿元, 认缴比例 70%; 洪泰富源资本或其控股子公司作为 GP 出资 1000 万元, 并担任基金执行事务合伙人, 北京洪泰同创投资管理有限公司担任基金管理人。截止报告期末, 该基金正在办理登记注册备案手续。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

适用 不适用

### (2). 应付项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	银座集团股份有限公司		54,597.38
预收款项	山东省鲁商空调工程有限公司		1,000,000.00
预收款项	济南市富源小额贷款有限公司	634,319.31	1,395,502.55
预收款项	山东省商业集团财务有限公司	1,488,129.12	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
预收账款	山东省商业集团有限公司	734,854.50	
预收款项	菏泽银座颐庭酒店有限公司	3,117,190.70	
应付股利	山东省商业集团有限公司		40,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心		160,000,000.00
应付账款	鲁商传媒集团(山东)文化产业有限公司		300,000.00
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	192,000.00	192,000.00
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	20,261,782.08	27,297,301.12
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	9,922,618.00	9,922,618.00
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	78,118,533.67	82,154,010.15

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	山东省银座实业有限公司	1,048,368.69	1,718,776.29
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00
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	1,290,000.00	1,625,310.39
应付账款	山东博士伦福瑞达制药有限公司	8,408,190.87	4,727,532.98
应付账款	山东永兴物业管理有限公司	1,636,660.00	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	374,815.78
其他应付款	临沂锦琴房地产开发有限公司	938,132,756.13	354,700,561.13
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	39,373,734.27	33,225,403.19
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	565,340.00
其他应付款	鲁商物产有限公司金属材料分公司		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	1,014,760.88
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	2,084,894,580.87	1,768,540,577.71
其他应付款	山东省商业集团有限公司	9,778,650,552.55	9,628,753,281.24
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	75,240,382.95	72,365,863.53
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	702,097,777.99	673,720,026.37
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	22,316.00	4,569,418.00
其他应付款	齐鲁医药学院	3,974,787.59	1,623,785.63
其他应付款	临沭福田医药科技咨询有限公司	3,414,166.66	3,514,166.66
其他应付款	山东朝能福瑞达生物科技有限公司		200,860.56
其他应付款	山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	18,742,557.59	19,000,000.00
其他应付款	山东省生物医药科学院	6,533,462.45	6,587,676.55
其他应付款	山东省药学科学院	18,879,349.35	18,948,349.06
其他应付款	山东永兴集团有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	山东永兴物业管理有限公司		5,000,150.97
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司	8,559,278.75	3,267,192.71
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司	1,032,740.68	
应付利息	山东省商业集团财务有限公司		191,771.75

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

**8、 其他**适用 不适用**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**适用 不适用

单位: 股 币种: 人民币

公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	第一批: 行权价格 2.78 元/股, 剩余期限 3.5 年; 第二批: 行权价格 3.53 元/股, 剩余期限 3.5 年
-------------------------------	--

其他说明

注: 经公司第十届董事会第六次会议审议通过, 同意根据公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《2018 年股票期权激励计划 (草案修订稿) 及其摘要》及公司 2018 年利润分配方案, 公司股票期权激励计划行权价格进行调整, 相应调整了股权激励成本。

**2、 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	按照布莱克-斯科尔斯期权定价模型 (B-S 模型) 计算确定
可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日根据最新取得可行权激励对象人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可解锁的权益工具数量, 在股权激励计划实施完毕后, 最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权工具的数量一致
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	5,387,377.68
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	5,387,377.68

其他说明

以股份支付换取的职工服务成本总额为 22,922,429.78 元。

**3、 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至财务报表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用  不适用

1) 公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2019 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 162,865,155.14 元。

### 2) 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列开发项目资产用于抵押：

单位：元 币种：人民币

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛鲁商蓝岸公馆项目	1,637,956,911.57
	鲁商·国奥城项目	361,229,971.68
	青岛·鲁商首府项目	1,328,226,540.00
	青岛蓝岸丽舍项目	1,699,528,998.34
	潍坊鲁商·首府项目	401,866,909.75
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	74,656,619.76
	临沂鲁商中心项目	755,926,060.55
	临沂知春湖项目	215,000,000.00
	鲁商·蓝岸新城项目	738,507,407.70
	济宁运河公馆项目	400,057,424.22
	鲁商·金悦城项目	84,364,915.01
	菏泽鲁商凤凰城项目	534,075,600.00
	青岛中央公馆项目	438,237,210.48
	淄博·鲁商中心项目	718,166,662.12
	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	364,175,508.16
固定资产	生物科技临沭国用(2012)第 043 号房产	14,212,358.82
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	24,200,812.95
无形资产	生物科技临沭国用(2012)第 043 号土地	3,494,209.21

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用  不适用

## 3、其他

适用  不适用

**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、 利润分配情况**

适用 不适用

**3、 销售退回**

适用 不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

适用 不适用

**(2). 未来适用法**

适用 不适用

**2、 债务重组**

适用 不适用

**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**

适用 不适用

**(2). 其他资产置换**

适用 不适用

**4、 年金计划**

适用 不适用

**5、 终止经营**

适用 不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

适用 不适用

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产行业和医药化工共两大报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。

**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产行业	医药化工	分部间抵销	合计
一、营业收入	3,520,702,233.79	498,285,389.01		4,018,987,622.80
二、营业成本	3,025,790,235.42	191,687,306.10		3,217,477,541.52
三、对联营和合营企业的投资收益	13,155,798.85	21,097,448.93	-585,162.90	34,838,410.68
四、资产减值损失		4,001,889.65		4,001,889.65
五、折旧费和摊销费	15,051,115.92	20,692,690.04		35,743,805.96
六、利润总额	146,640,167.48	49,277,773.79	-585,162.90	196,503,104.17
七、所得税费用	65,719,657.58	9,141,191.45		74,860,849.03
八、净利润	80,920,509.90	40,136,582.34	-585,162.90	121,642,255.14
九、资产总额	53,609,354,628.93	1,453,954,090.83	499,485,793.75	54,563,822,926.01
十、负债总额	50,834,102,978.27	853,869,628.77	158,722,917.81	51,529,249,689.23

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4). 其他说明**适用 不适用**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**8、 其他**适用 不适用

公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司（以下简称“福瑞达医药”）与珠海隆门资本管理有限公司（以下简称“隆门资本”）的关联方及其他社会资本等合作方，通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达医药创新投资基金，基金总规模为人民币 3 亿元，福瑞达医药认缴出资 6000 万元（首期出资 2000 万），占 20%；其他社会资本出资 2.1 亿元，认缴比例 70%；隆门资本的关联方作为 GP 认缴出资 3000 万元，认缴比例 10%。截止报告期末，该基金正在办理登记备案手续。

**十七、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

**(2). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**适用 不适用**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用**其他说明：**适用 不适用**2、其他应收款****项目列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利		420,000,000.00
其他应收款	1,484,480,591.00	3,353,193,888.71
合计	1,484,480,591.00	3,773,193,888.71

**其他说明：**适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用**其他说明：**适用 不适用

**应收股利****(4). 应收股利**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用**(6). 坏账准备计提情况**适用 不适用**其他说明:**适用 不适用**其他应收款****(7). 按账龄披露**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额
1 年以内	1,484,480,591.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
合计	1,484,480,591.00

**(8). 按款项性质分类**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	1,446,460,591.00	3,315,193,888.71
保证金	38,000,000.00	38,000,000.00
职工借款及备用金	20,000.00	
合计	1,484,480,591.00	3,353,193,888.71

**(9). 坏账准备计提情况**适用 不适用

## (10). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

## (12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
山东捷兴企业管理有限公司	关联方往来款	707,330,500.00	1年以内	47.65	
山东省鲁商置业有限公司	关联方往来款	421,808,812.07	1年以内	28.41	
临沂鲁商置业发展有限公司	关联方往来款	314,240,000.00	1年以内	21.17	
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	2.56	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	股权激励	575,597.96	1年以内	0.04	
合计		1,481,954,910.03		99.83	

## (13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 3、长期股权投资

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,080,314,033.20		1,080,314,033.20	982,954,033.20		982,954,033.20
合计	1,080,314,033.20		1,080,314,033.20	982,954,033.20		982,954,033.20

## (1) 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10			368,919,055.10		
山东银座地产有限公司	127,285,109.39			127,285,109.39		
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47			63,771,944.47		
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		
山东捷兴企业管理有限公司		57,600,000.00		57,600,000.00		
临沂鲁商置业发展有限公司		5,760,000.00		5,760,000.00		
东悦控股有限公司		34,000,000.00		34,000,000.00		
合计	982,954,033.20	97,360,000.00		1,080,314,033.20		

## (2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 4、 资本公积

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	604,292,791.97			604,292,791.97
二、其他资本公积	29,474,770.28	3,677,086.91		33,151,857.19
合计	633,767,562.25	3,677,086.91		637,444,649.16

注：本期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所致。

## 5、 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

## 6、 投资收益

适用 不适用

## 7、 其他

适用 不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-19,039.43	
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）	9,637,712.49	临沂金悦城项目棚改资金及铂尔曼酒店星评奖励等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,675,817.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,104,707.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,519,877.36	
少数股东权益影响额	-3,677,653.55	
合计	4,992,252.56	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.11	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.91	0.10	0.10

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	<p>1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。</p> <p>2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。</p>
--------	--

董事长：董红林

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 24 日

### 修订信息

适用 不适用