

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 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人赵衍峰、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）杨爱民声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2019年度实现归属于母公司所有者的净利润344,508,204.14元，母公司2019年度实现净利润198,423,420.11元。母公司年初未分配利润57,147,902.19元，本年提取法定盈余公积19,842,342.01元，发放2018年度股利50,048,400.00元，加本年实现净利润198,423,420.11元，期末可供股东分配的利润为185,680,580.29元。

本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定2019利润分配预案为：以2019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1.10元(含税)，共计派发股利110,106,480.00元，剩余未分配利润（母公司）75,574,100.29元结转以后年度。资本公积金不转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。上述预案尚需经公司2019年年度股东大会审议批准后方可实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告包含若干公司对未来发展战略、业务发展、经营计划、财务状况等前瞻性陈述，这些陈述乃基于当前能够掌握的信息与数据对未来所做出的估计或预测，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

☐适用 ☒不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	39
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	63
第七节	优先股相关情况.....	67
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	68
第九节	公司治理.....	76
第十节	公司债券相关情况.....	82
第十一节	财务报告.....	83
第十二节	备查文件目录.....	223

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商发展、鲁商置业、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
大信会计师事务所、公司审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商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 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商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	赵衍峰

注：1、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）。

2、公司第十届董事会 2020 年第一次临时会议于 2020 年 1 月 20 日在公司会议室召开，会议全票通过《关于选举公司董事长的议案》，选举赵衍峰先生为公司董事长。具体内容详见 2020 年 1 月 21 日披露的《关于董事长、法定代表人变更的公告》（临 2020-012）。

### 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

	董事会秘书	证券事务代表
电子信箱	lsfz600223@163.com	lsfz600223@163.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	山东省博山经济开发区
公司注册地址的邮政编码	255213
公司办公地址	山东省济南市经十路9777号
公司办公地址的邮政编码	250014
公司网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	lsfz600223@163.com

### 四、信息披露及备置地点

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

注：公司第十届董事会第八次会议审议通过了《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，公司总部组织架构进行优化调整，公司 2019 年度报告备置地点变更为综合管理部。具体内容详见 2020 年 4 月 10 日披露的《公司第十届董事会第八次会议决议公告》（临 2020-016）。

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	鲁商发展	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、其他相关资料

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

### 七、近三年主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年 同期增减 (%)	2017年
营业收入	10,289,206,911.17	8,821,312,533.20	16.64	8,286,546,155.76
归属于上市公司股东的净利润	344,508,204.14	162,060,307.83	112.58	128,068,255.54
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	321,649,505.48	128,109,072.05	151.07	138,240,069.57
经营活动产生的现金流量净额	-3,307,182,480.93	2,095,276,854.30	-257.84	1,636,737,114.59
	2019年末	2018年末	本期末比上 年同期末增 减 (%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	2,742,146,888.86	2,437,188,671.63	12.51	2,690,039,350.07
总资产	56,019,444,901.28	48,878,339,967.88	14.61	45,062,054,820.41

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.34	0.16	112.50	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.16	112.50	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.32	0.13	146.15	0.14
加权平均净资产收益率(%)	13.31	6.32	增加6.99个百分点	4.88
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	12.43	5.00	增加7.43个百分点	5.26

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本报告期公司归属于母公司所有者的净利润相比去年同期增加 112.58%，主要系本期地产板块结算收入增加、医药化妆品业务收入大幅增加以及参股公司经营利润增加等影响所致，经营活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 257.84%，主要系本期土地储备增加集中支付土地款影响所致。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,387,543,607.51	2,631,444,015.29	2,989,388,967.16	3,280,830,321.21
归属于上市公司股东的净利润	43,003,625.66	58,979,268.90	83,023,284.39	159,502,025.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	40,002,003.36	56,988,638.64	83,814,405.94	140,844,457.54
经营活动产生的现金流量净额	436,742,766.38	-3,970,179,362.52	-3,063,219,718.25	3,289,473,833.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-1,743,984.94		80,443.04	1,279,486.14
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	41,398,709.46	主要系医药集团研发补助。	19,026,609.33	10,691,442.89
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			37,491,923.66	22,707,034.58
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		3,561,534.22	231,212.07
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	7,714,544.98			/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,432,817.20		-15,753,198.93	-46,897,410.94
少数股东权益影响额	-11,617,643.56		-4,851,564.18	3,088,956.93
所得税影响额	-7,460,110.08		-5,604,511.36	-1,272,535.70
合计	22,858,698.66		33,951,235.78	-10,171,814.03

## 十一、采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,042,000.00		-3,042,000.00	754,576.53
合计	3,042,000.00		-3,042,000.00	754,576.53



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

## 十二、 其他

☐适用 ☒不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司实施生物制药、生态健康“双轮驱动”战略，致力于构建融合健康地产、生物医药、健康管理等领域的复合型健康产业生态圈，树强“中国康养知名品牌、健康产业领军企业、国人健康生活知己”的企业形象。

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、上海、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、玻尿酸高端化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售，着力打造两个品牌一个基地——中国骨科药物领导品牌、玻尿酸高端化妆品领导品牌、全国最重要的眼科药品生产基地，构架现代化、国际化、科技型企业。山东福瑞达医药集团有限公司及其控股子公司拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”、“悦己”等多个知名品牌。健康管理方面，鲁商福瑞达健康投资有限公司 2019 年入选山东省“十强”产业集群领军企业储备库，全力打造“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康服务体系，鲁商福瑞达国际颐养中心成为山东省首批医养结合示范单位，也是济南市首家养老机构内设医疗机构的单位，被评为“济南市五星级养老机构”，鲁商知春湖项目健康秘书、生活秘书、快乐秘书三大服务体系正式落地，知春湖温泉酒店、膳食中心和养生中心开业，康养配套服务功能日益完善。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，其中，鲁商物业具有物业服务一级资质，在管项目 40 余个，在管建筑面积逾千万平方米，鲁商设计院具有建筑行业（建筑工程）设计甲级资质，进一步延伸了产业开发链，为公司持续健康发展提供支撑。

2019 年，房地产行业到达 16 万亿量级，但增速降至 6.5%。政策环境整体偏紧，中央层面继续坚持“房住不炒”，“稳地价、稳房价、稳预期、控风险”、以“稳”为主的基调，地方因城施策分化明显，通过大数据分析、交圈会议、部门协同等方式，调控更加精准；房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，土地市场处于低温状态；行业

分化整合进一步加剧，优胜劣汰加速，集中度提升，大鱼吃小鱼等丛林法则持续显现，中小企业的生存空间进一步压缩；产品竞争更激烈，品牌力日益凸显，随着人均住房面积的增长，买方市场逐步形成，以产品和服务为核心的品牌竞争力成为房地产企业发展的关键。2019 年，医药制造业规模以上企业工业增加值同比增长 6.6%。随着我国居民健康意识的加强、人口老龄化趋势的明显、医药科技领域的创新和发展、“健康中国”战略的深入实施、新旧动能转换重大工程的持续推进、新一轮科技革命和产业变革的加速到来，医药康养产业发展环境更加优化，医药行业发展趋势整体向好，医药康养市场需求将被进一步激发，医疗总需求快速上涨，为大力发展医药行业提供了广阔的空间。从未来发展趋势来看，中国医药市场容量越来越大，规模将以 14%-17% 速度增长。

公司在健康地产方面具有丰富的土地储备、人才储备以及项目运作和管理经验，鲁商福瑞达健康投资有限公司入选山东省“十强”产业集群领军企业储备库，成为官方认可的健康产业领军企业；生物制药板块集医疗、康养、大健康于一体，科研实力雄厚，知名品牌众多，业内口碑良好。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，在产业链上做适当延伸，精耕生物医药和生态健康的细分领域，以医药、医美、康养、投资为业务模块，建立风险对冲机制，拉升盈利链条，向综合型健康生活服务集团转型。

## 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

公司致力于塑造“中国康养知名品牌、健康产业领军企业、国人健康生活知己”的企业形象，以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间；以责任姿态共襄和谐，在提升产品品质和企业价值的同时，最大限度实现企业、客户、投资者和社会的多方共赢。公司积极推进健康产业转型，在并购山东福瑞达医药集团有限公司基础上，于 2019 年 7 月完成公司名称变更，股票简称由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”，2019 年底收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11% 股权，进一步完善了公司健康产业上下游链条。公司在以下几方面具有竞争优势：

### 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是多元化发展的特大型国企，是以商贸及电子商务业、文旅业、健康业为主业的多元化企业，直接或间接带来的产业协同资源、信息资源、资金资源和品牌资源，

都成为公司的竞争优势。公司利用大股东产业协同及综合资源优势，培养更具有竞争优势的商业模式，满足各城市产业升级的发展诉求，同时，与其他产业相互借力，实现协同发展。

### 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。公司旗下山东福瑞达医药集团有限公司及其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、高端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”、“悦己”等多个知名品牌，贯穿生物医药、保健食品、医养等大健康产业链条，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：公司积极推进产品创新，在产品线中植入绿色、节能、科技、智慧元素，形成鲁商发展“健康住宅”体系，并在多个项目落位；公司积极推进科技创新，鲁商设计院参编的《被动式超低能耗居住建筑节能设计标准》荣获 2019 年度中国工程建设标准化协会“标准科技创新一等奖”，参与完成的《典型气候区绿色建筑全寿命期关键技术及标准体系应用》荣获 2019 年山东省“科学技术二等奖”；公司积极推进健康产业转型，鲁商福瑞达健康投资公司入选山东省“十强”产业集群领军企业储备库，国际颐养中心获得 2019 年度济南市“最受欢迎养老机构”奖。山东福瑞达医药集团有限公司拥有 1 个国家企业技术中心、1 个院士工作站、1 个省级企业重点实验室及 7 个省级企业技术中心/工程技术研究中心，2019 年，新获山东省科技进步二等奖、三等奖各 1 项，天津市科技进步一等奖 1 项。福瑞达医药集团旗下医药产品涵盖骨科、妇科、内科、眼科、儿科五大领域，颈痛系列产品为独家中药品种，上市十余年来已经成为国内治疗神经根型颈椎病的一线用药；儿童用药小明仁牌小儿解感颗粒纯中药配方，是国内小剂量治疗儿童感冒的代表产品，具有较大的市场潜力，新冠肺炎疫情期间，产品作为儿童中医治疗推荐用药，入选《山东省新型冠状病毒感染的肺炎中医药诊疗方案》。福瑞达医药旗下生物技术产品涵盖乳酸链球菌素、纳他霉素等生物防腐剂，聚谷氨酸、普鲁兰多糖等生物发酵原料；化妆品围绕玻璃酸钠和聚谷氨酸生物护肤技术，打造生态美肌品牌集群，涵盖高中端、功效型及医美级产品。

②经营管理优势：公司不断推进管理改革提升，形成了涵盖开发、设计、工程、成本、营销、客服业务全链条的完备的管理制度体系，实施股权激励和项目跟投机制，建立了短期+中长期相结合的激励体系。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，实现了公司管理业务的精细化协同、规范化管理和全局化动态监控，为公司规模化发展提供了坚实的管理支撑平台。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019 年，面对严峻复杂的经济形势，在公司董事会的正确领导和大力支持下，公司上下同心同德、主动作为，攻坚克难、砥砺奋进，落实“改革发展年”要求，努力扩大经营规模，改革体制机制，提高发展质量，各方面工作均取得了较好成绩。公司主要经营情况如下：

一是扎实推进营销机制创新，全面完成各项任务指标。2019 年，公司坚持“快”字当头，以机制创新助推销售去化，先后完善了《销售代理公司正负激励办法》、《回款激励办法》、《全民营销实施细则》等相关制度，积极创新营销方式，推行营销产品策划、成本定价、开盘销售“三段式”动态管理加速均衡去化。报告期内，公司健康地产板块实现合同销售额 143.62 亿元，销售面积 125.75 万平方米，分别同比增加 22.66%和 2.11%，2019 年全年实现新开工 180.09 万平方米，竣工面积 128.35 万平方米，分别同比增加 21.49%和 11.76%，全面完成年初制定的各项目标。

二是扎实推进发展模式变革，合作化发展取得突破。持续解放思想，不断将对标单位变为战略合作者，2019 年与中国金茂、华润置地、中航信托和万科成立合资公司，分别获取济南神武、青岛西海岸国际体育中心、青岛即墨蓝谷项目和临沂河东区褚庄 4 个项目 21 宗土地，新增土地储备权益建筑面积 100 余万平米。创新“地产+产业”模式，在前三个项目分别落地了“地产+绿建金融”、“地产+文体”和“地产+医疗”模式。同时，开放项目股权，打通融资通道，利用合作单位配资，有效降低了负债和资金压力。加快轻资产发展步伐，新增代建项目一个——山东特教学院，与烟台福山区福缘老年公寓、福康医院合作打造颐养中心，成功输出鲁商福瑞达国际颐养中心管理模式；签约青岛蓝色中心项目的商业街管理，商业街区管理外拓实现零的突破。产业方面，与亿达未来、中科钛领等商务园区科技服务公司签署战略合作协议，赋能产业园区的运营和服务。

三是扎实推进专业条线管理，产品与服务品质实现新提升。在产品线中植入绿色、节能、科技、智慧元素，形成公司“健康住宅”体系，并在济南神武、即墨蓝谷两项目落位。聚焦客户满意度，整合客户信息管理与客户维护标准动作，搭建时间和客户阶段双维度客户关系维护体系。全面实施工程质量“五重”管控体系，针对“五项”客户痛点推进新材料、新技术应用，有效降低了外墙外窗渗漏、墙面抹灰起鼓开裂等问题。推进产品设计科技创新，参编的《被动式超低能耗居住建筑节能设计标准》荣获 2019 年度中国工程建设标准化协会“标准科技创新一等奖”，参与完成的《典型气候区绿色建筑全寿命期关键技术及标准体系应用》荣获 2019 年山东省“科学技术二等奖”，鲁商设计院自主申报的《缩短建设项目前期报规阶段平均时长》获得 2019 年度山东省工程建设（勘察设计）优秀 QC 小组一等奖。

四是扎实推进管理机制改革，改革成果初见成效。推进组织机构与审批权限改革，实行“总部-城市公司”两级管控，发布新版《组织管理手册》和《权责手册》，加大城市公司在工程、设计、成本等业务条线权责下放力度。推进岗位体系改革，建立起以岗位为基础的干部管理体系，通过压缩管理人员改革和辅助岗位社会化改革，进一步促进企业“瘦身健体”。在股权激励计划的基础上进一步推进激励机制改革，建立鲁商发展项目跟投机制，并在济南神武、即墨蓝谷、临沂褚庄、烟台于家滩四个项目落地实施。

五是扎实推进产业转型升级，健康产业打开新局面。2019 年，公司名称变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11% 股权，进一步完善了公司健康产业链，坚定不移地做好转型发展。公司旗下福瑞达医药集团植根于生物医药制造与健康服务领域，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、玻尿酸高端化妆品领导品牌。增强产品创新，《结构均一糖链加工酶的筛选、制备及应用关键技术》获山东省科技进步二等奖，《小儿解感颗粒制备关键技术研究及产业化》获山东省科技进步三等奖，《微生物多糖关键技术及产品开发》获天津市科学技术进步奖。提升品牌美誉度，福瑞达冠名京沪高铁“颐莲号”，荣获“中国化药百强企业”、“济南最具影响力企业”等近十余项奖项；参与省医药商会和基层诊所分会平台建设，福瑞达品牌行业影响力快速提升。鲁商福瑞达健康投资公司入选山东省“十强”产业集群领军企业储备库，福瑞达国际颐养中心被评为“济南市五星级养老机构”。研发形成养老机构设计、运营服务标准化和养老社区标准化手册，并开始对外输出；拓展健康体检、长期照护险等新业务；与山东省医学科学院签署战略合作协议，发力健康管理体系建设。鲁商知春湖项目健康秘书、生活秘书、快乐秘书三大服务体系正式落地，知春湖温泉酒店、膳食中心和养生中心开业，康养配套服务功能日益完善。

## 二、报告期内主要经营情况

2019 年，公司实现营业收入 102.89 亿元，同比增长 16.64%，实现利润总额 5.69 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 3.45 亿元，分别同比增长 24.28% 和 112.58%；截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 560.19 亿元，同比增长 14.61%，归母净资产 27.42 亿元，同比增长 12.51%。其中，公司于 2018 年 12 月底受让的山东福瑞达医药集团有限公司，2019 年实现营业收入 10.39 亿元，实现利润总额 1.20 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 0.90 亿元，分别占公司营业收入、利润总额和归母净利润的 10.10%、21.09% 和 26.13%；截至 2019 年 12 月 31 日，山东福瑞达医药集团有限公司总资产 15.54 亿元，归母净资产 4.29 亿元，分别占公司总资产、归母净资产的 2.77%、15.66%。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	10,289,206,911.17	8,821,312,533.20	16.64
营业成本	8,121,570,915.29	7,033,610,911.38	15.47
销售费用	717,686,650.98	567,397,132.74	26.49
管理费用	318,967,481.46	267,796,053.29	19.11
研发费用	46,067,256.24	30,132,732.61	52.88
财务费用	50,552,226.14	59,906,417.85	-15.61
经营活动产生的现金流量净额	-3,307,182,480.93	2,095,276,854.30	-257.84
投资活动产生的现金流量净额	548,045,879.16	-1,004,268.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,543,878,962.07	-1,869,720,681.52	不适用
投资收益	167,122,365.37	38,749,008.10	331.29
信用减值损失	-15,355,490.06	-	不适用
资产减值损失	-4,025,704.04	4,245,208.73	-194.83
税金及附加	646,356,364.27	454,774,789.34	42.13
其他收益	41,160,309.46	28,054,932.43	46.71
公允价值变动收益	-1,009,000.00	-7,711,960.00	不适用
营业外收入	3,851,419.15	7,140,435.54	-46.06
营业外支出	9,045,836.35	20,434,900.97	-55.73

销售费用相比去年同期增加 26.49%，主要系本期开盘项目增加相应广告宣传等费用增加影响所致。

研发费用相比去年同期增加 52.88%，主要系本期研发项目投入增加影响所致。

经营活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 257.84%，主要系本期集中支付土地款影响所致。

投资活动产生的现金流量净额相比去年同期增加，主要系本期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相比去年同期增加，主要系本期集中支付土地款影响筹资较多所致。

投资收益相比去年同期增加 331.29%，主要系参股公司本期经营利润增加影响所致。

信用减值损失主要系本期按新金融工具准则计提坏账准备影响所致。

资产减值损失相比去年同期减少 194.83%，主要系去年同期收回欠款相应转回坏账准备影响所致。

税金及附加相比去年同期增加 42.13%，主要系收入增加相应税金增加所致。

其他收益相比去年同期增加 46.71%，主要系本期政府补助增加影响所致。

公允价值变动收益相比去年同期增加，按新金融工具准则计提坏账准备影响所致。

营业外收入相比去年同期减少 46.06%，主要系去年同期非营业收入较多影响所致。

营业外支出相比去年同期减少 55.73%，主要系本期非营业支出减少影响所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用□不适用

报告期内，公司实现营业收入 102.89 亿元，营业成本 81.22 亿元，毛利率 21.07%，与去年同期相比，毛利率增加 0.80 个百分点。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	8,758,569,434.38	7,359,694,530.61	15.97	16.79	16.01	增加 0.56 个百分点
物业管理	279,251,147.46	262,147,415.96	6.12	6.89	6.15	增加 0.66 个百分点
酒店	64,994,712.78	11,897,058.28	81.70	-7.99	-7.53	减少 0.09 个百分点
药品	599,234,527.53	204,180,814.13	65.93	17.90	17.53	增加 0.11 个百分点
化妆品	313,366,633.08	121,945,673.76	61.09	41.84	46.07	减少 1.13 个百分点
添加剂	68,216,496.14	47,793,984.20	29.94	7.48	22.14	减少 8.41 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	8,758,569,434.38	7,359,694,530.61	15.97	16.79	16.01	增加 0.56 个百分点
物业管理	279,251,147.46	262,147,415.96	6.12	6.89	6.15	增加 0.66 个百分点
酒店	64,994,712.78	11,897,058.28	81.70	-7.99	-7.53	减少 0.09 个百分点
药品	599,234,527.53	204,180,814.13	65.93	17.90	17.53	增加 0.11 个百分点
化妆品	313,366,633.08	121,945,673.76	61.09	41.84	46.07	减少 1.13 个百分点
添加剂	68,216,496.14	47,793,984.20	29.94	7.48	22.14	减少 8.41 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
山东省内房地产销售	6,471,301,553.82	5,343,287,872.22	17.43	25.82	27.05	减少 0.80 个百分点
山东省外房地产销售	2,287,267,880.56	2,016,406,658.39	11.84	-2.92	-5.69	增加 2.59 个百分点
北区药品销售	117,299,907.95	46,688,917.43	60.20	-6.59	9.14	减少 5.74 个百分点
南区药品销售	102,326,276.64	34,687,184.34	66.10	-4.83	-5.54	增加 0.25 个百分点
东区药品销售	111,373,036.67	31,657,943.72	71.57	39.44	16.52	增加 5.59 个百分点
中区药品销售	106,213,568.09	33,335,386.18	68.61	13.95	4.88	增加 2.71 个百分点
招商模式药品销售	162,021,738.18	57,811,382.46	64.32	58.70	63.89	减少 1.13 个百分点
化妆品网上销售	243,132,695.81	100,010,360.20	58.87	79.32	84.53	减少 1.16 个百分点
化妆品其他渠道销售	70,233,937.27	21,935,313.56	68.77	-17.70	-25.10	增加 3.09 个百分点

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

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

公司房地产销售收入 875,856.94 万元，销售成本 735,969.45 万元，毛利率 15.97%，与去年同期相比，收入增长 16.79%，毛利率增长 0.56 个百分点。其中普通住宅销售收入 632,105.05 万元，毛利率 10.45%，与去年同期相比，收入增加 55.27%，毛利率增加 2.37 个百分点；高档住宅销售收入 142,766.19 万元，毛利率 27.48%，与去年同期相比，收入减少 32.74%，毛利率增加 5.86 个百分点；商业销售收入 100,985.70 万元，毛利率 34.25%，与去年同期相比，收入减少 22.64%，毛利率增加 6.08 个百分点。

药品销售收入 59,923.45 万元，销售成本 20,418.08 万元，毛利率 65.93%，与去年同期相比，收入增长 17.90%，毛利率增长 0.11 个百分点；化妆品销售收入 31,336.66 万元，销售成本 12,194.57 万元，毛利率 61.09%，与去年同期相比，收入增加 41.84%，毛利率下降 1.13 个百分点，收入增长主要来源于网上销售规模的增加。

本报告期内，医药板块着力做好客户开发拓展工作，积极加强各渠道客户的开发，同时加强学术活动推广，助力产品销售和品牌推广。化妆品聚焦主推产品，采用“多品牌全渠道”协同发展的营销策略，拉动了销量的持续增长。

#### (2). 产销量情况分析表

√适用□不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减(%)	销售量比上年增减(%)	库存量比上年增减(%)
房地产	万平方米/万元	180.09	875,856.94	4,420,748.35	21.49	16.79	21.19
中成药	万盒	4,919	4,836	307	38.14	28.21	35.84
添加剂	吨	310.01	307.76	18.64	66.24	64.01	105.74
化妆品	万个	1,630	1,914	632	40.88	49.77	-11.36

#### 产销量情况说明

本报告期内，医药化妆品板块通过多种方式助力产品销售和品牌推广，拉动了销量的持续增长，所以相应影响产品的生产量和库存量也有所增加。

#### (3). 成本分析表

单位：元



分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	7,359,694,530.61	91.70	6,343,768,776.60	91.51	16.01	收入增加, 相应成本增加
物业管理	物业管理成本	262,147,415.96	3.27	246,966,636.73	3.56	6.15	
酒店	酒店服务成本	11,897,058.28	0.15	12,866,401.60	0.19	-7.53	
药品	药品销售成本	204,180,814.13	2.54	173,728,481.34	2.51	17.53	收入增加, 相应成本增加
化妆品	化妆品销售成本	121,945,673.76	1.52	83,481,632.47	1.20	46.07	收入增加, 相应成本增加
添加剂	添加剂销售成本	47,793,984.20	0.60	39,131,662.71	0.56	22.14	收入增加, 相应成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	7,359,694,530.61	91.70	6,343,768,776.60	91.51	16.01	收入增加, 相应成本增加
物业管理	物业管理成本	262,147,415.96	3.27	246,966,636.73	3.56	6.15	
酒店	酒店服务成本	11,897,058.28	0.15	12,866,401.60	0.19	-7.53	
药品	药品销售成本	204,180,814.13	2.54	173,728,481.34	2.51	17.53	收入增加, 相应成本增加
化妆品	化妆品销售成本	121,945,673.76	1.52	83,481,632.47	1.20	46.07	收入增加, 相应成本增加
添加剂	添加剂销售成本	47,793,984.20	0.60	39,131,662.71	0.56	22.14	收入增加, 相应成本增加

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用□不适用

前五名客户销售额 27,243.58 万元，占年度销售总额 2.69%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 115,614.13 万元，占年度采购总额 31.52%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

### 3. 费用

√适用□不适用

报告期内，公司发生销售费用 71,768.67 万元，同比增加 26.49%，主要系本期开盘项目增加相应广告宣传等费用增加影响所致；发生管理费用 31,896.75 万元，同比增加 19.11%；发生财务费用 5,055.22 万元，同比减少 15.61%。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用□不适用

单位：元

本期费用化研发投入	46,067,256.24
本期资本化研发投入	2,237,554.44
研发投入合计	48,304,810.68
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.47
公司研发人员的数量	184
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	5.11
研发投入资本化的比重（%）	4.63

## (2). 情况说明

√适用□不适用

公司的研发投入主要为医药化妆品业务的研发，研发投入总额占医药化妆品业务收入的 5.05%，占总营业收入的 0.47%，研发人员占医药化妆品业务人员的比例为 9.36%，占总员工的比例为 5.11%。

报告期内化药 8 个品种处于开发阶段，2 个开展一致性评价；新立项 3 项；通过对外交流，布局生物技术药物项目；另有多品种处于工艺改进和产品升级阶段。

## 5. 现金流

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-3,307,182,480.93	2,095,276,854.30	-5,402,459,335.23	-257.84	主要系本期集中支付土地款影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	548,045,879.16	-1,004,268.40	549,050,147.56	不适用	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	2,543,878,962.07	-1,869,720,681.52	4,413,599,643.59	不适用	主要系本期集中支付土地款影响筹资较多所致。

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

公司土地储备量的增长速度会高于商品房的销售增长速度，是造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在差异的原因之一。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用□不适用

本报告期公司净利润为 39,411.42 万元，其中按权益法核算的对临沂锦琴房地产开发有限公司的投资收益 12,564.82 万元，去年同期为-450.00 万元，主要原因系本期该公司首次集中交房影响所致。

### (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
债权投资	62,391,530.08	0.11	-	-	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。
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。
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。
长期股权投资	294,240,012.39	0.53	163,635,565.70	0.33	79.81	主要系本期参股公司经营利润增加影响所致。
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。
投资性房地产	8,403,307.69	0.02	22,042,152.24	0.05	-62.00	主要系出租房产转为自用影响所致。
在建工程	26,161,944.16	0.05	6,445,918.50	0.01	306.00	主要系医药生产车间工程建设影响所致。
短期借款	3,551,695,262.70	6.34	458,500,000.00	0.94	674.63	主要系本期融资增加影响所致。
应付票据	514,017,504.55	0.92	185,914,148.04	0.38	176.48	主要系本期采用票据方式结算增加所致。
应付职工薪酬	84,715,077.72	0.15	59,676,853.04	0.12	42.00	主要系期末未付薪酬增加影响所致。
长期借款	3,780,054,208.19	6.75	5,885,697,679.39	12.04	-35.78	主要系部分借款即将到期转入流动负债影响所致。
少数股东权益	1,953,501,268.60	3.49	451,672,473.10	0.92	333.00	主要系少数股东本期投入增加影响所致。

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,985,407,312.02	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 362,743,665.63 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴 705,234.49 元；预售监管资金及贷款保证金 1,419,977,658.66 元；代建项目专用资金 161,274,708.92 元；国开行投入专项资金 18,955.69 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金 3,598,678.28 元；维修保证金 37,088,410.35 元。
存货	12,116,202,666.11	用于银行抵押借款
固定资产	368,912,733.62	用于银行抵押借款
无形资产	27,180,365.53	用于银行抵押借款

项目	期末账面价值	受限原因
合计	14,497,703,077.28	

### 3. 其他说明

☐适用 ☒不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

2019 年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。2020 年房地产行业受疫情影响，春节后有明显的下滑，但进入三月后，房地产市场逐渐转暖。从国家层面看，政策松动的可能性不大，预计仍将继续坚持“房住不炒”、“三稳一控”的调控基调，而地方层面则将以“因城施策”为主导思想，分化更为明显。城市群发展差异性凸显，不同地区、不同业态之间分化行情蕴含结构机会。国家不断推动城乡融合发展和乡村振兴、促进乡村资源要素与全国大市场相对接，将持续释放出可观的改革红利；城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重，在老旧小区改造、城市更新方面将有更大空间。行业分化整合将进一步加剧，优胜劣汰加速，集中度提升，中小企业的生存空间进一步压缩。产品竞争更激烈，品牌力日益凸显，以产品和服务为核心的品牌竞争力是未来企业发展的关键。根据 wind 资讯、市场调研数据及第三方机构统计，公司主要业务所在城市行情如下：

1、青岛作为山东经济中心，随着“南深圳、北青岛”战略提出，迎来快速发展，国家支持、人才引进、产业发展等利好，但房地产调控仍坚持“因区施策，三稳”为主基调。供应呈现阶梯式上涨，新增供应从刚需户型转换为改善时代。成交逐年回落，下降趋势已显，库存创历史新高。2019 年青岛市土地购置面积 1428 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 3473 万 m<sup>2</sup>，在建面积 11580 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 1602 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1652 万 m<sup>2</sup>。公司在青岛主要在售项目为鲁商蓝岸丽舍、鲁商中央公馆、鲁商蓝岸新城、鲁商泰晤士小镇、鲁商蓝岸公馆，2019 年销售业绩约 40 亿元。公司将继续深耕青岛都市圈，提高鲁商品牌在青岛地区的影响力和市场占有率。

2、济南是山东省省会城市，2019 年济南市房地产政策较为谨慎，依旧坚持房住不炒，实行限购限贷限价等政策，稳定土地及房地产市场，在租赁、落户、人才引进等方面存在利好，但未对市场产生短暂刺激效应，整体呈现“以稳为主”的态势。2019 年济南市土地购置面积 524 万 m<sup>2</sup>、新开工

工面积 1726 万 m<sup>2</sup>、在建面积 8015 万 m<sup>2</sup>、竣工面积 631 万 m<sup>2</sup>、销售面积 1216 万 m<sup>2</sup>。公司目前在济南市在售项目为鲁商常春藤、国奥城、御龙湾、公园学府、锦悦府、星瀚城等，2019 年公司在济南地区销售金额 15 亿元，2019 年公司将加大在济南市的项目拓展力度，不断增加土地储备，进驻济南先行区建设。

3、临沂是山东省地级市，国务院批复确定的中国鲁东南地区中心城市，具有滨水特色的现代工贸城市和商贸物流中心，2019 年临沂市房地产政策较为谨慎，依旧坚持房住不炒，实行限购限贷限价等政策，稳定土地及房地产市场，在租赁、落户、人才引进等方面存在利好，但未对市场产生短暂刺激效应，整体呈现“以稳为主”的态势。2019 年临沂主城区土地供应建面 869 万 m<sup>2</sup>，成交建面 625 万 m<sup>2</sup>，住宅销售建面 491 万 m<sup>2</sup>。2019 年临沂主城区商业销售面积 25.7 万 m<sup>2</sup>，去化周期 41 个月；2019 年临沂主城区办公销售面积 12.4 万 m<sup>2</sup>，去化周期 34 个月；公司目前在临沂市在售项目为鲁商知春湖、鲁商金悦城、鲁商中心、鲁商中南樾府、鲁商万科新都会等项目，2019 年公司在临沂地区销售金额 29 亿元，在临沂房地产销售市场占据重要地位。

4、济宁位于山东省西南部，淮海经济区核心城市。2019 年济宁市房地产政策在坚持房住不炒的大基调下，稳定土地及房地产市场，2019 年一、二季度住宅用地成交楼面均价和溢价率均持续上涨，三季度以来土地市场热度有所下降，住宅用地成交楼面均价及平均溢价率均有所回落，整体呈现“稳中有涨”的态势。2019 年济宁市土地购置面积 227 万 m<sup>2</sup>，商品房施工面积 4718.96 万 m<sup>2</sup>、竣工面积 593.85 万 m<sup>2</sup>、销售面积 991.34 万 m<sup>2</sup>。公司目前在济宁市在售项目为鲁商运河公馆。2019 年公司在济宁地区销售金额 6.55 亿元，2020 年公司将积极拓展土地资源，快速落成公司在济宁地区项目的开发。

5、哈尔滨是黑龙江省省会，2019 年，哈尔滨市重点推进项目建设培育产业新动能、构建产业新体系等政策持续改革创新，激发经济活力。2019 年哈尔滨土地购置面积 277 万 m<sup>2</sup>、新开工面积 1939 万 m<sup>2</sup>、在建面积 5817 万 m<sup>2</sup>、竣工面积 969 万 m<sup>2</sup>、销售面积 771 万 m<sup>2</sup>。公司在该区域开发的项目为鲁商松江新城，项目占地面积较大，公司通过线上线下，多媒体组合将宣传推广效率最大化，持续以学区、地铁等项目价值点进行宣传推广，同时通过渠道派单及资源拓客等线下手段策略提升销售业绩，2019 年销售额突破 22 亿元，位居哈尔滨地产销售排行榜前列。。

6、2019 年潍坊市房地产市场坚持房住不炒，以“稳”为主，即无释放短期刺激性政策，也未开展明显抑制房价动作。整体土地及房地产市场处于横盘阶段，量价均较为稳定；2019 年潍坊市去库存周期 25.5 个月左右。2019 年潍坊市土地供应面积 2439.22 万 m<sup>2</sup>，其中住宅供应 1567.43 万 m<sup>2</sup>，土地成交 1917.69 万 m<sup>2</sup>，其中住宅成交住宅 1298.37 万 m<sup>2</sup>。房屋施工面积增长 13.1%，其中住宅面积增长 14.2%。房屋竣工面积增长 35.2%，其中住宅增长 32.7%。公司在潍坊主要在售项目为鲁商·首府项目，2019 年销售业绩为约 2.6 亿元。

7、泰安市位于山东省中部，北靠省会济南，2019 年泰安市市房地产政策松紧适度，整体上并未对房地产市场发展产生较大刺激效应，土地市场先扬后抑，商品房市场平稳运行。2019 年泰安市新增土地供应 307 万 m<sup>2</sup>，土地成交面积 282 万 m<sup>2</sup>；新增商品房供应 388 万 m<sup>2</sup>，成交面积 294 万 m<sup>2</sup>，截止 19 年底，全市商品房库存 386 万 m<sup>2</sup>。鲁商发展泰安公司目前在泰安市在售项目为鲁商国际社区、鲁商中心项目，2019 年公司在泰安地区销售金额 9 亿元，2020 年公司将继续深耕泰安，加快新项目落地速度。

8、菏泽位于山东省鲁西南方向，是菏泽古称曹州，文化名城，中国牡丹之乡，并以牡丹打造城市标签，菏泽市依据国家房地产调控政策，制定了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》规定，全面实行房地产开发项目建设条件意见书制度，探索采取“限地价、竞房价”、“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建”、“竞自持面积”等方式，严防高价地扰乱市场预期。2019 年菏泽市土地购置面积 341 万 m<sup>2</sup>、新开工面积 781 万 m<sup>2</sup>、在建面积 2458 万 m<sup>2</sup>、竣工面积 420 万 m<sup>2</sup>、销售面积 229 万 m<sup>2</sup>。公司目前在菏泽市在售项目为鲁商凤凰城，2019 年公司在菏泽地区销售金额约 4 亿元，鲁商蓝岸公馆项目 2020 年开盘销售。

9、烟台是环渤海经济圈重要节点城市，山东半岛蓝色经济区骨干城市，2019 年烟台市房地产政策以坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2019 年烟台市土地购置面积 444.9 万 m<sup>2</sup>、新开工面积 559.3 万 m<sup>2</sup>、在建面积 780.1 万 m<sup>2</sup>、销售面积 448.4 万 m<sup>2</sup>。公司目前在烟台市在售项目为鲁商公馆项目，2019 年公司在烟台地区销售金额约 10 亿元。

公司主要经营模式、行业情况及竞争优势等详见“第三节公司业务概要”。

## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	哈尔滨	173,344	/	519,457	是	173,344	90
2	青岛	802,996	230,201	1,280,346	是	715,689	70
3	临沂	119,997	/	258,356	是	53,000	40
4	菏泽	149,017	/	409,800	否	/	/
5	济宁	52,000	/	130,000	否	/	/
6	淄博	58,358	/	93,295	是	58,358	91
7	烟台	38,076	/	99,000	否	/	/

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
8	济南	209,608	/	565,663	是	130,384	37

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

（2）规划计容建筑面积为地上计算容积率建筑面积；

（3）合作开发项目涉及面积为涉及开发土地面积；

（4）持有待开发土地面积不含一级土地整理面积。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、洋房	在建项目	500,331	758,923	1,181,527	280,300	405,000	1,430,000.00	80,553.01
2	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	在建项目	83,221	444,251	656,900	/	/	1,000,000.00	8,311.81
3	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇一期	住宅、商业	在建项目	227,637	364,219	501,219	20,500	75,500	250,000.00	19,319.36
4	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	在建项目	243,105	517,874	632,189	302,100	44,700	380,000.00	32,483.11
5	山东省青岛市	鲁商即墨中央公馆	住宅+商业	在建项目	240,000	320,000	440,000	131,800	/	300,000.00	20,551.55
6	山东省青岛市	鲁商蓝湾运动中心	住宅、别墅、公寓、写字楼、散售商业	新开工项目	238,000	470,000	650,000	179,700	/	880,000.00	299,509.06
7	山东省青岛市	鲁商健康城	住宅	新开工项目	54,318	81,477	114,356	116,700	/	320,000.00	96,104.35
8	山东省青岛市	鲁商蓝岸公馆	住宅、公寓、集中商业、散售商业	新开工项目	44,520	207,997	317,279	/	/	390,000.00	26,718.17
9	山东省青岛市	鲁商蓝色科技港	住宅、人才公寓	新开工项目	88,000	219,000	26,000	/	/	270,000.00	60,504.04
10	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	在建项目	170,070	493,230	693,230	128,800	/	320,000.00	25,026.15
11	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	在建项目	459,601	360,115	394,345	114,200	89,600	480,000.00	34,446.85
12	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	在建项目	164,724	523,410	689,948	291,000	48,100	1,000,000.00	28,902.86
13	山东省临沂市	临沂樾	住宅、	在建	66,892	166,610	208,571	127,900	90,000	430,000	60,000

	临沂市	府	商业	项目							
14	山东省临沂市	鲁商万科新都会	住宅、散售商业	在建项目	154,000	361,000	470,000	75,200	/	239,000	102,000
15	山东省泰安市	鲁商国际社区	住宅、商业	在建项目	248,316	239,012	271,986	15,000	20,200	168,000.00	11,019.59
16	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	在建项目	144,545	318,727	434,302	203,400	26,000	250,000.00	25,159.66
17	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	在建项目	189,154	624,208	853,005	101,000	86,000	400,000.00	53,684.65
18	山东省菏泽市	鲁商·蓝岸公馆	住宅、公寓、写字楼、散售商业	在建项目	172,477	478,614	607,023	78,700	/	350,000.00	51,498.80
19	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	在建项目	249,517	578,094	730,308	152,000	/	400,000.00	23,163.60
20	山东省潍坊市	鲁商首府	住宅、商业	在建项目	44,091	70,544	99,120	57,100	19,900	66,000.00	14,911.61
21	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、鲁商凤凰城	住宅、商业	在建项目	846,090	2,146,700	2,952,190	479,800	312,600	1,900,000.00	114,227.18
22	山东省烟台市	烟台鲁商公馆	住宅、商业	在建项目	110,317	349,163	472,078	277,000	66,000	320,000.00	45,107.13
23	山东省淄博市	淄博学府公馆、鲁商中心	住宅、商业	在建项目	184,676	283,424	402,354	234,400	/	240,000.00	38,266.84
24	山东省济南市	公园学府·锦悦府	住宅	在建项目	20,089	31,195	55,700	55,700	/	27,000	/
25	山东省济南市	星瀚城	住宅、商业	在建项目	31,658	43,150	489,222.6 <sub>1</sub>	77,900	/	61,000	/
26	山东省济南市	鲁商金茂国际社区	住宅、别墅、公寓散售商业	新开工项目	182,248.7	417,360.7 <sub>1</sub>	489,222.6 <sub>1</sub>	34,800	/	800,000.00	344,331.09

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

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

（3）在建建筑面积：为截止 2019 年 12 月 31 日在建面积（含地下）；

（4）已竣工面积：为 2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

（5）上表中临沂鲁商樾府、临沂鲁商万科新都会、济南公园学府、锦悦府、星瀚城均为公司参股公司，表格中涉及数据均为按权益比例计算后的数据。

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	650	21,905.87
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	9,570	2,504.56
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	171,807	9,099.53
4	山东省济南市	鲁商金茂国际社区	洋房	17,612	11,411
5	山东省济南市	星瀚城	住宅、商业	76,225.5	18,612
6	山东省济南市	公园学府	住宅、商业	26,351.4	18,703
7	山东省青岛市	鲁商蓝岸公馆	公寓、商业	23,318.43	13,400.12



8	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、别墅、商业、公寓	15,360	32,703
9	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	21,816.37	8,856.3
10	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇	高层、多层、商业、洋房	34,807	74,431
11	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	340,224.44	48,665.26
12	山东省黄岛区域	奥体中心	住宅	63,834.64	17,411.25
13	山东省即墨区域	即墨中央公馆	小高层、叠拼	60,230.66	56,926.81
14	山东省临沂市	鲁商沂龙湾	住宅、商业		2,240
15	山东省临沂市	鲁商凤凰城	商业	6,803	11,103
16	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	70,577	39,547
17	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	173,405	95,432
18	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	42,656	56,510
19	山东省临沂市	鲁商樾府	住宅、商业	4,194	83,270
20	山东省临沂市	鲁商万科新都会	住宅、商业	63,538	49,305
21	山东省淄博市	鲁商中心	住宅、商业	17,835	75,478
22	山东省泰安市	鲁商国际社区一二期	住宅、商业	6,910	25,230
23	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	30,382.94	76,346.25
24	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	177,153	74,791
25	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	103,155.43	94,038.48
26	山东省潍坊市	潍坊鲁商首府	住宅	76,536	39,373
27	山东省烟台市	烟台鲁商中心	住宅	62,141.66	30,631.12
28	重庆市	鲁商云山原筑	别墅	1,659.19	/
29	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	3,209.03	1,258.57
30	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、鲁商凤凰城、鲁商铂悦公馆、鲁商悦未来	住宅、商业	1,436,731	168,329

报告期内，公司共计实现销售金额 143.62 万元，销售面积 125.75 平方米。

注：1、可供出售面积：为截止 2019 年 12 月 31 日，公司已取得预售许可证的可供出售面积（不含已预售，含地下）；

2、已预售面积：为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日公司销售、预售的面积（含地下）；

3、可供出售面积和已预售面积均包括地下车库面积，去化周期较长。

4、上表中临沂鲁商樾府、临沂万科新都会、济南公园学府、锦悦府、星瀚城均为公司参股公司，表格中涉及数据均为按权益比例计算后的数据。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

☐适用 ☒不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,437,267.71	8.539%	209,184.09

公司根据实际情况，加强资金筹措、调整和管理，提高资金的使用效率。2020 年，公司（包括下属子公司）拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款等多种途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第十届董事会

第八次会议审议通过的《关于公司 2020 年度向非关联方融资额度的议案》和《关于公司 2020 年度向关联方融资额度的议案》，公司（包括下属子公司）拟通过申请开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 120 亿元人民币（含等值折算的外币），拟通过借款或委托借款等方式向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 80 亿元人民币（含等值折算的外币）。

## 6. 其他说明

☒适用 ☐不适用

（1）近年来，医养健康产业被定位国民经济的支柱产业，也是山东省新旧动能转换重点发展的“十强产业”之一，中国大健康产业正步入黄金期。自 2018 年起，公司积极推进健康产业转型，在并购山东福瑞达医药集团有限公司基础上，于 2019 年 7 月完成公司名称变更，股票简称由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”，2019 年底收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11% 股权，进一步完善了公司健康产业上下游链条。

作为公司健康工业发展战略主体的山东福瑞达医药集团有限公司，以国家“健康中国”战略为导向，植根于医药制造与健康服务领域，聚焦药品和化妆品“双主业”定位，开发了包括骨科、儿科、妇科、内科、眼科等多个领域的药品、高端化妆品及生物技术产品，着力打造中国骨科药物领导品牌、玻尿酸高端化妆品领导品牌、全国最重要的眼科药品生产基地。目前，山东福瑞达医药集团有限公司控股及参股了山东明仁福瑞达制药股份有限公司、山东福瑞达生物工程有限公司、山东福瑞达生物科技有限公司、山东博士伦福瑞达制药有限公司等多家企业。山东明仁福瑞达制药股份有限公司是现代中药生产企业，产品涵盖骨科、儿科、妇科、内科、眼科五大领域，被列为生物医药高技术产业化示范工程，被认定为山东省首批瞪羚企业，产品主要有颈痛颗粒、颈痛片、小儿解感系列、感冒药系列、二甲双胍缓释片系列、双唑泰阴道凝胶系列、保健品维固康系列、咪必克系列等。山东福瑞达生物工程有限公司秉承“科技智慧打造肌肤生态美学”的企业愿景，主品牌“颐莲”专研玻尿酸护肤，瑗尔博士为新锐护肤品牌，善颜为高端护肤品牌。山东博士伦福瑞达制药有限公司是国内知名眼科药品生产企业，已形成眼科、骨科及外科药品系列的研制和生产能力。福瑞达医药在全国建立了涵盖县级以上医院、基层医疗机构、连锁药店和第三终端等全类型的终端网络，销售渠道遍布全国多个省市自治区。

### （2）公司具体会计政策及税收政策

公司执行的具体会计政策、税收政策详见第十一节财务报告“财务报表附注”。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资额 946,360,000.00 元，上年同期公司对外股权投资额 845,332,845.82 元；与上年同比，投资额增加 101,027,154.18 元，增加 11.95%。被投资公司具体情况如下：

#### (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

①公司第九届董事会 2016 年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%(后因小股东增资，持股比例变为 74%，股东变更为本公司)；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，公司以自有资金出资 4250 万元，报告期内投资收益为 36,276.88 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 59,513.44 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，合资公司注册资金 2000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 1900 万元人民币，占 95%；青岛蓝谷高创投资管理有限公司出资 100 万元人民币，占 5%。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，报告期内无投资收益。

④公司第十届董事会 2019 年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%，济南市盛仕达股权投资管理合伙企业出资 1440 万元，占 20%。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%。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 30,888.12 元。

⑤公司第十届董事会 2019 年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，报告期内无投资收益。

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，报告期内投资收益-5,566,088.29 元。

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》，同意公司控股下属公司青岛鲁商数字科技发展有限公司和北京润置商业运营管理有限公司、超智资源有限公司（SUPER TALENT RESOURCES LIMITED）在山东省青岛市设立合资公司青岛鲁商润置投资开发有限公司，合资公司注册资本金 12 亿元人民币，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%；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（SUPER TALENT RESOURCES LIMITED）出资 3.5 亿元人民币，占 29.17%。报告期内，青岛鲁商数字科技发展有限公司以自有资金出资 6.96 亿元，报告期内投资收益为 43,460.30 元。

⑦公司第十届董事会 2019 年度第十八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烟台捷兴企业管理有限公司，与凯喜有限公司、宁波鼎悦企业管理咨询有限公司、宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）在烟台市设立合资公司烟台鲁茂置业有限公司，烟台捷兴企业管理有限公司出资 3900 万美金等值人民币，持有 52%股权；凯喜有限公司出资 3000 万美金，持有 40%股权；宁波鼎悦企业管理咨询有限公司、宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）合计出资 600 万美金等值人民币，持有 8%股权（其中宁波鼎悦企业管理咨询有限公司占 6%，宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）占 2%）。报告期内，烟台捷兴企业管理有限公司以自有资金出资人民币 10000 万元，报告期内无投资收益。

⑧公司第九届董事会第十二次会议于在公司会议室召开，会议通过《关于设立济南鲁商福瑞达护理院有限公司的议案》，同意公司控股下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公司在济南市出资设立济南福瑞达护理院有限公司，出资金额 200 万元人民币，占注册资本的 100%。截止报告期末，鲁商福瑞达健康投资有限公司以自由资金实际出资 200 万元，报告期内投资收益为 173,748.64 元。

## (2) 重大的非股权投资

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目投资金额	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	75.87%	114,227.18	1,441,480.25	累计实现留存收益 6,396.78 万元。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	63.30%	8,311.81	633,047.50	累计实现留存收益 119,613.18 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,430,000.00	83.75%	80,553.01	1,197,672.50	累计实现留存收益 21,979.57 万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	89.57%	53,684.65	358,282.16	累计实现留存收益 1,570.12 万元。
菏泽鲁商蓝岸公馆项目	350,000.00	24.47%	51,498.80	85,632.13	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	36.07%	34,446.85	173,155.64	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	73.59%	25,026.15	235,479.21	累计实现留存收益 22,457.10 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	66.35%	32,483.11	252,142.04	累计实现留存收益 23,534.33 万元。
泰安鲁商国际社区项目	168,000.00	83.69%	11,019.59	140,601.39	累计实现留存收益 11,158.15 万元。
青岛鲁商·泰晤士小镇项目	250,000.00	94.86%	19,319.36	237,159.36	累计实现留存收益 3,746.68 万元。
济宁运河公馆项目	400,000.00	54.22%	23,163.60	216,892.72	累计实现留存收益 20,675.45 万元。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	22.62%	28,902.86	226,179.58	累计实现留存收益 8,763.16 万元。
泰安鲁商中心项目	250,000.00	60.83%	25,159.66	152,079.50	累计实现留存收益 9629.16 万元。
临沂国际健康城项目	160,000.00	7.82%	3,016.71	12,509.71	累计实现留存收益 537.55 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	70.66%	14,911.61	46,633.05	未实现收益。
烟台鲁商公馆项目	320,000.00	49.13%	45,107.13	157,204.81	累计实现留存收益 151.27 万元。
淄博鲁商中心项目	240,000.00	47.54%	38,266.84	114,085.50	未实现收益。
青岛鲁商蓝岸公馆项目	390,000.00	59.72%	26,718.17	232,891.43	未实现收益。
青岛中央公馆项目	300,000.00	34.27%	20,551.55	102,798.88	未实现收益。
青岛蓝色科技港项目	270,000.00	22.41%	60,504.04	60,504.04	未实现收益。
青岛蓝谷健康城项目	320,000.00	30.03%	96,104.35	96,104.35	未实现收益。
鲁商悦府项目	330,000.00	44.00%	145,203.26	145,203.26	未实现收益。
鲁商金茂府项目	470,000.00	42.37%	199,127.83	199,127.83	未实现收益。

青岛西海岸新区奥体中心项目	880,000.00	34.04%	299,509.06	299,509.06	未实现收益。
合计	12,194,000.00		1,458,045.21	6,861,020.65	

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，截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

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，截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

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，截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

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，截止报告期末，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。2019 年 9 月，因规划条件调整，容积率缩小，上述两地块价格分别调整为：2018-53 地块成交总价款为 71153.76 万元；2018-54 地块成交总价款为 11332.512 万元。报告期内，菏泽鲁商置业有限公司支付土地款 3.87 亿元，合计已支付土地款 7.11 亿元。

⑤2017 年 8 月 7 日，公司控股下属公司鲁商置业青岛有限公司取得青岛市市北区人民政府出具的《青岛市市北区招标项目中标通知书》，确认鲁商置业青岛有限公司中标青岛市市北区捷能中泰片区土地开发整理项目。该项目占地面积约 23.02 万平方米（约 345.3 亩），投资额约 16 亿元（最终以审计结果为准）。截止报告期末，已投资 9.85 亿元。

### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额			本期增加		本期减少		期末余额		
	成本	公允价值变动	小计	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	小计
权益工具投资	2,033,000.00	1,009,000.00	3,042,000.00			2,033,000.00	1,009,000.00			
合计	2,033,000.00	1,009,000.00	3,042,000.00			2,033,000.00	1,009,000.00			

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

### (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

### (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

#### (1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
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	629,084.55	11,396.79	5,757.18
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	180,784.16	10,675.44	8,978.93
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	236,693.41	14,433.90	2,040.42
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	258,192.11	13,763.17	3,188.83
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	407,642.61	35,596.72	1,011.08
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	155,586.06	18,534.30	6,847.92
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	78,488.14	8,746.68	3,764.13
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	739,811.86	26,979.57	-4,544.46

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	180,760.37	8,629.16	46.73
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	73,076.69	10,158.15	1,470.45
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	245,754.50	5,151.28	133.60
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	135,358.47	3,731.25	-1,257.60
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	国奥城、御龙湾、常春藤项目	100%	5,000.00	1,921,899.86	72,169.00	-3,882.21
济南鲁商置业有限公司	房地产开发	鲁商金茂府、悦府项目	45%	8,000.00	349,029.15	1.34	1.34
青岛鲁商润置投资开发有限公司	房地产开发	青岛西海岸新区奥体中心项目	58%	120,000.00	315,787.50	120,007.49	7.49
山东福瑞达医药集团有限公司	医药化妆品销售	玻璃酸钠注射液	100%	8,100.00	97,398.36	20,552.85	6,451.79
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	56,500.18	44,737.86	2,154.99
山东福瑞达生物工程有限公司	化妆品生产与销售	化妆品护肤品	56.25%	2,400.00	20,272.13	13,895.51	3,425.37

## (2) 单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的:

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
哈尔滨鲁商置业有限公司	225,116.59	7,618.90	5,757.18
济宁鲁商地产有限公司	87,481.98	11,934.73	8,978.93
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	40,903.03	9,058.03	6,847.92
青岛鲁商置地发展有限公司	232,255.08	-3,545.13	-4,544.46
山东福瑞达医药集团有限公司	34,523.00	5,228.16	6,451.79

注: 青岛鲁商置地发展有限公司本期净利润-4,544.46 万元, 主要系本期回迁区结算影响所致。

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

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)	原因说明
哈尔滨鲁商置业有限公司	5,757.18	8,395.31	-2,638.13	-31.42	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	8,978.93	5,301.48	3,677.45	69.37	本期相比去年同期结算增加影响所致。
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	6,847.92	4,613.23	2,234.69	48.44	本期相比去年同期结算增加影响所致。
青岛鲁商置地发展有限公司	-4,544.46	-2,912.60	-1,631.86	56.03	主要系本期回迁区结算影响所致。
山东福瑞达医药集团有限公司	6,451.79	1,751.26	4,700.53	268.41	主要系本期收入增加影响所致。

## (4) 参股公司的经营情况及业绩:

单位: 万元 币种: 人民币



被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益	去年公司享有投资收益
山东博士伦福瑞达制药有限公司	医药生产与销售	滴眼剂	30%	9,000.00	59,068.85	29,936.63	59,281.02	13,667.12	4,163.36	3,263.93
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	519,263.73	27,921.81	102,369.51	29,022.37	12,564.82	-450.00

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。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

2020 年是决胜全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，也是公司面对行业发展新形势，实现改革创新的关键之年。

从行业政策看：一是中央坚持“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性；各地政府更加灵活地因城施策，多地从供需两端出台房地产扶持政策，促进房地产市场的平稳运行。二是推动城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重，在老旧小区改造、城市更新方面将有更大空间；试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准，将赋予省级政府更大权利来自主调整土地利用空间布局，提高项目审批效率、项目落地效率和土地利用效率。三是房企融资、购房贷款政策环境有望改善。2 月 12 日中央政治局会议提出要加大宏观政策调节力度，积极扩大内需和稳定外需。目前已有十余省市集体出台针对房地产行业的阶段性纾困新政，涉及延期或分期缴纳土地出让金，降低土地拍卖保证金比例，放宽预售条件、税款缴纳最长可延期 3 个月、缴纳房产税、城镇土地使用税有困难的可申请减免等，缓解房地产企业资金周转压力，支持当地房地产市场以及经济健康稳定发展。房贷利率也将随 LPR 的降低而稳中有降。近年来，医养健康产业被定位国民经济的支柱产业，中国大健康产业正步入黄金期。

从市场需求看：一是现阶段的销售停滞、需求断层并非市场常态，潜在购房需求并未消失，并且将不断积累，待疫情结束后，前期积压的购房需求有望释放。预计全年成交量并不会显著下降，将呈现出“先抑后扬”、总量回落态势。二是由于疫情导致居民日常的居家时间大幅增加，客厅、

餐厅的尺度空间乃至多卫等原先被市场忽视的功能空间将成为居民置业的痛点需求，未来改善性需求将持续释放，大面积、舒适性产品将更受市场追捧。三是经过此次疫情的考验，优质物业实施严格的出入证管理，电梯等公共空间勤打扫、消毒，赢得业主信赖，优质靠谱的物业服务将为项目带来更高溢价能力。四是在人民群众对美好生活的向往日益增长的需求下，大健康产业在患者服务类领域、医疗服务类领域、医药服务类领域、医疗美容类领域和医疗保健类领域等细分领域快速发展。《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》指出到 2020 年健康产业总规模将达到 8 万亿元以上。据新华社报道，中国将成为全球健康产业的巨大市场。

从中长期来看：房地产行业从增量市场转向存量市场，进入新周期，呈现新属性，面临新机遇。新常态体现在：一是地方因城施策分化明显，通过大数据分析、交圈会议、部门协同等方式，调控行业更加精准、指向城市更加精准、运用工具更加精准。二是产业共生、城市共生、城乡融合趋势增强。新属性体现在：一是行业分化整合将进一步加剧，优胜劣汰加速，集中度提升，中小企业的生存空间进一步压缩。二是随着人均住房面积的增长，买方市场逐步形成，以产品和服务为核心的品牌竞争力是未来企业发展的关键。三是房地产的资本属性不断加强，与资本、金融的融合能力是企业做大做强的根本。

从发展机遇看：随着党的十九大进一步明确提出实施健康中国战略，国家层面先后印发了《“健康中国 2030”规划纲要》、《中医药发展战略规划纲要》、《国民营养计划》等文件支持健康产业发展。山东省也明确提出 2022 年打造万亿级医养健康产业的发展目标，印发了《医养健康产业发展规划》等政策文件，持续推进新旧动能转换重大工程，将医养健康产业作为全省新旧动能转换的“十强”产业之一，持续加大体制机制创新力度，为医养健康产业创造了良好的发展环境。特别是今年新冠肺炎疫情的出现，“医药康养”板块在国民经济中的地位和作用将更加突出和显现。“医药康养”板块作为公司健康产业的重要组成部分，也将随之迎来一次难得历史发展机遇。

## （二） 公司发展战略

√适用 □不适用

公司践行企业核心价值观，实施生物制药、生态健康“双轮驱动”战略，致力于构建融合健康地产、生物医药、健康管理等领域的复合型健康产业生态圈，树强“中国康养知名品牌、健康产业领军企业、国人健康生活知己”的企业形象，力争成长为千亿规模企业。公司未来的健康产业围绕健康服务业和健康工业两条产品线布局，其中，健康服务业以健康地产、养老养生、健康管理、康复理疗等优势互补和深度融合为路径；健康工业以旗下子公司福瑞达集团为转型驱动主体，继续拓展其在生物医药、高端化妆品、生物原料多个健康领域的深入发展局面。

在发展模式上，坚持轻资产发展，实现向管理型公司的转变；坚持智能化发展，做智慧健康社区、中医药绿色智能制造的先行者；坚持资本化发展，充分利用资本市场，探索成立大健康投

资和城市更新产业基金，提升公司在健康服务领域的资本运行能力，助力公司在健康工业领域继续夯实“产学研销”+“资本”内生外延一体化发展路径；坚持合作化发展，一个重点是在健康服务业领域，加强与外部企业的战略合作，整合集团多元产业优势，一二三产融合，构建健康产业生态圈，完善产业园区生态链，形成健康地产与园、区、城共生的服务模型。另一个重点是在健康工业领域，加强与国内外高校及科研院所的合作，以市场为导向，科技创新为动力，深入挖掘产业链价值，精准发力高端仿制药、创新药、现代中药、医疗器械和高端生物技术化妆品，进一步打造旗下福瑞达科工贸一体化，产学研相结合的大健康集团优势；坚持创新化发展，加大绿色科技产品应用与产品创新力度，研发“农业、工业、康养、旅游、文化园区+地产”产品系列，打造富有鲁商品牌特色的产品体系和健康生活场景。积极拓展盈利链条，培育做大做强物业资管服务、城市更新、土地综合整治、项目代建板块。

在发展区域上，积极融入省政府确定的“现代优势产业集群”“互联网+医疗健康”“高水平打造医养结合示范省”等战略规划。在健康服务业领域，扎实服务地方的产业升级、城镇化提速、乡村振兴等经济社会发展主旋律，实施城市深耕战略，聚焦省内，按照“2+3+X”目标，以济南省会都市圈、青岛半岛都市圈为核心，以烟威经济带、临沂日照经济带、济宁菏泽经济带为重点区域，向省内其他经济较发达城市稳步拓展，进一步巩固扩大公司在省内的影响力和市场份额；在健康工业领域，强化全国范围内的营销网络建设，科学细分市场，借助互联网渠道，筑造起辐射至全国范围基层市场的全方位营销网络体系，实现药品在等级医院、民营医院、基层医疗机构、连锁药店等医疗终端全渠道销售覆盖，进一步扩大化妆品销售区域，实现线上线下全国市场的覆盖，并逐步打通国际市场。

### （三） 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司管理主题确定为“改革创新年”，以“党建统领、战略驱动、开放融合、城市深耕”为主线，持续深化改革、着力推动转型、大力实施创新，以现金流管理和资金链安全为主控导向，以“去存量、保增量、提效益、上规模”为主攻方向，提升“产品力、营销力、运营力、服务力、品牌力”五大硬核能力，推动公司实现高质量发展，奋力开创“中国康养知名品牌、健康产业领军企业、国人健康生活知己”的全新企业形象。2020 年，公司计划新开工面积 200 万 m<sup>2</sup> 以上，涉及 10 余个在建和新开工项目，竣工面积 180 万 m<sup>2</sup> 以上，努力实现合同销售额 200 亿元，费用率同比下降（2019 年公司经营计划的实现情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”的相关内容）。2020 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

- 1、统筹做好疫情防控和生产经营，有序开展复工复产工作

习近平总书记指出，危和机总是同生并存的，克服了危即是机，善于从眼前的危机、眼前的困难中捕捉和创造机遇。要抓住近期防控要点，保持疫情防控措施不放松的同时，加快恢复生产秩序，努力把疫情对公司经营的影响降到最低，福瑞达医药集团旗下山东明仁福瑞达制药股份有限公司作为山东省国有企业疫情防控先进集体，以实际行动扛起国企政治责任和社会责任。同时，公司将推进现代中药绿色智能制造技术改造项目和产业升级；借助阿里健康等医药电商、在线问诊互联网平台，开展医药数字化营销模式转型，实现疫情防控和公司发展双胜利。

## 2、实施产业融合发展战略，进一步增强可持续发展能力

积极融入山东省政府确定的“现代优势产业集群”“互联网+医疗健康”“高水平打造医养结合示范省”等战略规划，在拓展区域上，聚焦济青，做大烟威，深耕临日荷，不断扩大公司在以上城市的影响力和市场份额；落实“产业+地产”投资模式，协同集团商贸与电子商务、文化旅游、大健康、多元金融、教育等众多产业资源，积极拓展“大健康、商业、文旅、乡村振兴、教育、金融+地产”等产城融合新项目。在健康工业领域，强化全国范围内的营销网建设，进一步强化药品在等级医院、民营医院、基层社区医疗机构、连锁药店等医疗终端渠道销售力度。同时，打造化妆品高端品牌，借助线上线下销售渠道，逐步向全国市场推广的同时，努力接轨国际市场。

## 3、以现金流为生命线，实现资金盈余

一是以销售回款为根本，增强自我造血能力。积极推进项目推盘节奏，提升现金回流速度。二是加强资金规划，实现有利润的现金流。落实资金分级核算、集中管理、有偿使用，增强资金往来的刚性约束。三是以提高资金周转率为方向，增强企业盈利能力。创新融资模式，降低融资成本；加强目标成本管理，推进招标集采落地工作。

## 4、以客户为中心、以市场为导向，提升“产品力、营销力、运营力、服务力、品牌力”五大硬核能力

健康服务领域，一是构建健康产业生态圈，完善产业园区生态链，形成健康地产与园、区、城共生的服务模型，打造富有鲁商品牌特色的产品体系。二是以项目前策为牛鼻子，切实加强对市场及产品定位的研究，以适销对路和提高产品溢价为目标，增强产品策划力。三是加强计划管理，做好年度回款目标、新项目拓展目标等专项业务指标及关键任务的调度，加大经济运行分析研判力度和合作项目管理。四是推动双维度客户关系维护体系在城市公司铺开，在所属物业项目落地健康秘书、快乐秘书、生活秘书三大服务体系。

健康工业领域，一是强化与省属科研院所协同发展，做好国家企业技术中心、院士工作站、重点实验室等研发平台共建，加强产品研发，形成高效的产业与科研良性互动生态模式。二是注重专业化服务水平提升，通过精细化、多维度的医药市场营销手段和化妆品全渠道营销模式，不断深化产品的市场渗透，以用户思维为中心构建运营系统，更好地服务用户和拓展用户，提升企

业服务能力。三是围绕成为中国骨科药物知名品牌、以玻尿酸为核心的化妆品知名品牌、全国最重要的眼科药品生产基地、全球最大产能的透明质酸原料生产基地构想全面布局，构筑起“两品牌两基地”的发展生态，提升中国“福瑞达”品牌影响力。焦点生物要以透明质酸为核心，在稳步提升透明质酸原料市场占有率的同时，向透明质酸原料药和下游医疗美容产业链转型升级。

#### 5、存量变革与增量崛起相结合，实现传统业务转型升级与新兴业务培育壮大

以去库存为中心，做好存量的去化。同时扎实培植新兴产业，培育做大做强物业资管服务、城市更新、土地综合整治、项目代建四个板块，积极开展设计、景观园林施工、绿色能源等轻资产业务，不断延伸健康产业链条。

#### 6、抓改革、促创新，实施“创新引领”计划，增强企业发展活力和内生动力

持续深化改革，全力开展机制创新、模式创新、科技创新、管理创新和技术创新。一是加快机制创新，修订完善公司的跟投管理办法，落实股权激励，尝试事业合伙人、成就共享等激励方式。二是加快模式创新。开展十大精品工程创建，搭建线上共享平台，以营销、物管等业务条线为切入点，与一部手机游山东、一卡通、鲁商通、集团各产业相融合，推动智慧化工程，重点打造健康智慧服务管理平台，融合项目当地智慧城市、智慧交通、智慧警务、智慧消防建设。利用人工智能、大数据中心、云计算新时代科技，借助阿里健康等医药电商、在线问诊互联网平台，开展医药数字化营销模式转型；打造集产学研、游、展、购为一体的福瑞达健康护理用品产业园，形成“化妆品+”产业集群发展模式。三是加快科技创新。加大科技投入，加快推动科技创新项目的落地，加快信息化建设，加强业务系统的移动端应用，对现有客户数据进行全面梳理，确保营销、物业、财务端数据统一与实时整合。四是加快管理创新。强力推动组织变革，继续推进定岗、定责、定员、定薪“四定”，建立职业经理人市场化选聘、契约化管理、差异化薪酬制度形成高目标、强激励、严管控的健康服务组织架构，打造利润中心模式下的健康服务业、健康工业组织架构。五是加快技术创新。推进福瑞达生物医药高新技术产业园区现代中药绿色智能制造技术改造升级，在医药中药制造领域实现智能化和绿色发展的重大工艺提升。深化同国内外高校及专家学者的合作研发与高端人才引进，加快高端产品的开发与储备，重点在发酵技术、透明质酸衍生技术、药物制剂技术、功能性美容食品的开发、医疗器械类产品的开发等方向进行技术挖掘，提升企业的核心造血能力。

### （四）可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

政策风险：2019年，我国房地产调控政策持续从严，中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举

的住房制度，推动长效机制的建立健全。持续从紧的房地产调控政策对房地产企业在土地取得、项目开发、融资、去化等方面产生相应的影响。医药健康产业是一个受监管程度较高的行业，关系国计民生，近年来，国家及各部委陆续出台了一系列政策，重塑医药市场的价值链，大力推动行业的转型升级，对药品研发、生产、流通和终端等整条产业链产生重要影响。

**市场风险：**房地产行业市场平均利润水平下滑，公司虽然在山东市场占据重要地位，但与全国性规模的开发商相比存在差距。公司将继续聚焦省内，实施城市深耕战略，实现济南、青岛战略中心的扩张，做大进入城市的市场份额，捆绑鲁商产业资源，支撑公司步入快速发展的轨道。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：**房地产开发属于资金密集型产业，项目前期开发需要长期且充足的资金支持，随着新增土地购置成本的大幅上涨，公司经营规模的不断扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将以现金流管理和资金安全为主控导向，追求有回款的签约、有利润的现金流、有盈利的增长，不断创新机制，降本增效，提升发展质量。

**经营风险：**房地产开发过程中的各项成本都在增加，尤其是土地成本，截止 2019 年，房地产行业招拍挂土地的地货比已经高达 48%，在限房价、竞地价的大背景下，加上原材料成本，人力成本飞速飙升，都在一定程度上增加了开发成本，房企利润空间被不断压缩。公司在抓好发展的同时，还将抓好专业能力提升，在品牌溢价、成本管控等方面狠下功夫，不断提升“产品力、营销力、运营力、服务力、品牌力”五大硬核能力。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。

**产业融合的风险：**健康产业发展重在产业融合，产业融合不是简单的产业的加合，而是催生新业态、建立新体系。目前，公司处于战略转型的关键时期，健康产业培育尚在起步阶段，对产业长期性、根本性和战略性发展问题，如何有效把握多元化健康需求，整合公司现有业务链条，实现传统业务与新业务的有机融合，打造健康新产业、新业态、新模式，促进消费升级与产业升级，走出具有鲁商特色的健康产业发展之路，给公司带来较大的挑战。

#### （五） 其他

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用□不适用

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

报告期内，公司于 2019 年 4 月 23 日召开了 2018 年年度股东大会，会议批准《2018 年度利润分配预案》，以 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,000,968,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元(含税)，共计派发股利 50,048,400.00 元，剩余未分配利润（母公司）7,099,502.19 元结转以后年度，资本公积金不转增股本。该利润分配方案于 2019 年 5 月 27 日实施完毕。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度实现归属于母公司所有者的净利润 344,508,204.14 元，母公司 2019 年度实现净利润 198,423,420.11 元。母公司年初未分配利润 57,147,902.19 元，本年提取法定盈余公积 19,842,342.01 元，发放 2018 年度股利 50,048,400.00 元，加本年实现净利润 198,423,420.11 元，期末可供股东分配的利润为 185,680,580.29 元。

本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定 2019 利润分配预案为：以 2019 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 1.10 元(含税)，共计派发股利 110,106,480.00 元，剩余未分配利润（母公司）75,574,100.29 元结转以后年度。资本公积金不转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。上述预案尚需经公司 2019 年年度股东大会审议批准后方可实施。

公司 2019 年度利润分配预案拟派发现金红利额占当年实现归属于上市公司股东的净利润的比例为 31.96%，符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《公司章程》等有关规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	1.10	0	110,106,480.00	344,508,204.14	31.96

2018 年	0	0.50	0	50,048,400.00	162,060,307.83	30.88
2017 年	0	0	0	0	128,068,255.54	0

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用√不适用

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

□适用√不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用□不适用

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

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

√已达到 □未达到 □不适用



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

2019 年度置入资产山东福瑞达医药集团有限公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润金额为 7,349.35 万元，置入资产已实现承诺的 2019 年度净利润指标，实际扣除非经常性损益后净利润高于承诺净利润，相关承诺方无需向公司进行补偿。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）就山东福瑞达医药集团有限公司 2019 年度业绩承诺完成情况出具《业绩承诺完成情况审核报告》（大信专审字【2020】第 3-00110 号），详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### (三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

业绩承诺的完成情况见上项信息，不涉及商誉减值测试。

### 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用√不适用

### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

#### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

1、2019 年 8 月 24 日，公司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》。

#### (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的影响汇总如下：

单位：元币种：人民币

合并报表项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
资产：			
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	--
应收账款	125,028,127.06	+6,117,575.15	131,145,702.21
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	--
其他权益投资	--	+90,000,000.00	90,000,000.00
持有至到期投资	10,000,000.00	-10,000,000.00	--
递延所得税资产	114,144,441.31	-755,929.45	113,388,511.86
股东权益：			
未分配利润	1,225,801,040.29	+4,072,918.53	1,229,873,958.82
少数股东权益	451,672,473.10	+1,288,727.17	452,961,200.27

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。

2、2020 年 4 月 9 日，公司召开了第十届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

(1) 公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

①会计政策变更的原因

中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2017 年 7 月修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），并要求境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。由于上述会计准则的修订，公司需对原采用的会计政策相关内容进行相应调整。

②会计政策变更的主要内容

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型，以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准，对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引，对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

### ③会计政策变更对公司的影响

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据新收入准则的衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### （2）董事会、监事会、独立董事和会计师事务所关于会计政策变更的意见

公司于 2020 年 4 月 9 日召开了第十届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更。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。

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：本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的调整，执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司：财务状况和经营成果产生重大影响。

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的规定，对公司会计政策进行了变更，本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益。

## （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

## （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

## （四）其他说明

☐适用 ☒不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	1,200,000
境内会计师事务所审计年限	13 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司 2018 年年度股东大会于 2019 年 4 月 23 日召开，会议批准了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2018 年度财务报告审计费用 120 万元、内控审计费用 30 万元，2019 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第十届董事会第八次会议于 2020 年 4 月 9 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2019 年度财务报告审计费用 120 万元、内控审计费用 30 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### （一）导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

## 九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☐适用 ☒不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

2019 年 5 月，东方金诚国际信用评估有限公司通过对公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为 AA，评级展望为稳定。公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

2019 年 7 月，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对公司控股股东山东省商业集团有限公司信用状况进行跟踪评级，确定主体信用评级等级为 AA+，评级展望为稳定。山东省商业集团有限公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
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、烟台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）、烟台盛仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）。上述四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%；烟台盛仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）对烟台捷兴企业管理有限公司出资 1360 万元，占比 4.86%。

#### 十四、重大关联交易

##### （一）与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

##### （1）日常关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2019年预计发生金额	2019年实际发生金额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东省银座实业有限公司	3,000.00	-	-
		山东省鲁商空调工程有限公司	22,000.00	14,567.58	3.91
		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）	17,000.00	453.80	0.12
租赁	出租物业	临沂居易置业有限公司	1,800.00	1,654.07	23.20
		山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	1,500.00	1,396.90	19.59
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（如：山东银座旅游集团有限公司等）	6,000.00	2,088.09	29.29
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（如：山东银座旅游集团有限公司等）	5,000.00	3,118.15	8.21
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	1,001.14	0.99
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	1,406.26	3.27
合计			<b>62,800.00</b>	<b>25,685.99</b>	

注：关联交易详见第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

（2）截至 2019 年 12 月 31 日，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 234,687,061.27 元，借款余额为 60,000,000.00 元。2019 年度存款利息收入金额为 1,652,827.20 元，借款利息支出金额为 7,155,599.16 元。

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

公司（包括下属子公司）主要从事健康地产、生物医药、健康管理业务，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，有利于降低公司采购成本和经营费用，日常关联交易对公司是必要的，符合公司的实际情况和公司利益。同时在质量、标准相同的情况下，公司有权就同类或同种原材料的采购或服务的提供，按照价格孰低原则，选择比商业集团及其关联方价格更低的第三方进行交易，未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

### 3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

##### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。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	-1,090,898,607.66	8,537,854,673.58
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	1,002,877,573.89	2,771,418,151.60
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	6,720,218.99	680,440,245.36
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	72,365,863.53	-65,535,250.09	6,830,613.44
山东世界贸易中心	参股股东	31,682,296.10		31,682,296.10
鲁商集团有限公司	参股股东	26,423,150.80		26,423,150.80
临沂尚城置业有限公司	参股子公司	33,225,403.19	10,954,000.00	44,179,403.19
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

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
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	-563,340.00	2,000.00
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	30,000.00		30,000.00
山东银座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	3,110,145.72	4,733,931.35
临沂锦琴房地产开发有限公司	参股子公司	354,700,561.13	604,082,195.00	958,782,756.13
山东省城市服务技师学院	其他	1,014,760.88	-117,400.00	897,360.88
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司	4,569,418.00	-4,487,612.83	81,805.17
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他	3,514,166.66	-3,514,166.66	
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	-19,000,000.00	
山东省生物医药科学院	其他	6,587,676.55	-54,214.10	6,533,462.45
山东省药学科学院	其他	18,948,349.06	-68,999.71	18,879,349.35
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	其他		580,048.00	580,048.00
山东易通商业保理有限公司	其他		75,702,889.99	75,702,889.99
济南市富源小额贷款有限公司	其他		105,000,000.00	105,000,000.00
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他		64,481.00	64,481.00
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	579,640,950.01	13,352,982,153.09
关联债权债务形成原因		关联债务主要系向关联方借款，本期向关联方借款 5,106,181,130.02 元。		
关联债权债务清偿情况		本期偿还关联方借款 2,436,120,105.97 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 1,098,467,703.45 元，支付担保费 36,758,943.48 元。		

### 3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

#### (五) 其他

☒适用 ☐不适用

截止 2019 年 12 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额 81.08 亿元，2019 年新发生担保 50.33 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

公司控股孙公司鲁商置业青岛有限公司根据公司章程的相关规定，2019 年分配利润 10,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利。其中山东省商业集团有限公司分得 500.00 万元，山东世界贸易中心分得 2,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用√不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用√不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

截止报告期末，公司及各级全资子公司、控股公司的对外担保均为对全资子公司和控股公司的担保，或其之间进行的担保，不存在为第三方的担保。对全资子公司和控股公司的累计担保额为 7000 万元，占上市公司最近一期经审计的归属于母公司所有者权益的 2.55%。具体如下：

(1) 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担保 2000 万元。

(2) 公司第十届董事会 2019 年第十七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向银行申请综合授信并为其提供担保的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司向中国民生银行股份有限公司济南分行申请综合授信 5000 万元，期限 12 个月，公司将为上述事项提供不可撤销连带责任担保。截止报告期末，本公司为山东福瑞达医药集团有限公司担保 5000 万元。

另，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 12 月 31 日，累计担保余额为人民币 127,694,542.15 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。

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
----	------	-----	-------	---------

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

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中航信托股份有限公司	信托理财	70,000,000.00	2019/5/26	2020/5/25	自有资金	投资标的：房地产项目	固定报酬率：年报酬费率 1%	9.5%		6,496,438.37		是	否	

**其他情况**

√适用 □不适用

2018 年 7 月，公司子公司山东省鲁商置业有限公司增资入股青岛绿富房地产开发有限公司，并对该公司实施了控制，上述理财产品为该公司于增资前购买，到期后续期一年。

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

### 3. 其他情况

☐适用 ☒不适用

#### (四) 其他重大合同

☒适用 ☐不适用

1、公司第十届董事会 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旻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旻置业有限公司 15%股权，根据经营需要，济南碧旻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、公司第十届董事会 2019 年第十二次临时会议会议通过了《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恒丰银行济南分行申请流动资金贷款 3000 万元，期限 1 年，年利率为 6%，该项借款主要用于公司补充流动资金，山东省商业集团有限公司为此次贷款提供等额担保。

10、公司第十届董事会第六次会议会议通过了《关于公司下属公司山东福瑞达生物科技有限公司办理贷款的议案》，同意山东福瑞达生物科技有限公司向山东临沭农村商业银行股份有限公司申请流动资金贷款人民币 3000 万元，期限 1 年，年利率执行不超过 5.66%，该项借款主要用于该公司补充流动资金，以其持有的部分土地使用权及房产作为抵押。

会议还通过了《关于控股下属公司青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司办理信托计划的议案》，同意青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司向中航信托股份有限公司申请信托计划人民币不超过 7 亿元，期限两年，中航信托以信托计划项下信托资金对青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司进行股权投资，取得其 15% 的股权，主要用于投资齐鲁医院分院的建设。

11、公司第十届董事会 2019 年第十三次临时会议审议通过了《关于转让下属公司股权收益权的议案》，同意公司将所持有的临沂鲁商置业发展有限公司 32% 的股权收益权以人民币 3 亿元转让给与华能贵诚信托有限公司，不涉及标的公司股权转让。

12、公司第十届董事会第七次会议会议审议通过了《关于全资下属公司青岛鲁商蓝岸地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商蓝岸地产有限公司向平安银行青岛分行申请开发贷款人民币 5 亿元，期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 20%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸新城项目开发建设，以该项目三号地块土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

13、公司第十届董事会 2019 年第十四次临时会议审议通过了《关于控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司办理信托融资的议案》，同意哈尔滨鲁商置业有限公司与西部信托有限公司签订《特定资产收益权转让及回购合同》，哈尔滨鲁商置业以人民币 80,000 万元向西部信托转让其持有的鲁商松江新城 3 号地块（A 地块）特定资产收益权并进行回购，本次融资用于哈尔滨鲁商置业有限公司开发的鲁商松江新城 3 地块项目（A 地块）开发建设。



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向齐鲁银行济南燕山支行继续申请流动资金贷款人民币 2000 万元，期限 1 年，利率执行不超过基准利率上浮 30%，该项借款主要用于补充流动资金，公司控股股东山东省商业集团有限公司为此次贷款提供担保。

14、公司第十届董事会 2019 年第十七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银行借款的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司向恒丰银行股份有限公司济南分行申请流动资金借款 6000 万元，期限 9 个月，年利率为浮动利率，以 3 个月为一个周期，根据每一周期约定的 LPR 加 1.51% 浮动（其中，第一周期执行的 LPR 为借款提款日前一工作日的 1 年期 LPR，此后每周期执行的 LPR 按照借款提款日在该周期首月对应日前一工作日的 1 年期 LPR 重新确定，无借款提款日对应日的，该月最后一日视为对应日。）该项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，山东省商业集团有限公司为此次贷款提供等额担保。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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生活动中心和体育馆项目，新增代建管理费 300 万元。

19、公司控股下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公司济南养老服务分公司于 2019 年与山东省林工商投资有限公司续签《房屋租赁合同》，继续租赁山东省林工商投资有限公司位于济南市历山路 2 号商业用房，用于开展养老服务，期限一年，租金及物业管理费共计 300 万元。

20、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 7 月与山东省通利商业管理有限公司签订《租赁合同》，山东省通利商业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 28 层用于办公，租赁期限五年，年租金 140.35 万元。

21、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 9 月与鲁商集团有限公司签订《租赁合同》，鲁商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 27 层的 2703、2704、2705、2707 室用于办公，租赁期限五年，年租金 71.49 万元。

22、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 12 月与山东省发展和改革委员会签订《山东省政府投资建设项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建山东特殊教育职业学院新校区一期建设项目，代建面积 135050 平方米，收取项目代建管理费 895 万元。

## 十六、其他重大事项的说明

√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 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。

3、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 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，该基金正在办理备案手续。

4、公司第十届董事会 2019 年第十六次临时会议审议通过了《关于收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11%股权的议案》，同意公司以现金收购刘磊、渠源、李庆、杨波、苏州光证溢红股权投资合伙企业（有限合伙）分别持有的山东焦点生物科技股份有限公司 452.11 万股、111.5 万股、44.76 万股、40.34 万股、431.68 万股。截至本报告公告日，公司已按转让协议的付款进度支付完毕相关交易价款，山东焦点生物科技股份有限公司 60.11%股份已登记在本公司名下。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用□不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用□不适用

鲁商发展将根据“服务山东大局和服务人民大众”的企业使命要求，认真贯彻落实中央和省委、省政府关于精准扶贫的重大决策部署，不断增强扶贫工作的责任感和使命感，以壮大社会帮扶为己任，以党建促脱贫攻坚为担当，凝聚“红色力量”，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. 年度精准扶贫概要

√适用□不适用

报告期内，公司积极发挥企业在扶贫工作中的带动力，以市场为导向，以产业为载体，以机制创新为保障，全力推进精准扶贫工作。

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；青海循化县留守儿童幼儿园 180 套；山东滨州沾化县立国乡中心幼儿园 80 套。

2019 年，公司在泰安设立精准扶贫基地，与省级贫困村泰安市岱岳区韩家岗村达成帮扶合作协议，投入资金 10 万元，以更精准的举措，向脱贫攻坚聚合，为泰安脱贫攻坚战注入了强劲动力；鲁商发展青岛城市公司通过崂山区红十字会向崂山区对口帮扶地区无偿捐赠人民币 10 万元，由对口帮扶地区政府指定部门组织实施助医助学、扶贫济困等社会公益项目；鲁商发展青岛鲁商蓝岸党支部参与青岛高新区工商联与陇南徽县对口帮扶签约仪式，出资 5 万元，通过消费扶贫，帮助徽县农民脱贫致富，助力打赢脱贫攻坚战。福瑞达医药集团通过济南市委办公厅第一书记精准扶贫项目与济南市历城区宝峪村共建帮扶基地，利用自有平台，扩大养殖项目“挂枝树鸡”和磷虾鸡蛋的销售渠道，2019 年有关产品销售金额达 41.5 万元；携手公益组织“紫藤花助学济南分站”开展了“同献爱心，成就梦想”爱心捐赠图书公益活动，捐助图书 575 本；参与济南市委宣传部组织的“泉城义工湘西扶贫项目”，向湘西捐赠价值 10 万元药品，向济南明天儿童康复中心特教老师捐助价值 4.5 万元物品；按照中央关于东西部扶贫协作和对口支援的战略部署，组织员工认购湖南省湘西州古丈县当地特色农产品，共计金额 3.8 万元；响应临沂市农业局、粮食局帮扶号召，组织员工认购

当地特色农产品，认购金额共计 21.8 万元；开展了助力“脱贫攻坚”公益活动，向菏泽成武李双楼村，捐赠 3 万元物资和 1.3 万元现金。

### 3. 精准扶贫成效

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	93
2.物资折款	20

### 4. 后续精准扶贫计划

√适用□不适用

一是提高认识强化责任。深入贯彻落实党的十九大关于脱贫攻坚的部署要求，加大对扶贫干部培训力度，增强其帮扶工作能力，经常性开展扶贫工作“回头看”，切实做到帮扶解困。

二是坚持精准方略，细化帮扶方案。继续走村入社，深入了解贫困户贫困现状，从实际出发创新制定个性化帮扶方案，真正做到因户因人施策，增强贫困户“造血”能力，激发发展内生力，确保脱贫成效。例如：鲁商发展泰安党支部将积极对接扶贫基地相关扶贫工作，提前定制、设计精准扶贫产品包装、帮助韩家岗村联系产品销售渠道，同时积极参与到贫困户及孤寡老人节日慰问工作中；鲁商发展青岛鲁商蓝岸党支部将建立帮扶对子，促进基层党组织、党员带领群众脱贫致富。鲁商发展将继续秉承“服务山东大局、服务人民大众”企业使命，在精准扶贫工作中充分发挥国企生力军作用。

## (二) 社会责任工作情况

√适用□不适用

详见 2020 年 4 月 10 日公司在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的《2019 年度履行社会责任的报告》。

## (三) 环境信息情况

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

□适用√不适用

## 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用□不适用

2019 年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，践行绿色责任，在建设项目设计、施工和运行的各个阶段以及药物生产的各环节，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，在创造一流经营业绩的同时，持续降低对环境的影响，以低碳高效的运营模式打造绿色竞争力。

### （一）加强施工现场管理，创建安全文明标准化工地

为防治扬尘污染，保护和改善大气环境质量，保障人体健康，根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《山东省扬尘污染防治管理办法》等法律法规，结合公司实际，鲁商发展 2019 年度采取一系列措施对建筑施工现场进行扬尘治理。按照《鲁商发展临建设施安全施工标准图集》，其中对环保及扬尘治理方面提出了 8 项具体管控措施。施工现场做到六个百分百，即施工工地周边 100%围挡；物料堆放 100%覆盖；出入车辆 100%冲洗；施工现场地面 100%硬化；拆迁工地 100%湿法作业；渣土车辆 100%密闭运输。施工现场安装 PM 扬尘、噪声监测系统，对工地扬尘及噪声指数进行实时监控，对除尘方面工地安装了智能喷淋系统，可在手机 APP 控制系统启停，系统按照程序设定的时间自动喷洒，形成了扬尘治理智能化。

2019 年，鲁商发展各单位通过辛勤付出，取得了政府部门和社会的认可。其中，山东省鲁商置业有限公司省委党校新校区二期工程项目部、烟台鲁商地产有限公司被评选为“2019 年度省建筑施工安全文明标准化工地”。

### （二）注重建筑设计创新，打造绿色智慧住区

鲁商发展大力推进科技创新，参编的《被动式超低能耗居住建筑节能设计标准》荣获 2019 年度中国工程建设标准化协会“标准科技创新一等奖”，参与完成的《典型气候区绿色建筑全寿命期关键技术及标准体系应用》荣获 2019 年山东省“科学技术二等奖”，鲁商设计院自主申报的《缩短建设项目前期报规阶段平均时长》获得 2019 年度山东省工程建设（勘察设计）优秀 QC 小组一等奖。

公司积极参与绿色智慧城市建设，持续推进绿色智慧住区建设。潍坊鲁商首府项目通过利用物联网、云计算、互联网、信息智能终端等新一代信息技术，通过自动感知、及时传送、及时发布和信息资源整合共享的方式，实现智慧家居系统、社区物联系统和服务的紧密融合，全力打造互联网+的智慧住区。项目于 2019 年 1 月通过答辩和专家评审，被评为二星级绿色智慧住区，在山东省 30 多家申报单位中取得了第六的好成绩。

### （三）高标准建设排污设备，确保废水废气等达标排放

位于福瑞达医药产业园内的山东明仁福瑞达制药股份有限公司厂，建有处理能力为 1000 吨/天的污水处理站，目前整个园区每天产生约 80 吨污水，污水集中收集后进入污水处理站，统一处

理后达到《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）中要求的排放标准。园区设有水质化验室，每天定时对出水水质化验，保证出水水质全部达标。每年委托第三方对出水水质进行检测，并出具检测报告。园区使用低氮燃烧改进的 10 蒸吨燃气锅炉，各项污染物指标均满足《锅炉大气污染物排放标准》（DB37/2374-2018）标准，实现超低排放目的。废旧包材搜集后统一处理，药渣和生活垃圾由济南绿净园清洁有限公司统一处理。公司每个项目都做了相应的环境影响评价，取得了环保部门批复，并通过环保部门验收，各项目正常投产。

山东福瑞达生物科技有限公司不属于排污重点单位，严格执行国家环保有关法律法规，认真落实企业环保主体责任，污水处理设有在线监测报警系统，主要污染因子为化学需氧量（COD）和氨氮，现设一个污水排放口，排放浓度为小于 450mg/LCOD、氨氮排放限值小于 35mg/L。公司生产过程中不产生危险废物，主要产出滤渣、污泥均为一般固废，并与有机肥料厂签订协议，用作有机肥料。公司现有生产线均通过环境影响评价和验收，2019 年环保工作运行平稳，无环保行政处罚情况。

山东福瑞达生物工程有限公司产生的废气经第三方检测机构检测，排气筒、厂界无超标排放情况，执行标准为《DB37/280.6-2018 挥发性有机物排放标准》第 6 部分中的“有机化工行业”。废水经管网汇集后进入山东明仁福瑞达制药股份有限公司厂区污水处理站，执行标准为《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中规定的一级 A 标准。公司将塑封工序产生的废气经集气罩收集，引到车间顶部，经 UV 光氧设备处理后达标排放，截至目前运行情况正常。备料间新购一台集气设备，将无组织排放气体收集经活性炭过滤后达标排放。

### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

☐适用 ☒不适用

### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

### （四）其他说明

☐适用 ☒不适用

### 十八、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

#### (二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	48,974
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	49,664

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	0	530,722,779	53.02	0	无	0	国有法人
山东省国有资产投资控股有限公司	6,849,879	27,509,990	2.75	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
黄淑卿	8,000,000	8,000,000	0.80	0	无	0	未知
靳玉德	1,167,100	5,673,500	0.57	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
周华	-560,900	3,800,198	0.38	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件流通股 的数量		股份种类及数量			
				种类	数量		
山东省商业集团有限公司		530,722,779		人民币普通股		530,722,779	
山东省国有资产投资控股有限公司		27,509,990		人民币普通股		27,509,990	
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	
黄淑卿		8,000,000		人民币普通股		8,000,000	
靳玉德		5,673,500		人民币普通股		5,673,500	
淄博第五棉纺织厂		5,590,000		人民币普通股		5,590,000	
周华		3,800,198		人民币普通股		3,800,198	
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东及前十名无限售条件股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司存在关联关系，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。					

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



前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高洪雷
成立日期	1992 年 11 月 26 日
主要经营业务	在法律法规规定的范围内对外投资与管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2019 年 12 月 31 日，山东省商业集团有限公司持有银座集团股份有限公司（证券代码：600858）127,338,353 股，占其总股本的 24.49%，商业集团及一致行动人合计持其股份 197,438,981 股，占其总股本的 37.96%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

##### 2 自然人

☐适用 ☒不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

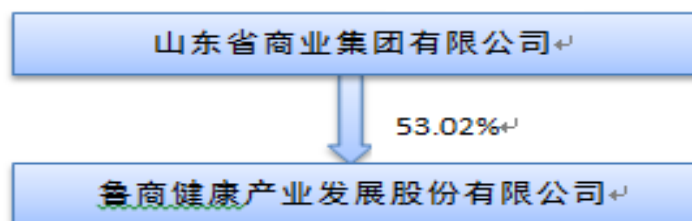
☐适用 ☒不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

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

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

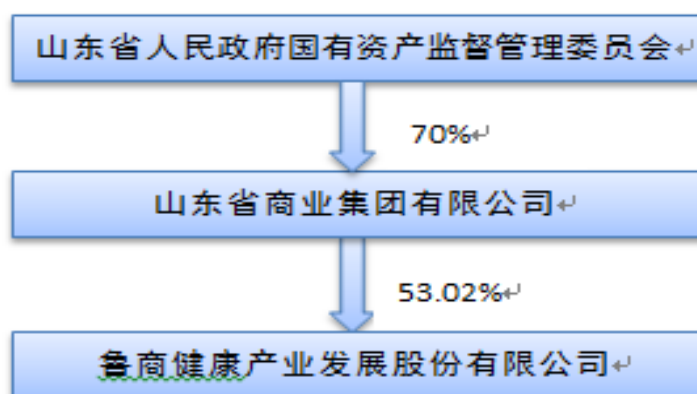
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 六、股份限制减持情况说明

☐适用√不适用

## 第七节 优先股相关情况

☐适用√不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
赵衍峰	董事长	男	48	2020-01-20	2021-07-04	0	0	0	——	—	是
贾庆文	董事	男	49	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
段东	董事	女	43	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
马涛	独立董事	男	63	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	8	否
朱南军	独立董事	男	48	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	——	8	否
吕元忠	监事会主席	男	48	2020-01-20	2021-07-04	0	0	0	——	—	是
查瑞平	监事	女	46	2018-07-05	2021-07-04	0	0	0	——	—	是
王泽	职工监事	男	49	2019-03-02	2021-07-04	0	0	0	——	—	否
张全立	总经理	男	50	2019-02-15	2021-07-04	0	0	0	——	92.44	否
刘增伟	副总经理	男	52	2013-12-09	2021-07-04	0	0	0	——	82.43	否
徐涛	副总经理	男	50	2014-02-10	2021-07-04	0	0	0	——	71.59	否
李珩	财务总监	女	49	2018-11-30	2021-07-04	0	0	0	——	35.95	否
尹炜	副总经理	男	47	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	42.58	否
周洪波	副总经理	男	47	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	62.85	否
王忠武	总经理助理	男	46	2019-03-06	2021-07-07	0	0	0	——	78.07	否
邵照玮	总经理助理	男	40	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	——	53.84	否
李璐	董事会秘书	女	44	2011-06-10	2021-07-04	0	0	0	——	49.11	否
董红林	董事长 (离任)	女	53	2019-02-15	2020-01-20	0	0	0	——	113.18	否

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
韩源泉	监事会主席（离任）	男	54	2019-03-06	2020-01-20	0	0	0	—	29.88	否
韩贺风	副总经理（离任）	男	45	2015-06-30	2019-09-30	0	0	0	—	62.31	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	790.23	/

姓名	主要工作经历
赵衍峰	公司董事长，公共管理硕士研究生，2015 年 4 月至 2017 年 6 月任山东亚特控股集团总经理、董事长；2017 年 6 月至 2018 年 8 月任山东泰山地勘集团有限公司党委委员；2018 年 8 月至 2019 年 1 月任山东省商业集团有限公司党委政策研究部部长；2018 年 8 月至 2019 年 4 月任山东鲁商乡村振兴有限公司总经理、董事长；2019 年 4 月至 2020 年 1 月任鲁商乡村发展集团有限公司董事长；2020 年 1 月至今山东省商业集团有限公司首席战略官、鲁商健康产业发展股份有限公司党委书记、董事长、山东福瑞达医药集团有限公司董事长。
贾庆文	公司董事，毕业于山东中医药大学中药制药专业，山东大学制药工程硕士，主任药师。2014 年 1 月至 2019 年 1 月任山东省药科学院副院长兼新药评价中心主任，2019 年 1 月至今任山东福瑞达医药集团有限公司总经理，2019 年 3 月至今任公司董事。
段东	公司董事，天津财经大学会计专业，硕士，正高级会计师。2010 年 5 月至 2014 年 6 月任山东省国有投资控股有限公司财务部副部长、资深业务经理，2014 年 6 月至 2018 年 10 月任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2014 年 6 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2018 年 6 月至今任德州银行股份有限公司董事，2018 年 11 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司总裁助理，2015 年 6 月至今任本公司董事。
马涛	公司独立董事，毕业于复旦大学经济系，博士后。2001 年 3 月至今任复旦大学经济学院教授、经济学博士生导师，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
朱南军	公司独立董事，毕业于中国人民大学会计学专业，会计学博士。2006 年 8 月至今北京大学经济学院副教授，2003 年 9 月年至今北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员、副秘书长，2010 年 9 月至今任北京大学经济学院风险管理与保险学系副主任，2014 年 4 月至 2017 年 5 月任渤海轮渡股份有限公司独立董事，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
吕元忠	公司监事会主席，毕业于山东大学软件工程专业，工程硕士，正高级会计师。2015 年 1 月至 2019 年 1 月任山东省商业集团有限公司财务管理部副总监、总监(部长)；2019 年 1 月至今任山东省商业集团有限公司审计部部长。2020 年 1 月至今任公司监事会主席。
查瑞平	公司监事，毕业于山东经济学院会计专业，高级会计师。2012 年 7 月至 2018 年 1 月任山东省商业集团有限公司风险防控管理中心审计内控部高级经理，2018 年 1 月至 2018 年 12 月任山东省商业集团有限公司风险防控管理部总监助理，2019 年 1 月至今任山东省商业集团有限公司审计部部长助理，2018 年 7 月至今任本公司监事。

姓名	主要工作经历
王泽	公司职工监事，毕业于中国科技大学继续教育学院财务会计专业，助理会计师。2014 年 1 月至 2015 年 1 月任山东福瑞达医药集团有限公司风险防控部副部长，2015 年 12 月至 2017 年 12 月任山东福瑞达医药集团有限公司财务管理部副部长，2017 年 12 月至 2019 年 9 月任山东福瑞达医药集团有限公司审计部副部长，2019 年 9 月至今任山东福瑞达医药集团有限公司纪检部部长；2019 年 3 月至今任公司职工监事。
张全立	公司总经理，毕业于山东建筑工程学院工民建专业，山东科技大学安全技术及工程专业硕士，国家一级注册结构工程师、研究员。2012 年 8 月至 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 10 月至 2016 年 12 月任山东省商业房地产开发有限公司总经理，2015 年 6 月至 2019 年 2 月任本公司常务副总经理。2019 年 2 月至今任本公司总经理。
刘增伟	公司副总经理，Wright State University MBA，高级经济师。2013 年 10 月至今任青岛鲁商蓝岸地产有限公司总经理，2013 年 12 月至今任公司副总经理。
徐涛	公司副总经理，毕业于山东建筑大学建筑学专业，天津大学建筑与土木工程专业工程硕士，国家一级注册建筑师、研究员。2010 年 1 月至 2014 年 4 月任本公司设计部部长，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任本公司职工监事，2011 年 5 月至 2018 年 1 月任山东省鲁商建筑设计有限公司总经理，2015 年 12 月至 2018 年 1 月任鲁商福瑞达健康投资有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理，主要分管公司设计、成本、招采、安全等工作。
李珩	公司财务总监，毕业于澳门城市大学工商管理专业，硕士，高级会计师。2010 年 4 月至 2014 年 9 月任公司财务管理部部长，2014 年 9 月至 2016 年 10 月任山东省商业集团有限公司税务管理中心主任，2016 年 10 月至 2018 年 9 月任山东银座购物中心有限公司财务总监，2018 年 11 月至今任本公司财务总监。
尹炜	公司副总经理，毕业于同济大学工商管理专业，硕士。2013 年 5 月至 2016 年 11 月任山东银座购物中心有限公司北京和谐广场总经理，2016 年 11 月至 2017 年 4 月任山东银座购物中心有限公司副总经理 2017 年 4 月至 2018 年 1 月任齐鲁宾馆项目总经理，2018 年 1 月至 2019 年 3 月任公司产业发展事业部总经理，2019 年 3 月至今任公司副总经理、主要分管公司投资、物业等工作。
周洪波	公司副总经理，毕业于青岛理工大学工程管理专业，硕士，暖通工程师。2013 年 11 月至 2014 年 2 月任泰安银座房地产开发有限公司总经理，2014 年 2 月至 2019 年 3 月任鲁商置业泰安城市公司总经理，2019 年 3 月至今任公司副总经理，2019 年 9 月至今任济南城市公司总经理。
王忠武	公司总经理助理，毕业于西北工业大学工商管理专业，工程师。2010 年 8 月至 2018 年 1 月任鲁商置业济宁项目公司总经理，2016 年 4 月至 2017 年 9 月任菏泽鲁商置业有限公司总经理，2018 年 1 月至 2019 年 12 月任鲁商置业青岛区域公司总经理，2019 年 3 月至今任公司总经理助理，主要分管营销、工程工作。
邵照玮	公司总经理助理，毕业于山东建筑工程学院给水排水工程专业。2014 年 3 月至 2018 年 3 月任青岛鲁商惜福置业有限公司总经理，2017 年 7 月至今任鲁商置业青岛区域公司任副总经理，2018 年 3 月至今任青岛鲁商置地发展有限公司任总经理，2019 年 3 月至今任公司总经理助理，2019 年 12 月至今任鲁商置业青岛区域公司总经理。
李璐	公司董事会秘书，山东大学软件工程专业，硕士，经济师。2011 年 6 月至今任本公司董事会秘书。
董红林 (离任)	公司原董事长，山东大学软件工程专业，硕士，高级经济师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任山东省鲁商物业服务有限公司总经理，2010 年 9 月至 2015 年 6 月任临沂鲁商地产有限公司总经理，2011 年 10 月至 2015 年 6 月任临沂鲁商置业有限公司总经理，2009 年 1 月至 2015 年 6

姓名	主要工作经历
	月任本公司副总经理，2015 年 6 月至 2019 年 2 月任本公司董事、总经理，2019 年 2 月至 2020 年 1 月任本公司董事长。
韩源泉 (离任)	公司原监事会主席，毕业于山东大学汉语言文学专业，高级编辑。2014 年 4 月到 2017 年 12 月任鲁商传媒集团总经理、总编辑，2017 年 8 月至 2019 年 1 月任山东商业集团有限公司宣传与统战部部长，2019 年 3 月至 2020 年 1 月任本公司监事会主席。
韩贺凤 (离任)	公司副总经理，毕业于山东建材学院建筑工程专业，高级工程师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任本公司工程管理部部长，2010 年 8 月至 2016 年 3 月任本公司运营管理部部长，2015 年 6 月至 2019 年 9 月任本公司副总经理。

其它情况说明

√适用 □不适用

注：

1、上述人员的报酬按其本年度在公司任职的月份计算，董事贾庆文先生在公司下属企业任总经理，领取其岗位薪酬，不再另外领取董事薪酬；职工监事王泽先生在公司下属企业任职，领取其岗位薪酬，不再另外领取监事薪酬。

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

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
张全立	总经理	0	600,000	0	0	2.78	600,000	8.43
刘增伟	副总经理	0	500,000	0	0	2.78	500,000	8.43
徐涛	副总经理	0	500,000	0	0	2.78	500,000	8.43
李珩	财务总监	0	500,000	0	0	3.53	500,000	8.43
尹炜	副总经理	0	300,000	0	0	2.78	300,000	8.43
周洪波	副总经理	0	300,000	0	0	2.78	300,000	8.43
王忠武	总经理助理	0	300,000	0	0	2.78	300,000	8.43
邵照玮	总经理助理	0	140,000	0	0	2.78	140,000	8.43
李璐	董事会秘书	0	300,000	0	0	2.78	300,000	8.43
合计	/	0	3,440,000	0	0	/	3,440,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵衍峰	山东省商业集团有限公司	首席战略官	2020 年 1 月	
吕元忠	山东省商业集团有限公司	审计部部长	2019 年 4 月	
段 东	山东省国有投资控股有限公司	财务部部长	2014 年 6 月	
段 东	山东省国有投资控股有限公司	总裁助理	2018 年 11 月	
查瑞平	山东省商业集团有限公司	审计部部长助理	2019 年 1 月	
韩源泉（离任）	山东省商业集团有限公司	宣传与统战部部长	2018 年 7 月	2019 年 1 月

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马涛	复旦大学经济学院	教授、经济学博士生导师	2001 年 3 月	
朱南军	北京大学中国保险与社会保障研究中心	研究员、副秘书长	2003 年 9 月	
朱南军	北京大学经济学院	副教授	2006 年 8 月	
朱南军	北京大学经济学院风险管理与保险学系	副主任	2010 年 9 月	
段东	山东地矿股份有限公司	监事	2013 年 1 月	2019 年 8 月
段东	德州银行股份有限公司	董事	2018 年 6 月	

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用□不适用



董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、监事及独立董事报酬的支付依据公司股东大会批准的《关于董、监事薪酬的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员薪酬的议案》与公司实际经营相结合确定，与公司效益、考核结果挂钩。其中，董事贾庆文先生在公司下属企业任总经理，领取其岗位薪酬，不再另外领取董事薪酬；职工监事王泽先生在公司下属企业任职，领取其岗位薪酬，不再另外领取监事薪酬；董事段东、监事会主席吕元忠、监事查瑞平不在公司领取薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 790.23 万元（税前）。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用□不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
董红林	董事长	离任	离岗休养
韩源泉	监事会主席	离任	离岗休养
韩贺风	副总经理	离任	工作变动
赵衍峰	董事长	选举	工作需要
吕元忠	监事会主席	选举	工作需要

注：1、2019 年 9 月 30 日，公司第十届董事会 2019 年第十三次临时会议以通讯方式召开，审议通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，因工作变动，同意韩贺风先生不再担任公司副总经理职务。

2、2020 年 1 月 20 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过《关于更换公司董事的议案》，选举赵衍峰先生为公司第十届董事会董事，任期为本届董事会届满为止。同时审议通过《关于更换公司监事的议案》，选举吕元忠先生为公司第十届监事会监事，任期至本届监事会届满为止。

3、2020 年 1 月 20 日，公司第十届董事会 2020 年第一次临时会议在公司会议室召开，会议通过《关于选举公司董事长的议案》，选举赵衍峰先生为公司董事长，任期为本届董事会届满为止。同时审议通过《关于调整董事会专门委员会成员的议案》，董事会战略委员会召集人：赵衍峰，委员：贾庆文、马涛；董事会提名委员会召集人：马涛，委员：赵衍峰、朱南军；董事会审计委员会和薪酬与考核委员会成员不变。

4、2020 年 1 月 20 日，公司第十届监事会 2020 年第一次临时会议在公司会议室召开，会议通过《关于选举监事会主席的议案》，选举吕元忠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。

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	103
主要子公司在职员工的数量	3,497
在职员工的数量合计	3,600
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	640
销售人员	754
技术人员	1,516
财务人员	239
行政人员	451
合计	3,600
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	156
本科	1,291
专科	1,338
专科以下	815
合计	3,600

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

薪酬政策的制定以效益为导向，结合激发员工工作主动性、保证员工稳定性的原则。从组织、岗位、绩效、薪酬结构及专项激励等方面着手，建立了基于岗位序列的任职体系、基于业绩贡献的绩效考核体系和激励体系以及涵盖组织、人事、薪酬、考核等方面的配套体系，突出了以岗定薪、岗变薪变，以效益定待遇、高效益高待遇的原则。各下属经营单位的绩效薪酬实际发放总额受单位年度经营目标、年终经营业绩完成情况的双向控制；个人绩效薪酬受单位考核成绩及个人考核成绩的双控制，从而实现绩效薪酬与岗位绩效考核结果、公司整体效益密切挂钩的机制，充分调动公司员工的积极性、主动性和创造性。为将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，公司实施股权激励计划，把股票期权纳入公司薪酬效益激励体系。同时，为打造公司职工命运共同体的目标，公司于 2019 年制定并实施《跟投管理办法》，使“员工变股东”、“工作变事业”，股权激励与跟投双发力，实现利益共享、责任共担的目标。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2020 年，公司将着力打造人才梯队，加强校企合作，搭建实训基地，提前介入深入宣传，加大引进高素质高学历人才力度，搭建管理培训生培养体系。完善机制，引进高端人才，引发“鲶鱼效应”，激发组织活力，进一步完善内部人才的选拔、培养、调配。构建人才资源池管理机制，建立人才档案，通过竞聘、组织推选、培训竞赛、虚拟组织等多种形式，发现选拔人才，尤其是“三有两突出”的 85 后乃至 90 后的年轻员工，着眼未来五年构建人才梯队，集中培养考核调配。

为切实做到选拔人才、培养人才、成就人才，公司 2020 年培训工作主要从以下三个方面着手：一是激发“主动培训”积极性。结合任职资格转变培训工作基调，从培养导向转变为选拔导向；构建培训积分制，将培训积分与绩效考核结合起来；积极开展转训工作，深化认识认知，扩大培训效果的惠及面。二是打造主力培训项目。结合直播平台，持续深化“大师讲堂”、“发展讲坛”、“微课堂”培训项目；打造“问道”主题外训项目，组织中层管理人员轮训；强化新员工入职培训和入职引导，提升内训师团队建设和标准化课程开发两个核心能力。三是结合人才选拔，加大“定向培养”力度。根据任职资格、胜任特征，萃取管理岗位素质指标，延续“训练营”模式，对有培养前途的接班人定向培养，有针对性的提速人才成长。

#### (四) 劳务外包情况

√适用□不适用

劳务外包的工时总数	6449008 工时
劳务外包支付的报酬总额	8597.08 万元

#### 七、其他

□适用 √不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，规范公司运作，具体情况如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司共召开 3 次股东大会，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会》等法律规定程序召集、召开，股东大会采取现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股

东，尤其是中小股东充分行使表决权。公司控股股东、实际控制人认真履行诚信义务，未发生损害公司及中小股东权益的情形。

## 2、董事与董事会

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，充分发挥各委员会的专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。报告期内共召开董事会会议 22 次，董事会能够严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作。公司董事积极出席公司召开的董事会，熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任，维护公司全体股东的合法权益。

## 3、监事和监事会

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等有关法律法规的要求，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、勤勉尽责，报告期内共召开监事会会议 6 次，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履职情况进行有效监督。

## 4、信息披露

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的要求，不断提高信息披露规范意识，加强信息披露管理。2019 年度，公司共披露临时公告 70 篇，定期报告 4 篇，保证信息披露工作的及时性、公平性，切实维护投资者的合法权益。

## 5、控股股东与上市公司

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

## 6、投资者关系管理

报告期内，公司通过电话、传真、网络等方式搭建与投资者多渠道的沟通桥梁，及时处理和接待投资者的来电、来访，累计接待投资者来访、来电三百余人次，同时还通过上证 e 互动、邮箱等多种方式保持与投资者的沟通与互动，2019 年累计回复上交所 e 互动问题 60 余条，进一步加强与投资者的沟通交流。

## 7、内幕信息知情人登记管理情况

为规范公司的内幕信息管理，保护广大投资者的合法权益，根据相关法律、法规的要求，公司制定《内幕信息知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人登记制度，加强对内幕信息知情人的监管，明确了内幕信息知情人管理的各方责任、登记程序、内容等。

## 8、内部控制体系建设

公司严格按照监管要求不断完善内部控制体系建设，遵循“由点到面，逐步实施，稳步推进，全面覆盖”的总体思路，坚持以风险为导向，将内部控制建设与制度建设、流程优化等工作同步推

进，不断提高企业风险防范能力。以主营业务及重要流程为重点，以内部控制管理工作为基础，通过风险识别及限期整改，积极落实内部控制重点环节抓控。公司依据企业内部控制规范体系和财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》，组织开展内部控制评价工作。适时修订相关制度和流程，持续完善公司内部控制体系建设。强化日常监督和专项检查，从事后审计向事前、事中监督转移。加强信息沟通协调，坚持实行风险管理报告机制。及时了解公司潜在风险，掌握重大风险、重大事件的管理和重要流程的控制进展，打通风险管理工作中上传下达的沟通渠道。加强宣传和培训，使全员树立“控制风险就是创造效益”的风险观念，多角度为公司的经营发展提供风险防控保障。

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 6 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 7 日
2018 年年度股东大会	2019 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 24 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 6 月 21 日	www.sse.com.cn	2019 年 6 月 22 日

### 股东大会情况说明

☒适用 ☐不适用

1、公司 2019 年第一次临时股东大会于 2019 年 3 月 6 日 14:30 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 12 人，代表股份 606,548,619 股，占公司有表决权股份总数的 60.60%。会议由原董事长董红林女士主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式表决，逐项通过了《关于更换公司董事的议案》、《关于更换公司监事的议案》2 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。

2、公司 2018 年年度股东大会于 2019 年 4 月 23 日 14:00 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 20 人，代表股份 603,120,240 股，占公司股份总额的 60.25%。会议由原董事长董红林女士主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式表决，逐项通过了《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度财务决算报告》《2018 年度利润分配预案》、《2018 年年度报告》全文及摘要、《关于续聘会计师事务所的议案》等 12 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。

3、公司 2019 年第二次临时股东大会于 2019 年 6 月 21 日 14:00 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 11 人，代表股份 621,597,068 股，占公司股份总额的 62.10%。会议由原董事长董红林女士主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，逐项通过了《关于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》3 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。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
董红林	否	22	22	19	0	0	否	3
贾庆文	否	20	20	17	0	0	否	3
段东	否	22	22	19	0	0	否	3
马涛	是	22	22	19	0	0	否	3
朱南军	是	22	22	19	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

#### (三) 其他

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

(一) 2019 年度，公司董事会审计委员会共召开会议 7 次。

1、2019 年 3 月 28 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，会议审议通过以下决议：

(1) 通过《审计委员会 2018 年度履职情况汇总报告》。

(2) 同意将大信会计师事务所审定的公司《2018 年度财务报告》提交公司第十届董事会第四次会议审议。

(3) 同意将大信会计师事务所审定的《2018 年度内部控制评价报告》提交公司第十届董事会第四次会议审议。

(4) 同意续聘大信会计师事务所为公司 2019 年度审计机构。

(5) 对公司第十届董事会第四次拟审议的《关于公司 2019 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2019 年度融资额度的议案》和《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

2、2019 年 4 月 25 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第五次会议拟审议的 2019 年第一季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2019 年第一季度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求。

3、2019 年 6 月 21 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会 2019 年第十次临时会议拟审议的《关于参与设立产业并购基金暨关联交易的议案》发表独立意见，审计委员会认为议案中所述的关联交易是为充分发挥公司医药产业优势，进一步推进公司健康产业的发展，未损害公司和全体股东的利益。

4、2019 年 8 月 24 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第六次会议拟审议的 2019 年半年度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2019 年半年度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求。

5、2019 年 10 月 24 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第七次会议拟审议的 2019 年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司 2019 年第三季度财务报表根据公司会计政策编制，符合会计准则的要求。

6、2019 年 12 月 13 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会 2019 年第十五次临时会议拟审议的《关于与山东易通商业保理有限公司开展应收账款保理业务暨关联交易的议案》发表独立意见，审计委员会认为：根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的有关规定，本次保理业务双方遵循平等自愿、优势互补、互利互惠、合作共赢的原则进行，保理融资利率参照行业、市场价格水平确定。本次关联交易有利于保障公司经营和项目建设对资金的需求，有助于提高资金使用效率，为公司发展提供资金支持，符合公司整体利益。

7、2019 年 12 月 31 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会 2019 年第十八次临时会议拟审议的《关于合资设立公司的议案》发表独立意见，审计委员会认为，根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的有关规定，本次关联交易是为了更好的开发房地产项目，有利于向标杆企业学习，更好地激励公司项目管理团队的积极性，取得更大的经济效益，



为上市公司的可持续发展提供保障，符合公司的战略发展方向，不存在损害公司及其他股东特别是中、小股东利益的情形。

## （二）董事会薪酬与考核委员

### 1、召开会议情况

2019 年度，公司董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议

2019 年 3 月 28 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，并提请公司第十届董事会第四次会议审议。

### 2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2019 年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司董事、监事及高管人员薪酬是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准，体现了经营业绩与收入挂钩的激励机制，未发现违反公司相关制度的情形发生。

## （三）董事会提名委员会

2019 年度，公司董事会提名委员会召开会议 2 次。

1、2019 年 2 月 15 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于更换公司董事的议案》和《关于公司高管变动的议案》，认为本次聘任的贾庆文同志、张全立同志的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，并提请公司第十届董事会 2019 年第三次临时会议审议。

2、2019 年 3 月 6 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，认为本次聘任的尹炜先生、周洪波先生、王忠武先生、邵照玮先生的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，并提请公司第十届董事会 2019 年第四次临时会议审议。

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

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

√适用 □不适用

公司借鉴标杆企业的优秀做法，结合公司实际，坚持“以人为本、责任明确、效益联动、多重激励”的核心指导原则，建立了基于业绩贡献的绩效考核体系和基于超目标贡献的项目效益管理机制，充分体现了因地制宜、分类实施的管理思想，充分结合各单位经营特点和发展阶段实际进行指标设置，制定个性化的《年度业绩责任书》，既考核数据完成情况，又考核重点工作完成情况，既考核项目总体，又落实到个人，实现了公司绩效考核体系的“一企一策”。2019 年，继续推进激励机制改革，根据公司利润分配情况，完成股权激励价格调整。突破国有企业在制度、项目选择、薪酬体制等方面的壁垒和障碍，在股权跟投、投前跟投、收益分配引入“均衡去化”三个方面创新，建设鲁商发展项目跟投机制，在济南神武、即墨蓝谷、临沂褚庄、烟台于家滩四个项目落地实施，跟投人次 845 人。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

√适用 □不适用

公司内部控制自我评价报告于 2020 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

√适用 □不适用

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。

内部控制审计报告于 2020 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

□适用 √不适用

**第十节 公司债券相关情况**

□适用 √不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

大信审字[2020]第 3-00330 号

鲁商健康产业发展股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了鲁商健康产业发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

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

##### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、 事项描述

如财务报表附注七、59 所述，贵公司主营业务为房地产开发及经营，房地产开发项目的收入为 8,758,569,434.38 元，占 2019 年度营业收入总额的 85.12%，对贵公司财务报表具有重大影响。

如财务报表附注五、36 所述，贵公司根据实际情况，制定了房地产开发项目的收入的确认条件：房地产销售在房地产项目完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

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

##### 2、 审计应对

针对贵公司房地产收入确认我们实施的主要审计程序如下：

- （1）评价有关房地产开发项目收入确认的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认会计政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）针对本期确认房产销售收入的项目，检查买卖合同、入住流转单以及收取房款凭证等可以证明房产已经交付的支持性文件，询证购房者与实地查看房地产交付情况，以评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；
- （4）针对资产负债表日已收齐全部房款而未交付的项目，选取样本，检查预售合同、物业费收费台账、面积差价收取情况等资料以及电话询证购房者、实地察看房地产交付情况，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）存货可变现净值的评估

### 1、事项描述

如财务报表附注五、15 及附注七、9 所述，截止 2019 年 12 月 31 日，贵公司存货主要包括开发成本与开发产品，合计金额为 44,300,087,939.23 元，占期末资产总额 78.91%。

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

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

### 2、审计应对

针对贵公司存货可变现净值我们实施的主要审计程序如下：

- （1）评价管理层与存货可变现净值评估相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）针对重要的存货开发项目进行实地观察，询问存货项目的工程进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；
- （3）评价管理层所采用的估值方法，以及关键估计和假设，包括与平均售价有关的关键估计和假设，和贵公司的销售预算计划进行比较，判断其是否合理；
- （4）评价管理层预计完工成本的合理性，和管理层批准的预算金额比对，并采用抽样的方式检查建造合同，或将预计完工成本与贵公司内同类型已完工项目的实际成本进行比较。

## 四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：沈文圣

（项目合伙人）

中 国 · 北 京

中国注册会计师：赵长峰

二〇二〇年四月九日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	3,634,617,883.43	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	49,141,172.69	55,442,754.59
应收账款	七、5	158,409,015.80	125,028,127.06
应收款项融资			
预付款项	七、7	4,500,539,347.23	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	321,814,289.25	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	44,438,402,338.52	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	1,290,329,059.42	1,403,864,096.84
流动资产合计		54,393,253,106.34	47,387,131,765.90
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、13	62,391,530.08	
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	294,240,012.39	163,635,565.70

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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	8,403,307.69	22,042,152.24
固定资产	七、20	837,876,725.52	848,026,255.34
在建工程	七、21	26,161,944.16	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	176,642,490.56	180,656,521.97
开发支出		1,747,572.82	
商誉	七、27		
长期待摊费用	七、28	40,940,029.90	49,962,588.64
递延所得税资产	七、29	82,544,264.51	114,144,441.31
其他非流动资产	七、30	5,243,917.31	6,294,758.28
非流动资产合计		1,626,191,794.94	1,491,208,201.98
资产总计		56,019,444,901.28	48,878,339,967.88
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、31	3,551,695,262.70	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	514,017,504.55	185,914,148.04
应付账款	七、35	5,751,668,744.07	5,716,064,959.78
预收款项	七、36	16,400,886,236.10	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	84,715,077.72	59,676,853.04
应交税费	七、38	665,265,886.32	562,462,728.15
其他应付款	七、39	17,169,294,631.43	14,710,194,027.41
其中：应付利息	七、39	25,916,059.93	126,535,228.02
应付股利	七、39	25,000,000.00	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	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	七、41	3,342,579,182.15	3,260,513,432.63
其他流动负债			
流动负债合计		47,480,122,525.04	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	3,780,054,208.19	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		78,849.54	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	63,541,161.05	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		3,843,674,218.78	5,968,955,613.82
负债合计		51,323,796,743.82	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	109,843,210.12	103,417,715.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、57	126,844,257.79	107,001,915.78
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,504,491,420.95	1,225,801,040.29
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,742,146,888.86	2,437,188,671.63
少数股东权益		1,953,501,268.60	451,672,473.10
所有者权益（或股东权益）合计		4,695,648,157.46	2,888,861,144.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		56,019,444,901.28	48,878,339,967.88

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

## 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,361,971.78	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
其他应收款	十七、2	1,909,064,194.57	3,773,193,888.71
其中: 应收利息			
应收股利	十七、2	250,000,000.00	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		996,007.86	586,133.78
流动资产合计		1,914,422,174.21	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	1,217,247,944.91	982,954,033.20
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		168,000.31	97,142.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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		1,217,415,945.22	983,051,175.68
资产总计		3,131,838,119.43	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		5,825,296.32	1,849,866.64
应交税费		197,590.42	46,353.37
其他应付款		390,038,046.05	470,366,089.52
其中：应付利息		2,946,790.77	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		27,126,966.55	2,029,852,733.95
其他流动负债			
流动负债合计		423,187,899.34	2,502,115,043.48
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		771,739,000.39	495,055,255.99
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			
递延所得税负债			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动负债			
非流动负债合计		771,739,000.39	495,055,255.99
负债合计		1,194,926,899.73	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	640,193,056.81	633,767,562.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		110,069,582.60	90,227,240.59
未分配利润		185,680,580.29	57,147,902.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,936,911,219.70	1,782,110,705.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,131,838,119.43	4,779,281,004.50

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

## 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		10,289,206,911.17	8,821,312,533.20
其中：营业收入	七、59	10,289,206,911.17	8,821,312,533.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,901,200,894.38	8,413,618,037.21
其中：营业成本		8,121,570,915.29	7,033,610,911.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	646,356,364.27	454,774,789.34
销售费用	七、61	717,686,650.98	567,397,132.74
管理费用	七、62	318,967,481.46	267,796,053.29
研发费用	七、63	46,067,256.24	30,132,732.61
财务费用	七、64	50,552,226.14	59,906,417.85
其中：利息费用	七、64	80,359,586.11	72,877,282.58
利息收入	七、64	37,328,310.98	22,454,617.90
加：其他收益	七、65	41,160,309.46	28,054,932.43
投资收益（损失以“－”号填列）	七、66	167,122,365.37	38,749,008.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、66	158,398,820.39	28,198,663.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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	-1,009,000.00	-7,711,960.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-15,355,490.06	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、70	-4,025,704.04	4,245,208.73
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、71	-1,743,984.94	80,443.04
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		574,154,512.58	471,112,128.29
加：营业外收入	七、72	3,851,419.15	7,140,435.54
减：营业外支出	七、73	9,045,836.35	20,434,900.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		568,960,095.38	457,817,662.86
减：所得税费用	七、74	174,845,872.91	222,907,739.40

项目	附注	2019 年度	2018 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		394,114,222.47	234,909,923.46
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		394,114,222.47	234,909,923.46
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）		344,508,204.14	162,060,307.83
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		49,606,018.33	72,849,615.63
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			
（二）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		394,114,222.47	234,909,923.46
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		344,508,204.14	162,060,307.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额		49,606,018.33	72,849,615.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.34	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)		0.34	0.16

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

## 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		866,293.90	42,528.30
销售费用			
管理费用		45,150,612.84	27,001,151.24
研发费用			
财务费用		-6,413.68	-21,754.68
其中：利息费用			
利息收入		118,282.66	34,193.20
加：其他收益			36,961.48
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、6	244,433,911.71	420,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,566,088.29	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		198,423,418.65	393,015,036.62
加：营业外收入		30,001.46	
减：营业外支出		30,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		198,423,420.11	393,015,036.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		198,423,420.11	393,015,036.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		198,423,420.11	393,015,036.62
（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			
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			

项目	附注	2019 年度	2018 年度
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		198,423,420.11	393,015,036.62
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.20	0.39
（二）稀释每股收益(元/股)		0.20	0.39

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民



## 合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		11,864,266,942.13	10,889,627,047.73
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			
收到的税费返还		97,739,967.64	70,854,995.61
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	1,219,648,520.55	421,429,960.27
经营活动现金流入小计		13,181,655,430.32	11,381,912,003.61
购买商品、接受劳务支付的现金		13,777,487,693.96	6,986,078,824.98
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			
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			
支付给职工及为职工支付的现金		494,895,247.41	404,460,249.27
支付的各项税费		1,151,653,949.86	1,134,046,325.26
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	1,064,801,020.02	762,049,749.80
经营活动现金流出小计		16,488,837,911.25	9,286,635,149.31
经营活动产生的现金流量净额		-3,307,182,480.93	2,095,276,854.30
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,904,804.59	27,285,469.82
取得投资收益收到的现金		39,771,222.40	34,783,792.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,533,354.38	209,982.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

项目	附注	2019年度	2018年度
收到其他与投资活动有关的现金	七、76	679,082,195.00	47,384,624.30
投资活动现金流入小计		726,291,576.37	109,663,868.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,202,782.14	33,663,547.38
投资支付的现金		118,042,915.07	77,004,590.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		178,245,697.21	110,668,137.38
投资活动产生的现金流量净额		548,045,879.16	-1,004,268.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,478,016,000.00	45,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,478,016,000.00	45,000,000.00
取得借款收到的现金		8,269,765,261.70	4,454,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	4,471,698,149.00	5,397,748,001.84
筹资活动现金流入小计		14,219,479,410.70	9,897,248,001.84
偿还债务支付的现金		7,200,389,542.27	5,965,960,488.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,933,490,800.39	738,250,510.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		202,081,950.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	2,541,720,105.97	5,062,757,684.16
筹资活动现金流出小计		11,675,600,448.63	11,766,968,683.36
筹资活动产生的现金流量净额		2,543,878,962.07	-1,869,720,681.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		76,359.00	-367,063.66
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-215,181,280.70	224,184,840.72
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>		1,649,210,571.41	1,864,391,852.11

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

## 母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018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		73,875,346.56	57,249,700.36
经营活动现金流入小计		73,875,346.56	57,249,700.36
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		34,162,700.35	20,980,593.01
支付的各项税费		1,003,443.34	77,718.42
支付其他与经营活动有关的现金		14,688,645.14	10,661,421.00
经营活动现金流出小计		49,854,788.83	31,719,732.43
经营活动产生的现金流量净额		24,020,557.73	25,529,967.93
<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		2,146,356,000.00	138,361,111.10
投资活动现金流入小计		2,566,356,000.00	138,361,111.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		120,251.68	66,749.66
投资支付的现金		2,248,163,535.44	120,793,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			100,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,248,283,787.12	220,860,449.66
投资活动产生的现金流量净额		318,072,212.88	-82,499,338.56
<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		300,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,566,328,552.50	120,793,700.00
筹资活动现金流入小计		1,866,328,552.50	220,793,700.00
偿还债务支付的现金		2,026,283,844.59	12,850,188.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		200,220,222.05	148,558,200.40
支付其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流出小计		2,226,504,066.64	161,408,388.87
筹资活动产生的现金流量净额		-360,175,514.14	59,385,311.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-18,082,743.53	2,415,940.50
加：期初现金及现金等价物余额		22,444,715.31	20,028,774.81
六、期末现金及现金等价物余额		4,361,971.78	22,444,715.31

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

合并所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												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			小计
		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											4,072,918.53		4,072,918.53	1,288,727.17	5,361,645.70
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		1,229,873,958.82		2,441,261,590.16	452,961,200.27	2,894,222,790.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,425,494.56				19,842,342.01		274,617,462.13		300,885,298.70	1,500,540,068.33	1,801,425,367.03
（一）综合收益总额											344,508,204.14		344,508,204.14	49,606,018.33	394,114,222.47
（二）所有者投入和减少资本					6,425,494.56								6,425,494.56	1,478,016,000.00	1,484,441,494.56
1. 所有者投入的普通股														1,478,016,000.00	1,478,016,000.00
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					6,425,494.56								6,425,494.56		6,425,494.56
4. 其他															
（三）利润分配									19,842,342.01		-69,890,742.01		-50,048,400.00	-27,081,950.00	-77,130,350.00
1. 提取盈余公积									19,842,342.01		-19,842,342.01				
2. 提取一般风险准备															

2019 年年度报告

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													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	小计		
		优先股	永续债	其他											
3. 对所有者（或股东）的分配											-50,048,400.00		-50,048,400.00	-27,081,950.00	-77,130,350.00
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				109,843,210.12				126,844,257.79		1,504,491,420.95		2,742,146,888.86	1,953,501,268.60	4,695,648,157.46

项目	2018 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或)	其他权益工具		资本公积	减	其他	专	盈余公积	一般风	未分配利润	其他	小计		

2019 年年度报告

	股本)	优先股	永续债	其他		：库存股	综合收益	项储备		险准备					
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）					-414,910,986.27				6,349,766.91		155,710,540.92		-252,850,678.44	-50,027,762.01	-302,878,440.45
（一）综合收益总额											162,060,307.83		162,060,307.83	72,849,615.63	234,909,923.46
（二）所有者投入和减少资本					-414,910,986.27								-414,910,986.27	-59,932,477.64	-474,843,463.91
1．所有者投入的普通股														45,000,000.00	45,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额					1,710,290.77								1,710,290.77		1,710,290.77
4．其他					-416,621,277.04								-416,621,277.04	-104,932,477.64	-521,553,754.68
（三）利润分配									6,349,766.91		-6,349,766.91			-62,944,900.00	-62,944,900.00
1．提取盈余公积									6,349,766.91		-6,349,766.91				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-62,944,900.00	-62,944,900.00
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益													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	小计		
		优先股	永续债	其他											
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				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

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民



母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 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）					6,425,494.56				19,842,342.01	128,532,678.10	154,800,514.67
（一）综合收益总额										198,423,420.11	198,423,420.11
（二）所有者投入和减少资本					6,425,494.56						6,425,494.56
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					6,425,494.56						6,425,494.56
4. 其他											
（三）利润分配									19,842,342.01	-69,890,742.01	-50,048,400.00
1. 提取盈余公积									19,842,342.01	-19,842,342.01	
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）											

2019 年年度报告

项目	2019 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							
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				640,193,056.81				110,069,582.60	185,680,580.29	1,936,911,219.70

项目	2018 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）					10,662,056.59				6,349,766.91	386,665,269.71	403,677,093.21

项目	2018 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) 综合收益总额										393,015,036.62	393,015,036.62
(二) 所有者投入和减少资本					10,662,056.59						10,662,056.59
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,710,290.77						1,710,290.77
4. 其他					8,951,765.82						8,951,765.82
(三) 利润分配									6,349,766.91	-6,349,766.91	
1. 提取盈余公积									6,349,766.91	-6,349,766.91	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
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											

2019 年年度报告

项目	2018 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							
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：杨爱民

### 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 12 月 31 日，公司股本总额为 1,000,968,000.00 元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的 53.02%，为公司控股股东。

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 9 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、烟台捷兴企业管理有限公司、青岛鲁商数字科技发展有限公司十家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。

## 四、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

### 2. 持续经营

☒适用 ☐不适用

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

## 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☒适用 ☐不适用

公司（包括下属子公司）主要经营房地产开发、物业服务、医养健康、招商运营、园林绿化等业务，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、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 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 2. 会计期间

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

### 3. 营业周期

☒适用 ☐不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

#### 1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照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，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，且保留了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金融资产（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采用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，债务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了以下因素：（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）。

对于除应收票据、应收账款、其他应收款以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

## 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计提预期信用损失。

## 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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。房地产行业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 23%；账龄 2-3 年 53%；账龄 3 年以上 100%；医药化工行业应收账款在整个存续期内各账龄年度预期损失率为：1 年以内，预期信用损失率为 3%；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；其他应收款组合其他组合，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为组合，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

### (1). 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

### (1). 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****(1). 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****(1). 如果采用成本计量模式的：**

折旧或摊销方法

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：房屋及建筑物、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

#### (1) 无形资产的计价方法

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

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

#### (2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定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

### (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. 租赁负债

□适用 √不适用

## 33. 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。

## 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。

⑤化妆品销售收入：根据公司与其客户的销售合同约定，在经销模式下，公司将产品交付给购货方并经购货方验收后，确认销售收入；在代销模式下，公司将产品交付给受托方，待受托方

对外实现销售开出代销清单时确认销售收入；在直销模式下，公司将产品交付给消费者，消费者确认收货并支付货款后，确认销售收入。

## 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。

#### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

### 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

其他说明

(1) 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。

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。

执行新金融工具准则的影响：

合并报表项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
资产：			
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	--
应收账款	125,028,127.06	+6,117,575.15	131,145,702.21
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	--
其他权益投资	--	+90,000,000.00	90,000,000.00
持有至到期投资	10,000,000.00	-10,000,000.00	--
递延所得税资产	114,144,441.31	-755,929.45	113,388,511.86
股东权益：			
未分配利润	1,225,801,040.29	+4,072,918.53	1,229,873,958.82
少数股东权益	451,672,473.10	+1,288,727.17	452,961,200.27

本公司根据新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

(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)(以下简称“财务报表格式”),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

(3)财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》,修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行,对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,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非货币性资产交换,要求根据修订后的准则进行调整。经公司第十届董事会第六次会议审议通过。

(4)财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》,修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行,对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,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债务重组,要求根据修订后的准则进行调整。经公司第十届董事会第六次会议审议通过。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式,对会计政策相关内容进行调整。

## (2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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
流动资产:	3,826,990,027.71	3,826,990,027.71	
货币资金			
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	131,145,702.21	+6,117,575.15
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	47,393,249,341.05	+6,117,575.15
非流动资产:			
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	
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	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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	113,388,511.86	-755,929.45
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	1,490,452,272.53	-755,929.45
资产总计	48,878,339,967.88	48,883,701,613.58	+5,361,645.70
流动负债：			
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			
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	
非流动负债：			
保险合同准备金			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	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	1,229,873,958.82	+4,072,918.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,437,188,671.63	2,441,261,590.16	+4,072,918.53
少数股东权益	451,672,473.10	452,961,200.27	+1,288,727.17
所有者权益（或股东权益）合计	2,888,861,144.73	2,894,222,790.43	+5,361,645.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,878,339,967.88	48,883,701,613.58	+5,361,645.70

各项目调整情况的说明：

√ 适用 □ 不适用

本公司根据新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

## 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	
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			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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			
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	



项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐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%
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%
山东蓝岸园林工程有限公司	20%

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

子公司山东明仁福瑞达制药股份有限公司已取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201937002678，发证时间为 2019 年 11 月 28 日，本期享受 15%的企业所得税优惠税率。

子公司山东福瑞达生物工程有限公司已取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201837000464，发证时间为 2018 年 8 月 16 日，本期享受 15%的企业所得税优惠税率。

子公司山东福瑞达生物科技有限公司已取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201937002004，发证时间为 2019 年 11 月 28 日，本期享受 15%的企业所得税优惠税率。

## 3. 其他

√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%。故公司销售、出租不动产自 2019 年 4 月 1 日起增值税率调整为 9%。

## 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	200,494.43	166,953.75
银行存款	3,375,300,094.76	3,526,800,292.45
其他货币资金	259,117,294.24	300,022,781.51
合计	3,634,617,883.43	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	362,743,665.63
2、受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴	705,234.49
3、预售监管资金及贷款保证金	1,419,977,658.66
4、代建项目专用资金	161,274,708.92
5、国开行投入专项资金	18,955.69
6、抵押、冻结抵押等对变现有限制资金	3,598,678.28
7、维修保证金	37,088,410.35
合计	1,985,407,312.02

## 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
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：		
债务工具投资		
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	49,141,172.69	55,195,488.89
商业承兑票据		247,265.70
合计	49,141,172.69	55,442,754.59

## (2). 期末公司已质押的应收票据

☐ 适用 ☒ 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☒ 适用 ☐ 不适用

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	48,447,357.50	
商业承兑票据		
合计	48,447,357.50	

## (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

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

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

## (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

## 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	期末账面余额
1 年以内	146,895,505.49
1 至 2 年	23,109,102.68
2 至 3 年	4,027,466.21

账龄	期末账面余额
3 年以上	24,122,085.97
合计	198,154,160.35

## (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				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						190,000.00	0.11			190,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.8	165,249,858.76	99.89	34,294,156.55	20.75	130,955,702.21
其中：										
账龄组合	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.8	165,249,858.76	99.89	34,294,156.55	20.75	130,955,702.21
组合小计	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.8	165,249,858.76	99.89	34,294,156.55	20.75	130,955,702.21
合计	198,154,160.35	/	39,745,144.55	/	158,409,015.8	165,439,858.76	/	34,294,156.55	/	131,145,702.21

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：组合小计

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	146,895,505.49	7,399,643.53	5.04%
1 至 2 年	23,109,102.68	5,595,080.39	24.21%
2 至 3 年	4,027,466.21	2,628,334.66	65.26%
3 年以上	24,122,085.97	24,122,085.97	100.00%
合计	198,154,160.35	39,745,144.55	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

组合 1：房地产业务

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	42,753,976.65	10.00	4,275,397.66	56,572,997.47	10.00	5,657,299.74
1 至 2 年	21,462,121.62	23.00	4,936,287.97	3,382,350.04	23.00	777,940.51
2 至 3 年	2,195,715.93	53.00	1,162,934.44	361,839.44	53.00	191,774.90
3 年以上	20,350,399.82	100.00	20,350,399.82	20,035,661.18	100.00	20,035,661.18
合 计	86,762,214.02		30,725,019.89	80,352,848.13		26,662,676.33

## ②组合 2：医药化妆品业务

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	104,141,528.84	3.00	3,124,245.87	77,783,985.52	3.00	2,333,519.56
1 至 2 年	1,646,981.06	40.00	658,792.42	2,605,557.78	40.00	1,042,223.11
2 至 3 年	1,831,750.28	80.00	1,465,400.22	1,258,648.92	80.00	1,006,919.14
3 年以上	3,771,686.15	100.00	3,771,686.15	3,248,818.41	100.00	3,248,818.41
合 计	111,391,946.33		9,020,124.66	84,897,010.63		7,631,480.22

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	其他变动	
应收账款坏账准备	34,294,156.55	5,986,048.00		535,060.00		39,745,144.55
合计	34,294,156.55	5,986,048.00		535,060.00		39,745,144.55

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	535,060.00

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐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
哈尔滨森吉文化传播有限公司	60,000,000.00	30.28	8,620,800.00
山东新世纪嘉华电影城有限公司	19,000,000.00	9.59	19,000,000.00
华东医药股份有限公司	3,224,274.95	1.63	96,728.25
山东诺吉雅力医药有限公司	3,029,409.74	1.53	90,882.29
兰州强生医药集团有限公司	2,733,716.55	1.38	82,011.50
合计	87,987,401.24	44.40	27,890,422.04

## (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	1,695,741,224.11	37.68	1,838,220,690.85	36.73
1 至 2 年	1,083,240,488.24	24.07	1,126,184,747.75	22.50
2 至 3 年	445,498,190.11	9.90	1,291,012,420.56	25.80

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
3 年以上	1,276,059,444.77	28.35	749,044,946.08	14.97
合计	4,500,539,347.23	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	942,114,817.00	1-3 年	未到结算期
临沂鲁商置地有限公司	临沂市财政局	250,000,000.00	1-2 年	未到结算期
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	181,300,000.00	3 年以上	未到结算期
泰安鲁商地产有限公司	泰安利丰投资置业有限公司	132,200,000.00	3 年以上	未到结算期
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛市崂山区财政局	83,133,200.00	2-3 年	未到结算期
烟台鲁商地产有限公司	烟台市莱山区人民政府滨海路街道办事处	74,598,523.00	1-2 年	未到结算期
合计	/	1,663,346,540.00	/	/

## (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(%)
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	945,114,817.00	21.00
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	381,300,000.00	8.47
临沂市财政局	252,679,000.00	5.61
烟台市莱山区人民政府滨海路街道办事处	221,246,877.83	4.92
济宁市公共资源交易服务中心	200,000,000.00	4.44
合计	2,000,340,694.83	44.45

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	321,814,289.25	264,696,515.90
合计	321,814,289.25	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		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

##### (4). 应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

##### (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	期末账面余额
----	--------

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	104,108,893.80
1 至 2 年	204,516,763.27
2 至 3 年	45,978,726.65
3 年以上	240,969,336.91
合计	595,573,720.63

## (8). 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	6,288,738.00	3,640,073.00
公积金贷款保证金	42,212,246.90	48,496,250.00
物业质量维修基金	398,691.98	7,665,836.51
押金及质保金	128,853,926.11	117,754,082.63
代垫款	41,579,807.99	44,359,497.69
职工借款及备用金	1,311,070.88	4,641,555.94
租金	1,156,833.74	289,448.35
往来款	360,522,932.54	298,085,512.44
其他	13,249,472.49	4,157,494.78
减：坏账准备	-273,759,431.38	-264,393,235.44
合计	321,814,289.25	264,696,515.90

## (9). 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	1,555,160.08		30,159,714.00	31,714,874.08
本期转回	11,155,317.89		11,190,114.13	22,345,432.02
本期转销				

本期核销	3,246.12			3,246.12
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	5,203,406.04		268,556,025.34	273,759,431.38

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

详见附注五、10 “金融工具”

#### (10). 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	其他变动	
其他应收款坏账准备	264,393,235.44	31,714,874.08	22,345,432.02	3,246.12		273,759,431.38
合计	264,393,235.44	31,714,874.08	22,345,432.02	3,246.12		273,759,431.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,246.12

其中重要的其他应收款核销情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他应收款核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

#### (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
青岛恒达信投资管理有限公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	7.64	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	6.38	-
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金贷款保证金	36,656,050.00	1-2 年	6.15	-
即墨省级经济开发区蓝色新区管理委员会	保证金	27,145,984.27	1-3 年	4.56	19,914,184.27
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	4.07	24,218,774.37
合计	/	171,516,808.64	/	28.80	89,628,958.64

## (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	107,001,991.90	1,870,295.40	105,131,696.50	98,514,007.87	65,562.31	98,448,445.56
在产品	27,122,453.72	853,083.74	26,269,369.98	36,741,222.06	853,083.74	35,888,138.32
库存商品	98,085,715.05	4,748,772.22	93,336,942.83	87,354,898.73	968,458.79	86,386,439.94
开发成本	33,783,104,908.61		33,783,104,908.61	27,912,885,547.98		27,912,885,547.98
开发产品	10,424,378,631.71		10,424,378,631.71	8,564,854,034.90		8,564,854,034.90
发出商品	6,957,906.07	777,117.18	6,180,788.89	9,603,352.89	4,607,937.71	4,995,415.18
合计	44,446,651,607.06	8,249,268.54	44,438,402,338.52	36,709,953,064.43	6,495,042.55	36,703,458,021.88

## (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	250,261,504.18	171,404,234.03	275,108,487.39
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	1,919,125,984.04	83,118,070.95		2,002,244,054.99
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	40	1,282,686,598.37	231,636,009.17	1,035,416,666.54	478,905,941.00
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	5,350,579,227.60	1,142,271,785.74	2,198,560,532.84	4,294,290,480.50
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2022.06	143	7,575,083,920.84	805,530,067.26	2,443,445,987.13	5,937,168,000.97
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	1,085,704,891.65	344,468,535.06	461,216,105.28	968,957,321.43
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	1,186,096,839.41	289,028,635.19	461,393,332.91	1,013,732,141.69
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2020.07	40	680,931,757.86	536,846,488.26	896,868,427.20	320,909,818.92
菏泽鲁商蓝岸公馆	2018.12	2024.12	35	341,333,342.08	514,988,036.94		856,321,379.02
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2022.12	38	1,032,411,766.36	324,831,091.42	531,520,066.26	825,722,791.52
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2021.07	16.8	138,015,291.68	110,195,925.99	81,437,918.46	166,773,299.21
泰安鲁商中心项目	2016.01	2021.12	25	613,891,927.97	251,596,633.11	176,435,076.12	689,053,484.96
鲁商泰晤士小镇	2014.08	2020.12	25	429,255,461.06	193,193,601.12	432,254,831.46	190,194,230.72
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	55,681,294.00	30,167,057.19		85,848,351.19
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2020.12	6.6	317,214,405.26	149,116,079.32		466,330,484.58
淄博鲁商中心项目	2018.10	2023.12	24	758,186,588.86	382,668,411.09		1,140,854,999.95
青岛鲁商蓝岸公馆项目	2018.03	2020.12	39	2,061,732,642.40	267,181,676.84		2,328,914,319.24
青岛鲁商中央公馆项目	2018.05	2022.12	30	822,473,277.64	205,515,508.22		1,027,988,785.86
烟台鲁商公馆项目	2018.08	2021.12	32	1,120,976,773.25	451,071,283.35	513,912,599.49	1,058,135,457.11
青岛健康城项目	2019.11	2022.12	32		961,043,467.14		961,043,467.14
青岛蓝色科技港	2020.07	2022.12	27		605,040,387.61		605,040,387.61
青岛西海岸奥体中心项目	2019.09	2024.12	88		2,995,090,551.09		2,995,090,551.09
鲁商悦府项目	2019.10	2022.12	33		1,452,032,637.32		1,452,032,637.32
鲁商金茂府项目	2019.07	2023.12	47		1,991,278,308.52		1,991,278,308.52
合计				26,967,633,207.57	14,568,171,752.08	9,403,865,777.72	32,131,939,181.93

## (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	5,074,434.09	138,729,197.60	8,694,303.96	572,151,262.51
鲁商御龙湾项目	279,654,717.23	167,425.42	3,067,186.18		276,754,956.47
济南鲁商广场项目	123,370,337.93		-9,684,493.36	1,824,990.96	131,229,840.33
鲁商国奥城项目	853,997,711.50		197,011,743.04	13,525,970.34	643,459,998.12

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
青岛银座一山一墅项目	94,973,164.16		42,606,471.06		52,366,693.10
临沂鲁商凤凰城项目	23,974,668.15				23,974,668.15
青岛鲁商·首府项目	403,709,912.42		109,061,564.48	3,393,316.27	291,255,031.67
哈尔滨松江新城项目	1,421,857,574.25	2,198,560,532.84	1,983,595,510.38		1,636,822,596.71
菏泽鲁商凤凰城项目	976,650,004.33	896,868,427.20	226,812,934.73	23,810,909.76	1,622,894,587.04
临沂鲁商中心项目	1,021,415,144.64	171,404,234.03	187,391,694.73	16,576,322.93	988,851,361.01
青岛蓝岸丽舍项目	360,738,190.03	2,443,445,987.13	2,191,663,695.00		612,520,482.16
泰晤士小镇项目	331,636,847.96	432,254,831.46	416,928,902.14		346,962,777.28
泰安国际社区项目	481,149,123.58	81,437,918.46	315,789,835.27		246,797,206.77
青岛蓝岸新城项目	218,471,378.20	531,520,066.26	286,938,607.45		463,052,837.01
临沂知春湖项目	206,648,309.75	461,216,105.28	75,079,841.22	9,110,792.70	583,673,781.11
临沂金悦城项目	103,783,051.92	461,393,332.91	207,632,571.13		357,543,813.70
泰安鲁商中心项目	275,803,017.12	176,435,076.12	223,955,738.07	1,292,275.00	226,990,080.17
济宁运河公馆项目	130,058,924.60	1,035,416,666.54	663,411,349.03		502,064,242.11
重庆云山雅筑	89,282,143.07	11,908,259.99	26,520,400.99		74,670,002.07
烟台鲁商公馆项目		513,912,599.49	55,685,424.88		458,227,174.61
合计	8,111,674,550.82	9,421,015,897.22	7,342,198,174.02	78,228,881.92	10,112,263,392.10

## (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	384,674,650.60	14,710,160.35	2,493,838,560.15
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·首府	108,854,595.42			108,854,595.42
济南鲁商广场	69,723,886.17	6,282,162.07	14,710,160.35	61,295,887.89
鲁商国奥城	399,548,887.96	41,113,239.36		440,662,127.32
鲁商常春藤	173,293,687.76	498,596.20		173,792,283.96
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	17,902,908.59		571,575,228.32
泰安鲁商中心项目	25,845,500.00			25,845,500.00
临沂知春湖项目		318,877,744.38		318,877,744.38
二、出租开发产品摊销	116,201,561.05	79,913,657.88	1,577,499.71	194,537,719.22
青岛四季景园	4,538,930.13	860,962.12		5,399,892.25

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
银座数码广场	894,246.58	140,834.44		1,035,081.02
青岛鲁商·首府	9,098,805.07	3,393,316.27		12,492,121.34
济南鲁商广场	10,656,522.14	1,824,990.96	1,577,499.71	10,904,013.39
鲁商国奥城	18,367,037.40	13,525,970.34		31,893,007.74
鲁商常春藤	27,438,167.21	8,694,303.96		36,132,471.17
菏泽鲁商凤凰城	32,512,822.44	23,810,909.76		56,323,732.20
青岛动感世代	2,902,662.47	682,979.40		3,585,641.87
临沂鲁商中心	9,361,609.28	16,576,322.93		25,937,932.21
泰安鲁商中心项目	430,758.33	1,292,275.00		1,723,033.33
临沂知春湖项目		9,110,792.70		9,110,792.70
三、出租开发产品净值	2,007,672,508.85			2,299,300,840.93
青岛四季景园	10,350,038.59			9,489,076.47
银座数码广场	4,739,131.56			4,598,297.12
青岛鲁商·首府	99,755,790.35			96,362,474.08
济南鲁商广场	59,067,364.03			50,391,874.50
鲁商国奥城	381,181,850.56			408,769,119.58
鲁商常春藤	145,855,520.55			137,659,812.79
菏泽鲁商凤凰城	719,410,640.66			695,599,730.90
青岛动感世代	17,586,720.43			16,903,741.03
临沂鲁商中心	544,310,710.45			545,637,296.11
泰安鲁商中心项目	25,414,741.67			24,122,466.67
临沂知春湖项目				309,766,951.68

## (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	205,325,020.87	204,180,814.13	20,077,913.97
化妆品	49,890,230.60	136,620,852.73	121,945,673.76	64,565,409.57
添加剂	2,849,560.18	53,703,210.00	47,793,984.20	8,758,785.98
合计	71,673,498.01	395,649,083.60	373,920,472.09	93,402,109.52

## (2). 存货跌价准备

√ 适用 □ 不适用

单位:元 币种:人民币

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

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	1,804,733.09				1,870,295.40
在产品	853,083.74					853,083.74
库存商品	968,458.79	4,085,763.04		305,449.61		4,748,772.22
发出商品	4,607,937.71			3,830,820.53		777,117.18
合计	6,495,042.55	5,890,496.13		4,136,270.14		8,249,268.54

## (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 5,317,155,387.61 元，其中本期资本化利息为 1,999,236,540.78 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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□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
预缴增值税	258,371,433.84	242,214,627.88
预缴营业税	60,270,033.19	104,286,022.60
预缴城市维护建设税	39,956,464.99	34,437,083.65
预缴所得税	493,162,511.55	423,941,589.87
预缴房产税	39,012.01	466,107.12
预缴土地增值税	331,405,809.17	494,847,748.28
预缴印花税	685,616.64	228,222.75
预缴教育费附加	17,094,556.38	14,731,099.37



项目	期末余额	期初余额
预缴地方教育费附加	11,588,008.52	9,959,414.90
预缴地方水利建设基金	2,458,467.80	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	85,543.37	1,082,747.38
待摊费用	1,903,859.48	
信托理财产品	70,000,000.00	70,000,000.00
合计	1,290,329,059.42	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	62,391,530.08		62,391,530.08	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	62,391,530.08		62,391,530.08	10,000,000.00		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

本期减值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

其他说明

□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

本期减值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

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

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

### (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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
临沂尚城置业有 限公司	15,155,491.27			1,656,591.06						16,812,082.33	
济南银盛泰博盛 置业有限公司	60,750,000.00			-5,966,715.33						54,783,284.67	
山东博士伦福瑞 达制药有限公司	80,223,251.04			41,633,591.98			31,414,701.63		632,244.73	89,809,896.66	
山东博士伦福瑞 达包装新材料有 限公司	7,506,823.39			993,287.73			1,507,427.33			6,992,683.79	
临沂锦琴房地产 开发有限公司				125,648,153.24						125,648,153.24	
临沂鲁商置业发 展有限公司		5,760,000.00		-5,566,088.29						193,911.71	
小计	163,635,565.70	5,760,000.00		158,398,820.39			32,922,128.96		632,244.73	294,240,012.40	

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	163,635,565.70	5,760,000.00		158,398,820.39			32,922,128.96		632,244.73	294,240,012.40	

## 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	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

公司持有济南碧旻置业有限公司 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较短，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

其他说明：

□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
一、账面原值			
1.期初余额	20,389,700.97	5,340,690.62	25,730,391.59
2.本期增加金额	11,540,212.66	2,262,656.35	13,802,869.01
（1）外购			
（2）存货\固定资产\在建工程转入	11,540,212.66	2,262,656.35	13,802,869.01
（3）企业合并增加			
3.本期减少金额	27,722,508.68	1,973,295.77	29,695,804.45
（1）处置			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
(3) 转出至固定资产无形资产	27,722,508.68	1,973,295.77	29,695,804.45
4.期末余额	4,207,404.95	5,630,051.20	9,837,456.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	2,986,448.01	701,791.34	3,688,239.35
2.本期增加金额	3,452,895.01	365,264.07	3,818,159.08
(1) 计提或摊销	1,650,277.75	75,954.59	1,726,232.34
(2) 固定资产无形资产转入	1,802,617.26	289,309.48	2,091,926.74
3.本期减少金额	5,752,096.88	320,153.09	6,072,249.97
(1) 处置			
(2) 其他转出			
转出至固定资产无形资产	5,752,096.88	320,153.09	6,072,249.97
4.期末余额	687,246.14	746,902.32	1,434,148.46
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	3,520,158.81	4,883,148.88	8,403,307.69
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	837,876,725.52	848,026,255.34
固定资产清理		
合计	837,876,725.52	848,026,255.34

其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	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	41,477,189.44	11,823,781.17	1,720,093.19	5,490,540.84	60,511,604.64
（1）购置		7,677,640.57	1,720,093.19	5,490,540.84	14,888,274.60
（2）在建工程转入		4,146,140.60			4,146,140.60
（3）企业合并增加					
（4）投资性房地产转入	27,722,508.68				27,722,508.68
（5）自开发产品转入	13,754,680.76				13,754,680.76
3.本期减少金额	11,540,212.66	1,129,503.92	828,403.45	597,984.79	14,096,104.82
（1）处置或报废		1,129,503.92	828,403.45	597,984.79	2,555,892.16
（2）转出至投资性房地产	11,540,212.66				11,540,212.66
4.期末余额	964,912,630.58	184,405,233.05	28,411,820.60	74,263,276.46	1,251,992,960.69
二、累计折旧					
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	35,363,650.45	19,503,211.26	1,949,599.49	3,770,208.76	60,586,669.96
（1）计提	29,611,553.57	19,503,211.26	1,949,599.49	3,770,208.76	54,834,573.08
（2）投资性房地产转入	5,752,096.88				5,752,096.88
3.本期减少金额	1,802,617.26	1,016,334.90	643,598.31	559,089.85	4,021,640.32
（1）处置或报废		1,016,334.90	643,598.31	559,089.85	2,219,023.06
（2）转出至投资性房地产	1,802,617.26				1,802,617.26
4.期末余额	229,372,318.46	109,977,250.78	23,795,695.38	50,970,970.55	414,116,235.17
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	735,540,312.12	74,427,982.27	4,616,125.22	23,292,305.91	837,876,725.52
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

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
打印机	86,017.68	7,168.14		78,849.54

## (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	5,627,598.22

## (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 12 月 31 日，已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 66,817,163.59 元，固定资产净值 3,528,371.89 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 356,890,719.94 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 21,220,788.74 元，固定资产净值为 12,022,013.68 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	26,161,944.16	6,445,918.50
合计	26,161,944.16	6,445,918.50

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
化妆品车间-设备安装				2,590,585.05		2,590,585.05
新建提取车间及前处理车间项目	11,801,025.45		11,801,025.45	753,169.19		753,169.19
产业园综合生产车间项目	13,022,068.68		13,022,068.68	1,032,240.64		1,032,240.64
在安装设备				1,568,965.52		1,568,965.52
乳链扩产项目	626,238.53		626,238.53			
其他项目	712,611.50		712,611.50	500,958.10		500,958.10
合计	26,161,944.16		26,161,944.16	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	100.00				自筹
新建提取车间及前处理车间项目	171,000,000.00	753,169.19	11,047,856.26			11,801,025.45	6.90	6.90				自筹
产业园综合生产车间项目	366,860,000.00	1,032,240.64	12,661,691.33		671,863.29	13,022,068.68	3.55	3.55				自筹
合计	544,460,000.00	4,375,994.88	23,709,547.59	2,590,585.05	671,863.29	24,823,094.13	/	/			/	/

#### (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

(4). 工程物资情况

☐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	专利权	计算机软件	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	203,478,536.56	430,000.00	26,756,553.23	301,866.69	230,966,956.48
2.本期增加金额	4,513,386.58		1,416,770.00	2,240.00	5,932,396.58
(1)购置	2,540,090.81		1,416,770.00	2,240.00	3,959,100.81
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
(4)投资性房地产转入	1,973,295.77				1,973,295.77
3.本期减少金额	2,262,656.35				2,262,656.35
(1)处置					
(2)转出至投资性房地产	2,262,656.35				2,262,656.35
4.期末余额	205,729,266.79	430,000.00	28,173,323.23	304,106.69	234,636,696.71
二、累计摊销					
1.期初余额	29,448,557.41	430,000.00	20,256,620.30	175,256.80	50,310,434.51
2.本期增加金额	5,117,977.81		2,827,705.32	27,397.99	7,973,081.12
(1)计提	4,797,824.72		2,827,705.32	27,397.99	7,652,928.03



项目	土地使用权	专利权	计算机软件	其他	合计
(2)投资性房地产转入	320,153.09				320,153.09
3.本期减少金额	289,309.48				289,309.48
(1)处置					
(2)转出至投资性房地产	289,309.48				289,309.48
4.期末余额	34,277,225.74	430,000.00	23,084,325.62	202,654.79	57,994,206.15
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	171,452,041.05		5,088,997.61	101,451.90	176,642,490.56
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 23,774,992.17 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 3,405,373.36 元。

## 26、开发支出

√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
		内部开发支出	其他	委托开发	确认为无形资产	转入当期损益		
FRD1911 贴剂研究与开发项目				1,747,572.82				1,747,572.82
合计				1,747,572.82				1,747,572.82

## 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		27,332.00		382,680.00
福瑞达颐养中心装修费	32,155,974.41	1,073,399.28	5,371,652.83		27,857,720.86
租赁费	1,726,190.57		238,095.24		1,488,095.33
装修费	15,604,615.73	2,638,690.36	2,223,644.92	4,848,453.99	11,171,207.18
蒸汽管道保温	65,795.93		25,469.40		40,326.53
合计	49,962,588.64	3,712,089.64	7,886,194.39	4,848,453.99	40,940,029.90

## 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	222,594,890.84	54,401,401.61	285,788,040.37	72,219,973.44
内部交易未实现利润	22,609,928.97	5,652,482.27	10,487,331.80	2,621,832.95
可抵扣亏损	33,450,036.50	7,452,686.81	125,053,024.84	31,263,256.21
递延收益	27,369,888.94	4,105,483.34	28,628,945.53	4,294,341.83
预提费用	11,237,585.95	2,120,464.53	15,362,227.29	2,304,334.09
可抵扣费用	357,323.00	53,598.45	3,970,650.11	595,597.52
股权激励	35,032,590.00	8,758,147.50	356,703.32	89,175.82
合计	352,652,244.20	82,544,264.51	469,646,923.26	113,388,511.86

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (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	99,158,953.63	4,213,453.83
可抵扣亏损	1,054,462,947.78	1,062,544,707.29
合计	1,153,621,901.41	1,066,758,161.12

## (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	
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	128,860,439.38		
合计	1,054,462,947.78	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	5,243,917.31	6,294,758.28
合计	5,243,917.31	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	1,075,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	349,995,262.70	195,000,000.00
信用借款	276,000,000.00	233,500,000.00
抵押+保证借款	1,301,000,000.00	
质押+保证借款	500,000,000.00	
信用+保证借款	49,700,000.00	
合计	3,551,695,262.70	458,500,000.00

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

**32、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****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	432,801,744.55	152,904,839.26
银行承兑汇票	81,215,760.00	33,009,308.78
合计	514,017,504.55	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）	3,589,048,431.75	4,385,953,504.10
1 年以上	2,162,620,312.32	1,330,111,455.68
合计	5,751,668,744.07	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
青岛锦绣前程房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	在建工程转让款未结算
青岛高新建筑安装工程有限公司	37,414,145.79	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	29,936,302.32	工程款未结算
潍坊昌大建设集团有限公司	26,753,425.57	工程款未结算
哈尔滨五建工程有限责任公司	21,472,542.81	工程款未结算
合计	1,115,576,416.49	

其他说明

□适用 √不适用

**36、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内（含 1 年）	7,995,782,882.84	8,200,568,455.90
1 年以上	8,405,103,353.26	6,866,628,604.38
合计	16,400,886,236.10	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
青岛鲁商·首府项目	126,074,266.42	未结算
济宁运河公馆项目	530,789,214.24	未结算
哈尔滨松江新城项目	1,171,864,644.95	未结算
菏泽鲁商凤凰城项目	69,345,001.44	未结算
临沂鲁商中心项目	278,167,488.29	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	2,415,793,749.73	未结算
泰安鲁商国际社区项目	233,364,749.18	未结算
泰安鲁商中心项目	831,122,353.67	未结算
鲁商蓝岸新城项目	189,634,985.56	未结算
临沂金悦城项目	1,030,010,540.89	未结算
鲁商泰晤士小镇项目	118,213,707.99	未结算
临沂知春湖项目	245,229,826.67	未结算
青岛绿富项目	66,364,185.60	未结算
青岛鲁商蓝岸公馆项目	123,351,295.93	未结算
潍坊鲁商首府项目	63,312,786.62	未结算
烟台鲁商公馆项目	726,236,714.34	未结算
鲁商国奥城项目	38,115,419.23	未结算
其他项目	148,112,422.51	未结算
合计	8,405,103,353.26	

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明

√ 适用 □ 不适用

预收款项中的预售房款的主要项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商常春藤项目	56,014,563.53	40,212,234.80
鲁商御龙湾项目	82,104,467.17	144,206,159.06
鲁商国奥城项目	102,305,049.28	206,600,497.60
青岛鲁商·首府项目	154,017,472.45	221,717,728.22

济宁运河公馆项目	1,072,800,961.84	1,364,195,367.69
哈尔滨松江新城项目	1,428,295,381.74	1,725,549,259.11
菏泽鲁商凤凰城项目	419,969,684.35	352,886,443.84
临沂鲁商中心项目	580,553,618.42	423,557,473.24
临沂鲁商凤凰城项目	3,671,622.00	92,344,710.05
青岛蓝岸丽舍项目	3,840,403,171.45	4,663,993,227.19
泰安鲁商国际社区项目	423,889,266.15	612,098,894.62
泰安鲁商中心项目	1,433,252,113.99	1,102,070,506.69
鲁商蓝岸新城项目	522,347,137.41	598,782,200.00
临沂金悦城项目	1,379,648,789.28	1,261,790,160.27
鲁商泰晤士小镇项目	401,190,777.68	499,503,427.15
临沂知春湖项目	781,571,076.19	340,243,378.51
青岛绿富项目	542,764,615.99	112,654,894.85
青岛鲁商蓝岸公馆项目	709,490,908.72	123,351,295.43
潍坊鲁商首府项目	260,551,649.90	64,829,998.79
烟台鲁商公馆项目	1,146,372,898.92	783,708,551.52
青岛西海岸奥体中心项目	165,903,498.00	
淄博鲁商中心项目	573,395,815.95	
合 计	16,080,514,540.41	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	480,286,759.69	455,252,705.37	84,555,644.61
二、离职后福利-设定提存计划	49,140.37	38,086,615.46	38,082,445.10	53,310.73
三、辞退福利	106,122.38	1,534,811.83	1,534,811.83	106,122.38
四、一年内到期的其他福利				
合计	59,676,853.04	519,908,186.98	494,869,962.30	84,715,077.72

#### (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	384,885,363.05	366,942,852.98	40,150,845.75
二、职工福利费	194,381.65	34,800,686.73	34,603,937.51	391,130.87
三、社会保险费	31,662.49	22,283,934.84	22,113,977.48	201,619.85
其中：医疗保险费	34,836.80	19,178,338.61	19,013,960.68	199,214.73

工伤保险费	2,218.50	894,250.88	894,250.88	2,218.50
生育保险费	-5,392.81	2,211,345.35	2,205,765.92	186.62
四、住房公积金	35,839.71	21,611,901.89	21,644,566.14	3,175.46
五、工会经费和职工教育经费	37,051,370.76	16,126,373.56	9,368,871.64	43,808,872.68
六、短期带薪缺勤		578,499.62	578,499.62	
七、短期利润分享计划				
合计	59,521,590.29	480,286,759.69	455,252,705.37	84,555,644.61

## (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	36,591,747.01	36,586,621.40	53,462.32
2、失业保险费	803.66	1,494,868.45	1,495,823.70	-151.59
合计	49,140.37	38,086,615.46	38,082,445.10	53,310.73

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	364,961,327.63	390,430,085.19
营业税	12,698,550.50	12,502,300.50
企业所得税	8,627,743.44	29,895,181.36
个人所得税	1,008,234.40	1,164,530.51
城市维护建设税	2,491,671.06	2,108,195.18
土地使用税	8,885,626.80	7,381,808.16
土地增值税	254,041,516.17	109,690,022.27
印花税	145,351.78	141,918.92
教育费附加	1,026,548.69	849,681.34
地方教育费附加	1,439,070.70	1,309,106.18
房产税	7,479,855.66	6,200,469.69
其他税费	2,460,389.49	789,428.85
合计	665,265,886.32	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	25,916,059.93	126,535,228.02
应付股利	25,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	17,118,378,571.50	14,383,658,799.39
合计	17,169,294,631.43	14,710,194,027.41

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

## 应付利息

### (1). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	770,309.38	13,547,971.83
企业债券利息		110,000,000.00
短期借款应付利息	9,632,957.84	943,918.33
长期借款利息	15,512,792.71	2,043,337.86
合计	25,916,059.93	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

### (2). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
其中：山东省商业集团有限公司	5,000,000.00	40,000,000.00
山东世界贸易中心	20,000,000.00	160,000,000.00
合计	25,000,000.00	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	16,464,491,438.83	13,642,797,118.84
代扣款项	58,801,777.08	22,381,090.73
投标保证金	53,395,370.38	29,772,880.02

质保金及押金	125,034,011.02	186,419,008.64
社会保险金	3,513,795.30	1,421,732.62
专款专用	313,665,234.88	416,300,310.30
购房意向金	28,715,400.38	12,725,052.51
预提费用	25,881,729.20	24,477,523.43
其他	44,879,814.43	47,364,082.30
合计	17,118,378,571.50	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	5,134,642,852.95	未到期
山东银座商城股份有限公司	442,525,672.21	未到期
山东省鲁商空调工程有限公司	368,521,291.33	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
合计	6,301,779,816.49	—

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	3,342,579,182.15	1,260,755,254.22
1 年内到期的应付债券		1,999,758,178.41
合计	3,342,579,182.15	3,260,513,432.63

## 42、其他流动负债

其他流动负债情况

□ 适用 √ 不适用

短期应付债券的增减变动：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

**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	403,739,000.39	1,220,855,255.99	4.750%~9.900%
保证借款	838,800,000.00	2,111,400,000.00	4.900%~8.000%
质押借款	300,000,000.00		11.800%
抵押+质押+保证借款	292,800,000.00		9.800%
抵押+保证借款	1,944,715,207.80	2,553,442,423.40	5.4625%~9.800%
合计	3,780,054,208.19	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
融资租赁款	78,849.54	
合计	78,849.54	

其他说明：

☐适用 ☒不适用**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付设备款		78,849.54

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**☐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	320,000.00	19,628,970.89	63,541,161.05	政府补助
合计	82,850,131.94	320,000.00	19,628,970.89	63,541,161.05	/

涉及政府补助的项目：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
山东省新药研究项目补助	584,089.89				18,000.00	566,089.89	与资产相关
山东省新药药理与安全评价服务平台	9,998,830.11			9,998,830.11			与资产相关
调血脂多糖制备中试及产业化研究	408,526.98					408,526.98	与资产相关
新药多糖类注射液及其相关产品的产业化研究与开发	1,943,493.38					1,943,493.38	与资产相关
抗体类和多糖类药物研发关键技术	130,869.96					130,869.96	与资产相关
新型抗生素研究及产业化项目专项款	1,061,338.99			352,344.99		708,994.00	与资产相关
高新财政局节能专项资金	130,000.00					130,000.00	与资产相关

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
技术改造资金	2,445,000.00					2,445,000.00	与资产相关
糖联盟建设费	123,714.30			61,905.30		61,809.00	与资产相关
省管企业人才发展项目	220,619.72			10,543.67		210,076.05	与资产相关
济南市多糖类药物研究创新团队	883,768.40			170,996.65		712,771.75	与资产相关
糖药物筛选关键技术研究	41,790.51					41,790.51	与资产相关
2016 年度创新型城市建设专项资金（国家企业技术中心）	996,152.90			203,704.78		792,448.12	与资产相关
2017 年省基地建设基金（省重点实验室）	500,000.00			153,754.66		346,245.34	与资产相关
2016 年度人才 20 条兑现政策扶持资金（搭建高层次创新平台）	50,000.00				50,000.00		与资产相关
市新药药理研究补助	800,000.00			184,347.31		615,652.69	与资产相关
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键技术改造及产业化	1,000,000.00			396,560.34		603,439.66	与资产相关
物流水产品肉类绿色防腐与安全保鲜技术综合示范	467,702.11			467,702.11			与资产相关
院士工作站		200,000.00		18,903.72		181,096.28	与资产相关
颈痛颗粒系列产品技术改造（济南市高新区管委会）	10,100,000.00			380,000.00		9,720,000.00	与资产相关
颈痛系列产品生产线扩产改造（济南市财政局）	234,329.44			96,762.24		137,567.20	与资产相关
山东创新药物孵化基地建设（国家）	125,436.40			44,555.04		80,881.36	与资产相关
省新兴产业和重点行业发展专项资金项目小儿解感颗粒产业化项目（济南市财政局）	220,020.18			93,415.44		126,604.74	与资产相关
省产业结构调整资金小儿解感颗粒产业化建设项目（国家发改委）	2,534,440.57			742,388.16		1,792,052.41	与资产相关
感冒咳嗽系列产品的产业化建设（财政部）	9,163,431.62			536,673.12		8,626,758.50	与资产相关
蟹黄肤宁软膏项目资金（济南市财政局）	215,673.33			71,751.96		143,921.37	与资产相关
颈痛系列产品高新技术产业（济南高新区管委会）	218,924.37			86,307.60		132,616.77	与资产相关
小儿解感颗粒技术改造专项资金（山东省财政厅）	373,329.13			119,164.92		254,164.21	与资产相关
新建制剂综合楼项目（国家发改委）	3,118,698.38			694,118.73		2,424,579.65	与资产相关
项目建设资金（济南高新区管委会）	9,548,611.11			348,333.34		9,200,277.77	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
颈痛系列产品产业化项目 资金	1,308,070.31			356,592.96		951,477.35	与资产相关
第二批项目建设资金（济 南高新区管委会）	17,361,111.00			633,333.36		16,727,777.64	与资产相关
新建综合制剂生产车间项 目（济南市财政局）	1,893,516.68			368,494.74		1,525,021.94	与资产相关
新建综合制剂生产车间技 术改造项目（济南市高新 区管委会）	1,719,223.44			277,389.91		1,441,833.53	与资产相关
三七降血脂片研究与开发	214,172.73	120,000.00		334,172.73			与资产相关
厂区建设补助	2,270,431.00			2,270,431.00			与资产相关
福瑞达医药产业园化妆品 生产线项目	444,815.00			87,492.00		357,323.00	与资产相关
合计	82,850,131.94	320,000.00		19,560,970.89	68,000.00	63,541,161.05	

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	6,425,494.56		-23,976,023.73

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	103,417,715.56	6,425,494.56		109,843,210.12

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	19,842,342.01		113,251,919.07
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	107,001,915.78	19,842,342.01		126,844,257.79

#### 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-）	4,072,918.53	
调整后期初未分配利润	1,229,873,958.82	1,070,090,499.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	344,508,204.14	162,060,307.83
减：提取法定盈余公积	19,842,342.01	6,349,766.91
应付普通股股利	50,048,400.00	
期末未分配利润	1,504,491,420.95	1,225,801,040.29

调整期初未分配利润明细：

由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 4,072,918.53 元。

#### 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	10,139,799,545.91	8,026,270,150.56	8,691,677,672.30	6,932,385,309.50
房地产销售	8,758,569,434.38	7,359,694,530.61	7,499,187,897.44	6,343,768,776.60
物业管理	279,251,147.46	262,147,415.96	261,245,633.82	246,966,636.73
酒店	64,994,712.78	11,897,058.28	70,639,624.74	12,866,401.60
药品	599,234,527.53	204,180,814.13	508,272,594.40	173,728,481.34
化妆品	313,366,633.08	121,945,673.76	220,923,574.87	83,481,632.47
添加剂	68,216,496.14	47,793,984.20	63,471,654.58	39,131,662.71
其他	56,166,594.54	18,610,673.62	67,936,692.45	32,441,718.05
其他业务	149,407,365.26	95,300,764.73	129,634,860.90	101,225,601.88
材料销售及运费收入	612,790.59	418,066.21	490,856.93	892,010.57
租赁费收入	71,300,788.98	79,765,719.35	75,038,135.57	83,748,278.25
咨询费收入	14,983,381.55	105,934.51	14,493,946.59	22,641.51
代建费收入	6,590,628.33		5,801,886.80	
其他收入	55,919,775.81	15,011,044.66	33,810,035.01	16,562,671.55
合计	10,289,206,911.17	8,121,570,915.29	8,821,312,533.20	7,033,610,911.38

## 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
消费税	437,096.24	1,143,063.96
营业税	44,072,904.88	34,393,541.31
城市维护建设税	28,460,967.39	27,637,899.07
教育费附加	12,292,499.33	11,886,815.36
房产税	18,613,570.78	20,358,301.09
土地使用税	7,466,610.89	8,776,729.45
印花税	6,516,884.71	5,090,939.66
地方教育费附加	8,183,105.43	8,005,086.62
土地增值税	517,382,086.75	334,003,251.99
水利建设基金	2,427,032.39	2,519,322.83
其他	503,605.48	959,838.00
合计	646,356,364.27	454,774,789.34

## 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
----	-------	-------



项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	92,000,169.55	64,734,480.81
广告费	138,385,843.96	86,274,927.04
销售代理费	92,171,331.25	65,015,336.24
业务宣传费	103,397,070.86	93,804,792.38
折旧费	235,518.92	243,952.04
摊销费	472,401.22	160,256.98
咨询服务费	157,233,166.28	137,216,601.51
物流运输费	26,293,793.95	19,838,292.95
会议费	5,905,974.47	16,827,938.27
产品推广费	27,483,595.22	9,546,161.68
差旅费	4,699,247.54	7,314,671.63
技术服务费	18,942,784.76	23,965,997.79
陈列费	928,487.69	3,364,110.09
促销费	6,710,142.89	2,199,173.48
业务招待费	2,705,529.51	1,808,273.20
办公及通讯费	597,971.16	858,763.51
样品费	1,821,113.28	3,951,569.23
劳务费	8,917,786.60	2,961,835.89
其他	28,784,721.87	27,309,998.02
合计	717,686,650.98	567,397,132.74

## 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	175,633,097.60	131,479,222.31
办公费	3,149,976.80	4,177,510.58
会务费	1,177,513.92	1,650,227.74
租赁费	11,596,100.06	9,798,058.36
招待应酬费	4,123,812.80	2,873,374.02
折旧费	26,914,339.05	33,029,388.00
无形资产摊销	7,332,364.65	8,113,247.46
长期待摊费用摊销	6,679,407.82	5,144,780.16
差旅费	3,556,861.95	3,783,779.77
汽车费用	2,126,178.43	3,040,166.07
聘请中介机构费用	17,602,826.55	15,980,780.68
维修费	3,646,658.37	3,765,336.69
邮电通讯费	4,940,993.01	1,758,709.28
物流运输费	120,026.49	1,212,015.06

项目	本期发生额	上期发生额
劳保、安保费	593,212.98	444,096.25
培训费	291,710.49	184,728.96
软件服务费	1,227,766.62	720,894.78
物业费用	8,773,181.76	6,048,431.57
能源费用	9,433,950.84	5,232,281.55
其他	30,047,501.27	29,359,024.00
合计	318,967,481.46	267,796,053.29

**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	16,242,863.07	14,856,488.70
材料费	7,191,214.23	6,398,605.38
折旧和摊销	7,948,487.60	2,186,736.43
其他	14,684,691.34	6,690,902.10
合计	46,067,256.24	30,132,732.61

**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	80,359,586.11	72,877,282.58
利息收入	-37,328,310.98	-22,454,617.90
汇兑损益	-76,359.00	9,116,689.51
手续费支出	7,597,310.01	367,063.66
合计	50,552,226.14	59,906,417.85

**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（与收益相关）	20,851,738.57	20,377,497.91
政府补助（与资产相关）	20,308,570.89	7,677,434.52
合计	41,160,309.46	28,054,932.43

**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	158,398,820.39	28,198,663.93
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,597.60	44,000.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	6,959,968.45	3,561,534.22
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,760,978.93	6,944,809.95
合计	167,122,365.37	38,749,008.10

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
交易性金融资产	-1,009,000.00	-7,711,960.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-1,009,000.00	-7,711,960.00

#### 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
其他应收款坏账损失	-15,355,490.06	
合计	-15,355,490.06	

#### 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		8,276,831.56
二、存货跌价损失	-4,025,704.04	-4,031,622.83
合计	-4,025,704.04	4,245,208.73

#### 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	-1,743,984.94	80,443.04
合计	-1,743,984.94	80,443.04

**72、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	238,400.00	2,391,558.50	238,400.00
罚款收入	2,029,961.46	1,477,380.55	2,029,961.46
其他	1,583,057.69	3,271,496.49	1,583,057.69
合计	3,851,419.15	7,140,435.54	3,851,419.15

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
与日常活动无关的政府补助	238,400.00	2,391,558.50	238,400.00
合计	238,400.00	2,391,558.50	238,400.00

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
对外捐赠	282,300.00	240,166.69	282,300.00
罚款支出	1,043,821.97	15,490,260.20	1,043,821.97
违约金支出	5,261,640.81	1,993,545.59	5,261,640.81
滞纳金	11,726.81	36,119.90	11,726.81
其他	2,446,346.76	2,674,808.59	2,446,346.76
合计	9,045,836.35	20,434,900.97	9,045,836.35

**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	144,409,428.05	199,553,575.92
递延所得税费用	30,436,444.86	23,354,163.48
合计	174,845,872.91	222,907,739.40

## (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	568,960,095.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	142,240,023.86
子公司适用不同税率的影响	-6,980,959.07
调整以前期间所得税的影响	-1,469,925.59
非应税收入的影响	-38,400,758.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,143,365.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,245,810.59
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	53,290,096.05
已确认超期亏损转回的影响	19,269,840.84
所得税费用	174,845,872.91

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
利息收入	37,328,310.98	22,454,617.90
政府补助	22,252,414.57	25,787,056.41
收到往来款项及其他	1,160,067,795.00	373,188,285.96
合计	1,219,648,520.55	421,429,960.27

## (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
广告费	124,547,259.56	86,274,927.04
业务宣传费	93,057,363.77	93,804,792.38
销售代理费	92,171,331.25	65,015,336.24
咨询服务费和会议费	141,509,849.65	133,508,780.21
支付的技术服务费和产品推广费	46,426,379.98	33,512,159.47
销售费用中其他付现费用	162,065,572.79	67,510,897.02

管理费用中付现费用	233,535,328.09	87,501,990.04
研发费用中付现费用	20,782,110.29	14,159,847.45
手续费支出	7,597,310.01	9,116,689.51
营业外支出	9,034,109.54	6,113,998.42
往来款项及其他	134,074,405.09	165,530,332.02
合计	1,064,801,020.02	762,049,749.80

## (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
其中：控股合并青岛绿富房地产开发有限公司合并日现金及现金等价物		47,384,624.30
收回投资款项	679,082,195.00	
合计	679,082,195.00	47,384,624.30

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
向非金融机构的借款	4,471,698,149.00	5,397,748,001.84
合计	4,471,698,149.00	5,397,748,001.84

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期从山东省商业集团有限公司借入 100,000,000.00 元，从山东省鲁商空调工程有限公司借入 1,895,790,000.00 元，从各控股子公司的合作方借入 2,475,908,149.00 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
归还非金融机构的借款	2,541,720,105.97	4,931,500,000.00
同一控制下合并医药集团支付现金净额		131,257,684.16
合计	2,541,720,105.97	5,062,757,684.16

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 1,311,310,367.16 元，归还山东省鲁商空调工程有限公司借款 1,114,552,738.81 元，归还山东银座久信房地产开发有限公司 10,257,000.00 元，归还各控股子公司合作方 105,600,000.00 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	394,114,222.47	234,909,923.46
加：资产减值准备	4,025,704.04	-4,245,208.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,484,850.83	57,946,266.61
使用权资产摊销		
无形资产摊销	7,728,882.62	8,946,868.55
长期待摊费用摊销	7,886,194.39	8,736,887.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,743,984.94	-80,443.04
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）	1,009,000.00	7,711,960.00
财务费用（收益以“－”号填列）	80,359,586.11	72,877,282.58
投资损失（收益以“－”号填列）	-167,122,365.37	-38,749,008.10
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	30,844,247.35	24,144,225.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-407,802.49	-790,062.51
存货的减少（增加以“－”号填列）	-6,772,332,678.13	-2,886,108,003.32
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	411,026,769.03	512,327,504.88
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,615,675,938.66	4,095,938,369.66
其他	21,780,984.62	1,710,290.77
经营活动产生的现金流量净额	-3,307,182,480.93	2,095,276,854.30
<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	1,649,210,571.41	1,864,391,852.11
减：现金的期初余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39

补充资料	本期金额	上期金额
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	-215,181,280.70	224,184,840.72

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,649,210,571.41	1,864,391,852.11
其中：库存现金	200,494.43	166,953.75
可随时用于支付的银行存款	1,645,413,050.80	1,864,224,898.36
可随时用于支付的其他货币资金	3,597,026.18	
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		
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	1,649,210,571.41	1,864,391,852.11

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

根据新金融工具准则的要求，对金融资产的预期信用损失率进行了评估，结合公司状况以及对未来经济状况的预测，确认了预期损失率，并对期初应收款项预期信用损失进行了调整，影响归属于母公司的期初未分配利润增加 4,072,918.53 元，期初少数股东权益增加 1,288,727.17 元。

## 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	1,985,407,312.02	详见附注七、1



项目	期末账面价值	受限原因
存货	12,116,202,666.11	用于银行抵押借款
固定资产	368,912,733.62	用于银行抵押借款
无形资产	27,180,365.53	用于银行抵押借款
合计	14,497,703,077.28	/

## 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 22,252,414.57 元，其中与收益相关的政府补助金额为 15,132,414.57 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
装配式建筑示范项目专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
星级补助	4,000,000.00	其他收益	4,000,000.00
土地收益金	6,920,000.00	其他收益	6,920,000.00
前进机械棚改资金	3,260,000.00	其他收益	3,260,000.00
省级服务业发展引导资金	900,721.27	其他收益	900,721.27
养老机构区级补助	991,560.00	其他收益	991,560.00
济南市历下区民政局 2019 年区级取暖运营补助	191,620.00	其他收益	191,620.00
医养结合工会经费	150,000.00	其他收益	150,000.00
高新产业局拨款（科研补助资金）	719,900.00	其他收益	719,900.00
18 年研发财政补助	168,500.00	其他收益	168,500.00
收到 2019 年先进制造业和数字经济发展专项资金（第一批）省级瞪羚示范企业专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
收济南高新区科技局创新型城市建设扶持资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
收 2019 年省级科技创新发展资金（企业研究开发财政补助资金）及市级补助资金	146,600.00	其他收益	146,600.00
收济南市工商行政管理局马德里国际注册商标奖励	50,000.00	其他收益	50,000.00
收济南市知识产权局专利奖	20,000.00	其他收益	20,000.00
收山东省 2019 年第一批专利资助资金	8,000.00	其他收益	8,000.00

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
收济南市知识产权局专利授权资助费	2,000.00	其他收益	2,000.00
收济南市知识产权局专利奖	2,000.00	其他收益	2,000.00
收到企业扶持资金	195,800.00	其他收益	195,800.00
高新产业局拨款（科研补助资金）	719,900.00	其他收益	719,900.00
18 年研发财政补助	168,500.00	其他收益	168,500.00
其他项目	1,578,913.30	其他收益	1,578,913.30
高新技术企业认证补助	100,000.00	营业外收入	100,000.00
科技运行局下拨资金	8,400.00	营业外收入	8,400.00
山东省知识产权局专利资助资金	6,000.00	营业外收入	6,000.00
济南市知识产权局资金	8,000.00	营业外收入	8,000.00
2019 年市级商标国际注册奖励款	16,000.00	营业外收入	16,000.00
其他项目	100,000.00	营业外收入	100,000.00
院士工作站	200,000.00	递延收益	18,903.72
三七丹参降血脂片研究与开发(中国生物技术的发展中心)	120,000.00	其他收益	120,000.00
合计	22,252,414.57	—	22,071,318.29

## (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

## 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，子公司青岛鲁商数字科技发展有限公司合资设立了青岛鲁商润置投资开发有限公司。注册资本 120000 万元人民币，其中，青岛鲁商数字科技发展有限公司出资 69600 万元人民币，占 58%，主要经营房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

5、2019 年 12 月，本公司投资设立了烟台捷兴企业管理有限公司。注册资本 28000 万元人民币，其中，本公司出资 26640 万元人民币，占 95.14%，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。

6、2019 年 12 月，子公司烟台捷兴企业管理有限公司在烟台市合资设立烟台鲁茂置业有限公司。注册资本 7500 万美元，其中，烟台捷兴企业管理有限公司出资 3900 万美元，占 52%，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。

## 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	70		投资设立
东悦控股有限公司(注)	山东济南	山东济南	投资、房地产开发	34		投资设立
山东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
烟台捷兴企业管理有限公司	山东烟台	山东烟台	企业管理咨询	95.14		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	74		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司(注)	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100	投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装		100	投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发		80	投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发		90	投资设立
青岛鲁商置地发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
山东省鲁商建筑设计有限公司	山东济南	山东济南	建筑设计		100	投资设立
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		51	投资设立
菏泽鲁商置业有限公司	山东菏泽	山东菏泽	房地产开发		100	投资设立
济南鲁商明达门窗有限公司	山东济南	山东济南	建筑门窗的加工、制造、销售及安装		60	投资设立
济南鲁商特种门业有限公司	山东济南	山东济南	特种门的生产、销售、安装		60	投资设立

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
青岛鲁商凯泰置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商嘉合置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		80	投资设立
济南鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营		100	投资设立
烟台鲁商地产有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商创智置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
淄博鲁商置业有限公司	山东淄博	山东淄博	房地产开发与经营		91	投资设立
青岛鲁商锦绣置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
潍坊鲁商置业有限公司	山东潍坊	山东潍坊	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂福瑞达健康投资建设有限公司（注）	山东临沂	山东临沂	地产、养老服务机构的投资，旅游服务		24.39	投资设立
上海鲁商房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发与经营		100	非同一控制下企业合并取得
临沂鲁商置地有限公司（注）	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		40	投资设立
青岛鲁商蓝谷置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		95	投资设立
青岛绿富房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		69.97	投资设立
济南鲁商福瑞达护理院有限公司	山东济南	山东济南	医疗服务、老年人养护服务		100	投资设立
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
青岛鲁商润置投资开发有限公司	山东青岛	山东青岛	投资、房地产开发		58	投资设立
烟台鲁茂置业有限公司	山东烟台	山东烟台	投资、房地产开发		52	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
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%	2,527,696.57	25,000,000.00	88,991,792.05
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	5,757,184.01		11,396,791.40
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	-11,361,160.47		67,448,926.41

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	407,213.97	428.64	407,642.61	372,045.89		372,045.89	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	628,422.16	662.39	629,084.55	588,407.76	29,280.00	617,687.76	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	739,386.26	425.60	739,811.86	712,832.29		712,832.29	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	16,732.69	1,011.08	1,011.08	-11,848.97	24,974.50	560.30	560.30	-13,722.58
哈尔滨鲁商置业有限公司	225,116.59	5,757.18	5,757.18	114,864.19	214,355.78	8,395.31	8,395.31	133,266.17
青岛鲁商置地发展有限公司	232,255.08	-4,544.46	-4,544.46	68,501.53	42,110.41	-2,912.60	-2,912.60	6,779.91

## (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	5,191,997,123.99	475,619,338.66	3,704,487,442.87	376,221,356.21
非流动资产	640,177.39	115,069,155.36	7,432,647.98	121,244,698.47
资产合计	5,192,637,301.38	590,688,494.02	3,711,920,090.85	497,466,054.68
流动负债	4,663,419,183.08	291,322,171.83	2,922,925,668.86	230,055,217.86
非流动负债	250,000,000.00		800,000,000.00	
负债合计	4,913,419,183.08	291,322,171.83	3,722,925,668.86	230,055,217.86
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	279,218,118.30	299,366,322.19	-11,005,578.01	267,410,836.82
按持股比例计算的净资产份额	125,648,153.24	89,809,896.66	-4,952,510.10	80,223,251.04
调整事项		-632,244.73		-1,834,674.43
--商誉				
--内部交易未实现利润		-632,244.73		-1,834,674.43
--其他				



对联营企业权益投资的账面价值	125,648,153.24	89,177,651.93		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	1,023,695,055.65	592,810,215.65	812,567.68	508,060,739.72
净利润	290,223,696.31	136,671,157.46	-20,512,455.92	109,336,441.93
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	290,223,696.31	136,671,157.46	-20,512,455.92	109,336,441.93
本年度收到的来自联营企业的股利		31,414,701.63		29,736,375.93

## (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
联营企业：		
投资账面价值合计	78,781,962.50	83,412,314.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,882,924.83	59,316.39
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,882,924.83	59,316.39

## (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	-4,952,510.10	130,600,663.24	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 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、长期应付款、其他应付款合计 243.73 亿元，其中浮动利率借款 43.7150 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 0.1093 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 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 87,987,401.24 元，占应收账款总额的 44.40%。

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				
（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				
（五）生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			90,000,000.00	90,000,000.00

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

### 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

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

本企业的子公司情况详见附注“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情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用**4、其他关联方情况**☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
菏泽银座颐庭酒店有限公司	其他
济南碧旻置业有限公司	其他
济南市富源小额贷款有限公司	其他
济南银盛泰博盛置业有限公司	其他
济南银座佳悦酒店有限公司	其他
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他
临沂锦琴房地产开发有限公司	其他
临沂居易置业有限公司	其他
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	其他
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	其他
鲁商集团有限公司	参股股东
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他
齐鲁医药学院	其他
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	其他
青岛乾豪房地产开发有限公司	其他
山东博士伦福瑞达制药有限公司	其他
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	其他
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他
山东海佑福瑞达制药有限公司	其他
山东润色文化传媒有限公司	其他
山东省城市服务技师学院	其他
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司
山东省药科学院	其他
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司
山东易通发展集团有限公司	其他
山东易通商业保理有限公司	其他
山东银座·英才幼儿园	其他
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	其他
山东银座佳驿酒店有限公司	其他
山东银座久信房地产开发有限公司	其他
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司

山东银座泉城大酒店有限公司	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
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司
山东银座天逸汽车有限公司	其他
山东银座置业有限公司	其他
泰安银座商城有限公司	其他
易通金服支付有限公司	其他
易通融资租赁（天津）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
银座云生活电子商务有限公司	其他
淄博银座商城有限责任公司	其他
北京天创伟业投资管理有限公司	其他
鲁商传媒集团有限公司	其他
山东省通利商业管理有限公司	其他
山东世界贸易中心	参股股东
山东银座电器有限责任公司	其他
山东银座家居有限公司	其他
山东银座天启房地产有限公司	其他
临沂尚城置业有限公司	其他
山东永兴集团有限公司	母公司的控股子公司
山东永兴物业管理有限公司	其他
东营银座房地产开发有限公司	其他
济南金艺林房地产开发有限公司	其他
临沂市兰山区金雀山街道银座英才凤凰城幼儿园	其他
临沂银座商城有限公司	其他
鲁商乡村发展集团有限公司	其他
山东富源投资有限公司	其他
山东洪泰富源资本管理有限公司	其他
山东省林工商投资有限公司	其他
山东省鲁商集团产业投资有限公司	其他
山东省商业集团有限公司	其他
山东银座配送有限公司	其他
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	其他
山东银座智能科技有限公司	其他
山东筑林房地产开发有限公司	其他
泰安银座房地产开发有限公司	其他
银座商城股份有限公司	其他
淄博艺林房地产开发有限公司	其他
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他

鲁商物产有限公司	其他
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他
青岛银座投资开发有限公司	其他
山东鲁商一卡通支付有限公司	母公司的全资子公司
山东商报社	其他
山东商业职业技术学院	其他
山东省医药工业设计院	其他
山东世界贸易中心银座艺舟	其他
山东银座信息科技有限公司	其他
银座集团济南长清购物广场有限公司	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	2,532,905.15	549,230.52
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	145,675,837.37	208,588,373.22
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	2,005,060.15	10,894,752.58
山东润色文化传媒有限公司	广告费		425,000.00
鲁商传媒集团有限公司	广告费	303,682.88	
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	广告费		283,018.86
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	广告宣传费		106,121.44
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	场地租赁会务服务、住宿 餐饮费	1,009,260.61	1,900,019.07
易通金服支付有限公司	手续费	206,935.15	317,726.77
山东银座天逸汽车有限公司	汽车款	170,594.83	170,160.68
银座集团股份有限公司	采购商品	244,800.00	
银座集团股份有限公司	水电费/场地租赁费	2,612,814.72	1,921,482.35
山东银座旅游集团有限公司	租赁费、管理费	830,275.08	360,107.82
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	场地租赁宣传费	876,397.00	436,363.63
济宁银座佳悦酒店有限公司	能源费用、住宿费	64,481.00	137,208.40
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	会务费		1,016,240.00
临沂居易置业有限公司	电费及物料费	1,475,996.12	1,651,111.25
淄博银座商城有限责任公司	场地租赁宣传费		112,000.00
山东博士伦福瑞达制药有限公司	药品费	73,763,768.37	68,972,697.67
山东朝能福瑞达生物科技有限公司	药品费		200,860.56
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	采购商品	175,143.84	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
临沭福田医药科技咨询有限公司	咨询费	103,773.58	
山东银座配送有限公司	推广费、服务费	718,957.53	
山东易通商业保理有限公司	咨询服务费	761,719.06	
山东省林工商投资有限公司	租赁费、物业费	1,750,000.00	
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	食堂费用	663,575.20	
山东省商业集团有限公司	担保费	36,758,943.48	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	1,848,622.61	
淄博银座商城有限责任公司	回购商品	109,218.88	
银座商城股份有限公司	回购商品	137,542.32	
泰安银座商城有限公司	回购商品	2,641.41	
合计		274,802,946.34	298,042,474.82

## 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	89,864.80	257,432.48
山东银座久信房地产开发有限公司	体检费	15,600.00	
山东银座久信房地产开发有限公司	经营管理咨询		800,000.00
山东省鲁商空调工程有限公司	体检费	23,416.65	
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
山东省鲁商空调工程有限公司	物业费	187,323.16	386,098.52
山东银座置业有限公司	销售商品、物业费、设计费	199,211.27	99,712.87
山东银座·英才幼儿园	物业费	231,497.51	320,065.73
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	543,984.86	524,249.64
山东省城市服务技师学院	代建费	2,264,150.94	1,037,735.85
山东省城市服务技师学院	设计费	291,886.79	246,792.45
齐鲁医药学院	代建费	943,396.23	4,858,490.57
山东省商业集团财务有限公司	咨询费	1,135,976.40	1,135,976.42
山东省商业集团财务有限公司	物业费	406,513.91	123,832.20
山东省商业集团有限公司	物业费	1,134,291.99	1,094,010.22
山东省商业集团有限公司	体检费	96,526.00	
鲁商集团有限公司	物业费	55,476.64	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	290,527.96	290,527.96
济南市富源小额贷款有限公司	物业费	207,957.61	57,817.47



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
济宁鲁商置业有限公司	物业费	44,370.00	
济宁鲁商置业有限公司	咨询费	2,547,169.82	
济宁银座佳悦酒店有限公司	咨询费		1,509,433.92
济宁银座佳悦酒店有限公司	销售商品	34,275.25	32,275.86
济南银座佳悦酒店有限公司	销售商品	66,851.42	49,655.17
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费	2,138,364.72	1,415,094.30
山东银座佳驿酒店有限公司	销售商品	243,742.88	247,379.31
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	物业费	1,357,842.82	2,858,729.94
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	咨询费	3,993,710.58	4,559,748.30
山东银座泉城大酒店有限公司	销售商品	91,593.88	101,982.76
青岛乾豪房地产开发有限公司	物业费		102,407.26
临沂锦琴房地产开发有限公司	咨询费	660,377.36	495,283.02
济南银盛泰博盛置业有限公司	咨询费	1,499,999.96	745,283.00
济南碧旻置业有限公司	咨询费	2,443,396.23	1,640,566.04
银座集团股份有限公司	销售商品，物业费	47,548.29	4,766,171.48
山东博士伦福瑞达制药有限公司	咨询服务费	5,087,152.43	
山东博士伦福瑞达制药有限公司	销售商品		280,242.07
山东海佑福瑞达制药有限公司	销售商品		12,942.24
山东银座商城股份有限公司	销售商品	858.41	12,219.83
山东易通发展集团有限公司	物业及水电费	776,095.48	711,964.17
山东省药学科学院	物业及水电费		1,481,098.10
易通金服支付有限公司	网店维护费		9,811,320.75
易通金服支付有限公司	物业及水电费	142,431.90	
山东易通商业保理有限公司	物业及水电费		16,170.02
易通融资租赁（天津）有限公司	物业及水电费	32,155.75	159,325.95
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	物业费	1,356,415.09	
银座云生活电子商务有限公司	销售商品	16,927.48	43,711.78
济南金艺林房地产开发有限公司	物业费	1,908,490.35	
济南金艺林房地产开发有限公司	设计费	264,386.78	
济南金艺林房地产开发有限公司	体检费	34,075.65	
淄博艺林房地产开发有限公司	设计费	758,490.57	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东筑林房地产开发有限公司	物业费	437,695.00	
山东筑林房地产开发有限公司	体检费	18,410.15	
鲁商乡村发展集团有限公司	体检费	23,449.15	
临沂居易置业有限公司	物业费	1,638,095.09	
泰安银座房地产开发有限公司	物业费	31,896.00	
山东富源投资有限公司	物业费	46,400.70	
山东洪泰富源资本管理有限公司	物业费	32,208.29	
山东省鲁商集团产业投资有限公司	物业费	20,523.25	
东营银座房地产开发有限公司	物业费	430,391.82	
临沂市兰山区金雀山街道银座英才凤凰城幼儿园	物业费	73,969.00	
临沂银座商城有限公司	销售商品	4,383.47	
山东银座旅游集团有限公司	销售商品	4,390.43	
淄博银座商城有限责任公司	销售商品	26,488.70	
山东银座智能科技有限公司	销售商品	190,897.93	
山东银座配送有限公司	销售商品	6,890,474.06	
山东易通商业保理有限公司	水电费	21,409.17	
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	销售商品	248,868.48	
合计		45,796,664.10	44,118,984.28

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	386,239.06	418,952.40
山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产	1,118,178.13	1,118,178.13
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117		112,805.95
山东省商业集团财务有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 44-47 层	4,587,180.96	4,587,180.96
山东银座泉城大酒店有限公司 济南鲁商国奥城分公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 1-14 层、地下 4 层-地下 1 层	4,928,571.43	3,968,253.97
济南市富源小额贷款有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层 302-308	1,173,179.56	1,173,179.56
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	2,911,115.60	1,783,177.87
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽市牡丹区人民路与长城路口往北 300 米路东	2,504,460.33	1,809,523.81
山东银座购物中心有限公司 菏泽银座和谐广场	菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 号银座和谐广场	13,969,047.59	13,969,047.59
山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	206,349.20	194,661.59
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	16,540,861.86	9,638,557.45
山东银座·英才幼儿园	济南市高新区新冻大街 888 号山东福瑞达医药集团办公楼三层		285,714.30
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	1,399,722.86	
山东洪泰富源资本管理有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 3801	311,923.81	
山东省通利商业管理有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 8 楼	668,323.70	
鲁商集团有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 27 楼半层	226,960.48	
山东银座酒店管理有限公司 临沂鲁商知春湖酒店	山东省临沂市河东区汤头街道御汤街与 206 国道交汇处	458,715.60	

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，2019 年度租赁费发生额为 386,239.06 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，2019 年确认租赁收入 1,118,178.13 元。

3、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 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，2019 年确认收入 4,587,180.96 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，2019 年确认收入 4,928,571.43 元。

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

6、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2015 年 11 月与银座集团股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市长清区大学路 2166 号房产，由银座集团济南长清购物广场有限公司使用，租赁期限为 20 年，2019 年确认收入 2,911,115.60 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，2019 年确认租金收入 2,504,460.33 元。

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

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 206,349.20 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，本期确认租赁收入 16,540,861.86 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 1,399,722.86 元。

12、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 5 月 1 日与山东洪泰富源资本管理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 3801，租赁期为 5 年，本期确认租赁收入 311,923.81 元。

13、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月 1 日与山东省通利商业管理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 28 层，租赁期为 5 年，本期确认租赁收入 668,323.70 元。

14、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 9 月 1 日与鲁商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 27 楼半层，租赁期为 5 年，本期确认租赁收入 226,960.48 元。

15、公司控股孙公司临沂鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月 1 日与山东银座酒店管理有限公司临沂鲁商知春湖酒店签订租赁合同，约定出租位于临沂市河东区御汤街与 206 国道交汇处知春湖温泉酒店，租赁期为 2 年，本期确认租赁收入 458,715.60 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	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
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	济宁鲁商地产有限公司	110,000,000.00	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	41,250,000.00	2017/8/4	2019/7/10	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	9,375,000.00	2018/2/27	2019/7/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	34,375,000.00	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	5,000,000.00	2019/4/24	2019/7/10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	125,000,000.00	2019/4/24	2020/10/9	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	292,800,000.00	2019/12/17	2021/12/17	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	是
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	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	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	42,956,051.08	2017/4/13	2020/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	181,727,207.80	2017/4/13	2022/12/13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	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	62,500,000.00	2016/12/16	2019/12/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	255,119,980.90	2016/12/16	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	50,000,000.00	2017/3/27	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2017/3/30	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	39,880,019.10	2017/4/1	2021/12/15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	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	1,000,000.00	2018/11/30	2019/10/28	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2018/11/30	2019/11/20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	28,100,000.00	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	临沂鲁商置业有限公司	500,000,000.00	2019/6/18	2019/11/26	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	200,000,000.00	2019/6/18	2019/12/2	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	240,000,000.00	2019/6/18	2019/12/12	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	60,000,000.00	2019/6/18	2019/12/17	是
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	临沂鲁商置业有限公司	17,000,000.00	2019/11/18	2020/5/18	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	16,500,000.00	2019/11/22	2020/5/22	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	16,200,000.00	2019/12/11	2020/6/11	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	3,000,000.00	2016/6/24	2019/12/16	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	18,400,000.00	2016/6/24	2022/6/15	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	2,000,000,000.00	2016/2/2	2019/1/31	是
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	50,000,000.00	2018/4/18	2019/10/21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	300,000,000.00	2018/4/18	2020/10/31	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	380,000,000.00	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

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	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	50,000,000.00	2017/2/24	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	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	100,000.00	2017/9/14	2019/10/18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	29,900,000.00	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	200,000.00	2018/3/30	2019/10/18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	11,900,000.00	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	12,900,000.00	2018/3/30	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	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	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2018/4/26	2020/12/21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	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	58,500,000.00	2017/9/18	2019/8/17	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	39,000,000.00	2017/9/18	2019/9/12	是
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	180,000,000.00	2019/8/21	2020/8/20	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	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	青岛绿富房地产开发有限公司	28,190,000.00	2019/7/5	2020/7/4	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	是
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	是
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	3,000,000.00	2018/9/25	2019/7/1	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	500,000.00	2018/9/25	2019/7/19	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	500,000.00	2018/9/25	2019/9/26	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	2018/9/25	2019/11/28	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	7,360,000.00	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	2,640,000.00	2018/9/25	2020/12/10	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

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	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	7,600,000.00	2018/12/7	2019/7/1	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	2019/7/19	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	2019/8/14	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,300,000.00	2018/12/7	2019/9/26	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	2019/10/15	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	2019/11/28	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	33,600,000.00	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	38,400,000.00	2018/12/7	2020/12/10	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,900,000.00	2019/5/21	2019/7/1	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,700,000.00	2019/5/21	2019/8/14	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,720,000.00	2019/5/21	2019/9/17	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	280,000.00	2019/5/21	2019/11/28	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	10,112,000.00	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	14,888,000.00	2019/5/21	2020/12/10	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,900,000.00	2019/6/20	2019/7/1	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	2019/6/20	2019/7/19	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,500,000.00	2019/6/20	2019/8/14	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	4,360,000.00	2019/6/20	2019/9/17	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,040,000.00	2019/6/20	2019/10/15	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	4,000,000.00	2019/6/20	2019/11/28	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	18,816,000.00	2019/6/20	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	23,184,000.00	2019/6/20	2020/12/10	否
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2018/10/30	2020/4/30	否
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	190,000,000.00	2018/10/30	2020/10/30	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	2018/10/30	2021/4/30	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	2019/5/14	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	淄博鲁商置业有限公司	45,000,000.00	2019/8/5	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	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
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	113,540,000.00	2019/2/15	2020/8/14	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	1,600,000.00	2018/4/28	2019/9/23	是



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	14,400,000.00	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	2019/12/27	2020/6/24	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	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	26,250,000.00	2019/6/21	2019/12/20	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	5,279,809.30	2019/12/31	2020/6/24	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	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	2019/5/22	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	20,000,000.00	2019/10/23	2020/10/22	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	50,000,000.00	2019/9/27	2020/9/27	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	30,000,000.00	2019/7/1	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	10,345,453.40	2019/12/26	2020/6/24	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	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	50,000,000.00	2019/8/20	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	60,000,000.00	2019/12/17	2020/9/17	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	50,000,000.00	2018/5/30	2019/5/29	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	26,250,000.00	2019/12/20	2020/6/19	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	8,120,000.00	2019/6/27	2019/12/27	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	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

## 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 12 月 31 日担保贷款余额为 1.9125 亿元。

2019 年 3 月，公司参股企业济南碧旻置业有限公司向北京银行济南分行办理 4.80 亿元的贷款业务，主要用于该公司项目开发，根据协议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 0.15 亿元担保，担保到期日为 2021 年 3 月，2019 年 12 月 31 日担保贷款余额 0.135 亿元。

2019 年 3 月，公司参股企业济南银盛泰博盛置业有限公司向工商银行泺源支行办理 4.2 亿元的贷款业务，主要用于该公司项目开发，根据协议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 25%为此次贷款提供 1.05 亿元担保，担保到期日为 2021 年 3 月，2019 年 12 月 31 日担保贷款余额 1.0175 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 8.490%
山东省商业集团有限公司	887,238,612.60	2019-1-1	2019-12-31	年利率 8.150%
山东省商业集团有限公司	49,786,518.79	2019-1-1	2019-12-31	年利率 8.500%
山东省商业集团有限公司	112,761,387.40	2019-1-1	2019-12-31	年利率 8.150%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2019-11-11	2019-12-31	年利率 9.000%
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 6.000%
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%
山东省鲁商空调工程有限公司	243,000,000.00	2019-7-19	2020-7-18	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	70,000,000.00	2019-8-14	2020-8-13	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	164,000,000.00	2019-9-17	2020-9-16	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2019-10-8	2020-10-7	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	19,000,000.00	2019-10-18	2020-10-17	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	140,000,000.00	2019-11-1	2020-10-31	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	55,000,000.00	2019-11-19	2020-11-18	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	279,000,000.00	2019-12-6	2020-12-5	年利率 9.000%
山东省鲁商空调工程有限公司	147,000,000.00	2019-12-23	2020-12-22	年利率 9.000%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东易通商业保理有限公司	17,000,000.00	2019-11-18	2020-5-18	年利率 9.500%
山东易通商业保理有限公司	16,500,000.00	2019-11-22	2020-5-22	年利率 9.500%
山东易通商业保理有限公司	16,200,000.00	2019-12-11	2020-6-11	年利率 9.500%
山东易通商业保理有限公司	10,800,000.00	2019-7-8	2020-1-8	年利率 9.500%
山东易通商业保理有限公司	15,200,000.00	2019-8-30	2020-8-28	年利率 9.500%
济南市富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2019-8-30	2020-5-29	年利率 9.600%
济南市富源小额贷款有限公司	10,000,000.00	2019-8-30	2020-8-29	年利率 9.600%
济南市富源小额贷款有限公司	10,000,000.00	2019-12-17	2020-12-16	年利率 9.960%
济南市富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2019-8-30	2020-8-29	年利率 9.600%
济南市富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2019-8-30	2020-5-29	年利率 9.600%
济南市富源小额贷款有限公司	10,000,000.00	2019-9-30	2020-3-29	年利率 9.960%

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,742,185.53	7,398,020.78

## (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	851,307,137.76	3,182,374,291.82
山东银座商城股份有限公司	38,667,283.94	230,020,267.12
山东银座久信房地产开发有限公司	740,231.04	28,867,787.10
山东省鲁商空调工程有限公司	204,239,430.20	284,067,520.17
济南市富源小额贷款有限公司	2,256,633.01	2,045,433.00
山东易通商业保理有限公司	1,256,987.50	525,188.68
合计	1,098,467,703.45	3,727,900,487.89

## 2、截至 2019 年 12 月 31 日，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为

234,687,061.27 元，借款余额为 60,000,000.00 元。2019 年度存款利息收入金额为 1,652,827.20 元，借款利息支出金额为 7,155,599.16 元。

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

□适用 √不适用

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	银座集团股份有限公司		54,597.38
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	1,412,934.20	1,395,502.55
预收款项	山东省商业集团财务有限公司	4,532,545.92	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	2,208,333.33	2,083,333.33
预收账款	山东省商业集团有限公司	734,854.50	
预收账款	鲁商集团有限公司	476,616.99	
预收账款	山东洪泰富源资本管理有限公司	163,760.00	
预收账款	山东省通利商业管理有限公司	701,739.87	
应付利息	济南市富源小额贷款有限公司	211,200.01	
应付利息	山东易通商业保理有限公司	731,798.82	
应付利息	山东省商业集团财务有限公司		191,771.75
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	92,000.00	192,000.00
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	10,603,749.31	27,297,301.12
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	4,297,118.56	9,922,618.00
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	131,643,022.12	82,154,010.15
应付账款	山东省银座实业有限公司	3,623,476.30	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	666,918.48	1,625,310.39
应付账款	山东博士伦福瑞达制药有限公司	10,638,931.04	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
应付账款	济南金艺林房地产开发有限公司	261,163.60	
应付账款	山东省林工商投资有限公司	500,000.00	
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	
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	958,782,756.13	354,700,561.13
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	44,179,403.19	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

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	2,000.00	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	897,360.88	1,014,760.88
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	2,771,418,151.60	1,768,540,577.71
其他应付款	山东省商业集团有限公司	8,537,854,673.58	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	6,830,613.44	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	680,440,245.36	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	81,805.17	4,569,418.00
其他应付款	齐鲁医药学院	4,733,931.35	1,623,785.63
其他应付款	山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	580,048.00	
其他应付款	济宁银座佳悦酒店有限公司	64,481.00	
其他应付款	临沭福田医药科技咨询有限公司		3,514,166.66
其他应付款	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		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
其他应付款	山东永兴物业管理有限公司		5,000,150.97
其他应付款	山东易通商业保理有限公司	2,889.99	
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司	10,883,561.20	3,267,192.71
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司	398,832.00	
短期借款	济南市富源小额贷款有限公司	105,000,000.00	
短期借款	山东易通商业保理有限公司	75,700,000.00	

## 7、 关联方承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

## 8、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股 币种：人民币

公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	第一批：行权价格 2.78 元/股，剩余期限 3 年； 第二批：行权价格 3.53 元/股，剩余期限 3 年
-----------------------------	---

其他说明

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	6,425,494.56
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	8,135,785.33

其他说明

以股份支付换取的职工服务成本总额为 20,578,607.26 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 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 127,694,542.15 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	2,324,630,181.09
	鲁商·国奥城项目	353,856,128.65
	青岛·鲁商首府项目	1,328,226,540.00
	青岛蓝岸丽舍项目	1,960,177,376.62
	潍坊鲁商·首府项目	314,310,208.23
	临沂鲁商中心项目	669,025,755.54
	临沂知春湖项目	215,000,000.00
	鲁商·蓝岸新城项目	833,781,401.34
	济宁运河公馆项目	508,247,124.22
	鲁商·金悦城项目	172,483,101.78
	菏泽鲁商凤凰城项目	492,774,579.66
	青岛中央公馆	510,482,023.84
	淄博·鲁商中心	797,828,177.78
	鲁商·松江新城项目	844,810,067.36
	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	356,890,719.94
固定资产	生物科技临沭国用(2012)第043号房产	12,022,013.68
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	23,774,992.17
无形资产	生物科技临沭国用(2012)第043号土地	3,405,373.36

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

### 3、其他

☐适用 ☒不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

### 2、利润分配情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	110,106,480.00
-----------	----------------

注：2020年4月9日，公司董事会通过了公司2019年度利润分配预案，以2019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1.10元(含税)，共计派发股利110,106,480.00元。上述预案须提交股东大会审议通过方可实施。

### 3、销售退回

☐适用 ☒不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

√适用 □不适用

1、鲁商健康产业发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 12 月 19 日召开了第十届董事会 2019 年第十六次临时会议，会议全票通过《关于收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11%股权的议案》。公司以现金收购刘磊、渠源、李庆、杨波、苏州光证溢红股权投资合伙企业（有限合伙）分别持有的山东焦点生物科技股份有限公司（以下简称“焦点生物”）452.11 万股、111.5 万股、44.76 万股、40.34 万股、431.68 万股。根据转让协议的约定，于 2020 年 1 月 8 日完成工商变更，2020 年 2 月 27 日完成股份转让全部价款的支付，非同一控制下控股合并山东焦点生物科技股份有限公司完成。

2、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对肺炎疫情防控的各项规定和要求。为做到防疫和生产两不误，本公司及各子公司陆续复工，从供应保障、社会责任、内部管理等多方面多管齐下支持国家战疫。本公司预计此次肺炎疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

**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 and 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	9,250,427,632.60	1,038,966,300.87	187,022.30	10,289,206,911.17
二、营业成本	7,741,682,387.69	379,888,527.60		8,121,570,915.29
三、对联营和合营企业的投资收益	115,771,940.68	43,112,181.88	485,302.17	158,398,820.39
四、资产减值损失		-4,025,704.04		-4,025,704.04
五、折旧费和摊销费	29,893,063.48	42,206,864.36		72,099,927.84
六、利润总额	449,435,457.32	120,009,940.23	485,302.17	568,960,095.38
七、所得税费用	167,379,552.90	7,466,320.01		174,845,872.91
八、净利润	282,055,904.42	112,543,620.22	485,302.17	394,114,222.47
九、资产总额	55,031,199,949.79	1,553,880,333.60	565,635,382.11	56,019,444,901.28
十、负债总额	50,673,037,373.91	874,561,411.01	223,802,041.10	51,323,796,743.82

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

□适用 √不适用

## (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (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

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

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

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

其中重要的应收账款核销情况

☐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	250,000,000.00	420,000,000.00
其他应收款	1,659,064,194.57	3,353,193,888.71
合计	1,909,064,194.57	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

## (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
山东银座地产有限公司	50,000,000.00	
山东省鲁商置业有限公司	200,000,000.00	400,000,000.00
山东省商业房地产开发有限公司		20,000,000.00
合计	250,000,000.00	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

## (1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	1,621,064,194.57
1 至 2 年	38,000,000.00
合计	1,659,064,194.57

## (2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	1,621,064,194.57	3,315,193,888.71
保证金	38,000,000.00	38,000,000.00
合计	1,659,064,194.57	3,353,193,888.71

## (3). 坏账准备计提情况

☐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

## (4). 坏账准备的情况

☐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
山东捷兴企业管理有限公司	往来款	1,457,922,556.43	1 年以内	87.88	
山东省鲁商置业有限公司	往来款	158,015,266.18	1 年以内	9.52	
平安国际融资租赁（天津）有限公司	保证金	38,000,000.00	1-2 年	2.29	
山东蓝岸园林工程有限公司	往来款	1,066,110.85	1-2 年	0.06	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	往来款	321,948.50	1-2 年	0.02	
合计		1,655,325,881.96		99.77	

## (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	1,217,054,033.20		1,217,054,033.20	982,954,033.20		982,954,033.20
对联营、合营企业投资	193,911.71		193,911.71			
合计	1,217,247,944.91		1,217,247,944.91	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		

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		
东悦控股有限公司		34,000,000.00		34,000,000.00		
烟台捷兴企业管理有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
青岛鲁商数字科技有限公司		42,500,000.00		42,500,000.00		
合计	982,954,033.20	234,100,000.00		1,217,054,033.20		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
临沂鲁商置业发展有限公司		5,760,000.00		-5,566,088.29						193,911.71	
小计		5,760,000.00		-5,566,088.29						193,911.71	
合计		5,760,000.00		-5,566,088.29						193,911.71	

## 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	6,425,494.56		35,900,264.84
合计	633,767,562.25			640,193,056.81

注：其他资本公积的增加系本期股权激励摊销的成本计入其他资本公积引起。

## 5、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

**6、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	250,000,000.00	420,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,566,088.29	
合计	244,433,911.71	420,000,000.00

**7、其他**

□适用 √不适用

**十八、补充资料****1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,743,984.94	
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）	41,398,709.46	主要系医药集团研发补助。
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	7,714,544.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,432,817.20	
所得税影响额	-7,460,110.08	
少数股东权益影响额	-11,617,643.56	
合计	22,858,698.66	

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	13.31	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.43	0.32	0.32

**3、境内外会计准则下会计数据差异**☐适用 ☒不适用**4、其他**☐适用 ☒不适用**第十二节 备查文件目录**

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

董事长：赵衍峰

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 9 日

**修订信息**☐适用 ☒不适用