

鲁商置业股份有限公司

2018 年度履行社会责任的报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告是依据《公司法》、《证券法》以及上海证券交易所《关于做好上市公司 2018 年度报告工作的通知》、《公司履行社会责任的报告编制指引》等相关法律法规，结合公司 2018 年度履行社会责任的实践，按照真实、客观、透明的原则编制而成。本报告为公司第八次向社会发布的社会责任报告，报告范围为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

鲁商置业股份有限公司（以下简称“鲁商置业”、“公司”或“本公司”）作为一家国有控股房地产上市公司，始终牢记自己的使命和担当，全力推进企业全面发展，切实保护公司股东、客户和员工的合法权益。2018 年，公司依法经营、规范运作，在企业稳健、持续发展的过程中履行社会责任，积极响应国家关于绿色建筑、绿色施工、绿色社区的号召，加强对绿色技术和绿色产品的应用，推动企业自身在建筑生态领域的可持续发展，将绿色理念融入产品的钢筋铁骨中积极承担社会责任。公司坚信企业的长远发展绝不是仅仅依靠经济实力的增长，更需要积极承担社会责任。过去一年，公司无论是在经营层面还是回馈社会的公益活动方面，都有更上一层楼的表现。

一、 公司概况

（一）公司简介

本公司是山东省商业集团有限公司控股的一家从事房地产开发与经营管理、医药健康、物业管理等业务的上市公司（股票简称：鲁商置业；股票代码：600223），注册资金人民币 100096.8 万元，下设 40 多家权属公司，累计地产开发项目 40 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局烟台、临沂、济宁、菏泽等城市，省外已布局至北京、重庆、黑龙江等省市，形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长，外部市场业务进一步扩展。公司还利用自身专业的项目运作和管理能力开展项目代建业务，打造鲁商代建品牌；涉足招商运营、设计服务、园林绿化等业务，进一步延伸了房地产开发链，为公司持续健康发展提供支撑。

近年来，公司开始进行医药康养产业转型探索。报告期内，公司积极响应新

旧动能转换工程号召，加快健康产业的发展。临沂知春湖国际生态健康城构建起全生态、医养结合的全新颐养模式，鲁商福瑞达国际颐养中心被评为山东省首批医养结合示范单位，嵌入式小微社区养老服务中心在多个项目中正式落地。公司通过收购山东福瑞达医药集团有限公司，进一步完善了医药康养产业链条，“地产+医养”发展模式基本成型。山东福瑞达医药集团有限公司主要从事药品、保健食品、化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售。山东福瑞达医药集团有限公司及其参控股子公司拥有“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“润舒”、“润洁”、“施沛特”等多个知名品牌。

（二）企业文化

鲁商置业秉承“以仁筑城”的品牌理念，以客户为导向，致力于塑造“幸福生活服务商”的企业形象；以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间；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。优秀的企业文化激发出每一位员工艰苦奋斗、干事创业的决心，公司员工上下一心，团结奋进，凝聚成一股强大的力量，成为公司在日益激烈的市场竞争中生存、立足、突围的源动力。

企业使命：服务山东大局 服务人民大众

企业哲学：没有借口 才能成功

企业精神：特别讲信义 特别善经营 特别能开拓 特别有担当

企业人才观：称职就是人才 创新就是优秀人才

开发标准：专业 创新 精品 诚信 共赢

企业追求：幸福生活服务商

（三）公司治理

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》和《上市公司治理准则》等相关法律及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构及内部控制体系，规范公司运作，严格履行信息披露义务，加强公司内幕信息管理，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会和管理层权责分明，较好地维护了公司的整体利益和全体股东尤其是广大中小股东的合法权益。

公司董事会下设战略决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，充分发挥各委员会的专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。报告期内共召开董事会会议 17 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。报告期内共召开监事

会会议 10 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。2018 年度，公司共披露临时公告 71 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。

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，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、来电二百余人次，同时还通过上证 e 互动、邮箱等多种方式保持与投资者的沟通与互动，2018 年累计回复上交所 e 互动问题 146 条，进一步加强与投资者的沟通交流，提升上市公司投资者关系管理水平。

二、经济责任

（一）把握市场机遇，实现经营规模增长，服务社会经济发展。

2018 年，面对房地产严峻的市场环境和紧缩的政策形势，公司积极落实“客户导向年”要求，顺应市场变化，创新工作思路，发展规模不断扩大，发展结构不断优化，管理水平稳步提升，圆满完成全年任务。

报告期内，公司实现房地产合同销售额 117.09 亿元，销售面积 123.15 万平方米，分别同比增加 22.02%和 8.76%，实现了年初制定的销售目标。2018 年全年实现新开工 123.15 万平方米，同比增加 4.8%，竣工面积 114.84 万平方米，同比减少 20.8%。

2018 年，公司实现营业收入 88.21 亿元，同比增长 6.45%，实现利润总额 4.58 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.62 亿元，分别同比增长 48.78%和 26.54%；截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 488.78 亿元，同比增长 8.47%，净资产 24.37 亿元，同比降低 9.40%。上述指标是将收购福瑞达医药集团按照同一控制下合并进行追溯调整后的报表数据计算的。作为一家国有控股上市公司，公司诚信经营、依法纳税，2018 年纳税 11.34 亿。

公司拟定 2018 年利润分配预案为：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。本次利润分配预案综合考虑了公司经营实际和股东分红回报，兼顾了公司与股东的利益。以上利润分配预案尚需公司 2018 年年度股东大会批准。

（二）诚信经营，与客户、供应商和债权人携手共进

公司秉承客户至上的理念，诚信经营，坚持把提升客户服务水平和客户满意度作为公司的一项重要工作开展。公司始终站在客户的立场对品质管控提出具

体的要求，与中国指数研究院合作开展第三方客户满意度调查，发掘短板、反馈问题、跟进整改，使品质观念融入到日常工作中。

公司与供应商及其他合作企业建立并长期保持着良好的合作关系，秉承诚信为本的经营理念和企业准则，公司无论在项目建设、原材料采购，还是重大工程的招标工作方面，均按照国家相关规定严格执行。

为切实保障债权人的合法权益，公司在经营决策过程中，严格遵守信贷合作的商业规则，对于与债权人权益相关的重大事项，均向其进行了及时通报，未出现损害债权人利益的情形。

2018年10月，东方金诚国际信用评估有限公司通过对鲁商置业股份有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为AA，评级展望为稳定。

（三）进一步加强党建工作，强化基层党组织建设

2018年，公司始终坚持把党建工作与业务工作同安排、同部署，以省委、集团党委巡视、巡察整改为契机，进一步完善党组织生活和党建工作制度，不断创新方式，助推企业全面和谐发展。

公司顺利通过2018年度省级文明单位复查。公司通过抓学习，创新形式抓教育，开展形式多样的主题党日活动，把学习教育融入日常，将“两学一做”进一步推向深入。公司通过抓好制度建设、阵地建设、队伍建设，持续推进基层党组织规范化管理，组织部分基层党组织书记参加省管企业基层党组织书记轮训。创新形式抓教育，开展形式多样的主题党日活动，把学习教育融入日常、抓在经常，将“两学一做”进一步推向深入。

公司持续健全完善党管人才领导体制和工作机制，进一步强化和完善新员工试用期考核管理制度和入职引导人流程，开展干部竞聘与后备干部选拔，以视频培训联动为基础，开展高层管理、中层及专业技术人员专题培训4期。

公司以加强纪委监督责任为抓手，认真落实党风廉政建设责任制，组织采购招标、工程、销售等关键岗位人员583人签订《廉洁从业承诺书》，组织中层副职及纪检监察工作人员共计152人开展党纪法规和德廉知识学习，进一步增强了各级领导干部的责任意识和纪律观念。

三、社会责任

（一）关爱员工，保障员工权益，丰富员工文化生活

1、开展多类型培训，提升员工职业素养

2018年公司进一步完善员工培训体系，组织131名高层管理人员和专业技

术人员参加了“领悟学堂”培训；组织 47 名新员工进行了为期六天的入职培训，培训内容包括企业介绍、相关制度培训、素质拓展和项目参观等；公司还举办了“践行鲁商文化，提升专业素质”法务专场知识技能大赛，组织 72 人组成 24 支队伍参加了竞赛。

此外，公司还邀请到了山东中医药大学附属医院针灸科主任医师张彤、山东省安监局应急救援专家张科军、世界太极名家张世昌和万润地产董事合伙人曾祥明，分别讲授《四季养生与保健》、《安全生产与健康生活》、《太极拳基础知识讲座》和《房地产全营销业务体系及决策逻辑》等课程，这些课程让职工受益匪浅，各直属单位也组织了各种形式的培训工作。

2、组织团队拓展，丰富员工生活

2018 年公司工会组织了各类丰富多彩的活动。组织召开了第二届二次职工代表大会，开展了驻外员工调研活动，在山东师范大学组织了员工团建活动，公司还专门成立瑜伽、太极等兴趣小组，鼓励员工多运动。

公司还积极组织员工参加各类文体活动，在鲁商集团组织的济南城市定向赛、“圆方+俱乐部”杯第二届天蒙登山赛、“颐莲杯”活力鲁商羽毛球比赛和乒乓球比赛中，公司均有员工参加并取得了优异成绩。在鲁商集团组织的庆祝改革开放 40 周年文艺汇演中，公司员工表演的节目获得好评。

3、扶贫帮困，保障员工权益

公司积极开展扶贫帮困工作。2018 年，公司领导春节走访困难职工、驻外员工代表 30 余人。积极组织中秋、春节困难救助工作，共帮扶 45 人，发放救助金 69500 元。组织金秋助学工作，帮扶 4 名困难职工子女上大学，发放慰问金 9000 元。为驻外员工购买交通意外险、发放节日慰问品。召开驻外职工代表座谈会、一线员工座谈会等，广泛听取职工的意见和建议，切实为职工解决实际困难。

（二）大健康养老产业模式成型，推进养老产品标准化建设

公司积极开拓大健康养老产业，“地产+医养”发展模式基本成型。截至去年底，鲁商福瑞达国际颐养中心运营一年多的时间，入住率达到 60%，客户满意度达 95%，被评为 2018 年度山东老龄产业“桑榆奖”最佳养老机构。通过与山东省立医院山东省远程医疗中心合作，在鲁商福瑞达国际颐养中心和临沂鲁商知春湖国际生态健康城设立远程医疗示范点，远程问诊切实落地，开启社区居家养老服务大门。

积极推进济宁社区养老服务中心项目建设，该项目以南池公馆社区闲置房源进行改造，总建面积为 1400 平，以社区养老服务为核心，融合社区门诊、社区食堂、社区学堂功能于一体，分为机构养老、日间照料和短住、居家养老服务三部分。

公司积极推进养老产品标准化建设，建立内外部标准化操作规程，以历山路项目和济宁项目为示范点，汇编完成鲁商福瑞达《养老机构设计标准化》、《养老机构运营服务标准化》和《养老社区标准化》手册，标准化工作将为后续养老机构建设和运营工作提供更加科学、规范和高效的指导。

（三）积极参与社会公益，承担社会责任

2018 年 7 月，公司开展了无偿献血公益活动，员工积极响应，一个月的时间内有近百名员工参与其中，累计献血量超过 3 万毫升。公司组织的这次活动获得广泛认可，山东省血液中心特意送来锦旗对公司开展此次活动表示感谢。

高考期间，公司开展了助高考活动，鲁商会及官微公众平台联合各区域、项目公司开展各类助考活动，鲁商物业为考生送去香橙以及高考文具套装。

5 月起，公司开展了“关爱儿童、敬老爱老”系列爱心活动，用行动传递温暖力量。泰安鲁商置业有限公司到泰安市天葆瑞儿童康复中心，为这些“来自星星的孩子”们送去爱与祝福。济南鲁商国奥城项目公司开展“爱心传递”公益行活动，他们走进济南市儿童福利院，将凉席、图书、学习用品等物品捐赠给儿童福利院，呼吁社会上更多的人来关注福利院的孩子，为他们的健康成长奉献一份爱心。济南·鲁商常春藤项目前往长清区五峰山慈航养老基地，与老人们促膝长谈，并为老人带去了慰问品和生活用品。

报告期内，泰安鲁商置业有限公司获得由山东省扶贫开发基金会、泰安市扶贫开发领导小组办公室及泰安市企业与企业家联合会共同授予的“扶贫济困爱心企业”称号。泰安公司为华丰镇贫困学生提供助学金 5 万元，为良庄中心小学捐赠爱心图书 1000 册，并多次对奋战在一线的各项官兵战士进行慰问活动，赢得了泰安市委市政府和广大百姓的一致赞誉。

四、环境责任

2018 年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，在建设项目设计、施工和运行的各个阶段，严格按照规定和程序进行环境影响评价，认真落实各项环境保护措施。

（一）施工标准进一步提升

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，鲁商置业 2018 年度采取一系列措施对建筑施工现场进行扬尘治理。2018 年公司印发了《鲁商置业股份有限公司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。

2018 年，鲁商置业各单位通过辛勤付出，取得了政府部门和社会的认可。其中，青岛鲁商锦绣置业有限公司、临沂鲁商金置业有限公司、潍坊鲁商置业有限公司被山东省住房和城乡建设厅评为“2018 年度房屋建筑施工安全文明示范工地”。烟台鲁商地产有限公司被烟台市住建局评选为“2018 年度市级安全文明标准化工地”。

（二）打造低能耗绿色建筑

鲁商置业努力将行业领先且稳定可操作的绿色节能技术应用到项目中。泰安鲁商中心 G7 项目采用被动式设计和相关节能施工技术，在保证建筑功能需求与合理舒适度（温度、湿度、空气品质等）的基础上提高能源资源使用效率，减少建筑能源资源消耗量及对环境的影响。泰安鲁商中心一期项目于 2018 年竣工，该项目采用了先进的 BIM 建模技术，且充分重视建筑环境，能够有效避免声、光、热污染等问题，小区建筑材料选用绿色环保节能材料，建筑节能设计满足《居住建筑节能设计标准（山东省工程建设标准）》（DBJ14-037-2012）的要求。

2018 年 9 月，在山东省住房和城乡建设厅举办的“2018 第四届山东省绿色建筑与建筑节能新技术产品博览会”中，公司被评选为 2018 年度“山东绿色建筑创新集体”先进单位。

由鲁商设计院自主申报的“提高复合保温板的装配效率”及“提高养老建筑空气质量的空调解决方案”两项课题，分别荣获 2018 年度山东省工程建设（勘察设计）优秀 QC 小组三等奖。

（三）持续打造绿色智慧住区

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。临沂鲁商金悦城一期、泰安鲁商中心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，实现智慧家居系统、住区物联系统和服务的紧密融合，集保

障体系、建筑物与基础设施、综合服务管理信息平台、物业管理与服务、社区管理与服务、智慧应用等于一体的智慧住区，并获得了山东省绿色智慧住区（社区）示范项目专项资金支持。

临沂鲁商金悦城一期项目历经两年的建设，于 2018 年 7 月通过省住建厅验收，被评为二星级绿色智慧住区，这标志着自《山东省绿色智慧住区建设指南》实施以来，鲁商金悦城一期成为山东省首个二星级绿色智慧住区项目。此外，临沂鲁商中心项目在 2018 年荣获一星级绿色建筑运行标识。

五、展望未来

公司将 2019 年管理主题确定为“改革发展年”，以改革发展为思路，推进各项改革措施落地，实施“创新驱动、人才引领、产品品质提升、数据化运营”四大战略，持续推进“健康、产业、招商、物业”四大运营服务能力建设，全面提高以项目开发能力、产品创新能力、产业整合能力为基础的企业核心竞争力，积极履行社会责任，支持公益事业建设，回报股东和投资者，保护员工的合法权益，注重项目品质和客户口碑，关注生态环保，履行环境责任，进一步推动大健康养老产业发展。

鲁商置业股份有限公司

2019 年 3 月 28 日