
公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

鲁商置业股份有限公司 2019年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	5
四、	附录	9

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人董红林、主管会计工作负责人李珩及会计机构负责人（会计主管人员）陈雪梅保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	50,067,503,801.32	48,878,339,967.88	2.43
归属于上市公司股东的净资产	2,481,958,609.62	2,437,188,671.63	1.84
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	436,742,766.38	-689,978,855.98	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,387,543,607.51	947,620,692.81	46.42
归属于上市公司股东的净利润	43,003,625.66	20,961,039.34	105.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,002,003.36	16,871,828.76	137.09
加权平均净资产收益率(%)	1.75	0.82	增加0.93个百分点
基本每股收益(元/股)	0.04	0.02	100.00
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.02	100.00

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-360.50	
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	2,192,357.88	

项目	本期金额	说明
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	1,186,277.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,146.36	
少数股东权益影响额（税后）	6,725.47	
所得税影响额	-409,524.11	
合计	3,001,622.30	

2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数（户）		28174				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	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	530,722,779	53.02	0	无	0	国有法人
上海方大投资管理有限责任公司	49,256,900	4.92	0	无	0	未知
山东省国有资产投资控股有限公司	20,660,111	2.06	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	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	19,220,000	1.92	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	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	12,156,250	1.21	0	无	0	国有法人
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	0.56	0	质押	5,590,000	境内非国有法人
凌国胜	5,140,700	0.51	0	无	0	未知
周纪昌	4,973,100	0.50	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			
上海方大投资管理有限责任公司	49,256,900	人民币普通股	49,256,900			

山东省国有资产投资控股有限公司	20,660,111	人民币普通股	20,660,111
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000
山东世界贸易中心	19,220,000	人民币普通股	19,220,000
鲁商集团有限公司	17,210,000	人民币普通股	17,210,000
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股	12,156,250
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000
凌国胜	5,140,700	人民币普通股	5,140,700
周纪昌	4,973,100	人民币普通股	4,973,100
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%。

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	上期期末数	增减额	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
可供出售金融资产	-	90,000,000.00	-90,000,000.00	-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	-10,000,000.00	-100.00	按新金融工具准则将持有至到期投资重分类影响所致。
其他债权投资	24,008,277.20	-	24,008,277.20	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。
其他非流动金融资产	90,000,000.00	-	90,000,000.00	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。

项目名称	本期期末数	上期期末数	增减额	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
短期借款	1,874,000,000.00	458,500,000.00	1,415,500,000.00	308.72	主要系本期融资增加影响所致。
应付利息	14,802,537.33	126,535,228.02	-111,732,690.69	-88.30	主要系本期归还债券利息影响所致。
一年内到期的非流动负债	1,391,969,942.56	3,260,513,432.63	-1,868,543,490.07	-57.31	主要系本期到期归还债券影响所致。

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
营业收入	1,387,543,607.51	947,620,692.81	439,922,914.70	46.42	主要系本期房地产项目结算增加影响所致。
营业成本	991,791,474.59	674,755,837.32	317,035,637.27	46.99	收入增加相应成本增加影响所致。
管理费用	79,608,065.81	58,301,176.62	21,306,889.19	36.55	主要系本期物业维修改造费等增加影响所致。
财务费用	9,518,631.07	6,353,256.34	3,165,374.73	49.82	主要系完工项目利息转入期间费用核算影响所致。
资产减值损失	-72,659.61	-12,783,701.93	12,711,042.32	不适用	主要系去年同期收回欠款相应转回坏账准备影响所致。
其他收益	2,124,696.28	7,703,300.99	-5,578,604.71	-72.42	主要系去年同期收到政府补助较多影响所致。
投资收益	9,391,347.77	63,520.27	9,327,827.50	14,684.80	主要系本期联营企业利润增加影响所致。
所得税费用	60,119,375.26	20,747,026.19	39,372,349.07	189.77	主要系本期经营利润增加影响所致。
归属于母公司股东的净利润	43,003,625.66	20,961,039.34	22,042,586.32	105.16	主要系本期房地产项目结算增加及联营企业利润增加影响所致。
经营活动产生的现金流量净额	436,742,766.38	-689,978,855.98	1,126,721,622.36	不适用	主要系去年同期支付土地款较多影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	-26,676,731.41	-9,700,310.23	-16,976,421.18	不适用	主要系本期信托保障基金增加影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-35,607,916.22	133,880,818.88	-169,488,735.10	-126.60	主要系去年同期筹资较多影响所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、鲁商置业股份有限公司非公开发行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2018年第二次临时股东大会于2018年8月24日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议逐项批准了《关于公司非公开发行公司债券的议案》等相关议案。公司于2019年1月31日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2019]169号”的《关于对鲁商置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由中泰证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过20亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

3、公司董事、监事、高级管理人员变动情况：

（1）公司于2019年2月15日召开第十届董事会2019年第三次临时会议，会议审议通过《关于选举公司董事长的议案》，因工作变动，李彦勇先生不再担任公司董事、董事长职务。选举董红林女士为公司董事长，任期至本届董事会届满为止。同时通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，因工作变动，董红林女士不再担任公司总经理职务，李德昌先生不再担任公司副总经理职务，同意崔丰广先生辞去公司副总经理职务。由公司新任董事长董红林女士提名，并经公司董事会提名委员会审核通过，聘任张全立先生为公司总经理，任期至本届高管层届满为止。

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

（3）公司于2019年3月6日召开2019年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于更换公司董事的议案》，同意李彦勇先生辞去公司董事职务，选举贾庆文先生为第十届董事会董事，任期至本届董事会届满为止。同时通过《关于更换公司监事的议案》，同意姜国栋先生辞去公司监事职务，选举韩源泉先生为第十届监事会监事，任期至本届监事会届满为止。

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

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

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	鲁商置业股份有限公司
法定代表人	董红林
日期	2019 年 4 月 25 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31日

编制单位:鲁商置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	4,054,120,128.40	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	4,220,000.00	3,042,000.00
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	210,810,584.16	180,470,881.65
其中:应收票据	63,639,774.31	55,442,754.59
应收账款	147,170,809.85	125,028,127.06
预付款项	5,277,822,686.47	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	306,796,435.68	264,843,932.58
其中:应收利息		147,416.68
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	37,214,872,527.99	36,703,458,021.88
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,519,968,713.43	1,403,864,096.84
流动资产合计	48,588,611,076.13	47,387,131,765.90
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		90,000,000.00
其他债权投资	24,008,277.20	
持有至到期投资		10,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	171,183,961.84	163,635,565.70

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	90,000,000.00	
投资性房地产	21,750,796.72	22,042,152.24
固定资产	839,262,110.55	848,026,255.34
在建工程	6,037,085.98	6,445,918.50
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	179,531,183.11	180,656,521.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	48,872,244.57	49,962,588.64
递延所得税资产	98,247,065.22	114,144,441.31
其他非流动资产		6,294,758.28
非流动资产合计	1,478,892,725.19	1,491,208,201.98
资产总计	50,067,503,801.32	48,878,339,967.88
流动负债：		
短期借款	1,874,000,000.00	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		
应付票据及应付账款	5,722,752,117.45	5,901,979,107.82
预收款项	15,854,536,572.54	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	58,359,319.62	59,676,853.04
应交税费	601,279,420.17	562,462,728.15
其他应付款	15,048,884,657.61	14,710,194,027.41
其中：应付利息	14,802,537.33	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		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,391,969,942.56	3,260,513,432.63
其他流动负债		

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动负债合计	40,551,782,029.95	40,020,523,209.33
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,457,811,240.44	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		
预计负债		
递延收益	82,585,754.06	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	6,540,804,796.99	5,968,955,613.82
负债合计	47,092,586,826.94	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	105,184,027.89	103,417,715.56
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	107,001,915.78	107,001,915.78
一般风险准备		
未分配利润	1,268,804,665.95	1,225,801,040.29
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,481,958,609.62	2,437,188,671.63
少数股东权益	492,958,364.76	451,672,473.10
所有者权益（或股东权益）合计	2,974,916,974.38	2,888,861,144.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,067,503,801.32	48,878,339,967.88

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司资产负债表

2019年3月31日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,711,389.81	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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	6,000.00	5,091.02
其他应收款	1,622,635,678.90	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		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	592,803.22	586,133.78
流动资产合计	1,625,945,871.93	3,796,229,828.82
非流动资产：		
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	1,016,954,033.20	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	100,188.13	97,142.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,017,054,221.33	983,051,175.68

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	2,643,000,093.26	4,779,281,004.50
流动负债：		
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,973,587.25	1,849,866.64
应交税费	350,127.56	46,353.37
其他应付款	358,982,012.69	470,366,089.52
其中：应付利息	1,071,886.07	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	26,709,243.88	2,029,852,733.95
其他流动负债		
流动负债合计	388,014,971.38	2,502,115,043.48
非流动负债：		
长期借款	485,418,817.04	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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	485,418,817.04	495,055,255.99
负债合计	873,433,788.42	2,997,170,299.47
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	635,533,874.58	633,767,562.25
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	90,227,240.59	90,227,240.59

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
未分配利润	42,837,189.67	57,147,902.19
所有者权益（或股东权益）合计	1,769,566,304.84	1,782,110,705.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,643,000,093.26	4,779,281,004.50

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

合并利润表

2019年1—3月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	1,387,543,607.51	947,620,692.81
其中：营业收入	1,387,543,607.51	947,620,692.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,288,674,256.44	910,792,332.57
其中：营业成本	991,791,474.59	674,755,837.32
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	64,870,537.50	71,374,292.49
销售费用	137,358,150.79	106,570,386.85
管理费用	79,608,065.81	58,301,176.62
研发费用	5,600,056.29	6,221,084.88
财务费用	9,518,631.07	6,353,256.34
其中：利息费用	11,837,139.43	7,486,661.98
利息收入	2,930,642.01	1,643,244.77
资产减值损失	-72,659.61	-12,783,701.93
信用减值损失		
加：其他收益	2,124,696.28	7,703,300.99
投资收益（损失以“-”号填列）	9,391,347.77	63,520.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,383,070.57	14,400.00
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	1,178,000.00	

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-360.50	-6,031.85
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	111,563,034.62	44,589,149.65
加:营业外收入	410,952.18	1,795,328.73
减:营业外支出	317,144.22	716,674.88
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	111,656,842.58	45,667,803.50
减:所得税费用	60,119,375.26	20,747,026.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	51,537,467.32	24,920,777.31
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	51,537,467.32	24,920,777.31
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)	43,003,625.66	20,961,039.34
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	8,533,841.66	3,959,737.97
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	51,537,467.32	24,920,777.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	43,003,625.66	20,961,039.34

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
归属于少数股东的综合收益总额	8,533,841.66	3,959,737.97
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.04	0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	0.04	0.02

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司利润表

2019年1—3月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		42,488.30
销售费用		
管理费用	14,207,211.08	6,802,126.21
研发费用		
财务费用	103,501.44	-2,814.84
其中：利息费用		
利息收入	5,022.53	12,753.29
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,310,712.52	-6,841,799.67
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,310,712.52	-6,841,799.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,310,712.52	-6,841,799.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,310,712.52	-6,841,799.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号		

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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		
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	-14,310,712.52	-6,841,799.67
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.01	-0.01
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.01	-0.01

法定代表人:董红林

主管会计工作负责人:李珩

会计机构负责人:陈雪梅

合并现金流量表

2019年1—3月

编制单位:鲁商置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,488,047,842.06	2,347,692,506.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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		6,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	290,029,728.36	196,773,467.64
经营活动现金流入小计	2,778,077,570.42	2,550,465,974.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,724,319,582.02	2,692,186,598.37
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	122,716,716.46	101,051,906.73
支付的各项税费	287,659,949.09	269,168,915.49
支付其他与经营活动有关的现金	206,638,556.47	178,037,409.71
经营活动现金流出小计	2,341,334,804.04	3,240,444,830.30
经营活动产生的现金流量净额	436,742,766.38	-689,978,855.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		2,640,260.00
取得投资收益收到的现金		80,087.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		2,720,547.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,676,731.41	7,920,858.11
投资支付的现金	14,000,000.00	4,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	26,676,731.41	12,420,858.11
投资活动产生的现金流量净额	-26,676,731.41	-9,700,310.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	33,000,000.00	1,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的	33,000,000.00	1,500,000.00

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
现金		
取得借款收到的现金	2,507,000,000.00	588,100,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	265,000,000.00	2,452,415,000.00
筹资活动现金流入小计	2,805,000,000.00	3,042,015,000.00
偿还债务支付的现金	2,388,171,750.61	1,369,270,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	247,436,165.61	218,864,181.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	247,950.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	205,000,000.00	1,320,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,840,607,916.22	2,908,134,181.12
筹资活动产生的现金流量净额	-35,607,916.22	133,880,818.88
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	374,458,118.75	-565,798,347.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,864,391,852.11	1,640,207,011.39
六、期末现金及现金等价物余额	2,238,849,970.86	1,074,408,664.06

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

母公司现金流量表

2019年1—3月

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,488,133.09	3,528,502.75
经营活动现金流入小计	7,488,133.09	3,528,502.75
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,797,642.70	5,140,008.50
支付的各项税费		42,488.30
支付其他与经营活动有关的现金	469,938.12	529,861.39
经营活动现金流出小计	12,267,580.82	5,712,358.19
经营活动产生的现金流量净额	-4,779,447.73	-2,183,855.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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	2,126,606,000.00	116,500,000.00
投资活动现金流入小计	2,126,606,000.00	116,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,600.00	25,488.00
投资支付的现金	34,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00
投资活动现金流出小计	34,012,600.00	100,025,488.00
投资活动产生的现金流量净额	2,092,593,400.00	16,474,512.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	34,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	34,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,013,021,750.61	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,525,527.16	126,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,141,547,277.77	126,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,107,547,277.77	-26,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-19,733,325.50	-12,209,343.44
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	2,711,389.81	7,819,431.37

法定代表人：董红林

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：陈雪梅

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

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,826,990,027.71	3,826,990,027.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
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			
应收票据及应收账款	180,470,881.65	180,470,881.65	
其中：应收票据	55,442,754.59	55,442,754.59	
应收账款	125,028,127.06	125,028,127.06	
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	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,403,864,096.84	1,403,864,096.84	
流动资产合计	47,387,131,765.90	47,387,131,765.90	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	90,000,000.00		-90,000,000.00
其他债权投资		10,000,000.00	10,000,000.00
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			
其他非流动金融资产		90,000,000.00	90,000,000.00
投资性房地产	22,042,152.24	22,042,152.24	
固定资产	848,026,255.34	848,026,255.34	
在建工程	6,445,918.50	6,445,918.50	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	180,656,521.97	180,656,521.97	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	49,962,588.64	49,962,588.64	
递延所得税资产	114,144,441.31	114,144,441.31	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他非流动资产	6,294,758.28	6,294,758.28	
非流动资产合计	1,491,208,201.98	1,491,208,201.98	
资产总计	48,878,339,967.88	48,878,339,967.88	
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			
应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	5,901,979,107.82	
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			
合同负债			
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			
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			
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			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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			
盈余公积	107,001,915.78	107,001,915.78	
一般风险准备			
未分配利润	1,225,801,040.29	1,225,801,040.29	
归属于母公司所有者权益合计	2,437,188,671.63	2,437,188,671.63	
少数股东权益	451,672,473.10	451,672,473.10	
所有者权益（或股东权益）合计	2,888,861,144.73	2,888,861,144.73	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,878,339,967.88	48,878,339,967.88	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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》（统称为新金融工具准则），公司第十届董事会第四次会议审议通过了与前述有关的会计政策变更议案，自 2019 年 1 月 1 日起公司实施前述各项准则。

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

（1）将原列报于“持有至到期投资”的信托保障基金，按摊余成本计量的金融资产重新计量，列报于“其他债权投资”科目；

（2）将原列报于“可供出售金融资产”按成本计量的持有股权 20%以下的权益类投资，按以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重新计量，列报于“其他非流动金融资产”科目；

（3）减值准备计提方法由“已发生损失模型”改为“预期损失模型”，公司原有的坏账准备计提方法是按照信用风险特征组合、单项认定等方法，也是依据对应收款项未来预期可回收情况进行损失预计，故本期首次执行新金融工具准则不追溯调整前期比较数据。

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
流动资产:			
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			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
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			
合同资产			
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	
非流动资产:			
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			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
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	
流动负债：			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
合同负债			
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	
非流动负债：			
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			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	633,767,562.25	633,767,562.25	
减：库存股			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他综合收益			
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

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用