

公司代码：600223

债券代码：135205

公司简称：鲁商置业

债券简称：16 鲁商债

鲁商置业股份有限公司

2018 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

报告期不涉及利润分配或资本公积金转增股本事项。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目 录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	5
第四节	经营情况的讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	15
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	25
第七节	优先股相关情况.....	27
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第九节	公司债券相关情况.....	28
第十节	财务报告.....	29
第十一节	备查文件目录.....	128

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商置业股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
公司的中文简称	鲁商置业
公司的外文名称	Lushang Property Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Lushang property
公司的法定代表人	李彦勇

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

注：报告期内，公司基本情况未发生变更。

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

注：报告期内，公司信息披露及备置地点未发生变更。

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	2,277,316,619.44	2,273,487,274.68	0.17
归属于上市公司股东的净利润	44,815,114.19	38,663,132.87	15.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,692,599.79	41,230,075.66	8.40
经营活动产生的现金流量净额	802,390,631.57	889,976,424.25	-9.84
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,376,352,986.24	2,331,537,872.05	1.92
总资产	47,245,371,522.05	43,394,898,932.65	8.87

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.04	0.04	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.04	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.04	0.04	0.00
加权平均净资产收益率(%)	1.90	1.72	增加0.18个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.90	1.84	增加0.06个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-7,961.52	
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	6,821,919.15	铂尔曼酒店税收返还及临沂金悦城绿色智慧项目奖励资金等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	87,778.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,724,248.78	
少数股东权益影响额	-415,749.29	
所得税影响额	-1,639,223.98	
合计	122,514.40	

十、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等业务，累计地产开发项目 30 余个，在省内聚焦济南、青岛、临沂、烟台、济宁等五个区域经济中心，省外已布局至北京、上海、重庆、哈尔滨等城市，形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、甲级 5A 写字楼、高星级酒店等产品系列。此外，公司还打造健康、产业、招商、物业四大能力，培育壮大新动能，进一步延伸产业链。

从行业政策层面看，近期七部委联合印发通知在北京、上海、济南等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，棚改货币化权限回收至央行等举措密集出台，仅 6 月份，全国就有 18 个城市加码楼市调控，房住不炒、因城施策的政策导向更加明显。下半年，在整体调控不放松的前提下，差别化调控保障合理购房需求是主要趋势。从行业发展看，行业集中度越来越高；从中长期市场走势看，行业的有效需求仍在，但是区域和物业类型分化严重。

面对机遇和挑战并存的市场环境，公司将以现金流管理为核心，以客户需求为导向，坚持高质量发展理念，全面实施创新驱动、转型升级战略，优化“地产+”商业模式，努力推进公司做优、做大、做强。

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

鲁商置业秉承“以仁筑城”的品牌理念，以现金流管理为核心，以客户需求为导向，致力于塑造“幸福生活服务商”的企业形象，公司在以下几点具有竞争优势：

1、企业文化

公司身体力行中国房地产企业成功之道，塑造的不仅是一个企业，一番事业，更是一个品牌，一种文化，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，拥有商业、金融、旅游、医药、教育、传媒等众多社会知名度高、市场影响力大的的优质产业，各产业品牌也都在行业内拥有较高知名度和影响力，直接或间接带来的产业协同资源、信息资源、资金资源和品牌资源都成为公司的竞争优势。公司利用大股东产业协同及综合资源优势，能够进一步提升产品溢价能力和土地获取能力。

3、品牌优势

鲁商置业秉承“以仁筑城”的品牌主张，以客户需求为导向，致力于塑造“幸福生活服务商”的企业形象。鲁商置业现已形成了以“仁”为核心，以“健康”为价值内涵的全新品牌概念，并结合品牌主张及产品级配，围绕鲁商置业“仁居”健康住宅，确立了“仁府、仁院、仁庭”三大产品系，实现了产品规划审计、工程管理、营销管理、物业服务管理等地产全阶段的覆盖。

4、管理与创新优势

①产品创新优势：公司形成“仁府、仁院、仁庭”三个住宅产品线级配标准，更新设计技术标准，推进产品线提升与落地。全面落实客户导向意识，制定“精装品控标准”，提升大堂、厨卫、电梯轿厢等细节处理和管控能力，提升项目品质，增强客户舒适感。

②产业转型优势：公司积极推进健康产业转型，形成生态健康城、颐养中心等标准产品和服务系列。开拓物业服务外部市场业务，积极拓展项目代建、招商运营等业务，为公司持续发展提供支撑。

③信息化管理方面：公司在业务信息管理系统全面应用的基础上，大力推动业务财务一体化运营管控系统的建设和深入应用，打破了各专业之间、业务财务之间的信息壁垒，实现了决策数据化、流程可视化、协同标准化、统计自动化的高度集成，为公司高层决策、运营监控和基层管理提供了重要基础支撑。2018 年上半年公司完成了由业务财务一体化升级到业财税一体化的开发工作，目前正在实施部署阶段，预计年内全面上线。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

1、报告期内，公司实现营业收入 22.77 亿元，同比增长 0.17%；实现归属于母公司所有者的净利润 4,481.51 万元，同比增长 15.91%。

2、截至 2018 年 6 月 30 日，公司总资产 472.45 亿元，净资产 23.76 亿元，分别比期初增长 8.87% 和 1.92%。

3、密切关注市场形势，努力扩大销售规模。上半年，公司加强形势预判，加速推盘和去化，共实现合同销售额 52.17 亿元，同比增加 20.79%，销售面积 54.83 万平方米，同比增加 1.31%。一是合理把控推盘节奏，及时调整销售目标和策略。二是加强价格动态管理，推进价格规划落地。三是以消除库存、实现均衡去化为目标，大力推进车位和储藏室的去化。四是在信贷规模持续收紧的大环境下，加强销售回款调度。五是创新营销方式，各项目围绕“春心春意”健康季、“温故知新”仁学季品牌主题开展系列活动，形成联动效应。

4、坚持客户导向与创新驱动，提升产品价值与服务品质。上半年，公司落实“客户导向年”要求，设计、客服、工程等各个环节强化客户导向意识，挖掘客户需求，创新工作思路，树立良好的品牌形象与品质口碑。在客服管理上，成立客服管理部，建立了公司总部+直属经营单位两级客服管理体系，系统整合客服管理、品控稽查、品牌建设与推广等职能。在设计管理上，全面落实客户导向意识，制定鲁商置业《2018 版物业视角设计细节总结》及《2018 版物业设计管控要点》。在工程管理上，实施“专项五重工程质量管控体系”，规定了“五大管控主体”的职责和标准，对工程管理各相关参与方形成监督、考核与责任追究体系。报告期内，公司实现新开工面积 64.43 万平方米，竣工面积 51.53 万平方米。

5、推进管理改革与效益提升，落实高质量发展。运营管理方面，初步建立可研、定位、设计、启动会和运营责任书“五位一体”的项目前策管理体系。新项目拓展方面，上半年通过招拍挂方式，获取烟台于家滩项目和淄博经开区项目，标志着公司正式进驻烟台和淄博。成本管理方面，信息系统结算模块正式上线，构建了目标成本、合约规划、合同管理、动态成本与结算成本的全周期闭环管理。风险防控和安全管理方面，下发《法律风险防范建议及房地产市场相关法律法规政策变化解析》等文件，推动全员学法用法；编制《鲁商置业工程现场标准化图集》，规范项目现场安全文明标准，提高了全员安全意识，营造了良好的安全氛围。

6、打造健康、产业、招商、物业四大能力，培育壮大新动能。医养健康方面，确立了“一心两轮两翼”的医养健康战略规划，打造“医养+康养”两个发展模式；产业运营方面，积极探索产业地产运营、开发路径和盈利模式；招商运营方面，持续提升招商运营能力；物业服务方面，主要以客户需求和提升为导向，全面完善服务标准，并着力打造服务形象，由点带面，由浅入深的对物业服务品质进行了优化、升级。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,277,316,619.44	2,273,487,274.68	0.17
营业成本	1,867,606,812.99	1,935,267,210.00	-3.50
销售费用	53,753,444.87	60,067,756.48	-10.51
管理费用	74,951,565.05	62,677,640.36	19.58
财务费用	35,434,450.40	11,983,759.58	195.69
经营活动产生的现金流量净额	802,390,631.57	889,976,424.25	-9.84
投资活动产生的现金流量净额	-68,432,769.41	-15,977,957.67	-328.29
筹资活动产生的现金流量净额	803,543,423.46	-2,854,237,703.94	128.15
资产减值损失	-6,318,868.77	-1,901,317.54	-232.34
投资收益	-3,005,829.93	2,504,213.94	-220.03
营业外支出	6,893,718.52	15,316,229.19	-54.99
所得税费用	84,893,738.48	45,664,029.87	85.91

财务费用变动原因说明：主要系本期完工组团相应贷款的利息转入当期费用核算影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期进行股权投资增加影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期筹资较多影响所致。

资产减值损失变动原因说明：主要系根据会计政策转回坏账准备所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业实现净利润减少影响所致。

营业外支出变动原因说明:主要系本期违约金滞纳金等减少影响所致。

所得税费用变动原因说明:主要系本期经营利润增加影响所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

1) 主营业务分行业（产品）、分地区情况

单位：元 币种：人民币

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	2,098,031,669.24	1,715,177,069.91	18.25	-1.30	-5.28	增加 3.44 个百分点
物业管理	104,054,746.71	100,499,580.72	3.42	4.94	5.12	减少 0.17 个百分点
酒店	34,065,347.48	6,276,266.15	81.58	18.65	8.94	增加 1.64 个百分点

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(%)
山东省内	2,024,729,083.32	1,633,840,593.84	19.31	2.95	-1.01	增加 3.23 个百分点
山东省外	216,645,480.16	196,325,123.00	9.38	-24.86	-25.45	增加 0.72 个百分点

主营业务分行业（产品）、分地区说明：

本报告期内，房地产销售收入 209,803.17 万元，销售成本 171,517.71 万元，毛利率 18.25%，与去年同期相比，收入及毛利率略有上升。

2) 成本分析

单位：元 币种：人民币

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售成本	1,715,177,069.91	93.72	1,810,823,459.97	94.62	-5.28
物业管理	物业管理成本	100,499,580.72	5.49	95,600,284.66	5.00	5.12
酒店	酒店服务成本	6,276,266.15	0.34	5,761,415.09	0.30	8.94

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√ 适用 □ 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	4,369,570,953.24	9.25	2,555,762,325.65	5.89	70.97	主要系本期筹资较多等影响所致。
长期股权投资	246,750,176.16	0.52	182,843,784.91	0.42	34.95	主要系本期股权投资增加影响所致。
应付票据	163,179,760.90	0.35	100,202,801.02	0.23	62.85	主要系采用票据结算工程款及材料款增加所致。
应付利息	53,946,475.37	0.11	118,396,760.40	0.27	-54.44	主要系到期支付债券利息等影响所致。
长期借款	5,957,545,030.83	12.61	4,103,600,822.24	9.46	45.18	主要系本期借款增加影响所致。
应付债券	-	-	1,994,403,909.49	4.60	-100.00	系债券即将到期转入流动负债影响所致。

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	1,359,489,958.44	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、按揭及民工保证金存款等 301,916,709.73 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴为 5,497,502.35 元；预售监管资金及贷款保证金为 735,541,498.03 元；代建项目专用资金 300,378,831.20 元；国开行投入专项资金 15,505,352.90 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金为 650,064.23 元。
存货	5,579,702,432.62	用于银行抵押借款
固定资产	378,745,084.60	用于银行抵押借款
无形资产	25,052,454.53	用于银行抵押借款
合计	7,342,989,930.19	

3. 其他说明

□ 适用 √ 不适用

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资额 13700 万元，上年同期，公司对外股权投资额 4000 万元；与上年同比，投资额增加 9700 万元，增加 242.5%。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

①公司第九届董事会 2016 年度第十六次临时会议于 2016 年 10 月 14 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立烟台鲁商地产有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司在烟台市出资设立烟台鲁商地产有限公司，山东省鲁商置业有限公司出资 5000 万元人民币，占 100%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 5000 万元，报告期内投资收益为 271,783.96 元。

②公司第九届董事会 2017 年度第十次临时会议于 2017 年 12 月 1 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立潍坊鲁商置业有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司在潍坊市出资设立潍坊鲁商置业有限公司，山东省鲁商置业有限公司出资 2000 万元人民币，占注册资本的 100%。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 2000 万元，报告期内投资收益为-877,189.68 元。

同时，会议通过《关于受让临沂锦琴房地产开发有限公司 45%股权的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司受让青岛中南世纪城房地产业投资有限公司持有临沂锦琴房地产开发有限公司 45% 股权，受让价格为 450 万元人民币。报告期内，山东省鲁商置业有限公司以自有资金出资 450 万元，报告期内投资收益为-2,835,967.34 元。

③公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于受让房地产项目公司股权的议案》，同意山东省商业房地产开发有限公司以原始出资额 250 万元受让青岛银盛泰房地产有限公司持有济南银盛泰博盛置业有限公司 25% 股权。2018 年 5 月 24 日，公司召开第九届董事会 2018 年第四次临时会议，通过《关于对参股公司济南银盛泰博盛置业有限公司增资的议案》，山东省商业房地产开发有限公司按照其持股比例以货币形式增资 6000 万元，仍持有该公司 25% 的股权。报告期内，山东省商业房地产开发有限公司以自有资金出资 6250 万元，报告期内投资收益为-295,054.13 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

项目名称	项目金额	累计投资占比 (项目进度)	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	67.90%	47,608.32	1,290,074.85	未实现收益。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	61.85%	4,920.55	618,492.90	累计实现留存收益 119,055.51 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,200,000.00	82.58%	4,071.42	990,961.41	累计实现留存收益 28,884.03 万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	72.56%	3,342.03	290,233.88	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	23.76%	10,229.95	114,066.45	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	62.71%	11,795.02	200,656.78	累计实现留存收益 18,273.74 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	55.00%	14,323.49	208,997.24	累计实现留存收益 12,490.25 万元。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	62.17%	4,294.12	128,684.35	累计实现留存收益 9,585.05 万元。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	250,000.00	79.35%	5,424.00	198,385.47	未实现收益。
济宁运河公馆项目	330,000.00	54.36%	10,672.85	179,376.78	累计实现留存收益 8,555.89 万元。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	17.35%	9,260.03	173,455.49	累计实现留存收益 4,022.72 万元。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	56.33%	14,330.59	112,657.14	累计实现留存收益 869.11 万元。
上海鲁商	120,000.00	35.55%	769.26	42,654.18	未实现收益。
临沂国际健康城	160,000.00	5.54%	595.20	8,865.88	未实现收益。
潍坊鲁商首府项目	66,000.00	37.74%	3,305.52	24,905.52	未实现收益。
烟台鲁商公馆项目	600,000.00	14.40%	86,387.08	86,387.08	未实现收益。
合计	8,613,000.00		231,329.43	4,668,855.40	

①2018年1月29日,公司全资下属公司烟台鲁商地产有限公司在烟台市国土资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让中竞得烟J[2017]L015号三滩1号A地块国有建设用地使用权。该地块位于烟台市莱山区,土地面积为110317平方米,成交总价款为79057万元,规划用途为住宅、商服、公共管理与公共服务。截止报告期末,烟台鲁商地产有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同,上述土地款已支付完毕。

②2018年6月22日,公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司在淄博市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让中竞得宗地编号为370306100220GB00034[淄博市2018(增量)-储经002-1]、370306100220GB00035[淄博市2018(增量)-储经002-2]、370306100217GB00006[淄博市2018(增量)-储经003]三宗地块的国有建设用地使用权。上述三宗地块位于淄博经济开发区,370306100220GB00034[淄博市2018(增量)-储经002-1]地块土地面积为26104平方米,成交总价款为6488万元,规划用途为住宿餐饮用地、商务金融用地;370306100220GB00035[淄博市2018(增量)-储经002-2]地块土地面积为125164平方米,成交总价款为51631万元,规划用途为城镇住宅用地;370306100217GB00006[淄博市2018(增量)-储经003]地块土地面积为33057平方米,成交总价款为

8044 万元，规划用途为住宿餐饮用地、商务金融用地。截止报告期末，淄博鲁商置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，上述土地款已支付完毕。

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	常春藤、御龙湾、国奥城项目	100%	5,000.00	1,996,607.26	55,712.09	-3,964.44
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	鲁商凤凰城、临沂鲁商中心项目	100%	2,000.00	230,239.54	30,500.04	3,447.97
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	858,170.03	33,884.03	-552.60
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	134,100.09	17,490.21	417.07
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	871,596.70	-2,256.94	498.76
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	253,277.20	9,022.72	4,206.84
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	114,583.76	4,354.89	1,598.57
泰安鲁商置业有限公司	房地产开发	泰安鲁商国际社区	100%	5,000.00	97,360.42	14,585.05	2,313.64
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	185,433.58	13,555.89	2,160.85
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	153,777.49	5,869.11	1,331.79

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达到 10%以上的：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润	同期净利润
临沂鲁商地产有限公司	22,287.22	4,606.94	3,447.97	1,084.43
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	1,083.83	593.40	417.07	5,693.59
济宁鲁商地产有限公司	11,164.15	2,877.76	2,160.85	-231.74
泰安鲁商置业有限公司	17,832.96	3,086.40	2,313.64	4,881.56
山东省鲁商置业有限公司	43,078.47	-3,637.38	-3,964.44	-6,562.34
青岛银座地产有限公司	935.91	-313.89	-3,172.81	-1,369.01
哈尔滨鲁商置业有限公司	10,610.97	653.17	498.76	172.72
青岛鲁商惜福置业有限公司	9,332.63	2,134.73	1,598.57	-92.78
泰安鲁商地产有限公司	9,800.08	1,775.72	1,331.79	-342.02

公司名称	营业收入	营业利润	净利润	同期净利润
青岛鲁商置地发展有限公司	9,276.16	-661.33	-552.60	1,804.28
临沂鲁商金置业有限公司	42,089.60	5,635.61	4,206.84	-157.15
鲁商福瑞达健康投资有限公司	222.68	-755.28	-741.28	-148.19

(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
临沂鲁商地产有限公司	3,447.97	1,084.43	2,363.54	217.95	本期新竣工组团结算影响所致。
青岛鲁商置地发展有限公司	-552.60	1,804.28	-2,356.88	-130.63	本期相比去年同期结算减少影响所致。
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	417.07	5,693.59	-5,276.52	-92.67	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	2,160.85	-231.74	2,392.59	1,032.45	去年同期无组团竣工结算影响所致。
泰安鲁商置业有限公司	2,313.64	4,881.56	-2,567.92	-52.60	本期相比去年同期结算减少影响所致。
山东省鲁商置业有限公司	-3,964.44	-6,562.34	2,597.90	39.59	去年同期结算促销产品等影响所致。
临沂鲁商金置业有限公司	4,206.84	-157.15	4,363.99	2,776.96	去年同期无组团竣工结算影响所致。
青岛银座地产有限公司	-3,172.81	-1,369.01	-1,803.80	-131.76	补缴所得税等影响所致。
哈尔滨鲁商置业有限公司	498.76	172.72	326.04	188.77	本期相比去年同期结算增加影响所致。
青岛鲁商惜福置业有限公司	1,598.57	-92.78	1,691.35	1,822.97	本期相比去年同期结算增加影响所致。
泰安鲁商地产有限公司	1,331.79	-342.02	1,673.81	489.39	去年同期无组团竣工结算影响所致。
鲁商福瑞达健康投资有限公司	-741.28	-148.19	-593.09	-400.22	本期装修改造费用摊销等影响所致。
临沂鲁商置业有限公司	-71.28	-679.34	608.06	89.51	去年同期支付罚款等影响所致。

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

二、其他披露事项

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

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

政策风险：2018 年上半年，房地产调控政策一方面继续积极抑制非理性需求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，深化差别化调控；另一方面强调扩大并落实“有效供给”，注

重在“供给侧”解决供需结构不匹配问题，大城市先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，并在供地端、开发端、存量端等方面开拓渠道进一步保证“有效供给”。国家对房地产市场的持续调控，对房地产企业在每个城市的土地获取、开发运营、融资贷款、销售去化等方面均会产生较大影响。公司将认真研究国家和地方政府出台的经济政策、土地政策、金融政策、税收政策和行政法规，密切关注行业走势，适时调整公司发展思路。

市场风险：行业集中度越来越高，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，公司将继续坚持深耕山东，强化济青双核心驱动的同时，深化省内其他重点城市的拓展，适时进入省外重点城市，加大土地获取力度，推进公司做优、做大、做强。

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目前期开发需要充足的资金支持，随着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。公司将抓好现金流管理，创新融资渠道，确保公司资金链安全。

经营风险：随着各大房企间竞争加剧，公司经营风险增大。公司将在抓好发展的同时，还要抓好专业能力提升，以创新为驱动，不断开阔视野，用新观念、新思维研究新情况，尽快形成系统、科学、精细化的管理体系。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 5 月 25 日

股东大会情况说明

适用 不适用

公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 12 人，代表股份 598,131,821 股，占公司股份总额 59.76%，会议逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所杨静、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。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、 承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于2008年7月6日作出，长期有效。	否	是		

四、 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、 破产重整相关事项

适用 不适用

六、 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

八、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2018年5月，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《鲁商置业股份有限公司主体及“16鲁商债”2018年跟踪评级报告》（[2018]026号），东方金诚国际信用评估有限公司评定维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”。

2018年7月,根据大公国际资信评估有限公司对山东省商业集团有限公司信用状况进行评估,确定山东省商业集团有限公司信用评级等级为AA+,评级展望为“稳定”。

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

公司第十届董事会2018年第二次临时会议于2018年8月8日以通讯方式召开,会议通过《关于〈鲁商置业股份有限公司2018年股票期权激励计划(草案)〉及其摘要的议案》、《关于〈鲁商置业股份有限公司2018年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司2018年股票期权激励计划相关事宜的议案》。本次激励计划通过向激励对象定向发行本公司A股普通股,授予激励对象3,002.90万份股票期权,约占本激励计划草案公告日公司股本总额100,096.80万股的3%。本次股票期权激励计划的实施将有利于进一步完善公司治理结构,将股东利益、公司利益和经营者个人利益有效地结合在一起。该事项尚需经控股股东山东省商业集团有限公司审批通过,报山东省人民政府国有资产监督管理委员会备案,并提交公司股东大会审议。

(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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 日常关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2018年预计发生金额	2018年已发生金额	占同类业务比例(%)
采购商品	材料、设备等	山东银座电器有限责任公司	2,000.00	--	--
		山东省银座实业有限公司	3,000.00	23.40	0.02

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2018 年预计发生金额	2018 年已发生金额	占同类业务比例 (%)
		山东省鲁商空调工程有限公司	20,000.00	8,170.73	8.44
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（鲁商物产有限公司等）	15,000.00	265.03	0.27
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	785.98	26.17
		临沂居易置业有限公司	2,000.00	--	--
		山东省商业集团有限公司及其关联企业（山东银座旅游集团有限公司等）	5,000.00	1,477.21	49.19
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（山东银座旅游集团有限公司等）	4,000.00	734.52	6.64
销售商品	商品房、材料等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	3,000.00	183.32	0.09
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、易通支付有限公司等）	1,500.00	78.70	2.54
合计			57,200.00	11,718.89	--

注：关联交易详见第十节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

(2) 公司 2017 年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，续签期限一年，原协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 25 亿元。截至 2018 年 6 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 294,589,143.79 元，借款余额为 240,000,000.00 元。2018 年 1-6 月存款利息收入金额为 544,017.05 元，2018 年 1-6 月借款利息支出金额为 3,677,680.54 元。

上述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。

公司（包括下属子公司）的主营业务为房地产开发，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形成依赖。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

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 年第一次临时会议于 2018 年 2 月 8 日以通讯方式召开，会议通过《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（暂用名，以工商登记名称为准）。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%。该公司已于 2018 年 7 月完成工商注册手续。

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	9,442,069,339.19	668,115,197.59	10,110,184,536.78
山东省鲁商空调工程有限公司	母公司的全资子公司	1,249,387,587.75	564,428,587.28	1,813,816,175.03
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	688,541,584.47	10,562,718.11	699,104,302.58
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	79,692,595.41	431,315.05	80,123,910.46
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	230,252,840.14	-8,398,382.85	221,854,457.29

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
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	2,329,454.69		2,329,454.69
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	383,930.38	-38,350.23	345,580.15
山东银座旅游集团有限公司	母公司的全资子公司	90,000,000.00		90,000,000.00
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	2,000.00		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
济宁银座商城有限公司	其他	61,260.00	-61,260.00	
齐鲁医药学院	其他	20,263,784.85	-9,530,352.52	10,733,432.33
山东省城市服务技师学院	其他		1,014,760.88	1,014,760.88
齐鲁饭店管理（集团）公司	其他		18,953.82	18,953.82
济南银盛泰博盛置业有限公司	参股子公司		45,000,000.00	45,000,000.00
合计		11,861,291,088.01	1,271,543,187.13	13,132,834,275.14
关联债权债务形成原因	关联债务主要系向关联方借款及按时计提的利息，本期向关联方借款 3,279,000,000.00 元。			
关联债权债务清偿情况	本期偿还关联方借款 2,257,000,000.00 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 219,927,310.15 元。			

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

1、截止 2018 年 6 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额 85.60 亿元，本期新发生担保 23.50 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

2、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，累计分配利润 60,000.00 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累计分得 3,000.00 万元，山东世界贸易中心累计分得 12,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

3、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。

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2018 年 6 月 30 日，累计担保余额为人民币 150,928,988.02 元。除上述担保外，公司不存在其他对外担保及对子公司担保的情况。

3 其他重大合同

适用 不适用

(1) 公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议于 2018 年 2 月 8 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司临沂鲁商金置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意临沂鲁商金置业有限公司向中国光大银行股份有限公司临沂分行申请开发贷款人民币 6 亿元，借款期限 3 年，年利率执行不超过 6%，该项借款主要用于临沂鲁商金悦城 A 地块二期项目开发建设，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。

(2) 公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于控股下属公司鲁商置业青岛有限公司办理信托贷款的议案》，同意鲁商置业青岛有限公司向中航信托股份有限公司申请办理信托借款人民币 10 亿元，借款期限 2 年，利率不超过 8%，该项借款主要用于青岛捷能中泰片区改造项目，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。

(3) 公司第九届董事会第十三次会议于 2018 年 4 月 25 日以通讯方式召开，通过《关于控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理信托贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向山东省国际信托股份有限公司申请信托贷款人民币 4 亿元，借款期限不超过 3 年，利率不超过 7%，该项借款主要用于鲁商蓝岸丽舍项目（A-3 区）开发建设，以该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。

会议通过《关于控股下属公司青岛鲁商锦绣置业有限公司办理并购贷款的议案》，同意青岛鲁商锦绣置业有限公司向中国建设银行青岛福州南路支行申请并购贷款人民币 7.5 亿元，借款期限不超过 3 年，利率不超过 6.5%，该项借款主要用于收购青岛市市南区南京路 137 号八大湖小区改造项目一期，并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。

会议通过《关于参股公司临沂锦琴房地产开发有限公司办理固定资产贷款的议案》，同意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规模不超过人民币 8.5 亿元的固定资产贷款业务，借款期限 3 年，利率 8-10%，该项借款主要用于该公司开发的中南鲁商·樾府项目一期建设，以该地块土地使用权及在建工程作为抵押物。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%为此次贷款提供不超过 3.825 亿元担保。

会议通过《关于泰安银座商城有限公司向公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司续租物业的议案》，同意泰安银座房地产开发有限公司向关联方泰安银座商城有限公司继续出租其在泰安市东岳大街 77 号投资兴建的泰安银座城市广场，续租期限 1 年，租赁面积 56700.48 平方米，租金 1650.55 万元。

(4)公司第九届董事会 2018 年第四次临时会议于 2018 年 5 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议通过《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司办理融资业务的议案》，同意菏泽鲁商置业有限公司同上海钜赋资产管理有限公司签订融资业务合同，菏泽鲁商置业有限公司将持有的菏泽银座·颐庭华美达酒店及和谐广场项目收益权转让给上海钜赋资产管理有限公司，转让价格不高于人民币 10 亿元，由上海钜赋设立“鲁商置业收益权私募投资基金”，通过基金募集的资金受让项目收益权。公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司以其持有菏泽鲁商置业有限公司 100%股权提供质押。

(5)2016 年 4 月，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东敦和置业有限公司签订《转山西路综合体（暂定名）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转山西路综合体项目，代建面积 108680 平方米，收取项目代建管理费 1420 万元，该事项已于 2017 年 3 月 16 日披露于上海证券交易所网站。因山东敦和置业有限公司自身原因，导致代建合同无法继续履行，双方于 2018 年 6 月签署协议解除该代建合同，并支付完毕相关代建及补偿费用 482 万元。

(6)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 2018 年 6 月与山东省林工商投资有限公司（原名：山东省林工商总公司）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。

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司努力将绿色节能技术应用到项目中，严格执行地方政府各项环保政策规定，公司在建设项目设计、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。2018 年上半年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，结合实际情况，认真落实节能减排责任，做好扬尘污染治理措施。

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

1、非公开发行 2016 年公司债券

2016 年 3 月 30 日，公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，该债券简称 16 鲁商债，债券代码 135205，债券发行总额 20 亿元，期限 3 年，票面年利率 6%，发行日：2016 年 2 月 2 日至 2016 年 2 月 3 日，到期日：2019 年 2 月 2 日。截至报告期末，募集资金 20 亿元已全部使用完毕，其中偿还公司及子公司债务 15.5 亿元，补充流动资金 4.5 亿元（含承销费）。报告期内，公司于 2018 年 2 月 2 日完成 2017 年 2 月 2 日至 2018 年 2 月 1 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

2018 年 5 月，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《鲁商置业股份有限公司主体及“16 鲁商债” 2018 年跟踪评级报告》（[2018]026 号），东方金诚国际信用评估有限公司评定维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；同时维持“鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

公司“16 鲁商债”债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司。报告期内，华泰联合证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，并于 2018 年 6 月 26 日披露《鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》。

2、公司第九届董事会第十二次会议于 2018 年 3 月 27 日在公司会议室召开，会议通过《关于设立济南福瑞达护理院有限公司的议案》，为打造集机构养老、居家养老、日间照料与医疗保健等功能于一体的“医养结合”养老服务模式，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，该公司已完成工商注册手续。

会议通过《关于受让房地产项目公司股权的议案》，为拓宽公司经营模式，通过学习标杆企业的成功经营管理经验，进一步提升公司管理水平，增加公司利润来源，同意山东省鲁商置业有限公司以原始出资额 150 万元受让章丘市碧桂园房地产开发有限公司持有济南碧旻置业有限公司 15% 股权。该公司已于 2018 年 7 月完成工商注册手续。

会议通过《关于控股下属公司青岛鲁商锦绣置业有限公司收购在建工程的议案》，同意青岛鲁商锦绣置业有限公司收购青岛锦绣前程房地产开发有限公司所持有的位于青岛市市南区南京路 137 号八大湖小区改造项目一期土地使用权及在建工程，转让完成后继续对该项目进行开发建设。公司将对该项目相关资产进行评估，待评估工作完成后双方将签订正式协议，并按相关要求履行审核程序和信息披露义务。

会议通过《关于调整公司组织机构设置的议案》，为压缩管理层级，提高管理效率，公司将内部组织机构调整为：总经理办公室、董事会办公室、人力资源中心、运营管理部、财务管理部、资金管理部、营销管理部、客服管理部、投资发展部、研发设计部、工程管理中心、成本管理部、审计法务部共 2 个中心和 11 个部室。

3、公司第九届董事会 2018 年第三次临时会议于 2018 年 5 月 10 日以通讯方式召开，会议通过《关于合资设立临沂鲁商置地有限公司的议案》，同意山东省鲁商置业有限公司与济南万昌益管理咨询有限公司、临沂金城置业有限公司在临沂市合资设立临沂鲁商置地有限公司。合资公司注册资金 1000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 400 万元人民币，占 40%；济南万昌益管理咨询有限公司出资 400 万元人民币，占 40%；临沂金城置业有限公司出资 200 万元人民币，占 20%。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

4、公司 2017 年度股东大会于 2018 年 5 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议批准了《关于公司开展资产支持证券的议案》，通过浙江浙商证券资产管理有限公司设立鲁

商物业管理费信托受益权资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券，发行规模不超过 10 亿元（含），期限不超过 8 年。2018 年 8 月 8 日，公司召开第十届董事会 2018 年第二次临时会议，通过《关于调整公司物业管理费资产支持证券相关事项的议案》。根据公司业务需要，同意公司将原资产支持证券业务管理人浙江浙商证券资产管理有限公司变更为东吴证券股份有限公司，同时由浙商证券股份有限公司担任本次资产支持证券财务顾问。除此之外，本次资产支持证券的其他事项不变。本次发行资产支持证券尚需取得上海证券交易所无异议函后方可实施。

5、公司第十届董事会 2018 年第一次临时会议以通讯方式召开，会议通过《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%，该公司已完成工商注册手续。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

（二）限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

（一）股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	30,323
------------------	--------

（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	
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	0	20,660,111	2.06	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
上海方大投资管理 有限责任公司	10,330,000	10,330,000	1.03	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
凌国胜	-83,000	5,140,700	0.51	0	无	0	未知
靳玉德	1,921,129	4,389,100	0.44	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	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				
上海方大投资管理有限责任公司	10,330,000	人民币普通股	10,330,000				
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				
靳玉德	4,389,100	人民币普通股	4,389,100				
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%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

1、由于公司第九届董事会、监事会任期届满，2018年7月5日，经公司2018年第一次临时股东大会通过选举李彦勇、董红林、段东、马涛、朱南军为第十届董事会成员，任期为自股东大会审议通过董事会换届之日起三年；选举姜国栋、查瑞平为第十届监事会成员，与公司职工代表大会民主选举的职工监事关岩组成公司第十届监事会，任期为自股东大会/职工代表大会审议通过监事会换届之日起三年。

2、公司第十届董事会第一次会议于2018年7月5日在公司会议室召开，会议全票通过以下议案：

(1) 选举李彦勇先生为公司董事长。

(2) 通过《关于选举董事会专门委员会成员的议案》，根据《上市公司治理准则》和《公司章程》的相关规定，公司董事会设立战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各专门委员会成员如下：

战略委员会 召集人：李彦勇，委员：董红林、马涛；

审计委员会 召集人：朱南军，委员：马涛、段东；

提名委员会 召集人：马涛，委员：李彦勇、朱南军；

薪酬与考核委员会 召集人：马涛，委员：朱南军、段东。

(3) 通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，由新任董事长李彦勇先生提名，聘任董红林女士为公司总经理，聘任李璐女士为公司董事会秘书，任期三年。由新任总经理董红林女士提名，聘任张全立先生为公司常务副总经理，聘任李德昌先生、刘增伟先生、崔丰广先生、徐涛先生、韩贺风先生为公司副总经理，聘任李中山先生为公司财务总监，任期三年。

3、公司第十届监事会第一次会议于 2018 年 7 月 5 日在公司会议室召开，会议选举姜国栋为公司监事会主席。

第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	4,369,570,953.24	2,555,762,325.65
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	150,000.00	
应收账款	七、5	11,588,377.01	12,045,653.58
预付款项	七、6	7,037,977,435.65	5,856,904,893.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、9	233,325,127.08	216,956,564.72
买入返售金融资产			
存货	七、10	33,538,491,188.48	32,855,876,835.03
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,217,960,298.09	1,096,480,873.97
流动资产合计		46,409,063,379.55	42,594,027,146.94
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	七、15	13,637,460.81	16,270,029.87
长期应收款			
长期股权投资	七、17	246,750,176.16	182,843,784.91
投资性房地产			

项目	附注	期末余额	期初余额
固定资产	七、19	402,212,019.92	412,752,840.61
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、25	55,601,687.55	58,219,917.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	38,294,770.13	39,670,200.58
递延所得税资产	七、29	79,812,027.93	91,115,012.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		836,308,142.50	800,871,785.71
资产总计		47,245,371,522.05	43,394,898,932.65
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	163,179,760.90	100,202,801.02
应付账款	七、35	4,205,642,077.57	4,647,398,154.77
预收款项	七、36	14,853,938,336.16	12,176,897,201.17
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、37	26,836,284.35	26,654,045.85
应交税费	七、38	442,453,070.36	393,604,888.44
应付利息	七、39	53,946,475.37	118,396,760.40
应付股利	七、40	150,000,000.00	150,000,000.00
其他应付款	七、41	14,451,972,632.70	13,047,483,258.95
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	4,267,064,785.67	4,014,412,600.00

项目	附注	期末余额	期初余额
其他流动负债			
流动负债合计		38,615,033,423.08	34,675,049,710.60
非流动负债：			
长期借款	七、45	5,957,545,030.83	4,103,600,822.24
应付债券	七、46		1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	1,197,865.00	1,197,865.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,958,742,895.83	6,099,202,596.73
负债合计		44,573,776,318.91	40,774,252,307.33
所有者权益			
股本	七、53	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、55	296,836,429.99	296,836,429.99
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	100,652,148.87	100,652,148.87
一般风险准备			
未分配利润	七、60	977,896,407.38	933,081,293.19
归属于母公司所有者权益合计		2,376,352,986.24	2,331,537,872.05
少数股东权益		295,242,216.90	289,108,753.27
所有者权益合计		2,671,595,203.14	2,620,646,625.32
负债和所有者权益总计		47,245,371,522.05	43,394,898,932.65

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位:鲁商置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		7,594,592.90	20,028,774.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利	十七、1	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款	十七、3	3,332,289,942.43	3,272,757,222.53
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		433,462.40	288,346.43
流动资产合计		3,520,317,997.73	3,473,074,343.77
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、4	770,248,531.19	770,248,531.19
投资性房地产			
固定资产		93,698.65	62,385.27
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		770,342,229.84	770,310,916.46

项目	附注	期末余额	期初余额
资产总计		4,290,660,227.57	4,243,385,260.23
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,551,543.15	1,676,053.19
应交税费		79,790.01	47,886.58
应付利息		50,367,987.05	110,612,565.64
应付股利			
其他应付款		475,232,264.54	358,211,233.51
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,997,067,785.67	
其他流动负债			
流动负债合计		2,524,299,370.42	470,547,738.92
非流动负债：			
长期借款		400,000,000.00	400,000,000.00
应付债券			1,994,403,909.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		400,000,000.00	2,394,403,909.49
负债合计		2,924,299,370.42	2,864,951,648.41
所有者权益：			
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		623,105,505.66	623,105,505.66

项目	附注	期末余额	期初余额
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,877,473.68	83,877,473.68
未分配利润		-341,590,122.19	-329,517,367.52
所有者权益合计		1,366,360,857.15	1,378,433,611.82
负债和所有者权益总计		4,290,660,227.57	4,243,385,260.23

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并利润表

2018 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,277,316,619.44	2,273,487,274.68
其中：营业收入	七、61	2,277,316,619.44	2,273,487,274.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,146,558,182.06	2,187,325,871.18
其中：营业成本	七、61	1,867,606,812.99	1,935,267,210.00
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	七、62	121,130,777.52	119,230,822.30
销售费用	七、63	53,753,444.87	60,067,756.48
管理费用	七、64	74,951,565.05	62,677,640.36
财务费用	七、65	35,434,450.40	11,983,759.58
资产减值损失	七、66	-6,318,868.77	-1,901,317.54
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	-3,005,829.93	2,504,213.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	-3,093,608.75	2,387,097.01
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、69	-7,961.52	57,489.49
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	七、70	6,821,919.15	9,260,000.00

项目	附注	本期发生额	上期发生额
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		134,566,565.08	97,983,106.93
加：营业外收入	七、71	2,169,469.74	1,804,384.49
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、72	6,893,718.52	15,316,229.19
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		129,842,316.30	84,471,262.23
减：所得税费用	七、73	84,893,738.48	45,664,029.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		44,948,577.82	38,807,232.36
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		44,948,577.82	38,807,232.36
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. 归属于母公司所有者的净利润		44,815,114.19	38,663,132.87
2. 少数股东损益		133,463.63	144,099.49
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）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		44,948,577.82	38,807,232.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		44,815,114.19	38,663,132.87
归属于少数股东的综合收益总额		133,463.63	144,099.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.04	0.04
（二）稀释每股收益（元/股）		0.04	0.04

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司利润表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		42,488.30	435.00
销售费用			
管理费用		12,039,358.61	7,464,375.80
财务费用		-9,092.24	-14,174.46
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
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			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-12,072,754.67	-7,450,636.34
加: 营业外收入			8,443.00
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-12,072,754.67	-7,442,193.34
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-12,072,754.67	-7,442,193.34
1. 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		-12,072,754.67	-7,442,193.34
2. 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) 以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
6. 其他			
六、综合收益总额		-12,072,754.67	-7,442,193.34
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：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并现金流量表

2018 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,219,514,488.09	6,238,511,230.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		9,595,418.95	35,925,457.98
收到其他与经营活动有关的现金	七、75	135,787,629.75	35,201,230.58
经营活动现金流入小计		5,364,897,536.79	6,309,637,919.09
购买商品、接受劳务支付的现金		3,606,238,527.15	4,190,003,780.67
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		124,273,194.94	125,843,700.84
支付的各项税费		578,959,552.42	920,582,371.04
支付其他与经营活动有关的现金	七、75	253,035,630.71	183,231,642.29
经营活动现金流出小计		4,562,506,905.22	5,419,661,494.84
经营活动产生的现金流量净额		802,390,631.57	889,976,424.25

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		400.00	5,450.00
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		2,720,747.88	5,450.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,153,517.29	15,983,407.67
投资支付的现金		67,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		71,153,517.29	15,983,407.67
投资活动产生的现金流量净额		-68,432,769.41	-15,977,957.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,000,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,000,000.00	10,000,000.00
取得借款收到的现金		2,853,000,000.00	1,639,880,019.10
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、75	3,279,000,000.00	888,442,200.00
筹资活动现金流入小计		6,138,000,000.00	2,538,322,219.10
偿还债务支付的现金		2,743,471,391.41	2,837,530,411.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		333,985,185.13	396,029,511.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、75	2,257,000,000.00	2,159,000,000.00
筹资活动现金流出小计		5,334,456,576.54	5,392,559,923.04
筹资活动产生的现金流量净额		803,543,423.46	-2,854,237,703.94
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		1,537,501,285.62	-1,980,239,237.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,472,579,709.18	3,451,522,110.01
六、期末现金及现金等价物余额		3,010,080,994.80	1,471,282,872.65

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司现金流量表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,826,061.94	10,534,243.09
经营活动现金流入小计		14,826,061.94	10,534,243.09
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		9,724,289.90	5,658,211.71
支付的各项税费		42,488.30	435.00
支付其他与经营活动有关的现金		7,444,491.85	7,284,748.57
经营活动现金流出小计		17,211,270.05	12,943,395.28
经营活动产生的现金流量净额		-2,385,208.11	-2,409,152.19
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		123,144,444.44	120,000,000.00
投资活动现金流入小计		123,144,444.44	120,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,973.80	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计		100,048,973.80	400,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		23,095,470.64	-280,000,000.00
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			400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		133,144,444.44	120,000,000.00

项目	附注	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		133,144,444.44	120,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-33,144,444.44	280,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,434,181.91	-2,409,152.19
加：期初现金及现金等价物余额		20,028,774.81	15,165,491.36
六、期末现金及现金等价物余额		7,594,592.90	12,756,339.17

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

合并所有者权益变动表

2018年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87		933,081,293.19	289,108,753.27	2,620,646,625.32
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				296,836,429.99				100,652,148.87		933,081,293.19	289,108,753.27	2,620,646,625.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											44,815,114.19	6,133,463.63	50,948,577.82
(一)综合收益总额											44,815,114.19	133,463.63	44,948,577.82
(二)所有者投入和减少资本												6,000,000.00	6,000,000.00
1. 股东投入的普通股												6,000,000.00	6,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
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. 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				296,836,429.99				100,652,148.87		977,896,407.38	295,242,216.90	2,671,595,203.14

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87		827,720,072.23	323,203,389.79	2,549,380,040.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				296,836,429.99				100,652,148.87		827,720,072.23	323,203,389.79	2,549,380,040.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											38,663,132.87	2,460,343.83	41,123,476.70
（一）综合收益总额											38,663,132.87	144,099.49	38,807,232.36
（二）所有者投入和减少资本												2,316,244.34	2,316,244.34
1. 股东投入的普通股												2,316,244.34	2,316,244.34
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
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. 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				296,836,429.99				100,652,148.87		866,383,205.10	325,663,733.62	2,590,503,517.58

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-329,517,367.52	1,378,433,611.82
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-329,517,367.52	1,378,433,611.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-12,072,754.67	-12,072,754.67
(一) 综合收益总额										-12,072,754.67	-12,072,754.67
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-341,590,122.19	1,366,360,857.15

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

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-492,786,669.28	1,215,164,310.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-7,442,193.34	-7,442,193.34
（一）综合收益总额										-7,442,193.34	-7,442,193.34
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				623,105,505.66				83,877,473.68	-500,228,862.62	1,207,722,116.72

法定代表人：李彦勇

主管会计工作负责人：李中山

会计机构负责人：陈雪梅

鲁商置业股份有限公司

财务报表附注

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

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

公司发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市，股票简称“鲁商置业”，股票代码“600223”，截止2017年12月31日，公司股本总额为1,000,968,000.00元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的53.02%，为公司控股股东。

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

公司所处行业为房地产行业，公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等。

本财务报表业经本公司董事会于2018年8月20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、泰安银座房地产开发有限公司、东营银座房地产开发有限公司、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七家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见本附注八、“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

公司及其子公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理，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、28“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 2018 年 6 月 30 日的财务状况、2018 年度 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

（4）合并取得子公司会计处理

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

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

本公司为共同控制参与方按照《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，本公司为不享有共同控制的参与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

10. 金融工具

适用 不适用

(1) 金融工具的分类及确认

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

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

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

（2）金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

（3）本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

（4）金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（5）金融资产减值

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

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

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

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

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100 万元（含 100 万元）以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1：按账龄组合	按账龄状态
组合 2：按关联方组合	关联方
组合 3：按其他组合	同一母公司范围内的公司及公司员工

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1: 按账龄组合	账龄分析法
组合 2: 按关联方组合	经测试未发生减值的, 按账龄分析法计提坏账准备
组合 3: 按其他组合	经测试未发生减值的, 不需计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

适用 不适用

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

12. 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、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。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。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。

13. 持有待售资产

适用 不适用

14. 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，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

15. 投资性房地产

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

17. 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。

18. 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。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

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

(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。

22. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 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。

24. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

25. 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。

26. 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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 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、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。

(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。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：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。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、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，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。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(4) 政府补助的确认时点

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。

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理

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，本公司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。

30. 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。

31. 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。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

持有待售和终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33. 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

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 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%、11%、17%、10%、16%
营业税	房地产销售收入（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增后缴纳增值税）	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	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

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

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

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	171,415.74	308,729.67
银行存款	4,089,753,980.32	2,282,374,265.97
其他货币资金	279,645,557.18	273,079,330.01
合计	4,369,570,953.24	2,555,762,325.65

其他说明

注：货币资金期末余额中受限金额为 1,359,489,958.44 元，其中：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、按揭及民工保证金存款等 301,916,709.73 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴为 5,497,502.35 元；预售监管资金及贷款保证金为

735,541,498.03 元；代建项目专用资金 300,378,831.20 元；国开行投入专项资金 15,505,352.90 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金为 650,064.23 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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	150,000.00	
合计	150,000.00	

(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

(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

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,853,597.23	98.29	27,939,730.52	71.91	10,913,866.71	38,891,083.11	96.96	28,063,994.64	72.16	10,827,088.47
其中：账龄组合	38,853,597.23	98.29	27,939,730.52	71.91	10,913,866.71	38,891,083.11	96.96	28,063,994.64	72.16	10,827,088.47
关联方组合										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	674,510.30	1.71			674,510.30	1,218,565.11	3.04			1,218,565.11
合计	39,528,107.53	/	27,939,730.52	/	11,588,377.01	40,109,648.22	/	28,063,994.64	/	12,045,653.58

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,481,745.73	948,174.57	10
1 年以内小计	9,481,745.73	948,174.57	10
1 至 2 年	1,040,246.92	416,098.77	40
2 至 3 年	8,780,737.00	7,024,589.60	80
3 年以上	19,550,867.58	19,550,867.58	100
合计	38,853,597.23	27,939,730.52	71.91

确定该组合依据的说明：

以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

同一母公司范围内的公司及公司员工经测试未发生减值的不计提坏账准备。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 369,545.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 493,809.17 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
客户一	19,000,000.00	48.07	19,000,000.00
客户二	8,549,300.00	21.63	6,839,440.00
客户三	1,503,628.06	3.80	245,490.63
客户四	1,410,906.97	3.57	246,730.74

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
客户五	1,401,462.47	3.55	140,146.25
合计	31,865,297.50	80.62	26,471,807.62

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

(6). 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、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	3,071,836,057.23	43.65	3,046,917,829.03	52.02
1至2年	2,132,432,935.76	30.30	1,714,893,298.26	29.28
2至3年	1,265,241,651.62	17.98	484,412,497.53	8.27
3年以上	568,466,791.04	8.07	610,681,269.17	10.43
合计	7,037,977,435.65	100.00	5,856,904,893.99	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	849,591,119.00	1-3年	垫付拆迁款
青岛鲁商数字科技发展有限公司	国清控股集团有限公司	636,000,000.00	1-2年	垫付拆迁款
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛市崂山区房地产开发管理局	607,201,500.65	1-3年	拆迁补偿款
青岛鲁商嘉合置业有限公司	青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	490,000,000.00	1-2年	垫付拆迁款
菏泽鲁商置业有限公司	菏泽市牡丹区财政局	300,000,000.00	1-2年	土地保证金
合计		2,882,792,619.65		

(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	922,114,817.00	13.10
青岛市崂山区房地产开发管理局	668,701,546.75	9.50

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
淄博市土地储备交易中心	661,630,000.00	9.40
国清控股集团有限公司	636,000,000.00	9.04
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	581,300,000.00	8.06
合计	3,469,746,363.75	49.30

其他说明

适用 不适用

7、 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

其他说明:

适用 不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	159,004,987.23	44.72			159,004,987.23	158,080,501.80	45.16			158,080,501.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	196,583,910.08	55.28	122,263,770.23	62.19	74,320,139.85	191,964,688.26	54.84	133,088,625.34	69.33	58,876,062.92
其中: 账龄组合	185,056,009.69	52.04	122,263,770.23	66.07	62,792,239.46	183,748,130.96	52.49	133,088,625.34	72.43	50,659,505.62
其他组合	11,527,900.39	3.24			11,527,900.39	8,216,557.30	2.35			8,216,557.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	355,588,897.31	/	122,263,770.23	/	233,325,127.08	350,045,190.06	/	133,088,625.34	/	216,956,564.72

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	68,005,700.00	0	0	公积金贷款保证金, 经减值测试, 无需计提坏账
济南市住房维修资金管理中心	67,826,417.98	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
济宁市城市建设综合开发中心	21,271,867.48	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
东营市东营区住房和城乡建设局	1,901,001.77	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
合计	159,004,987.23	0	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	62,868,979.11	6,286,897.93	10
1 年以内小计	62,868,979.11	6,286,897.93	10
1 至 2 年	7,972,214.92	3,188,885.99	40
2 至 3 年	7,134,146.69	5,707,317.34	80
3 年以上	107,080,668.97	107,080,668.97	100
合计	185,056,009.69	122,263,770.23	

确定该组合依据的说明:

以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

同一母公司范围内的公司及公司员工, 经测试未发生减值的, 不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 3,252,388.74 元; 本期收回或转回坏账准备金额 14,077,243.85 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
济南市城乡建设委员会	12,536,840.00	该款项已于本期收回
合计	12,536,840.00	/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4). 其他应收款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	6,452,307.00	21,565,795.00
公积金贷款保证金	68,005,700.00	66,905,750.00
物业质量维修基金	90,999,287.23	91,174,751.80
押金及质保金	25,564,190.21	17,460,315.75
代垫款	57,369,467.35	51,255,375.11
职工借款及备用金	6,878,396.09	3,004,651.69
租金	4,739,915.17	1,676,914.97
往来款	92,351,750.23	91,957,588.43
其他	3,227,884.03	5,044,047.31
合计	355,588,897.31	350,045,190.06

(5). 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
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金贷款保证金	68,005,700.00	0-5 年	19.12	
济南市住房维修资金管理中心	物业质量维修基金	67,826,417.98	0-4 年	19.07	
青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5 年以上	12.79	45,496,000.00
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5 年以上	6.81	24,218,774.37
济宁市城市建设综合开发中心	物业质量维修基金	21,271,867.48	0-3 年	5.98	
合计	/	226,818,759.83	/	63.77	69,714,774.37

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8). 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

10、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	2,889,775.85	65,562.31	2,824,213.54	3,248,277.43		3,248,277.43
库存商品	1,538,996.61	968,458.79	570,537.82	1,571,231.22		1,571,231.22
发出商品	12,783,368.84	2,743,145.62	10,040,223.22	17,142,007.13		17,142,007.13
生产成本	853,083.74	853,083.74		3,691,676.54		3,691,676.54
开发成本	22,578,867,563.16		22,578,867,563.16	22,183,785,064.12		22,183,785,064.12
开发产品	10,947,541,541.71	1,352,890.97	10,946,188,650.74	10,647,791,469.56	1,352,890.97	10,646,438,578.59
合计	33,544,474,329.91	5,983,141.43	33,538,491,188.48	32,857,229,726.00	1,352,890.97	32,855,876,835.03

注：期末存货中用于银行借款抵押的各项目开发成本 5,399,286,719.41 元，开发产品 180,415,713.21 元，详见附

注 十四、2、（1）、2）“资产抵押”。

(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
鲁商常春藤项目	2007.03	2018.01	45	331,577,996.35	10,076,415.84	341,654,412.19	0
重庆云山雅筑项目	2015.07	2018.03	2.3	231,501,998.06	7,838,594.27	239,340,592.33	0
临沂鲁商中心项目	2013.07	2019.06	32	700,592,875.51	117,950,173.52	554,417,884.29	264,125,164.74
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	1,810,135,933.23	49,205,538.56		1,859,341,471.79
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	33	1,118,001,031.92	106,728,490.73		1,224,729,522.65
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	6,077,559,237.11	476,083,189.48		6,553,642,426.59
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2020.12	120	6,402,529,824.95	40,714,173.16		6,443,243,998.11
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	891,591,905.03	102,299,536.46		993,891,441.49
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	855,284,257.92	92,600,268.16		947,884,526.08
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2019.07	40	557,342,842.54	33,420,283.28		590,763,125.82
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	740,084,180.10	143,234,935.43		883,319,115.53
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2019.12	20.7	416,300,013.92	42,941,183.84		459,241,197.76
泰安鲁商中心项目	2016.01	2019.05	20	825,677,990.61	143,305,932.41		968,983,923.02
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2018.12	25	245,654,908.06	54,239,958.24		299,894,866.30
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	82,706,787.57	5,951,955.42		88,658,742.99

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
潍坊鲁商·首府项目	2018.05	2019.12	6.6	215,999,958.90	33,055,243.56		249,055,202.46
上海项目	2019.03	2022.06	12	418,849,176.54	7,692,604.20		426,541,780.74
烟台鲁商公馆项目	2018.08	2023.12	60	6,612,380.50	857,258,373.75		863,870,754.25
合计				21,928,003,298.82	2,324,596,850.31	1,135,412,888.81	23,117,187,260.32

(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	1,054,732,694.58	341,654,412.19	272,445,208.31	4,332,342.19	1,119,609,556.27
鲁商御龙湾项目	457,823,260.51		4,111,972.13		453,711,288.38
济南鲁商广场项目	125,457,165.64			1,036,847.24	124,420,318.40
鲁商国奥城项目	1,150,968,815.14		127,678,231.29	6,061,560.06	1,017,229,023.79
青岛银座一山一墅项目	102,944,769.14		10,171,604.98		92,773,164.16
东营银座城市广场	118,579,893.90		8,804,366.07	545,062.93	109,230,464.90
临沂鲁商凤凰城项目	125,402,347.01				125,402,347.01
青岛鲁商·首府项目	580,493,390.06		124,208,988.99	1,986,869.04	454,297,532.03
济宁南池公馆项目	229,141,743.84	3,243,573.30		1,885,115.40	230,500,201.74
哈尔滨松江新城项目	1,765,941,550.88		81,723,604.94		1,684,217,945.94
泰安银座城市广场	130,601,070.34		577,804.90	5,034,459.18	124,988,806.26
菏泽鲁商凤凰城项目	1,153,388,565.43		52,679,739.27	12,600,898.74	1,088,107,927.42
临沂鲁商中心项目	498,351,395.41	554,417,884.29	118,770,200.61		933,999,079.09
青岛蓝岸丽舍项目	648,938,576.63		86,239,053.82		562,699,522.81
泰晤士小镇项目	421,579,485.52		69,265,434.02		352,314,051.50
泰安国际社区项目	273,550,156.83		139,001,175.26		134,548,981.57
青岛蓝岸新城项目	357,989,305.29		3,240,008.74		354,749,296.55
临沂知春湖项目	112,867,570.66				112,867,570.66
临沂金悦城项目	622,172,383.93		347,880,642.09		274,291,741.84
泰安鲁商中心项目	110,981,015.95		73,258,115.59		37,722,900.36
济宁运河公馆项目	266,849,076.85		75,539,882.94		191,309,193.91
重庆云山雅筑项目		239,340,592.33	98,719,213.60		140,621,378.73
合计	10,308,754,233.54	1,138,656,462.11	1,694,315,247.55	33,483,154.78	9,719,612,293.32

(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	2,019,390,198.35	26,166,477.39		2,045,556,675.74
泰安银座城市广场	211,423,199.52			211,423,199.52
青岛四季景园	66,472,859.29	1,096,208.79		67,569,068.08
东营银座城市广场	57,609,067.47			57,609,067.47
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	108,935,656.48			108,935,656.48
济南鲁商广场	69,723,886.17			69,723,886.17
鲁商国奥城	374,478,619.36	25,070,268.60		399,548,887.96
鲁商常春藤	173,293,687.76			173,293,687.76
菏泽鲁商凤凰城	795,846,234.39			795,846,234.39
济宁南池公馆	135,484,226.87			135,484,226.87
青岛动感世代	20,489,382.90			20,489,382.90
二、出租开发产品摊销	169,296,602.60	34,736,076.89		204,032,679.49
泰安银座城市广场	82,551,828.01	5,034,459.18		87,586,287.19
青岛四季景园	15,588,554.81	841,015.17		16,429,569.98
东营银座城市广场	9,928,854.74	545,062.93		10,473,917.67
银座数码广场	716,481.87	70,417.22		786,899.09
青岛鲁商·首府	5,705,286.64	1,986,869.04		7,692,155.68
济南鲁商广场	8,780,676.20	1,036,847.24		9,817,523.44
鲁商国奥城	5,979,286.68	6,061,560.06		12,040,846.74
鲁商常春藤	18,773,482.83	4,332,342.19		23,105,825.02
菏泽鲁商凤凰城	9,185,788.74	12,600,898.74		21,786,687.48
济宁南池公馆	9,866,679.03	1,885,115.40		11,751,794.43
青岛动感世代	2,219,683.05	341,489.72		2,561,172.77
三、出租开发产品净值	1,850,093,595.75			1,841,523,996.25
泰安银座城市广场	128,871,371.51			123,836,912.33
青岛四季景园	50,884,304.48			51,139,498.10
东营银座城市广场	47,680,212.73			47,135,149.80
银座数码广场	4,916,896.27			4,846,479.05
青岛鲁商·首府	103,230,369.84			101,243,500.80
济南鲁商广场	60,943,209.97			60,117,345.05
鲁商国奥城	368,499,332.68			387,297,058.90
鲁商常春藤	154,520,204.93			150,187,862.74
菏泽鲁商凤凰城	786,660,445.65			774,059,546.91
济宁南池公馆	125,617,547.84			123,732,432.44
青岛动感世代	18,269,699.85			17,928,210.13

(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	
原材料		65,562.31				65,562.31
库存商品		968,458.79				968,458.79
发出商品		2,743,145.62				2,743,145.62
生产成本		853,083.74				853,083.74
开发产品	1,352,890.97					1,352,890.97
合计	1,352,890.97	4,630,250.46				5,983,141.43

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,394,815,574.34 元，其中本期资本化利息为 438,915,366.85 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

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、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	33,918,811.72	11,226,252.65
预缴营业税	115,854,208.16	126,119,084.40
预缴城市维护建设税	31,081,141.49	23,537,618.00
预缴所得税	434,731,121.02	427,167,339.09
预缴房产税	299,195.45	669,553.41
预缴土地增值税	559,914,864.67	479,531,101.88
预缴印花税	1,438,077.67	940,242.18
预缴教育费附加	13,222,771.58	9,980,410.64

项目	期末余额	期初余额
预缴地方教育费附加	8,757,520.20	6,585,341.20
预缴地方水利建设基金	2,590,681.17	2,496,594.64
预缴残疾人就业保障金	35,550.36	35,550.36
预缴代扣代缴税金	14,083,235.32	6,463,087.23
预缴其他税费	1,691,896.53	1,728,698.29
待处理财产损益	341,222.75	
合计	1,217,960,298.09	1,096,480,873.97

其他说明

无

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

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	13,637,460.81		13,637,460.81	16,270,029.87		16,270,029.87
合计	13,637,460.81		13,637,460.81	16,270,029.87		16,270,029.87

(2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款**(1) 长期应收款情况：**

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 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

17、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	182,843,784.91			37,412.72						182,881,197.63	
临沂锦琴房地产开发有限公司		4,500,000.00		-2,835,967.34						1,664,032.66	
济南银盛泰博盛置业有限公司		62,500,000.00		-295,054.13						62,204,945.87	
小计	182,843,784.91	67,000,000.00		-3,093,608.75						246,750,176.16	
合计	182,843,784.91	67,000,000.00		-3,093,608.75						246,750,176.16	

其他说明

无

18、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

公司无投资性房地产。

(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

19、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	491,245,867.13	3,413,142.22	23,342,436.50	45,444,365.85	563,445,811.70
2. 本期增加金额			176,340.68	1,453,260.11	1,629,600.79
(1) 购置			176,340.68	1,453,260.11	1,629,600.79
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			206,716.00	300,849.06	507,565.06
(1) 处置或报废			206,716.00	300,849.06	507,565.06
4. 期末余额	491,245,867.13	3,413,142.22	23,312,061.18	46,596,776.90	564,567,847.43
二、累计折旧					
1. 期初余额	100,039,644.61	3,243,235.28	18,641,260.79	28,768,830.41	150,692,971.09
2. 本期增加金额	8,963,628.27	84,635.93	533,826.85	2,479,968.91	12,062,059.96
(1) 计提	8,963,628.27	84,635.93	533,826.85	2,479,968.91	12,062,059.96
3. 本期减少金额			114,556.96	284,646.58	399,203.54
(1) 处置或报废			114,556.96	284,646.58	399,203.54
4. 期末余额	109,003,272.88	3,327,871.21	19,060,530.68	30,964,152.74	162,355,827.51
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	382,242,594.25	85,271.01	4,251,530.50	15,632,624.16	402,212,019.92
2. 期初账面价值	391,206,222.52	169,906.94	4,701,175.71	16,675,535.44	412,752,840.61

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	3,514,977.51

(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

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 460,091,886.30 元，固定资产净值为 378,745,084.60 元。

20、在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(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

21、工程物资

适用 不适用

22、固定资产清理

适用 不适用

23、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

24、油气资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	商标注册权	域名	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	62,073,543.49	21,593,183.43	184,400.00	43,088.78	83,894,215.70
2. 本期增加金额		294,213.94	66,019.42		360,233.36
(1) 购置		294,213.94	66,019.42		360,233.36

项目	土地使用权	计算机软件	商标注册权	域名	合计
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	62,073,543.49	21,887,397.37	250,419.42	43,088.78	84,254,449.06
二、累计摊销					
1. 期初余额	10,470,292.54	15,060,940.62	108,423.58	34,641.40	25,674,298.14
2. 本期增加金额	860,462.58	2,099,398.61	11,420.66	7,181.52	2,978,463.37
(1) 计提	860,462.58	2,099,398.61	11,420.66	7,181.52	2,978,463.37
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	11,330,755.12	17,160,339.23	119,844.24	41,822.92	28,652,761.51
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	50,742,788.37	4,727,058.14	130,575.18	1,265.86	55,601,687.55
2. 期初账面价值	51,603,250.95	6,532,242.81	75,976.42	8,447.38	58,219,917.56

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

(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 29,807,453.03 元，无形资产净值为 25,052,454.53 元。

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□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	437,344.00		13,666.00		423,678.00
租赁费	1,022,748.00	1,904,762.00	570,897.81		2,356,612.19
福瑞达颐养中心装修费	38,210,108.58		2,695,628.64		35,514,479.94
合计	39,670,200.58	1,904,762.00	3,280,192.45		38,294,770.13

其他说明：

无

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	143,105,204.28	35,776,301.08	154,578,217.60	38,644,554.40
内部交易未实现利润	7,394,186.32	1,848,546.58	4,745,666.68	1,186,416.67
可抵扣亏损	168,748,721.03	42,187,180.27	205,136,164.44	51,284,041.11
合计	319,248,111.63	79,812,027.93	364,460,048.72	91,115,012.18

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得 税 负债
评估增值	4,791,460.00	1,197,865.00	4,791,460.00	1,197,865.00
合计	4,791,460.00	1,197,865.00	4,791,460.00	1,197,865.00

注：山东省商业房地产开发有限公司以 2005 年 10 月 31 日为基准日进行国企改制，以评估后的净资产于 2007 年 2 月重新入账，其中对子公司青岛星洲世源置业有限公司长期股权投资评估增

值 99,894,770.67 元（主要系青岛星洲存货增值），山东省商业房地产开发有限公司在编制合并报表时，按子公司青岛星洲世源置业有限公司评估价值调整了青岛星洲世源置业有限公司存货及资本公积，并对评估增值计提递延所得税负债，按青岛星洲世源置业有限公司每年实际销售面积占可供销售面积的比例对评估增值存货进行摊销，并相应转回计提的递延所得税负债。

(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	13,081,437.90	7,927,293.35
可抵扣亏损	988,684,180.85	898,766,058.63
合计	1,001,765,618.75	906,693,351.98

注：可抵扣亏损未确认递延所得税资产是因为相应亏损无法预计未来期间将会有足够的应纳税所得额予以弥补。

(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
2018 年	102,725,670.00	102,725,670.00	
2019 年	116,161,374.31	116,161,374.31	
2020 年	224,489,912.86	224,489,912.86	
2021 年	254,541,598.69	254,541,598.69	
2022 年	200,847,502.77	200,847,502.77	
2023 年	89,918,122.22		
合计	988,684,180.85	898,766,058.63	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

31、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	163,179,760.90	89,702,801.02
银行承兑汇票		10,500,000.00
合计	163,179,760.90	100,202,801.02

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

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）	3,684,976,937.19	4,029,907,548.01
1 年以上	520,665,140.38	617,490,606.76
合计	4,205,642,077.57	4,647,398,154.77

(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
江苏南通二建集团有限公司	75,224,961.78	工程款未结算
潍坊昌大建设集团有限公司	51,829,090.81	工程款未结算
青岛鲁城建设有限公司	43,167,263.01	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	36,978,355.50	工程款未结算
青岛一建集团有限公司	28,645,518.66	工程款未结算
合计	235,845,189.76	/

其他说明

适用 不适用

36、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	9,083,031,898.68	7,066,383,873.57
1年以上	5,770,906,437.48	5,110,513,327.60
合计	14,853,938,336.16	12,176,897,201.17

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
鲁商常春藤项目	325,076,579.62	未结算
鲁商御龙湾项目	180,224,373.00	未结算
青岛蓝岸国际项目	4,401,159.09	未结算
临沂鲁商中心项目	489,329,238.77	未结算
青岛鲁商·首府项目	140,991,717.76	未结算
济宁运河公馆项目	91,852,848.42	未结算
哈尔滨松江新城项目	130,567,282.13	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	2,987,756,749.01	未结算
临沂知春湖项目	52,600,282.07	未结算
菏泽鲁商凤凰城项目	35,910,414.00	未结算
鲁商蓝岸新城项目	409,988,799.94	未结算
泰安国际社区项目	138,959,788.09	未结算
泰安鲁商中心项目	539,994,370.49	未结算
鲁商泰晤士小镇项目	181,545,205.34	未结算
临沂金悦城项目	13,009,954.29	未结算
青岛一山一墅项目	26,901,254.04	未结算
济江南池公馆项目	12,562,372.04	未结算
北京银座合智项目	5,204,915.88	未结算
其他项目	4,029,133.50	未结算
合计	5,770,906,437.48	/

(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
青岛一山一墅项目	44,481,773.80	51,584,549.91
鲁商常春藤项目	384,574,360.42	551,366,205.06
鲁商御龙湾项目	225,285,098.69	206,459,136.23
鲁商国奥城项目	137,237,430.77	142,699,092.97
鲁商蓝岸国际项目	7,588,449.67	4,401,159.09
东营银座城市广场项目	32,425,673.73	18,763,175.87
北京蓝岸丽舍项目	5,204,915.88	16,119,721.31
青岛鲁商·首府项目	296,517,958.78	309,189,768.37
济宁南池公馆项目	16,227,439.39	12,562,372.04
济宁运河公馆项目	1,156,795,499.72	822,548,051.82
哈尔滨松江新城项目	2,887,119,359.60	1,849,213,630.13
菏泽鲁商凤凰城项目	311,896,572.98	212,688,115.14
临沂鲁商中心项目	416,828,650.41	371,567,957.50
临沂鲁商凤凰城项目	123,696,348.86	128,864,930.48
青岛蓝岸丽舍项目	4,437,457,426.52	4,143,719,901.11
泰安鲁商国际社区项目	509,108,564.33	527,597,847.72
泰安鲁商中心项目	1,134,457,314.76	825,830,231.41
鲁商蓝岸新城项目	469,039,710.80	420,827,136.23
临沂金悦城项目项目	928,437,503.60	977,122,442.51
鲁商泰晤士小镇项目	428,875,826.83	274,871,528.03
临沂知春湖项目	196,376,960.27	67,670,241.21
重庆云山雅筑项目	81,147,149.90	121,673,984.00
烟台鲁商公馆项目	523,086,800.00	
合计	14,753,866,789.71	12,057,341,178.14

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	26,278,871.68	112,192,759.09	111,796,954.92	26,674,675.85
二、离职后福利-设定提存计划	99,424.27	12,230,564.80	12,232,501.96	97,487.11
三、辞退福利	275,749.90	190,361.62	401,990.13	64,121.39
四、一年内到期的其他福利				
合计	26,654,045.85	124,613,685.51	124,431,447.01	26,836,284.35

(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	2,848,677.76	88,000,285.10	88,846,953.39	2,002,009.47
二、职工福利费	339,636.30	8,396,635.79	8,611,932.19	124,339.90
三、社会保险费	41,050.55	6,275,762.46	6,276,875.46	39,937.55
其中：医疗保险费	39,667.78	5,283,307.14	5,284,269.92	38,705.00
工伤保险费	4,725.96	361,260.30	361,306.93	4,679.33
生育保险费	-3,343.19	631,195.02	631,298.61	-3,446.78
四、住房公积金	120,754.16	5,792,121.18	5,918,353.30	-5,477.96
五、工会经费和职工教育经费	22,832,634.11	3,557,750.18	1,972,636.20	24,417,748.09
六、短期带薪缺勤		170,204.38	170,204.38	
七、短期利润分享计划				
八、其他	96,118.80			96,118.80
合计	26,278,871.68	112,192,759.09	111,796,954.92	26,674,675.85

(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	95,572.63	11,790,514.63	11,792,379.25	93,708.01
2、失业保险费	3,851.64	440,050.17	440,122.71	3,779.10
3、企业年金缴费				
合计	99,424.27	12,230,564.80	12,232,501.96	97,487.11

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	375,110,650.91	317,797,977.25
企业所得税	6,973,298.94	17,644,107.70
个人所得税	718,748.88	571,417.23
城市维护建设税	137,293.61	416,456.73
房产税	4,002,379.45	3,934,490.95
土地增值税	48,848,603.56	44,485,520.58
土地使用税	5,847,797.86	7,571,905.67
教育费附加	60,893.04	181,929.59
地方教育费附加	506,937.79	577,410.24
其他税费	246,466.32	423,672.50
合计	442,453,070.36	393,604,888.44

其他说明：
无

39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,946,475.37	8,396,760.40
企业债券利息	50,000,000.00	110,000,000.00
合计	53,946,475.37	118,396,760.40

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

40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
其中：山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
山东世界贸易中心	120,000,000.00	120,000,000.00
合计	150,000,000.00	150,000,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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，累计分配利润 60,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利，余额系应付少数股东部分，该公司由于工程建设需要暂未支付。

41、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
关联方往来款	13,124,132,420.36	12,109,046,375.42
代扣款项	92,996,351.34	33,540,158.59
投标保证金	47,597,312.55	33,144,653.24
质保金及押金	101,343,059.02	82,760,692.34
社会保险金	1,290,300.41	991,870.20
专款专用	483,156,199.67	463,217,612.84

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	24,125,212.07	12,879,938.47
其他	577,331,777.28	311,901,957.85
合计	14,451,972,632.70	13,047,483,258.95

(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	6,914,184,501.92	未到期
山东银座商城股份有限公司	673,700,366.40	未到期
临沂尚城置业有限公司	208,650,000.00	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	8,152,624,868.32	/

其他说明

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、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	2,269,997,000.00	4,014,412,600.00
1 年内到期的应付债券	1,997,067,785.67	
合计	4,267,064,785.67	4,014,412,600.00

44、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

45、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	997,900,000.00	742,000,000.00	4.750%~6.508%
保证借款	3,322,400,000.00	1,125,400,000.00	4.988%~8.000%
抵押+保证借款	1,637,245,030.83	2,236,200,822.24	4.750%~8.500%
合计	5,957,545,030.83	4,103,600,822.24	

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 鲁商债（135205）-面值	100.00	2016/2/2	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		60,000,000.00			
16 鲁商债（135205）-利息调整					-5,596,090.51			2,663,876.18		
合计	/	/	/	2,000,000,000.00	1,994,403,909.49		60,000,000.00	2,663,876.18		

(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

应付债券于 2019 年 2 月到期，本期转入“一年内到期的非流动负债”列报。

47、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用**48、长期应付职工薪酬**适用 不适用**49、专项应付款**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、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

54、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

55、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）	329,323,315.80			329,323,315.80
其他资本公积	-32,486,885.81			-32,486,885.81
合计	296,836,429.99			296,836,429.99

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、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	87,059,810.15			87,059,810.15
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	100,652,148.87			100,652,148.87

60、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	933,081,293.19	827,720,072.23
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	933,081,293.19	827,720,072.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	44,815,114.19	38,663,132.87
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	977,896,407.38	866,383,205.10

61、营业收入和营业成本

√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
主营业务小计	2,241,374,563.48	1,830,165,716.84	2,255,001,500.76	1,913,792,622.39
房地产销售	2,098,031,669.24	1,715,177,069.91	2,125,693,885.69	1,810,823,459.97
物业管理	104,054,746.71	100,499,580.72	99,153,759.47	95,600,284.66
酒店	34,065,347.48	6,276,266.15	28,711,254.79	5,761,415.09
建材销售	1,833,236.63	4,161,695.98	909,836.66	1,222,113.04
设计服务	1,162,759.33	99,549.31	532,764.15	385,349.63
养老服务	2,226,804.09	3,951,554.77		
其他业务小计	35,942,055.96	37,441,096.15	18,485,773.92	21,474,587.61
租赁费收入	30,028,180.42	37,441,096.15	16,957,643.55	19,889,710.31
咨询费收入	944,202.29			
代建费收入	4,403,004.14		660,377.36	
其他收入	566,669.11		867,753.01	1,584,877.30
合计	2,277,316,619.44	1,867,606,812.99	2,273,487,274.68	1,935,267,210.00

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	13,579,231.33	51,280,546.83
城市维护建设税	7,853,949.47	7,924,501.84
教育费附加	3,370,337.29	3,401,123.95
地方教育费附加	2,246,932.36	2,265,987.54
土地增值税	82,569,420.67	43,478,288.67
水利建设基金	772,848.29	979,781.69
房产税	6,795,586.74	4,646,554.34
土地使用税	2,562,562.76	2,990,291.77
印花税	1,203,620.76	2,262,412.48
其他	176,287.85	1,333.19
合计	121,130,777.52	119,230,822.30

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,852,275.05	10,370,136.14
广告费	14,751,539.28	12,599,256.42
销售代理费	11,128,212.77	20,629,686.76

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	13,622,298.74	12,205,451.58
其他	4,399,119.03	4,263,225.58
合计	53,753,444.87	60,067,756.48

64、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	38,887,159.48	29,121,320.96
办公费	879,504.97	1,312,703.93
物业费	6,364,565.36	5,760,855.69
能源费	2,846,346.29	2,955,831.25
会务费	312,858.50	192,933.61
租赁费	536,108.00	1,564,169.27
招待应酬费	774,611.47	1,196,258.42
税费		39,658.62
折旧费	8,513,387.23	9,945,829.53
无形资产摊销	2,978,463.37	2,988,047.99
长期待摊费用摊销	2,383,342.20	
差旅费	925,201.03	967,751.92
汽车费用	1,205,619.26	1,199,617.70
聘请中介机构费用	3,280,416.62	2,393,698.92
其他	5,063,981.27	3,038,962.55
合计	74,951,565.05	62,677,640.36

65、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	34,542,910.18	17,761,224.44
利息收入	-4,136,792.47	-7,143,586.37
手续费支出	5,028,332.69	1,366,121.51
合计	35,434,450.40	11,983,759.58

注：手续费支出中包含担保费 4,088,647.00 元。

66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-10,949,119.23	-1,901,317.54
二、存货跌价损失	4,630,250.46	
合计	-6,318,868.77	-1,901,317.54

67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

68、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	-3,093,608.75	2,387,097.01
信托保障基金投资收益	87,778.82	117,116.93
合计	-3,005,829.93	2,504,213.94

69、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	-7,961.52	57,489.49
合计	-7,961.52	57,489.49

其他说明：

□适用 √不适用

70、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	与资产相关/与收益相关
税收返还	6,000,000.00	6,560,000.00	与收益相关
绿色智慧项目奖励资金	500,000.00	2,700,000.00	与收益相关
养老服务补助	306,800.00		与收益相关
稳岗补贴	15,119.15		与收益相关
合计	6,821,919.15	9,260,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

71、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
罚款收入	70,000.00		70,000.00
其他	2,099,469.74	1,804,384.49	2,099,469.74
合计	2,169,469.74	1,804,384.49	2,169,469.74

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**72、营业外支出**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	5,699,073.51	7,934,699.50	5,699,073.51
违约金支出	480,489.44	2,926,279.00	480,489.44
滞纳金	193,936.49	3,642,640.07	193,936.49
其他	520,219.08	812,610.62	520,219.08
合计	6,893,718.52	15,316,229.19	6,893,718.52

73、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	73,590,754.23	44,931,772.94
递延所得税费用	11,302,984.25	732,256.93
合计	84,893,738.48	45,664,029.87

(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	129,842,316.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	32,460,100.95
非应税收入的影响	773,402.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,746,754.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-142,179.31
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	23,766,145.10

项目	本期发生额
汇算清缴所得税差异的影响	25,289,515.05
所得税费用	84,893,738.48

其他说明：

适用 不适用

74、其他综合收益

适用 不适用

75、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金		
其中：利息收入	4,136,792.47	7,143,586.37
收到往来款项及其他	131,650,837.28	28,057,644.21
合计	135,787,629.75	35,201,230.58

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金		
其中：广告费	14,751,539.28	10,599,256.42
业务宣传费	13,622,298.74	10,205,451.58
销售佣金	11,128,212.77	18,629,686.76
销售费用中其他付现费用	3,502,268.78	4,258,172.92
管理费用中付现费用	19,189,212.77	18,136,444.58
手续费支出	5,028,332.69	1,366,121.51
营业外支出	1,543,305.93	15,316,229.19
往来款项及其他	184,270,459.75	104,720,279.33
合计	253,035,630.71	183,231,642.29

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		
其中：向非金融机构的借款	3,279,000,000.00	888,442,200.00
合计	3,279,000,000.00	888,442,200.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

向山东省商业集团有限公司借入 2,311,000,000.00 元，向山东省鲁商空调工程有限公司借入 968,000,000.00 元。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中：归还非金融机构的借款	2,257,000,000.00	2,159,000,000.00
合计	2,257,000,000.00	2,159,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期归还山东省商业集团有限公司借款 1,815,000,000.00 元，归还山东省鲁商空调工程有限公司借款 442,000,000.00 元。

76、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	44,948,577.82	38,807,232.36
加：资产减值准备	-6,318,868.77	-1,901,317.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,062,059.96	12,549,707.21
无形资产摊销	2,978,463.37	2,988,047.99
长期待摊费用摊销	3,280,192.45	353,601.00
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）	7,961.52	-57,489.49
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	34,542,910.18	17,761,224.44

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	3,005,829.93	-2,504,213.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11,302,984.25	732,256.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-687,244,603.91	-938,871,138.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,364,911,460.72	-1,382,785,090.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,748,736,585.49	3,142,903,603.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	802,390,631.57	889,976,424.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,010,080,994.80	1,471,282,872.65
减：现金的期初余额	1,472,579,709.18	3,451,522,110.01
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	1,537,501,285.62	-1,980,239,237.36

(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	3,010,080,994.80	1,472,579,709.18
其中：库存现金	171,415.74	308,729.67
可随时用于支付的银行存款	3,009,909,579.06	1,472,270,979.51
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,010,080,994.80	1,472,579,709.18

其他说明：

适用 不适用

货币资金期末余额中受限金额为 1,359,489,958.44 元，其中：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、按揭及民工保证金存款等 301,916,709.73 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴为 5,497,502.35 元；预售监管资金及贷款保证金为 735,541,498.03 元；代建项目专用资金 300,378,831.20 元；国开行投入专项资金 15,505,352.90 元；抵押、冻结抵押等对变现有限制资金为 650,064.23 元。

77、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

78、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	1,359,489,958.44	见附注七、1
存货	5,579,702,432.62	用于银行抵押借款
固定资产	378,745,084.60	用于银行抵押借款
无形资产	25,052,454.53	用于银行抵押借款
合计	7,342,989,930.19	/

79、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

80、套期

适用 不适用

81、政府补助

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
税收返还	6,000,000.00	其他收益	6,000,000.00
绿色智慧项目奖励资金	500,000.00	其他收益	500,000.00

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
养老服务补助	306,800.00	其他收益	306,800.00
稳岗补贴	15,119.15	其他收益	15,119.15
合计	6,821,919.15	-	6,821,919.15

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

82、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

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

(2) 2018年6月，子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛蓝谷高创投资管理有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商蓝谷置业有限公司。公司注册资本2000万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资1900万元人民币，占95%，主要经营房地产开发与经营管理，自成立之日起纳入合并范围。

(3) 2018 年 5 月, 控股子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鲁商福瑞达护理院有限公司, 注册资本 200 万元人民币, 占 100%, 主要经营老年人养护服务及医疗服务等, 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
泰安银座房地产开发有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发	97		同一控制下企业合并取得
东营银座房地产开发有限公司	山东东营	山东东营	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
鲁商福瑞达健康投资有限公司	山东济南	山东济南	地产投资, 养老服务机构的投资、健康咨询	70		投资设立
山东鲁商物业服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85	同一控制下企业合并取得
青岛银座地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛星洲世源置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	同一控制下企业合并取得
重庆鲁商地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得

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
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
济宁鲁商置业有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发		100	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	土地平整、房地产 开发与经营		100	投资设立
泰安鲁商置业有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商惜福置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
山东鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营		100	投资设立
济宁鲁商地产有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂鲁商金置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		65	投资设立
泰安鲁商地产有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商数字科技发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商凯泰置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商嘉合置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		80	投资设立

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
济南鲁商金霖房地产开发有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发与经营		100	投资设立
烟台鲁商地产有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发与经营		100	投资设立
青岛鲁商创智置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
淄博鲁商置业有限公司	山东淄博	山东淄博	房地产开发与经营		91	投资设立
青岛鲁商锦绣置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70	投资设立
潍坊鲁商置业有限公司	山东潍坊	山东潍坊	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂福瑞达健康投资建设有限公司	山东临沂	山东临沂	地产、养老服务机构的投资，旅游服务		24.39	投资设立
上海鲁商房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发与经营		100	非同一控制下企业合并取得
临沂鲁商置地有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		40	投资设立
青岛鲁商蓝谷置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		95	投资设立
济南鲁商福瑞达护理院有限公司	山东济南	山东济南	老年人养护服务		100	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

公司持有临沂鲁商置地有限公司 40%股权，根据该公司章程规定，由公司决定该公司的生产经营，故公司对该公司拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√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%	274,045.75		160,337,400.23
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	498,762.53		-2,256,937.50
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	-1,381,504.52		84,710,083.51

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	367,468.24	74.88	367,543.12	203,408.16	100,000.00	303,408.16	305,131.59	99.93	305,231.52	241,206.18		241,206.18
哈尔滨鲁商置业有限公司	871,171.80	424.90	871,596.70	848,853.64	25,000.00	873,853.64	832,474.58	611.34	833,085.92	785,841.62	50,000.00	835,841.62
青岛鲁商置地发展有限公司	858,133.53	36.50	858,170.03	685,996.00	138,290.00	824,286.00	853,581.21	43.16	853,624.37	748,247.73	70,940.00	819,187.73

单位:万元 币种:人民币

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	16,819.81	109.62	109.62	-1,022.21	5,696.48	299.43	299.43	37,543.28
哈尔滨鲁商置业有限公司	10,610.97	498.76	498.76	87,901.56	28,832.61	172.72	172.72	76,858.83
青岛鲁商置地发展有限公司	9,276.16	-552.60	-552.60	4,482.15	18,591.37	1,804.28	1,804.28	101,658.37

(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	
临沂尚城置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		40.00	权益法

(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
	临沂尚城置业有限公司	临沂尚城置业有限公司
流动资产	585,713,920.12	607,420,380.54
非流动资产	2,452,801.66	2,461,466.86
资产合计	588,166,721.78	609,881,847.40
流动负债	130,963,727.73	152,772,385.15
非流动负债		
负债合计	130,963,727.73	152,772,385.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	457,202,994.05	457,109,462.25
按持股比例计算的净资产份额	182,881,197.63	182,843,784.91
营业收入	43,641,738.57	37,614,023.14
净利润	93,531.80	5,967,742.53
综合收益总额	93,531.80	5,967,742.53

(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	63,868,978.53	
净利润	-3,131,021.47	
综合收益总额	-3,131,021.47	

(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

(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，将信用风险控制在此限定的范围之内。

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

敏感性分析：截止 2018 年 6 月 30 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、长期应付款、其他应付款合计 197.89 亿元，其中浮动利率借款 60.15 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 0.1504 亿元。

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

截止 2018 年 6 月 30 日，公司应收账款前五名金额合计 31,865,297.50 元，占应收账款总额的 80.62%。

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。

4、公允价值

公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

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

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

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

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、“在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、“在其他主体中的权益”。

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
银座集团济南长清购物广场有限公司	其他
山东银座天启房地产有限公司	其他
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他
齐鲁医药学院	其他
济南市富源小额贷款有限公司	其他
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	其他
菏泽银座颐庭酒店有限公司	其他
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	其他
鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司	其他
银座集团股份有限公司潍坊银座商城	其他
青岛乾豪房地产开发有限公司	其他
齐鲁饭店管理（集团）公司（齐鲁宾馆）	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东省银座实业有限公司	采购设备	234,048.39	4,784,746.65
山东省鲁商空调工程有限公司	采购设备	81,707,254.56	8,898,047.45
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料		32,808,793.55
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	2,490,790.66	12,517,553.19
山东润色文化传媒有限公司	广告费	120,283.02	906,333.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	差旅费	61,037.64	60,327.48
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费		50,000.00
易通支付有限公司	手续费	164,689.75	215,781.71
山东银座电器有限责任公司	材料设备		43,430.00
山东银座天逸汽车有限公司	使用汽车费		179,900.00
银座集团股份有限公司潍坊银座商城	场地费、物业费、采购材料	167,837.54	
山东银座旅游集团有限公司	场地租赁费	301,886.79	
银座集团股份有限公司	水电费	130,765.26	
合计		85,378,593.62	60,464,913.03

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	78,113.21	
山东省鲁商空调工程有限公司	销售安装	1,833,236.63	909,836.66
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费		23,132.08
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费		230,921.30
山东银座·英才幼儿园	物业费	98,406.46	91,343.70
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司 鲁商凯悦酒店	物业费	36,036.04	117,117.12
山东城市服务技师学院	代建费、设计费	1,284,528.30	992,452.83
齐鲁医药学院	代建费	1,792,452.83	149,160.38
山东省商业集团财务有限公司	咨询费	567,988.20	
济南市富源小额贷款有限公司	咨询费	145,263.98	
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	2,358,490.50	
济宁银座佳悦酒店有限公司	咨询费	754,716.96	
山东银座置业有限公司	物业费	99,712.87	
易通支付有限公司	物业费	104,584.71	
青岛乾豪房地产开发有限公司	物业费	24,905.66	
合计		9,178,436.35	2,513,964.07

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
泰安银座商城有限公司	泰安市东岳大街 77 号泰安投资兴建的泰安银座城市广场	7,859,762.26	7,859,762.26
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	209,476.20	209,476.20
山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产	554,493.81	622,277.99

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
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场	112,805.95	225,611.90
山东省商业集团财务有限公司	济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼	2,293,590.48	
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	1,587,301.59	
济南市富源小额贷款有限公司	济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 3 层	586,589.78	
银座集团股份有限公司	济南市长清区大学路 2166 号银座商城	1,011,603.84	758,994.02
济宁银座佳悦酒店有限公司	济宁市市中区南池公园西邻	476,190.48	476,190.48
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽银座颐庭酒店	857,142.86	350,000.00
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	6,984,523.81	
山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍	98,377.14	

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、公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司向泰安银座商城有限公司出租其在泰安市东岳大街 77 号投资开发的泰安银座城市广场，总建筑面积约为 56700.48 平方米，租赁期一年。2018 年 1-6 月确认租赁收入 7,859,762.26 元。

2、公司控股孙公司青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，租赁期为 1 年，于 2011 年 8 月 31 日到期后又续租 9 年该房屋，2018 年 1-6 月确认租赁收入 209,476.20 元。

3、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，面积为 3006.24 平方米。租赁期限为 15 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 554,493.81 元。

4、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东世界贸易中心银座艺舟签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117 房产，面积为 649.02 平方米。2018 年 1-6 月确认租赁收入 112,805.95 元。

5、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，面积为 6598.92 平方米。租赁期为 5 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 2,293,590.48 元。

6、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，2018 年 1-6 月确认租赁收入 1,587,301.59 元。

7、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，2018 年 1-6 月确认租赁收入 1,011,603.84 元。

8、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，2018 年 1-6 月确认租赁收入 586,589.78 元。

9、公司全资子公司济宁鲁商置业有限公司于 2016 年 3 月与济宁银座佳悦酒店有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济宁市市中区南池公园西邻房产，租赁期为 10 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 476,190.48 元。

10、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 3 月与菏泽银座颐庭酒店有限公司签订租赁合同，约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路交汇处北 300 米酒店，租赁期为 5 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 857,142.86 元。

11、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于 2017 年 12 月与山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场签订租赁合同，约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 的商业房产及附属场地、设备设施等，租赁期为 20 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 6,984,523.81 元。

12、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鲁商凤凰城小区内的幼儿园园舍，租赁期为 10 年，2018 年 1-6 月确认租赁收入 98,377.14 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	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017-12-13	2018-3-23	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017-12-13	2018-4-28	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2017-12-13	2018-6-2	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2017-12-13	2018-6-28	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	250,000,000.00	2017-12-13	2019-9-18	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2015-12-15	2018-12-14	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	2016-1-5	2018-12-14	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2016-1-29	2018-12-14	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2016-2-25	2018-12-14	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2016-6-20	2018-3-20	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2016-6-20	2018-1-17	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	5,500,000.00	2017-8-4	2018-1-10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	22,000,000.00	2017-8-4	2018-7-10	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	192,500,000.00	2017-8-4	2020-8-3	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	48,750,000.00	2018-2-27	2020-10-9	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	1,250,000.00	2018-2-27	2018-7-10	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	15,000,000.00	2015-10-10	2018-5-28	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	278,000,000.00	2015-10-10	2020-10-9	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	38,425,791.41	2017-4-13	2018-6-13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	387,245,030.83	2017-4-13	2022-12-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	380,119,980.90	2016-12-16	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	50,000,000.00	2017-3-27	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2017-3-30	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	39,880,019.10	2017-4-1	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016-6-14	2018-2-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	12,500,000.00	2016-6-14	2018-5-29	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	3,000,000.00	2016-6-14	2018-7-3	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	100,000,000.00	2017-5-5	2018-7-3	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	2018-6-28	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	27,400,000.00	2016-6-24	2022-6-15	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	19,870,000.00	2015-9-18	2018-1-15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	30,000,000.00	2015-12-18	2018-1-15	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	2,000,000.00	2017-2-24	2018-3-8	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	5,000,000.00	2017-2-24	2018-3-14	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	93,000,000.00	2017-2-24	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	100,000,000.00	2017-9-14	2020-3-6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000,000.00	2018-3-30	2020-3-6	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	500,000,000.00	2016-3-28	2018-3-28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2016-9-20	2018-9-19	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	青岛鲁商置地发展有限公司	360,000,000.00	2015-11-27	2018-3-29	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016-9-26	2018-4-28	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	30,000,000.00	2016-9-26	2018-5-23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	4,400,000.00	2016-10-16	2018-2-27	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	20,000,000.00	2016-10-16	2018-5-23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	60,000,000.00	2016-10-16	2018-6-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	40,000,000.00	2016-10-16	2018-7-20	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2016-10-16	2018-7-27	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	140,000,000.00	2016-10-16	2019-10-15	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	75,000,000.00	2016-9-20	2018-7-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	75,000,000.00	2016-9-20	2018-9-17	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	195,000,000.00	2017-9-18	2019-9-17	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	400,000,000.00	2018-4-26	2021-4-25	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2015-8-20	2018-1-4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,000,000.00	2015-8-20	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	600,000.00	2015-11-26	2018-1-5	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	337,240,000.00	2015-11-26	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2016-6-30	2018-1-4	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	119,400,000.00	2016-6-30	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016-9-18	2018-1-1	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	92,350,000.00	2016-9-18	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	100,000.00	2016-12-22	2018-1-1	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	13,720,000.00	2016-12-22	2018-8-17	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	74,700,000.00	2014-1-24	2018-1-4	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	225,000,000.00	2014-8-20	2018-1-4	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	5,000,000.00	2016-6-24	2018-7-9	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	70,000,000.00	2016-6-24	2019-6-24	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	6,500,000.00	2016-8-30	2018-3-1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	43,000,000.00	2016-8-30	2019-8-29	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	880,000.00	2016-9-19	2018-3-1	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	4,750,000.00	2016-9-19	2019-9-18	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2018-4-13	2019-12-5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	20,000,000.00	2018-2-9	2019-12-5	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	31,000,000.00	2016-9-21	2018-4-3	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	29,000,000.00	2016-9-21	2018-4-13	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2016-9-21	2018-4-16	是
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	33,000,000.00	2016-9-21	2018-4-18	是

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	泰安鲁商置业有限公司	87,000,000.00	2016-9-21	2018-9-20	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2016-12-21	2018-9-20	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	750,000,000.00	2018-4-18	2021-4-18	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业青岛有限公司	1,000,000,000.00	2018-4-4	2020-4-4	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	2,000,000,000.00	2016-2-2	2019-2-2	否
山东省商业集团有限公司	鲁商置业股份有限公司	400,000,000.00	2017-6-23	2022-6-22	否

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。

(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	100,000,000.00	2018-1-17	2019-1-16	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2018-1-25	2019-1-24	年利率 7.000%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2018-1-31	2019-1-30	年利率 7.000%
山东省商业集团有限公司	25,000,000.00	2018-3-1	2019-2-28	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	970,000,000.00	2018-3-15	2019-3-14	年利率 5.700%
山东省商业集团有限公司	400,000,000.00	2018-6-7	2019-6-6	年利率 7.200%
山东省商业集团有限公司	366,000,000.00	2018-6-8	2019-6-7	年利率 7.200%
山东省鲁商空调工程有限公司	93,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 7.300%
山东省鲁商空调工程有限公司	37,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	120,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2018-1-19	2019-1-18	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	28,000,000.00	2018-1-24	2019-1-23	年利率 6.175%
山东省鲁商空调工程有限公司	30,000,000.00	2018-1-24	2019-1-23	年利率 6.500%
山东省鲁商空调工程有限公司	20,000,000.00	2018-2-8	2019-2-7	年利率 6.500%
山东省鲁商空调工程有限公司	160,000,000.00	2018-5-25	2019-5-24	年利率 7.600%
山东省鲁商空调工程有限公司	270,000,000.00	2018-5-25	2019-5-24	年利率 5.700%
山东省鲁商空调工程有限公司	80,000,000.00	2018-6-6	2019-6-5	年利率 4.350%
山东省鲁商空调工程有限公司	100,000,000.00	2018-6-21	2019-6-20	年利率 5.700%

(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	1,916,438.00	1,667,442.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 本期计提关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	计提利息
山东省商业集团有限公司	171,814,785.36
山东银座商城股份有限公司	10,855,435.70
山东银座久信房地产开发有限公司	367,073.48
山东省鲁商空调工程有限公司	36,890,015.61
合计	219,927,310.15

(2) 2018 年 6 月末，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 294,589,143.79 元，借款余额为 240,000,000.00 元。2018 年 1-6 月存款利息收入金额为 544,017.05 元，2018 年 1-6 月借款利息支出金额为 3,677,680.54 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
预收账款	山东省鲁商空调工程有限公司	1,000,000.00	2,751,866.44
预收账款	济宁银座佳悦酒店有限公司		158,730.16
预收账款	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司		1,250,000.00
预收账款	山东省商业集团财务有限公司	1,488,129.12	4,464,387.32
预收账款	济南市富源小额贷款有限公司	634,319.34	1,395,502.58
应付账款	山东省鲁商空调工程有限公司	81,077,549.53	114,704,955.68
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	13,936,352.42	34,861,556.61
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	3,326,461.45	5,214,250.13
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	92,000.00	92,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	山东银座电器有限责任公司		18,224.00
应付账款	山东省银座实业有限公司	1,859,447.16	4,870,985.22
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00
应付账款	山东润色文化传媒有限公司		600,000.00
应付账款	鲁商传媒集团（山东）文化产业有限公司		245,000.00
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司	100,000.00	
应付票据	山东省鲁商空调工程有限公司	20,950,000.00	
其他应付款	山东省商业集团有限公司	10,110,184,536.78	9,442,069,339.19
其他应付款	山东省鲁商空调工程有限公司	1,813,816,175.03	1,249,387,587.75
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	699,104,302.58	688,541,584.47
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	80,123,910.46	79,692,595.41
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	鲁商集团有限公司	26,423,150.80	26,423,150.80
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	221,854,457.29	230,252,840.14
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	北京天创伟业投资管理有限公司	345,580.15	383,930.38
其他应付款	山东银座旅游集团有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	2,000.00	2,000.00
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	山东银座天启房地产有限公司	161,264.23	161,264.23
其他应付款	济宁银座商城有限公司		61,260.00
其他应付款	齐鲁医药学院	10,733,432.33	20,263,784.85
其他应付款	山东省城市服务技师学院	1,014,760.88	
其他应付款	齐鲁饭店管理（集团）公司（齐鲁宾馆）	18,953.82	
其他应付款	济南银盛泰博盛置业有限公司	45,000,000.00	
应付股利	山东省商业集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	120,000,000.00	120,000,000.00

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

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

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

2、或有事项

(1). 资产负债表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 2018 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 150,928,988.02 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	哈尔滨鲁商·松江新城项目	844,379,862.64
	鲁商·国奥城项目	152,792,706.22
	青岛蓝岸丽舍项目	2,639,461,312.55
	菏泽鲁商凤凰城项目	174,897,489.04
	青岛鲁商·泰晤士小镇项目	343,001,897.44
	临沂鲁商中心项目	27,623,006.99
	鲁商·蓝岸新城项目	446,737,412.43
	济宁运河公馆项目	310,736,739.88
	鲁商·金悦城项目	228,091,440.43
	泰安鲁商中心项目	411,980,565.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	378,745,084.60
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	25,052,454.53
	合计	5,983,499,971.75

(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、资产负债表后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2018年8月17日，公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司竞得宗地编号为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。

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

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(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

公司目前业务有房地产、酒店、物业管理、租赁、建筑材料生产与销售，主营业务为房地产开发及经营，其中酒店、物业管理、租赁、建筑材料生产与销售依托于主业房地产开发及经营，比重较小，根据重要性原则无需披露分部报告。

(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

2018年7月，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，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%。业务范围包括对外进行投资，房地产开发及销售代理经纪业务等。

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 应收股利**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
山东省商业房地产开发有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
东营银座房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	180,000,000.00	180,000,000.00

2、 应收账款**(1). 应收账款分类披露:**

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 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

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6). 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

3、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,332,289,942.43	100.00			3,332,289,942.43	3,272,757,222.53	100.00			3,272,757,222.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,332,289,942.43	-		-	3,332,289,942.43	3,272,757,222.53	-		-	3,272,757,222.53

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2)．本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3)．本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4)．其他应收款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	3,332,289,942.43	3,272,757,222.53
合计	3,332,289,942.43	3,272,757,222.53

(5)．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
山东省鲁商置业有限公司	关联方往来款	3,332,289,942.43	1 年以内	100.00	
合计	-	3,332,289,942.43	-	100.00	

(6)．涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7)．因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(8)．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

4、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	770,248,531.19		770,248,531.19	770,248,531.19		770,248,531.19
对联营、合营企业投资						
合计	770,248,531.19		770,248,531.19	770,248,531.19		770,248,531.19

(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		
泰安银座房地产开发有限公司	84,166,151.78			84,166,151.78		
东营银座房地产开发有限公司	38,961,192.03			38,961,192.03		
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		
合计	770,248,531.19			770,248,531.19		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、营业收入和营业成本：

□适用 √不适用

6、投资收益

□适用 √不适用

7、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-7,961.52	
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）	6,821,919.15	铂尔曼酒店税收返还及临沂金悦城绿色智慧项目奖励资金等。

项目	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、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	87,778.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,724,248.78	
所得税影响额	-1,639,223.98	
少数股东权益影响额	-415,749.29	
合计	122,514.40	

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	1.90	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.90	0.04	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
	二、报告期内在中国证监会指定报纸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：李彦勇

董事会批准报送期：2018 年 8 月 20 日

修订信息

适用 不适用