

公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

债券代码：135205

债券简称：16 鲁商债

鲁商置业股份有限公司

2016 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人李彦勇、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2016年度实现归属于母公司所有者的净利润92,372,107.88元，母公司期末未分配利润-492,786,669.28元，合并期末未分配利润827,720,072.23元。鉴于公司目前仍处于转型发展阶段，各地产开发项目对资金需求依然较大，且2016年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司2016年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司股东大会批准。

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

适用 不适用

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	41
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	60
第十一节	财务报告.....	61
第十二节	备查文件目录.....	155

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商置业、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
大信会计师事务所、公司审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商置业股份有限公司章程
报告期、本期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商置业股份有限公司
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、 基本情况简介

公司注册地址	山东省博山经济开发区
公司注册地址的邮政编码	255213
公司办公地址	山东省济南市经十路9777号

公司办公地址的邮政编码	250014
公司网址	www.lshzy.com.cn
电子信箱	600223Lszy@163.com

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
营业收入	7,645,921,649.99	5,864,434,715.18	30.38	5,681,863,161.13
归属于上市公司股东的净利润	92,372,107.88	112,491,753.95	-17.89	206,420,706.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	90,521,293.20	129,739,236.00	-30.23	215,872,114.68
经营活动产生的现金流量净额	-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18	不适用	-2,363,097,628.14
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	2,226,176,651.09	2,136,190,027.28	4.21	2,023,698,273.33
总资产	42,525,357,657.67	34,760,903,817.61	22.34	30,817,631,617.56

（二）主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
基本每股收益（元/股）	0.09	0.11	-18.18	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.11	-18.18	0.21

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.09	0.13	-30.77	0.22
加权平均净资产收益率（%）	4.23	5.41	减少1.18 个百分点	10.68
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.15	6.24	减少2.09 个百分点	11.17

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,033,246,142.13	977,463,854.77	1,696,825,306.80	3,938,386,346.29
归属于上市公司股东的净利润	18,164,476.93	14,627,348.77	45,311,917.07	14,268,365.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,766,205.83	10,436,522.54	42,502,622.70	13,815,942.13
经营活动产生的现金流量净额	-754,477,489.84	671,812,936.78	-4,156,002,094.74	1,770,547,930.58

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注（如适用）	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	279,032.07		1,442,480.00	506,496.94
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	13,688,300.00	项目超低能耗绿色建筑示范和智慧社区示范专项奖励及酒店税收返还等。	533,000.00	
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	177,232.74			

金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,925,882.66		-20,797,034.96	-15,288,037.22
少数股东权益影响额	-1,270,653.36		1,563,822.34	2,996,944.79
所得税影响额	-5,097,214.11		10,250.57	2,333,186.92
合计	1,850,814.68		-17,247,482.05	-9,451,408.57

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司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，公司坚持深耕山东，并积极实施全国化战略。省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、济宁、菏泽等城市，省外已布局至北京、上海、重庆、哈尔滨等城市，开发业态涵盖了大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等。报告期内，公司房地产开发的销售收入占总收入的比例保持在90%以上。

物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长，并逐步开拓外部市场业务；公司利用自身专业的项目运作和管理能力积极扩大项目代建业务；同时涉足招商运营、设计服务等业务发展，进一步延伸了房地产开发链，为公司持续健康发展提供支撑。

近年来，公司还开拓大健康养老产业，搭建了“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康养老服务体系。报告期内，临沂知春湖健康城一期获批2016年省重点建设项目，济南福瑞达颐养中心获历下区首推民生服务示范项目，并完成临沂知春湖、泰安国际社区、鲁商国奥城三处健康小屋建设。

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：年初《政府工作报告》指出要支持住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

作为一家以房地产为主业的上市公司，公司具有丰富的房地产开发经验，特别在商业地产与住宅结合方面有较强的市场竞争力。未来公司将根据市场发展趋势，按照既定的区域发展战略，实现规模扩张，对公司品牌进一步梳理，加快产品线品牌的落地，提升产品竞争力和服务水平，深化产业战略转型，推进大健康产业转型发展，抓住中国人口老龄化趋势所带来的机遇，进一步完善健康产业战略布局和产业链，打造公司核心竞争力，增强可持续发展能力。

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

作为一家专业从事房地产开发、经营管理的上市公司，公司的发展目标是凭借准确的战略规划、优秀的管理能力、专业的市场运作和不断深化的品牌影响力，致力成长为全国知名的房地产综合开发企业和城市配套运营商。公司在以下几点具有竞争优势：

1、企业文化

鲁商置业始终倡导“激情拼搏、全心奉献”的鲁商精神，始终激发着每一位员工艰苦奋斗、干事创业的决心。

2、协同优势

鲁商置业现下设 41 家下属公司，开发项目 30 余个，已初步形成了“根植济青、双核驱动、聚焦省内、重点突破”的战略格局，分布在山东、北京、上海、重庆、黑龙江等省市，产品涵盖大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等。

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，商业、金融、旅游、医药、教育产业齐全，将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

公司以“品牌化、专业化、精益化、标准化”的发展模式，遵循“专业、创新、精品、诚信、共赢”的发展理念，致力于塑造“品质地产供应商”的社会形象。以专业视角精耕细作，构筑最有价值的生活空间，以绿色健康产品和智慧健康社区服务为特色，形成“鲁商生态美居”、“鲁商城市广场”和“鲁商康怡产业”三种开发业态。

4、管理与创新优势

①产业创新优势：公司已形成“臻居、美居、优居”三个住宅产品线级配标准，通过产品线分类标准化，实现产品线组合与区域市场客户的匹配，产品部品配置和材料标准与所在区域、市场价格和利润水平匹配。公司积极推进健康产业转型，形成大健康综合体、健康社区、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。

②信息化管理方面：鲁商置业在前期推广业务管理系统的基础上，2015年启动了计划运营管控系统的建设，大力推进信息化系统的整合，对公司业务管控逻辑进行了系统梳理，以计划管理为主轴，以目标管理为抓手，以业务管理动作和目标实现结果为输入，实施了业务横向一体化管理信息化管控方案，通过信息化手段推动了公司管理行为的强制落地，实现了公司管理业务的协同、可溯源和动态监控。

③人力资源方面：公司作为国有控股的上市房企，对优秀人才具有很强的吸引力，同时公司的快速发展也给员工的发展、职业规划提供了良好的平台。加大对现有人员的培训，提升专业管理能力，鼓励管理支持类人员向专业管理人员转型，实施定向人才引进优化公司的人力资源结构。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2016年，公司积极应对市场变化，落实“改革创新年”的要求，全体成员共同努力，坚定信心、振奋精神、解放思想、创新增效，完成了全年的目标任务。公司主要经营情况如下：

1、紧抓市场回暖契机，实现销售和利润最大化。2016年，公司深入把握市场脉搏，按照“去库存、增销售、快回款、创效益”的总体思路，想方设法加快销售和回款，抓住市场量价齐升行情，调整价格，把握市场回暖机遇。利用微信公众号打造公司首个线上购房平台，线上线下互动开展“奥运我撑你”、“阳光彩跑”、“实心实意这十年”等活动，提高品牌美誉度和影响力。报告期内，公司实现合同销售额72.58亿元，销售面积99.83万平方米，分别同比增加34.46%和36.59%，实现了年初制定的销售目标。

2、强化工程和服务质量管理，提升客户满意度。引入工程第三方飞行检测评价机制，对在建交付项目全面开展实体工程质量实测实量、项目质量风险等监督检查，系统总结业主较为关心的地上地下渗漏、回填土沉降、外墙保温脱落等问题，制定标准做法并组织专题培训，通过前期预控和过程管控，有效解决质量通病。工程报修维修系统正式上线，对交付前查验、交付报修、物业接管维修三个阶段进行全面信息化监控。品质服务方面，开展第三方客户满意度调查，“鲁商会”

客户会员系统正式上线。截止 2016 年底，公司在建面积达 285 万平方米，2016 年全年实现新开工面积 115.43 万平方米，竣工面积 136.06 万平方米，分别同比增加 40.56%和 88.92%。

3、加大内涵挖潜力度，促进增收节支。强化设计与成本管控，坚持定位先行，提高产品竞争力。公司制定“臻居、美居、优居”三个住宅产品线级配标准，推行项目开发全价值链成本管控。深入研究营改增政策，对项目进行专项税收筹划，制定鲁商置业税务筹划工作指引。加大资金筹措力度，降低融资成本，2016 年 3 月，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，发行总额 20 亿元，期限 3 年，票面年利率 6%。同时，为充分发挥上市公司的平台作用，公司于 2016 年 8 月启动非公开发行股票事项，发行金额 20 亿元，发行底价为 4.77 元/股，募集资金将用于鲁商蓝岸丽舍 A3、A4 地块和青岛鲁商中心 1C 地块，公司非公开发行股票申请已获证监会受理，尚需证监会批准后方可实施。

4、强化创新驱动，助推管理专业化升级。2016 年，公司确定了“创新能力提升年”的管理主题，从机制创新、经营管理创新、产品创新、互联网与信息化创新、物业管理创新等七个方面，研究适应当前形势的新模式、新出路，持续提升管理效能。建设智慧型信息互联平台，计划运营管控信息化系统、工程维修报修系统、客服系统成功上线，与前期运行的销售系统、财务系统、成本系统、物业系统相结合，实现了从开发到投资、从成本到财务、从销售到客户、从工程到物业的信息化闭环管理。

5、积极探索转型发展，延伸产业链，培育新的利润增长点。2016 年全年考察新项目近百个，获取土地储备 50 余万平方米。积极推进健康产业转型，完善适老化产品线及相关标准，形成鲁商置业大健康综合体、健康社区、颐养中心等标准产品和服务系列。推动“嵌入式养老”落地，完成临沂知春湖、泰安国际社区、鲁商国奥城三处健康小屋建设。推进物业管理创新，积极拓展项目代建、招商运营等业务，延伸公司产业链。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 76.46 亿元，实现利润总额 2.32 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 0.92 亿元；截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 425.25 亿元，净资产 22.26 亿元，分别比 2015 年底增长 22.34%和 4.21%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,645,921,649.99	5,864,434,715.18	30.38
营业成本	6,528,985,226.36	4,695,420,337.43	39.05
销售费用	194,602,634.23	190,971,636.86	1.90
管理费用	146,043,916.04	152,997,770.26	-4.55
财务费用	40,764,888.93	70,406,614.18	-42.10
经营活动产生的现金流量净额	-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-45,805,171.93	-19,973,249.73	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	4,363,530,863.29	1,697,200,794.85	157.10
资产减值损失	-13,788,852.13	6,382,656.34	-316.04
投资收益	37,959,650.70	66,873,721.51	-43.24
营业外收入	24,133,090.37	8,488,339.86	184.31
营业外支出	16,091,640.96	27,309,894.82	-41.08

营业收入、营业成本相比去年同期分别增加 30.38%、39.05%，主要由于本期结算项目增加影响所致；

财务费用相比去年同期减少 42.10%，主要系项目完工后归还贷款，相应利息减少影响所致；

经营活动产生的现金流量净额相比去年同期减少，主要系本期支付土地出让金较多所致；

投资活动产生的现金流量净额相比去年同期减少，主要系购买委托贷款保障基金及收购控股孙公司少数股权影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额相比去年同期增加 157.10%，主要系本期增加土地储备相应融资增加所致；

资产减值损失相比去年同期减少 316.04%，系根据会计政策计提坏账准备减少所致；

投资收益相比去年同期减少 43.24%，主要系联营企业实现净利润减少所致；

营业外收入相比去年同期增加 184.31%，主要系本期项目收到政府专项补助影响所致；

营业外支出相比去年同期减少 41.08%，主要系去年同期支付违约赔偿金较多影响所致。

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 76.46 亿元，营业成本 65.29 亿元，毛利率 14.61%，与去年同期相比，下降 5.33 个百分点。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	7,360,266,893.38	6,320,792,867.41	14.12	31.23	39.28	减少 4.97 个百分点
物业管理	167,838,884.20	158,191,357.67	5.75	27.92	46.56	减少 11.99 个百分点
酒店	64,931,914.77	12,219,508.22	81.18	1.87	3.35	减少 0.27 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	7,360,266,893.38	6,320,792,867.41	14.12	31.23	39.28	减少 4.97 个百分点
物业管理	167,838,884.20	158,191,357.67	5.75	27.92	46.56	减少 11.99 个百分点
酒店	64,931,914.77	12,219,508.22	81.18	1.87	3.35	减少 0.27 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
山东省内	5,749,807,803.34	4,728,078,884.36	17.77	27.48	37.04	减少 5.74 个百分点
山东省外	1,846,577,757.55	1,765,908,361.30	4.37	40.38	44.08	减少 2.45 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

本期与去年同期相比，房地产销售收入增长 31.23%，毛利率下降了 4.97 个百分点，主要原因：一是本期商业及高档住宅收入占比下降，而毛利较低的普通住宅收入占比上升了 11.69 个百分点；二是本期普通住宅的毛利率相比去年同期下降了 6.95 个百分点。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	生产量 (新开工面积)	销售量 (结算收入)	库存量 (存货)	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
房地产	115.43 万平方米	736,026.69 万元	3,252,067.88 万元	40.56%	31.23%	17.04%

产销量情况说明

1. 生产量（新开工面积）较去年同期有所增加，主要原因系新获取项目泰安鲁商中心、济宁运河公馆新开工影响所致。

2. 销售量（结算收入）较去年同期有所增加，主要原因系哈尔滨松江新城、青岛蓝岸丽舍等项目交房增加影响所致。

(3). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	6,320,792,867.41	97.33	4,538,192,773.93	97.06	39.28	收入大幅增加相应成本增加
物业管理	物业管理成本	158,191,357.67	2.44	107,937,333.77	2.31	46.56	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	12,219,508.22	0.19	11,823,435.42	0.25	3.35	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	6,320,792,867.41	97.33	4,538,192,773.93	97.06	39.28	收入大幅增加相应成本增加
物业管理	物业管理成本	158,191,357.67	2.44	107,937,333.77	2.31	46.56	收入大幅增加相应成本增加
酒店	酒店服务成本	12,219,508.22	0.19	11,823,435.42	0.25	3.35	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 20,851.54 万元，占年度销售总额 2.83%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 119,367.72 万元，占年度采购总额 24.18%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

适用 不适用

报告期内，公司发生销售费用 19,460.26 万元，同比增加 1.90%；发生管理费用 14,604.39 万元，同比减少 4.55%；发生财务费用 4,076.49 万元，同比减少 42.10%，主要系项目完工后归还贷款，相应利息减少影响所致。

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18	-670,610,888.04	不适用	主要系本期支付土地出让金较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-45,805,171.93	-19,973,249.73	-25,831,922.20	不适用	主要系购买委托贷款保障基金及收购控股孙公司少数股权影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	4,363,530,863.29	1,697,200,794.85	2,666,330,068.44	157.10	主要系本期增加土地储备相应融资增加所致。

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

公司做为一个处于成长期的房地产开发公司，土地储备量的增长速度会高于商品房的销售增长速度，也是造成经营活动产生的现金流量净额与净利润存在差异的原因之一。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

本报告期公司净利润为 11,760.12 万元，其中长期股权投资收益为 3,778.24 万元，系按权益法核算的对临沂尚城置业有限公司的投资收益，相比去年同期减少 43.47%，该公司自去年起结算组团主要为毛利较高的洋房及别墅产品，该类产品的结算至今年基本结束。

(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	情况说明
------	-------	--------------	-------	-----------------	--------------	------

		(%)			动比例(%)	
货币资金	4,240,387,578.91	9.97	2,029,304,808.74	5.84	108.96	主要系本期发行债券及销售回款增加影响所致。
应收票据	3,330,000.00	0.01	22,395,000.00	0.06	-85.13	主要系票据到期收回款项影响所致。
预付款项	3,695,355,979.18	8.69	2,624,789,994.41	7.55	40.79	主要系支付项目土地保证金及拆迁款影响所致。
其他应收款	136,614,664.15	0.32	424,296,134.35	1.22	-67.80	主要系收回商品房预售保证金影响所致。
持有至到期投资	16,038,817.80	0.04	5,337,401.76	0.02	200.50	系根据委托贷款协议购买保障基金影响所致。
在建工程	17,750,368.51	0.04	343,600.00	0.00	5,066.00	主要系福瑞达颐养中心工程影响所致。
长期待摊费用	2,167,294.00	0.01	5,713,087.75	0.02	-62.06	主要系长期待摊费用摊销影响所致。
短期借款	300,000,000.00	0.71	929,425,000.00	2.67	-67.72	主要系本期归还短期委托贷款所致。
应付利息	117,113,097.05	0.28			不适用	主要系按期计提债券利息影响所致。
一年内到期的非流动负债	1,208,626,000.00	2.84	1,818,850,000.00	5.23	-33.55	主要系归还到期借款影响所致。
长期借款	8,294,242,580.90	19.50	4,451,466,000.00	12.81	86.33	主要系项目开发贷款增加所致。
应付债券	1,989,366,271.25	4.68			不适用	系本期发行公司债券影响所致。
长期应付款			50,000,000.00	0.14	-100.00	主要系长期应付款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	788,865,468.90	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 318,613,580.72 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 11,488,325.48 元；预售监管资金及贷款保证金为 270,820,799.69 元；代建项目专项资金 187,942,763.01 元。
存货	7,640,933,166.98	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
固定资产	400,599,449.26	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
无形资产	26,329,916.85	用于银行借款抵押，待借款还清后即解除抵押。
合计	8,856,728,001.99	--

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2016 年底中央经济工作会议提出了“强化房屋回归居住属性”，明确了 2017 年中国房地产发展方向，未来将通过“因城施策、精准调控”和中长期的长效机制来推进房地产业的长效调控机制，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期稳健发展积极构建良好环境。

根据 wind 资讯及市场调研数据统计，公司主要业务所在城市行情如下：

1、青岛是山东省内经济总量最大的城市，近年来，青岛的总人口一直保持净流入的状态，人均可支配收入持续增长。2016 年青岛市土地购置面积 213 万 m²、新开工面积 2085 万 m²、在建面积 9100 万 m²、竣工面积 1425 万 m²、销售面积 1939 万 m²。公司在青岛主要在售项目为青岛鲁商中心、蓝岸丽舍、泰晤士小镇和蓝岸新城等项目，各项目 2016 年量价均有较大提升。

2、济南是山东省省会，政治、经济、文化中心，2016 年济南市土地购置面积 170 万 m²、新开工面积 1944 万 m²、在建面积 7920 万 m²、竣工面积 1134 万 m²、销售面积 1425 万 m²。2016 年下半年，济南市相继出台两次限购政策，提高首付款比例和户籍条件。公司目前在济南市在售项目主要为鲁商常春藤和鲁商国奥城（写字楼），由于是尾盘项目，销售业绩未受本次调控太大影响，下一步公司将加大在济南市的项目拓展力度，提高品牌影响力和市场占有率。

3、临沂市的经济总量在山东省内排名第四，近年来保持稳定发展，工业化程度不断提高，房地产市场需求较为旺盛，销售均价逐年上升。2016 年，临沂市土地购置面积 343 万 m²、在建面积 7606 万 m²、竣工面积 2596 万 m²、销售面积 528 万 m²。由于公司进驻临沂区域市场较早，开发产品符合当地市场需求，在当地具有较好的品牌影响力。公司在临沂主要在售项目为鲁商中心、知春湖、金悦城等项目，各项目 2016 年量价均有较大提升。

4、哈尔滨是黑龙江省省会，政治、经济、文化中心。近年来哈尔滨市国民生产总值和人均可支配收入稳步增强。2016 年哈尔滨土地购置面积 57 万 m²、新开工面积 896 万 m²、在建面积 4842 万 m²、竣工面积 1518 万 m²、销售面积 1057 万 m²。公司在该区域的开发项目为鲁商松江新城，该项目占地面积较大，公司通过多期联动开发、精准定位、迎合市场等策略，单盘销售额位居哈尔滨市前列。

公司主要经营模式、行业情况及竞争优势等详见“第三节公司业务概要”。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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

1	哈尔滨	443,463	/	1,141,264	是	443,463	90
2	青岛	293,395	/	691,286	是	157,442	75
3	菏泽	46,652	/	153,256	否	/	/
4	临沂	125,597	/	296,963	是	115,385	51
5	泰安	100,372	/	239,069	否	/	/
6	济宁	178,650	/	426,974	否	/	/

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

2、规划计容建筑面积为地上计算容积率建筑面积；

3、合作开发项目涉及面积为涉及开发土地面积。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	在建项目	50,594	294,730	414,116	100,931	70,923	290,000.00	30,317.97
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	竣工项目	286,600	145,686	163,289	/	30,705	145,300.00	9,382.40
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	在建项目	743,400	878,017	1,128,348	244,924	/	450,000.00	43,290.82
4	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、洋房	在建项目	500,331	758,923	1,181,527	639,730	141,285	1,200,000.00	456,984.92
5	山东省青岛市	青岛鲁商中心	住宅、商业、办公	在建项目	83,221	444,251	656,900	/	/	1,000,000.00	145,887.51
6	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇	住宅	在建项目	227,637	364,219	501,219	225,106	274,717	250,000.00	64,179.91
7	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业	在建项目	243,105	517,874	632,189	19,400	234,904	380,000.00	51,964.47
8	山东省临沂市	临沂鲁商中心	办公、商业	在建项目	170,070	493,230	693,230	196,032	73,600	320,000.00	21,907.17
9	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅	在建项目	268,316	264,659	305,224	78,823	40,900	480,000.00	33,621.22
10	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	在建项目	81,824	265,836	340,000	339,925	/	1,000,000.00	41,254.52
11	山东省泰安市	鲁商国际社区一二期	住宅	在建项目	245,617	235,546	268,520	124,697	111,000	207,000.00	34,107.36
12	山东省泰安市	泰安鲁商中心	住宅	新开工项目	144,545	318,727	434,302	174,600	/	200,000.00	27,746.05
13	山东省菏泽市	菏泽鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	在建项目	189,154	624,208	853,005	262,101	148,560	400,000.00	25,584.44
14	山东省东营市	东营银座城市广场	商业、办公	竣工项目	165,608	152,608	163,643	/	29,700	75,000.00	1,610.95

15	山东省 济宁市	鲁商南 池公馆 项目	住宅、 酒店	竣工 项目	141,129	308,598	431,900	/	17,900	220,000.00	-613.97
16	山东省 济宁市	鲁商运 河公馆 项目	住宅	新开工 项目	249,517	578,094	730,308	184,578	/	330,000.00	32,093.88
17	重庆市	鲁商云 山雅筑	别墅	在建 项目	38,414	20,193	30,700	30,700	/	23,000.00	8,474.89
18	黑龙江 省哈尔 滨市	鲁商松 江新城	住宅、 商业	在建 项目	846,090	2,146,700	2,952,190	234,905	186,406	1,900,000.00	75,019.57

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

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

3、在建建筑面积：为截止 2016 年 12 月 31 日在建面积（含地下）；

4、已竣工面积：为 2016 年 1 月 1 日-2016 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售 面积(平 方米)	已预售面积 (平方米)
1	山东省济南市	鲁商·国奥城	办公、酒店	143,839	24,475
2	山东省济南市	鲁商·御龙湾	别墅	24,285	7,120
3	山东省济南市	鲁商·常春藤	住宅、商业	175,946	77,696
4	山东省青岛市	一山一墅	别墅、洋房	1,265	1,480
5	山东省青岛市	鲁商·蓝岸国际	住宅	2,462	3,421
6	山东省青岛市	鲁商·蓝岸丽舍	住宅	179,358	30,995
7	山东省青岛市	青岛鲁商中心	住宅、洋房	4,716	7,586
8	山东省青岛市	鲁商·泰晤士小镇	住宅、商业、办公	280,136	42,401
9	山东省青岛市	鲁商·蓝岸新城	住宅	80,133	82,755
10	山东省临沂市	鲁商·沂龙湾	住宅、商业	38,941	40,201
11	山东省临沂市	鲁商·凤凰城	住宅、商业	6,632	2,018
12	山东省临沂市	临沂鲁商中心	住宅、商业、酒店	90,514	54,358
13	山东省临沂市	鲁商·知春湖	办公、商业	7,221	4,195
14	山东省临沂市	鲁商·金悦城	住宅	43,357	128,756
15	山东省泰安市	鲁商国际社区	住宅、商业	38,616	49,109
16	山东省泰安市	泰安鲁商中心	住宅	113,348	86,652
17	山东省菏泽市	菏泽鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	225,202	65,766
18	山东省东营市	东营银座城市广场	商业、办公	11,701	2,758
19	山东省济宁市	鲁商·南池公馆项目	住宅	38,821	3,690

20	山东省济宁市	鲁商·运河公馆项目	住宅	72,754	89,125
21	重庆市	鲁商·云山原筑	别墅	1,761	3,497
22	重庆市	鲁商·云山雅筑	别墅	7,782	1,681
23	黑龙江省哈尔滨市	鲁商·松江新城	住宅、商业	591,706	188,600

注：1、可供出售面积：为截止 2016 年 12 月 31 日，公司已取得预售许可证的可供出售面积（不含已预售，含地下）；

2、已预售面积：为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日公司销售、预售的面积（含地下）；

3、可供出售面积和已预售面积均包括地下车库面积，去化周期较长。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,135,925.77	6.15	110,568.77

公司根据实际情况，加强资金筹措、调整和管理，提高资金的使用效率。2017 年，公司拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、委托借款、大股东资金支持等多种途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第九届董事会第八次会议审议通过的《关于公司 2017 年度融资额度的议案》，计划通过申请房地产开发贷款、委托借款、信托等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 120 亿元人民币，向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 80 亿元人民币。

6. 其他说明

适用 不适用

(1) 分产品类型分析

本报告期内，公司房地产销售收入 736,026.69 万元，销售成本 632,079.29 万元，毛利率 14.12%，与去年同期相比，收入增加 31.23%，毛利率下降 4.97 个百分点。其中普通住宅销售收入 470,889.00 万元，占总收入的 63.98%，毛利率 9.59%，与去年同期相比，收入占比增加 11.69 个百分点，毛利率下降 6.95 个百分点；高档住宅销售收入 157,517.76 万元，占总收入的 21.40%，毛利率 16.83%，与去年同期相比，收入占比减少 5.51 个百分点，毛利下降 4.65 个百分点；商业销售收入 107,619.93 万元，占总收入的 14.62%，毛利率 30.01%，与去年同期相比，收入占比减少 6.01 个百分点，毛利率上升 4.28 个百分点。

(2) 公司具体会计政策及税收政策

公司执行的具体会计政策、税收政策详见第十一节财务报告“财务报表附注”。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资额 2500 万元，上年同期，公司对外股权投资额 15250 万元；与上年同比，投资额减少 12750 万元，减少 83.61%。被投资公司具体情况如下：

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

① 公司第九届董事会 2016 年度第六次临时会议于 2016 年 3 月 31 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立临沂福瑞达健康投资有限公司的议案》，同意公司控股公司鲁商福瑞达健康投资有限公司和临沂鲁商置业有限公司在临沂市共同出资设立临沂福瑞达健康投资有限公司。公司注册资本 1000 万元人民币，其中鲁商福瑞达健康投资有限公司出资 510 万元人民币，占 51%；临沂鲁商置业有限公司出资 490 万元人民币，占 49%。该公司于 2016 年 3 月完成工商变更手续。截止报告期末，本公司上述两家下属公司以自有资金共出资 1000 万元，报告期内投资收益为 11,448.26 元。

② 公司第九届董事会 2016 年度第十七次临时会议于 2016 年 12 月 9 日以通讯方式召开，会议通过《关于下属公司受让部分项目公司股权的议案》，根据公司经营需要，公司控股下属公司青岛星洲世源置业有限公司受让临沂文运实业有限公司持有临沂鲁商金置业有限公司 10%的股权，受让价格为临沂文运实业有限公司原出资额 500 万元；公司控股下属公司青岛星洲世源置业有限公司受让江苏苏中投资股份有限公司持有济宁鲁商地产有限公司 10%的股权，受让价格为江苏苏中投资股份有限公司原出资额 500 万元；公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司受让江苏苏中投资股份有限公司持有的泰安鲁商地产有限公司 10%的股权，受让价格为江苏苏中投资股份有限公司原出资额 500 万元；公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司受让山东平安建设集团有限公司持有济南鲁商金霖房地产开发有限公司 10%的股权，受让价格为山东平安建设集团有限公司原出资额 500 万元。上述四家公司均于 2016 年 12 月完成工商变更手续。

截止报告期末，青岛星洲世源置业有限公司以自有资金共出资 1000 万元受让临沂鲁商金置业有限公司 10%的股权和济宁鲁商地产有限公司 10%的股权，菏泽鲁商置业有限公司以自有资金共出资 500 万元受让泰安鲁商地产有限公司 10%的股权，受让济南鲁商金霖房地产开发有限公司 10%的股权尚未出资。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	累计投资占比(项目进度)	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	60.11%	75,019.57	1,142,176.55	未实现收益。
鲁商常春藤项目	450,000.00	98.71%	43,290.82	444,206.47	累计实现留存收益1,633.26万元。
国奥城项目	290,000.00	96.09%	30,317.97	278,646.59	累计实现留存收益4,920.65万元。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	59.38%	145,887.51	593,817.06	累计实现留存收益118,640.15万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,200,000.00	74.20%	456,984.92	890,442.81	累计实现留存收益29,335.17万元。
菏泽鲁商·凤凰城项目	400,000.00	60.78%	25,584.44	243,105.95	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	17.48%	33,621.22	83,922.39	未实现收益。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	49.54%	21,907.17	158,534.28	累计实现留存收益12,090.06万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	43.86%	51,964.47	166,675.25	累计实现留存收益3,016.65万元。
泰安鲁商国际社区一二期	207,000.00	53.88%	34,107.36	111,539.88	未实现收益。
青岛鲁商·泰晤士小镇一期	250,000.00	70.82%	64,179.91	177,039.85	未实现收益。
重庆云山雅筑项目	23,000.00	82.17%	8,474.89	18,898.78	未实现收益。
济宁运河公馆项目	330,000.00	35.25%	32,093.88	116,339.43	未实现收益。
临沂金悦城项目	1,000,000.00	7.10%	41,254.52	70,962.68	未实现收益。
泰安鲁商中心项目	200,000.00	37.57%	27,746.05	75,130.51	未实现收益。
合计	8,430,000.00		1,092,434.70	4,571,438.48	

①2016年7月25日，公司控股下属公司临沂鲁商置业有限公司取得与临沂市国土资源局签订的《成交确认书》，确认临沂鲁商置业有限公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为2016-026号国有建设用地使用权，该地块土地面积为24891平方米，成交总价款为1994万元，土地用途为商住用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

②2016年8月2日，公司控股下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司取得与青岛市国土资源和房屋管理局城阳国土资源分局签订的《成交确认书》，确认青岛鲁商惜福置业有限公司通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统竞得宗地编号为QDCYP-2016-17-1号国有建设用地使用权，成交总价款为10363.7218万元，土地用途为城镇住宅（45996.05平方米）、批发零售（8116.95平方米）。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

③2016年11月30日，公司控股下属公司临沂鲁商置业有限公司取得与临沂市国土资源局签订的《成交确认书》，确认临沂鲁商置业有限公司通过临沂市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统竞得宗地编号为2016-057号和2016-058号两宗国有建设用地使用权。2016-057号地块土地面积为29338平方米，成交总价款为2732万元，土地用途为商住用地。2016-058号地块土地面积为32219平方米，成交总价款为2626万元，土地用途为商住用地。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

④2011年1月11日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司及福建金帝集团有限公司取得与青岛市崂山区人民政府签订的《项目成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司和福建金帝集团有限公司通过挂牌方式竞得青岛市崂山区午山村庄改造项目，该项目出让面积：479138.1平方米，项目总成交价：50亿元。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

⑤2009年3月25日，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司取得与青岛市市南区人民政府签订的《项目成交确认书》，确认山东省鲁商置业有限公司竞得燕儿岛路片区旧城改造项目。该项目总占地面积：约122183.4平方米，用地性质为商服、住宅，项目成交标的总额：50.85亿元。截止报告期末，公司已支付土地款29.77亿元。

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司第九届董事会2016年度第四次临时会议于2016年3月14日以通讯方式召开，会议通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向关联方出售商品房的议案》，同意公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向关联方临沂居易置业有限公司出售其在临沂市北城新区广州路中段临沂鲁商中心项目，建筑面积117254.69平方米，该商品房价格根据山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字（2015）第0009号评估报告而确定，总价款4亿元人民币，具体事项授权相关公司签署有关的协议或合同。

本次关联交易事项尚需提交公司股东大会批准，同时该关联交易事项作为银座集团股份有限公司（股票代码：600858）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的募投项目之一尚需得到中国证监会批准方能实施。

2016年3月30日，银座集团股份有限公司以现场投票和网络投票相结合方式召开2016年第一次临时股东大会，审议发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案相关事项，相关方案

未获股东大会审议通过，并发布公告决定终止本次重大资产重组事项。鉴于上述情况，公司前述关联交易未达到生效条件，原销售合同无法继续履行。公司将就该出售商品房事项重新与银座集团股份有限公司或其他关联方进行协商，协商确定后重新履行相关程序和信息披露义务。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商首府项目	75%	5,000.00	333,114.31	83,640.15	474.89
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	2,136,275.23	56,896.47	-8,409.79
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	临沂鲁商中心、鲁商凤凰城项目	100%	2,000.00	219,390.70	22,993.89	6,785.91
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	952,678.08	34,335.18	19,477.45
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	160,805.65	8,016.61	4,640.78
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	205,134.06	3,766.05	-921.10
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	786,783.89	-2,096.09	-3,518.74
青岛鲁商惜福置业有限公司	房地产开发	鲁商·泰晤士小镇	85%	5,000.00	133,979.59	2,329.08	149.00
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	124,101.67	3,524.14	205.00
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	145,506.29	3,848.47	-1,046.77
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	102,726.28	4,429.28	-416.72

(2) 参股公司的经营情况及业绩：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益
临沂尚城置业有限公司	房地产开发	沂龙湾项目	40%	2,000.00	88,301.72	45,189.85	69,655.52	9,445.60	3,778.24

(3) 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
临沂鲁商地产有限公司	51,028.90	8,440.12	6,785.91
青岛鲁商置地发展有限公司	151,070.51	25,965.60	19,477.45
青岛蓝岸地产有限公司	58,610.77	6,198.01	4,640.78
山东省鲁商置业有限公司	107,822.95	-7,901.52	-8,409.79
哈尔滨鲁商置业有限公司	171,687.79	-3,328.41	-3,518.74

北京银座合智房地产开发有限公司	11,059.38	-4,051.69	-4,584.00
青岛鲁商地产有限公司	18,930.49	-4,736.67	-4,730.29
东营银座房地产开发有限公司	14,421.68	3,652.48	2,743.48

(4) 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
青岛鲁商置地发展有限公司	19,477.45	12,589.97	6,887.48	54.71	本期相比去年同期结算增加影响。
青岛蓝岸地产有限公司	4,640.78	-1,011.00	5,651.78	-559.03	青岛蓝岸新城项目本期初次结算影响。
哈尔滨鲁商置业有限公司	-3,518.74	-1,635.05	-1,883.69	115.21	去库存促销影响。
青岛鲁商地产有限公司	-4,730.29	-1,437.14	-3,293.15	229.15	去库存促销影响。
东营银座房地产开发有限公司	2,743.48	1,205.49	1,537.99	127.58	本期相比去年同期结算增加影响。
鲁商置业青岛有限公司	474.89	6,830.09	-6,355.20	-93.05	鲁商首府项目 1A1B 区去年已基本结算完毕，本期结算较少影响。
济宁鲁商置业有限公司	723.96	8,385.80	-7,661.84	-91.37	济宁南池公馆去年已基本结算完毕，本期结算较少影响。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2017 年，是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年。从政策层面看，在房地产去库存取得初步成效后，“抑制资产泡沫、防范金融风险、让房子回归居住属性”成为 2017 年房地产行业政策新基调，国家层面将加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。从行业发展看，中国家庭总数及迁徙人口持续增长，城镇化水平将进一步提升，支持房地产长期发展的动因依然存在，但分化将成为未来房地产发展的主题词。一是城市价值将持续分化，一线城市步入存量房时代，新房开发建设的市场空间不断被压缩，城市产业升级带来的存量土地和存量物业盘活将是未来的主题。一线城市目前新开发商品房房价处于较高水平，但这类城市的资源聚集效应仍使其房价和需求具有较高的支撑。二线城市房价目前处于历史高位，未来将趋于平稳，具备产业和人口支撑的城市，将依旧是下一步投资发展的重要目标聚集城市。山东省内经济较发达的中心城市及省外其他位于一、二线城市周边的小城市或自身产业优势显著

的三四线城市，房地产市场发展仍具备较大潜力。二是企业经营将进一步分化，强者恒强态势更加突显，未来行业集中度将快速提升。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持根植济青，双核驱动，聚焦重点区域，实施重点突破。深耕山东，在继续推进已进入城市发展的同时，在省内聚焦济南、青岛、临沂、烟台、济宁等五个区域经济中心；积极实施全国化战略，在省外积极拓展京沪等一线城市和二线发达城市。

抓住国家积极推进城镇化和消费升级的契机，以绿色健康产品和智慧健康社区服务为特色，形成标准化产品系列，将住宅产业及综合配套开发业务打造成公司未来 5-10 年最具优势的业务中心和利润中心；打造健康服务、社区服务和招商运营三大服务体系，稳步发展与地产相关的商业综合体和养老健康产业的开发，增加主业增值点，获取新的利润增长点；围绕地产上下游产业寻找增值点，大力实施产业升级和转型。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2017 年，公司管理主题为“发展·转型年”，总的工作指导方针是：坚持发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以加快销售为首要任务，以不断提升效益为目标，进一步加大产品升级、服务升级和品牌升级，努力提升运营效率，创新“产品+服务”特色优势，以“产业+地产”为突破口，更加精准的把握行业发展潮流，实现规模扩张与品牌扩张。2017 年，公司计划新开工面积 100 万平方米以上，涉及 11 个在建和新开工项目，计划竣工面积约 100 万平方米，努力实现合同销售额同比正增长，费用率同比下降（2016 年公司经营计划的实现情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”的相关内容）。2017 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、加大土地获取力度，为可持续发展打好基础

优化区域布局，制定区域发展战略，稳固济、青双核心地位，在突出深耕山东战略的基础上，省外积极寻找机会，以北京、上海为重点城市，向京津冀、长三角区域进行辐射，密切跟进意向项目尽快落地。建立市场分析机制，着力提高城市分析水平，结合宏观政策、市场供需及城市发展，分条线、分层次梳理城市，提高新项目拓展的针对性。把握地方政府加快引进产业需求，结合集团多元产业优势，获取优质土地储备，为公司未来发展提供坚强的支撑。

2、紧抓销售和回款，加速产品去化和资金回笼

在复杂多变的形势下，要坚持加大销售力度，积极去化库存，加快资金回笼，制定各项目产品去化计划，明确时间节点，并增强计划的刚性。进一步提升项目精准定位能力，及时更新产品，

建立“产品+服务”特色标准，提高产品竞争力和服务品质。推进销售管理标准动作落地，实现价格规划、均衡去化、运作节奏、价格审批等全方位标准化管理。

3、牢牢把握资金链和成本链，保障利润和企业运行安全

开拓新的融资渠道，为公司发展提供充足的资金保障，进一步降低融资成本和资产负债率。大力推进标准化建设，加大集中采购工作力度，引进战略合作伙伴，为降低成本奠定基础。全面深化计划运营管控系统对公司精细化管理的支持作用，提升成本、销售价格、货值、利润和现金流的一体化管理水平。

4、深化战略转型，增强可持续发展能力

在抓好发展的同时，还要抓好转型，既要加快发展步伐，实现公司规模扩张，又要探索适应当前新形势的商业模式，搭建大健康、产业运营、商业招商、资产管理与服务“四个大平台”，以品牌塑造、团队打造和管理提升为着力点，尽快形成专业运营队伍，推动公司转型迈出实质步伐。进一步完善健康产业战略布局和产业链，丰富发展路径，促进健康产业转型步入良性循环。打造产业招商运营团队，以品牌塑造、团队打造和管理提升为着力点，以产业导入和产业聚集为核心，形成自身运营服务能力。

5、强化运营管控，打造公司核心竞争力

管理能力是企业健康发展的基石。2017年，要在做好各项工作的同时，继续大力加强管理创新，强基固本、苦练内功、弥补短板，提高运营质量和效率，形成公司核心竞争力。进一步优化组织架构，更加明晰发展、研究、招商等各专业职责，形成各负其责、互相配合的良好局面。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

政策风险：未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，各大热点城市启动限购限贷政策，各项宏观调控政策的趋紧，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资、去化等方面产生相应的影响。

市场风险：房地产行业市场平均利润水平下滑，一二线城市楼市相对稳定，三四线城市商品房库存压力仍然较大，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。

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目前期开发需要长期且充足的资金支持，随着新增土地购置成本的大幅上涨，公司经营规模的不断扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和山东证监局《关于推动辖区上市公司进一步建立健全现金分红机制的监管通函》、《关于修订公司章程现金分红条款的监管通函》和《关于修订公司章程现金分红条款相关事项的紧急通知》等文件要求，公司结合自身情况，对公司章程中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了利润分配的形式、决策机制与程序，明确了利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例，以及利润分配政策的调整机制等相关内容。章程修正案于 2012 年 8 月 22 日经公司第八届董事会第二次会议审议通过，并经 2013 年 1 月 29 日召开的公司 2013 年度第一次临时股东大会批准（详见《上海证券报》、《中国证券报》及上交所网站 www.sse.com.cn）。2015 年 3 月 26 日，公司召开第八届董事会第十二次会议，根据中国证监会《上市公司章程指引（2014 年修订）》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关文件的规定，进一步对公司章程中关于利润分配的条款进行完善，更加明确了利润分配的优先顺序、中小投资者分类计票、公开征集股东投票、差异化现金分红的等内容。

报告期内，公司于 2016 年 6 月 28 日召开 2015 年度股东大会，会议批准了《2015 年度利润分配预案》，鉴于 2015 年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2015 年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2016 年度实现归属于母公司所有者的净利润 92,372,107.88 元，母公司期末未分配利润-492,786,669.28 元，合并期末未分配利润 827,720,072.23 元。鉴于公司目前仍处于转型发展阶段，各地产开发项目对资金需求依然较大，且 2016 年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2016 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需公司 2016 年度股东大会批准。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

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

公司近三年母公司可供分配利润为负数，公司不涉及利润分配事项。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于2008年7月6日作出，长期有效。	否	是		
其他对公司中小股东所作承诺	股份限售	山东省商业集团有限公司及其一致行动人	山东省商业集团有限公司于2015年7月23日通过定向资产管理计划的方式增持本公司股份，并承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。	该承诺于2015年7月23日作出，增持计划于2015年7月28日实施完毕。	是	是		

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

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	950,000
境内会计师事务所审计年限	10 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司 2015 年度股东大会于 2016 年 6 月 28 日召开，会议批准了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2015 年度财务报告审计费用 95 万元、内控审计费用 30 万元，2016 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第九届董事会第八次会议于 2017 年 3 月 14 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2016 年度财务报告审计费用 95 万元、内控审计费用 30 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2016年7月，联合资信评估有限公司通过对山东省商业集团有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为AA+，评级展望为稳定，且不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

2016年5月，东方金诚国际信用评估有限公司通过对鲁商置业股份有限公司信用状况进行评估，确定主体信用评级等级为AA，评级展望为稳定，且不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(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

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 日常关联交易情况表:

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	2016 年预计发生金额	2016 年实际发生	占同类业务比例 (%)
采购商品	材料、设备等	山东省银座实业有限公司	3,000.00	1,664.83	0.27
		山东省空调工程总公司	15,000.00	10,041.66	1.64
		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) (注 1)	20,000.00	20,459.99	3.34
租赁	出租物业	泰安银座商城有限公司	1,700.00	1,611.25	41.13
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	1,000.00	502.41	12.82
提供劳务	物业管理、设计等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	1,500.00	987.28	5.54
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	2,000.00	963.08	0.13
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(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)	1,000.00	673.47	5.61
合计			45,200.00	36,903.97	—

注 1: 采购商品中向鲁商物产有限公司采购金额超出 459.99 万元, 但未达到公司最近一期经审计净资产的 0.5%, 且采购商品类总金额未超出股东大会的授权范围。

注 2: 关联交易详见第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

公司 2015 年度股东大会于 2016 年 6 月 28 日以现场会议的方式召开, 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 15 亿元。2016 年 12 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 2,312,195,969.10 元, 借款余额为 350,000,000.00 元。2016 年度存款利息收入金额为 9,426,359.61 元, 2016 年度借款利息支出金额为 33,470,097.27 元。

上述与日常经营相关的关联交易的实际发生金额, 均在股东大会批准的 2016 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(包括下属子公司及项目公司)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(包括下属子公司及项目公司)与公司第一大股东商业集团及其关联企业发生提供或接受劳务、采购或销售商品、房屋租赁等日常关联交易, 有利于降低公司采购成本和经营费用, 日常关联交易对公司是必要的, 符合公司的实际情况和公司利益。同时在质量、标准相同的情况下, 公司有权就同类或同种原材料的采购或服务的提供, 按照价格孰低原则, 选择比商业集团及

其关联方价格更低的第三方进行交易，未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

相关事项详见“第四章：经营情况讨论与分析”“二、报告期内主要经营情况”中“重大资产和股权出售”。

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

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	9,246,584,809.39	1,585,348,568.80	10,831,933,378.19
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司	348,964,816.88	234,738,770.91	583,703,587.79
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	1,539,602,846.16	-866,467,825.90	673,135,020.26
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	78,370,720.20	921,914.47	79,292,634.67
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	256,972,272.01	-35,081,400.34	221,890,871.67
青岛海景（国际）大酒店发展有限公司	其他	10,328,201.27	-7,917,323.69	2,410,877.58
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	1,219,242.22	-529,512.90	689,729.32
齐鲁饭店管理（集团）公司（齐鲁宾馆）	其他	169,162.61	-169,162.61	
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
山东鲁商一卡通支付有限公司	母公司的全资子公司	844,500.00	-844,500.00	
山东银座·英才幼儿园	其他		140,000.00	140,000.00
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		527,346.83	527,346.83
合计		11,631,172,017.64	910,696,875.57	12,541,868,893.21
关联债权债务形成原因	关联债务主要系向关联方借款，本期向关联方借款 3,895,000,000.00 元。			
关联债权债务清偿情况	本期偿还关联方借款 3,470,000,000.00 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 536,565,731.38 元。			

上述关联方向上市公司提供资金的金额，均在股东大会批准的额度范围内。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

1. 公司第九届董事会 2016 年度第九次临时会议于 2016 年 6 月 16 日以通讯方式召开，会议通过《关于下属公司签订国开发展基金投资合同的议案》，同意鲁商福瑞达健康投资有限公司、临沂福瑞达健康投资有限公司同国开发展基金有限公司以及关联方山东银座旅游集团有限公司共同签订《国开发展基金投资合同》。为落实国家专项建设基金的有关政策，国开基金以人民币现金 3100 万元对临沂福瑞达健康投资有限公司进行增资并对应持有相应股权，投资期限自首笔增资款缴付完成日之日起 15 年。宽限期届满后，山东银座旅游集团有限公司自 2019 年 6 月 15 日起按计划每三年回购国开基金持有的临沂福瑞达健康投资有限公司部分股权，公司第一大股东山东省商业集团有限公司为该事项提供担保。国开发展基金有限公司不参与公司的生产经营，公司对该公司拥有实际控制权。该公司于 2016 年 9 月完成工商变更手续，截止报告期末，增资资金已到位。

该事项详见公司于 2016 年 6 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》、《中国证券报》上披露的相关公告。

2. 截止 2016 年 12 月末山东省商业集团有限公司为公司子公司及控股子公司提供担保余额为 98.15 亿元，2016 年新发生担保 66.09 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

3. 2013 年 12 月、2015 年 12 月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，分配累计实现利润 30,000.00 万元、10,000.00 万元，各股东分别按股权比例分得股利。其中山东省商业集团有限公司累计分得 2,000.00 万元，山东世界贸易中心累计分得 8,000.00 万元，截止报告期末尚未支付。

十五、重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

（二） 担保情况

适用 不适用

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 2016 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 138,753,318.62 元。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

适用 不适用

2、 委托贷款情况

适用 不适用

3、 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

（四） 其他重大合同

适用 不适用

(1) 公司第九届董事会 2016 年度第二次临时会议于 2016 年 2 月 5 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司向控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司提供委托贷款的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司通过中国工商银行济南泺源支行向哈尔滨鲁商置业有限公司提供委托贷款 100,000 万元人民币，期限一年，利率为 3.23%，委托贷款将用于置换哈尔滨项目高成本融资。

(2) 公司第九届董事会 2016 年度第五次临时会议于 2016 年 3 月 28 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股公司青岛鲁商置地发展有限公司办理委托贷款的议案》，同意公司控股公司青岛鲁商置地发展有限公司向渤海银行济南分行申请借款人民币 15 亿元，其中 3 亿元期限不超过一年，7 亿元期限不超过二年，5 亿元期限不超过三年（借款分次发放，平均年利率不超过 6%，其中首次借款发放金额为 5 亿元，年利率 5.9%，期限两年），该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸丽舍项目工程建设或置换股东贷款。该借款中 10 亿元（两年期以内）以质押山东省鲁商置业有限公司持有该公司 75% 的股权及公司大股东山东省商业集团有限公司提供担保为提款条件，剩余 5 亿元（三年期）还需办妥土地抵押手续后方可提款，借款存续期内视项目工程进度及时追加办理在建工程抵押手续。

(3) 公司第九届董事会 2016 年度第七次会议于 2016 年 5 月 13 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理信托借款的议案》，同意本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司向英大国际信托有限责任公司申请信托借款不超过人民币 10 亿元，借款期限 24 个月，年利率为 6.15%，该项借款主要用于公司地产项目建设。另，根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

(4) 公司第九届董事会 2016 年度第十次临时会议于 2016 年 6 月 28 日在银座泉城大酒店召开，会议通过《关于全资下属公司济宁鲁商地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司全资下属公司济宁鲁商地产有限公司向中国银行济宁分行申请开发贷款人民币 45000 万元，借款期限 4 年，利率执行不超过基准利率上浮 8%。该项借款主要用于济宁鲁商运河公馆一期工程建设，以该项目土地使用权、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为本次借款提供担保。

同时，会议还通过《关于控股下属公司泰安鲁商地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司控股下属公司泰安鲁商地产有限公司向浦发银行泰安分行申请开发贷款人民币 40000 万元，借款期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 10%，该项借款主要用于泰安鲁商中心一期工程建

设，以该项目土地使用权、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为本次借款提供担保。

同时，会议还通过《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》，同意本公司控股下属临沂鲁商金置业有限公司向广发银行临沂分行申请开发贷款人民币 60000 万元，借款期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 5%，该项借款主要用于临沂鲁商金悦城一期工程建

设，以该项目土地使用权、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为本次借款提供担保。

同时，会议还通过《关于控股子公司鲁商福瑞达健康投资有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司控股子公司鲁商福瑞达健康投资有限公司向工商银行历城支行申请项目贷款人民币 3500 万元，借款期限 6 年，基准利率，该项借款主要用于福瑞达国际颐养中心项目改造装修，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。

(5) 公司第九届董事会 2016 年度第十一次临时会议于 2016 年 7 月 12 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司办理信托借款的议案》，同意本公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司向英大国际信托有限责任公司申请信托借款不超过人民币 10 亿元，借款期限 24 个月，年利率为 6.17%，该项借款主要用于公司地产项目建设。另，根据《信托业保障基金管理办法》的有关规定，山东省鲁商置业有限公司将以实际借款金额的 1% 认购中国信托业保障基金，认购期限同上述借款期限，认购收益按照收益分配日（到期日）一年定期存款基准利率结算。

(6) 公司第九届董事会 2016 年度第十二次临时会议于 2016 年 8 月 15 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向山东临沂兰山农村商业银行股份有限公司申请开发贷款人民币 3000 万元，借款期限 2 年，利率执行不超过基准利率上浮 10%，该项借款主要用于临沂鲁商中心三期工程建设，以该项目在建工程及分摊的土地使用权作为抵押物，符合《公司章程》等有关规定。

(7) 公司第九届董事会 2016 年度第十四次临时会议于 2016 年 9 月 18 日以通讯方式召开，会议通过《关于控股下属公司哈尔滨鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意哈尔滨鲁商置业有限公司向招商银行哈尔滨分行申请开发贷款人民币 50000 万元，借款期限 3 年，利率执行不高于基准利率，该项借款主要用于哈尔滨鲁商松江新城 8 号地块开发建设，以该项目土地使用权、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为本次借款提供担保。

同时，会议还通过《关于控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司向中信银行青岛市北支行申请开发贷款人民币 15000 万元，借款

期限 2 年，利率执行不超过基准利率上浮 10%，该项借款主要用于青岛鲁商蓝岸丽舍 A13-B 回迁地块开发建设，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。

同时，会议还通过《关于控股下属公司鲁商置业青岛有限公司办理开发贷款的议案》，同意鲁商置业青岛有限公司向东亚银行青岛分行申请开发贷款人民币 7000 万元，借款期限 3 年，利率执行不超过基准利率上浮 10%，该项借款主要用于补充项目流动资金，以青岛鲁商中心一期商业物业作为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

(8) 公司第九届董事会 2016 年度第十五次临时会议于 2016 年 9 月 26 日在银座泉城大酒店召开，会议通过《关于控股下属公司青岛鲁商置地发展有限公司融资的议案》，同意青岛鲁商置地发展有限公司通过申万宏源证券有限公司发行定向资产管理计划融资，总规模不超过 11 亿元，存续期不超过 3 年，年利率不超过 5.8%，该资管计划指定青岛银行股份有限公司作为受托人，主要用于青岛蓝岸丽舍项目工程建设，以相应价值的土地使用权作为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资进行担保。

(9) 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《关于控股下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意本公司控股下属公司青岛鲁商惜福置业有限公司向工商银行青岛即墨支行申请开发贷款人民币 18000 万元，借款期限 3 年，利率执行基准利率，该项借款主要用于青岛鲁商泰晤士小镇 1C1-1 地块开发建设，以该项目土地使用权、在建工程为抵押物，符合《公司章程》等有关规定。

(10) 公司第九届董事会 2016 年度第十七次临时会议于 2016 年 12 月 9 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棚改专项贷款的议案》，同意公司控股下属公司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棚改专项贷款 8 亿元，期限不超过 5 年，年利率为基准利率上浮 5%，主要用于临沂兰山区七里沟片区拆迁安置房建设，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。

同时，会议还通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理融资租赁业务的议案》，同意公司全资下属公司临沂鲁商地产有限公司同中国外贸金融租赁有限公司签订融资租赁合同，以临沂鲁商部分在用设备设施进行售后回租式融资租赁交易，融资租赁业务总额 5 亿元，期限 6 年。租赁期间，公司以回租方式继续占有并使用该部分设备设施，同时按双方约定向中国外贸金融租赁有限公司支付租金和费用。租赁期满，公司以人民币 1 元的“名义价格”回购租赁物。公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资租赁业务提供担保。

(11) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2016 年 3 月与山东省发展和改革委员会签署了《山东省文物保护科研修复工场项目委托代建合同书》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建山东省文物保护科研修复工场项目，建设规模：26000 平方米，收取代建费 291 万元。

(12) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2016 年 4 月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，其中项目代建费 1000 万元，人员工资等费用 420 万元。

(13) 2014 年 8 月，公司全资子公司山东省商业房地产开发有限公司与济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部签署了《奥体金融中心 BC 栋项目委托代建合同书》，约定由山东省商业房地产开发有限公司代建奥体金融中心 BC 栋项目，建设规模：110000 平方米，收取代建费 2260 万元，该事项已于 2015 年 3 月 28 日披露于上海证券交易所网站。因政策原因，济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司提出终止该综合体开发，双方于 2016 年 10 月签署协议解除该代建合同。双方按照协议规定移交各项材料，并支付完毕相关代建费用。

(14) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2016 年 11 月与山东省发展和改革委员会签订《山东省政府投资建设项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建省委党校新校区建设项目二期工程，代建面积 54744 平方米，收取项目代建管理费 353 万元。

(15) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2016 年 12 月与山东省发展和改革委员会签订《山东省政府投资建设项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建山东画院创作基地建设项目，代建面积 10000 平方米，收取项目代建管理费 91 万元。

(16) 公司下属控股公司鲁商福瑞达健康投资有限公司于 2016 年 5 月与山东省林工商总公司签订《房屋租赁合同》，租赁山东省林工商总公司位于济南市历山路 2 号商业用房一处，建筑面积约 9260 平方米，以福瑞达国际颐养中心作为品牌开展养老服务，期限一年，租金 140 万，物业管理费 20 万，共计 160 万元，合同到期后由双方协商可续租。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

(1) 2016 年 6 月，公司下属控股公司山东鲁商鑫宏建电力设备有限公司（以下简称“鲁商鑫宏建”）召开股东会议，经股东协商一致，对鲁商鑫宏建进行减资。减资前公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资 300 万元，持有鲁商鑫宏建 60% 股权，山东鑫宏建电力设备有限公司出资 200 万元，持有鲁商鑫宏建 40%。减资完成后，鲁商鑫宏建注册资本变更为 300 万元，山东省鲁商置业有限公司持有鲁商鑫宏建的股权比例变更为 100%。同时，鲁商鑫宏建注册名称变更为山东鲁

商电力设备有限公司。2016 年 12 月，鉴于山东鲁商电力设备有限公司无实际业务，公司对山东鲁商电力设备有限公司进行注销，相关工商手续已于 2017 年 1 月办理完毕。本次注销不影响公司的主营业务，对公司财务状况和经营成果无重大影响。

(2) 公司第九届董事会 2016 年度第一次临时会议于 2016 年 1 月 18 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立济南鲁商金霖房地产开发有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与山东平安建设集团有限公司在济南合资设立济南鲁商金霖房地产开发有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4500 万元人民币，占 90%；山东平安建设集团有限公司出资 500 万元人民币，占 10%。该公司于 2016 年 3 月完成工商注册手续。2016 年 12 月，经公司第九届董事会 2016 年度第十七次临时会议批准，公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司受让山东平安建设集团有限公司持有济南鲁商金霖房地产开发有限公司 10% 的股权，受让价格 500 万元，并于 2016 年 12 月完成工商注册手续。

(3) 公司第九届董事会 2016 年度第三次临时会议于 2016 年 3 月 1 日以通讯方式召开，会议通过《关于设立青岛鲁商嘉合置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛嘉合置业有限公司在青岛合资设立青岛鲁商嘉合置业有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4000 万元人民币，占 80%；青岛嘉合置业有限公司出资 1000 万元人民币，占 20%。该公司于 2016 年 3 月完成工商变更手续。

(4) 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》，同意公司全资子公司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%。该公司于 2016 年 10 月完成工商变更手续。

同时，会议还通过《关于设立青岛鲁商冠盟置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛冠盟投资有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商冠盟置业有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4250 万元人民币，占 85%；青岛冠盟投资有限公司出资 750 万元人民币，占 15%。该公司于 2016 年 11 月完成工商变更手续。

同时，会议还通过《关于设立青岛鲁商凯泰置业有限公司的议案》，同意公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与青岛瑞意凯泰置业有限公司在青岛市合资设立青岛鲁商凯泰置业有限公司。合资公司注册资本 5000 万元人民币，其中，山东省鲁商置业有限公司出资 4250 万元人民币，占 85%；青岛瑞意凯泰置业有限公司出资 750 万元人民币，占 15%。该公司于 2016 年 11 月完成工商变更手续。

(5) 公司第九届董事会 2016 年度第十八次临时会议于 2016 年 12 月 16 日以通讯方式召开，会议通过《关于全资子公司山东省鲁商置业有限公司收购上海博明时装有限公司股权的议案》，同意公司子公司山东省鲁商置业有限公司收购安运企业有限公司持有的上海博明时装有限公司 100% 股权。该公司于 2017 年 1 月完成工商变更手续。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 年度精准扶贫概要

为贯彻落实党中央和山东省政府精准扶贫相关精神，公司作为省属国有企业，高度重视精准扶贫工作。2016 年度，公司在山东省商业集团有限公司党委指导下，圆满完成了 2016 年的帮扶工作。报告期内，公司累计投入产业扶贫专项资金 106.22 万元，建成果蔬大棚、花卉大棚、光伏电站等四个产业扶贫项目，帮助建档立卡贫困人口脱贫 178 人。

2. 上市公司 2016 年精准扶贫工作情况统计表

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	106.22
2.物资折款	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	178
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	4
1.3 产业扶贫项目投入金额	106.22
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	178

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见 2017 年 3 月 16 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2016 年度履行社会责任的报告》。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2016年2月2日	6%	2,000,000,000	2016年3月30日	2,000,000,000	2019年2月2日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1、非公开发行 2016 年公司债券

(1) 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。

(2) 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）。

(3) 2016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”2016年跟踪评级报告》（[2016]017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+。

(4) “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《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，并于2016年5月28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（2015年度）》。

2、公司 2016 年非公开发行股票（发行申请已获证监会受理，但尚需证监会批准后方可实施。）

(1) 2016年9月26日，公司2016年第一次临时股东大会批准了公司2016年非公开发行股票事宜，相关事项详见公司2016年8月25日、9月27日披露的《鲁商置业股份有限公司2016年非公开发行股票预案》（临2016-037）、《鲁商置业股份有限公司2016年第一次临时股东大会决议公告》（2016-045）等公告。

(2) 公司于 2016 年 10 月 10 日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(162813 号), 中国证监会依法对公司提交的《鲁商置业股份有限公司上市公司非公开发行新股核准》行政许可申请材料进行了审查, 认为公司申请材料齐全, 符合法定形式, 决定对该行政许可申请予以受理, 相关事项详见公司 2016 年 10 月 11 日披露的《鲁商置业股份有限公司关于非公开发行股票申请获中国证监会受理的公告》(临 2016-047)。

(3) 公司于 12 月 5 日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(162813 号), 按照反馈意见的要求, 公司会同相关中介机构就反馈意见所提问题逐项进行了认真补充调查和核实, 并根据要求对反馈意见回复进行公开披露, 相关事项详见公司 2016 年 12 月 7 日、12 月 29 日披露的《鲁商置业股份有限公司关于收到〈中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书〉的公告》(临 2016-052)、《鲁商置业股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见回复的公告》(临 2016-058) 和《鲁商置业股份有限公司关于 2016 年非公开发行股票申请文件反馈意见的回复》。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

公司本期非公开发行公司债券募集的资金, 用于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), 对公司的资产负债结构影响较小。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	30,992
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	30,365

(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	12,918,643	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
全国社保基金一一二组合	9,000,000	9,000,000	0.9	0	无	0	未知
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	6,751,443	6,751,443	0.67	0	无	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	5,469,249	6,692,349	0.67	0	无	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安	5,831,676	5,831,676	0.58	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	
全国社保基金一一二组合			9,000,000	人民币普通股		9,000,000	
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品			6,751,443	人民币普通股		6,751,443	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪			6,692,349	人民币普通股		6,692,349	
中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安			5,831,676	人民币普通股		5,831,676	
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，其他股东关联关系未知。				

注：

1、截止报告期末，公司第一大股东山东省商业集团有限公司持有公司股份 530,722,779 股，占公司总股本的 53.02%；其中，通过自有普通证券账户持有公司股份 524,739,200 股，占公司总股本的 52.42%；通过定向资产管理计划的方式持有公司股份 5,983,579 股，占公司总股本的 0.6%。

2、2016年5月25日，公司第一大股东山东省商业集团有限公司持有的本公司无限售条件流通股共计11765万股（占公司总股本的11.75%）解除质押；2016年7月13日，山东省商业集团有限公司持有的本公司无限售条件流通股共计10514万股（占公司总股本的10.5%）解除质押，本次解质后无被质押股份。具体内容详见公司于2016年5月26日和7月15日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》披露的临2016-019、临2016-030号公告。

3、2016年7月21日，公司股东山东世界贸易中心持有的本公司无限售条件流通股共计1922万股（占公司总股本的1.92%）解除质押，本次解质后无被质押股份。

4、2016年7月27日，公司股东鲁商集团有限公司持有的本公司无限售条件流通股共计1721万股（占公司总股本的1.72%）解除质押，本次解质后无被质押股份。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王仁泉
成立日期	1992年11月26日
主要经营业务	在法律法规规定的范围内对外投资与管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至2016年9月30日，商业集团持有银座集团股份有限公司（证券代码：600858）127,338,353股，占其总股本的24.49%，商业集团及其一致行动人合计持其股份197,438,981股，占其总股本的37.96%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

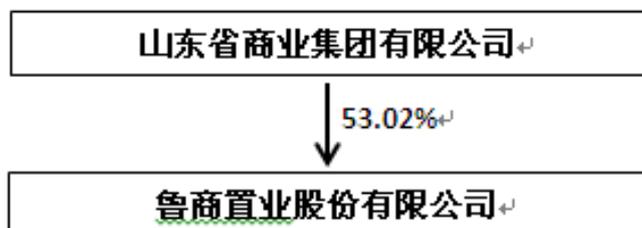
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李彦勇	董事长	男	46	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	—	是
董红林	董事、总经理	女	50	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	57.67	否
段东	董事	女	40	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	—	否
马涛	独立董事	男	60	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	8	否
朱南军	独立董事	男	45	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	8	否
徐东芬	监事会主席	女	54	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	—	是
张志强	监事	男	53	2012-04-19	2018-06-30	0	0	0	—	—	是
朱广瑜	职工监事	男	40	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	—	24.17	否
李德昌	党委书记、副总经理	男	53	2009-01-08	2018-06-30	0	0	0	—	53.78	否
张全立	常务副总经理	男	47	2012-08-22	2018-06-30	0	0	0	—	50.17	否
刘增伟	副总经理	男	49	2013-12-09	2018-06-30	0	0	0	—	43.79	否
崔丰广	副总经理	男	48	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	—	44.11	否
徐涛	副总经理	男	47	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	—	45.06	否
李中山	财务总监	男	52	2014-02-10	2018-06-30	0	0	0	—	45.17	否
韩贺风	副总经理	男	42	2015-06-30	2018-06-30	0	0	0	—	38.15	否
李璐	董事会秘书	女	41	2011-06-10	2018-06-30	0	0	0	—	30.78	否
张怀征 (离任)	副总经理	男	46	2013-04-24	2016-08-24	0	0	0	—	34.57	否
合计	/	/	/	/	/				/	483.42	/

姓名	主要工作经历
李彦勇	公司董事长，天津大学 EMBA，目前在读天津大学管理科学与工程博士，经济师。2008 年 5 月至 2011 年 6 月任山东省商业集团总公司办公室主任，2011 年 6 月至 2015 年 6 月任本公司董事、总经理，2015 年 6 月至今任山东省商业集团有限公司副总经理、本公司董事长。
董红林	公司董事、总经理，山东大学软件工程专业，硕士，高级经济师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任山东省鲁商物业服务有限公司总经理，2010 年 9 月至 2015 年 6 月任临沂鲁商地产有限公司总经理，2011 年 10 月至 2015 年 6 月任临沂鲁商置业有限公司总经理，2009 年 1 月至 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 6 月至今任本公司董事、总经理。
段东	公司董事，毕业于天津财经大学会计专业，硕士，高级会计师。2009 年 5 月至 2010 年 5 月由山东省国有资产投资控股有限公司委派至山东东银投资有限公司任财务部经理，2010 年 5 月至 2014 年 6 月任山东省国有投资控股有限公司财务部副部长、资深业务经理，2014 年 6 月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2015 年 6 月至今任本公司董事。
马涛	公司独立董事，毕业于复旦大学经济系，博士后。2001 年 3 月至今任复旦大学经济学院教授、经济学博士生导师，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
朱南军	公司独立董事，毕业于中国人民大学会计学专业，会计学博士。2006 年 8 月至今任北京大学经济学院副教授，2003 年 9 月年至今任北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员、副秘书长，2010 年 9 月至今任北京大学经济学院风险管理与保险学系副主任，2014 年 3 月年渤海轮渡股份有限公司独立董事，2015 年 6 月至今任本公司独立董事。
徐东芬	公司监事会主席，毕业于北京商学院商业经济专业，大连理工大学 EMBA，高级经济师。2009 年 1 月至 2011 年 5 月任鲁商置业股份有限公司总经理，2011 年 5 月至 2015 年 6 月任鲁商置业股份有限公司党委书记，2015 年 6 月至今任山东商业集团有限公司工会副主席，本公司监事会主席。
张志强	公司监事，毕业于山东大学软件工程专业，硕士，高级会计师、注册会计师、注册税务师。2008 年 5 月至 2010 年 9 月任商业集团财务管理中心资金管理部部长，2010 年 9 月至 2011 年 5 月任商业集团财务管理中心主任助理，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任商业集团财务管理中心副主任，2014 年 1 月至 2014 年 4 月任商业集团财务管理中心主任，2011 年 9 月至今任山东省商业集团财务有限公司总经理，2013 年 4 月至 2015 年 6 月任鲁商金融支付集团有限公司党委书记，2014 年 4 月至今任商业集团财务管理部总监，2015 年 6 月至今任商业集团副总会计师、本公司监事，2017 年 2 月至今任山东省商业集团有限公司副总经理。
朱广瑜	公司职工监事，毕业于山东科技大学项目管理工程专业，硕士，高级会计师、房地产经济师。2008 年 3 月至 2010 年 4 月任北京银座合智房地产开发有限公司财务部经理，2010 年 3 月至 2010 年 4 月任北京银座合智房地产开发有限公司财务总监，2010 年 4 月至 2013 年 4 月任本公司审计法务部副部长，2013 年 4 月至今任本公司审计法务部部长，2014 年 2 月至今任本公司职工监事。
李德昌	公司党委书记、副总经理，毕业于中山大学物理系，北京大学光华管理学院高级工商管理硕士，工程师。2006 年 11 月至 2010 年 1 月任山东省鲁商置业有限公司副总经理，2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司副总经理，2011 年 6 月至 2015 年 6 月任本公司常务副总经理，2015 年 6 月至今任本公司党委书记、副总经理，主要分管公司开发、党建、人事等工作，2015 年 12 月至今任山东省鲁商置业有限公司总经理。
张全立	公司常务副总经理，毕业于山东建筑工程学院工民建专业，山东科技大学安全技术及工程专业硕士，国家一级注册结构工程师，研究员。2009 年 7 月至 2011 年 6 月任本公司总经理助理，2011 年 6 月至 2012 年 8 月任山东省商业集团有限公司地产管理本部部长，2012 年 8 月至 2015 年 6 月任本公司副总经理，2015 年 10 月至 2016 年 12 月任山东省商业房地产开发有限公司总经理，2015 年 6 月至今任本公司常务副

	总经理，主要分管公司工程、安全、采购等工作。
刘增伟	公司副总经理，Wright State University MBA，高级经济师。2011 年 6 月至 2012 年 7 月山东银座股份有限公司副总经理，2012 年 8 月至 2013 年 10 月任省管企业青岛工业园负责人，2013 年 10 月至今任青岛鲁商蓝岸地产有限公司总经理，2013 年 12 月至今任公司副总经理。
崔丰广	公司副总经理，毕业于青岛理工大学工程专业，硕士，工程师。2009 年 9 月至今任鲁商置业青岛有限公司总经理，2013 年 3 月至今任青岛鲁商置地有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理。
徐涛	公司副总经理，毕业于山东建筑大学建筑学专业，天津大学建筑与土木工程专业工程硕士，国家一级注册建筑师、高级工程师。2010 年 1 月至 2014 年 4 月任本公司设计部部长，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任本公司职工监事，2011 年 5 月至今任山东省鲁商建筑设计有限公司总经理，2014 年 2 月至今任本公司副总经理，主要分管公司设计工作，2015 年 12 月至今任鲁商福瑞达健康投资有限公司总经理。
李中山	公司财务总监，毕业于中央党校经济管理专业，会计师。2008 年 3 月至 2011 年 4 月任山东银座商城股份有限公司财务本部副本部长，2011 年 5 月至 2014 年 1 月任山东省商业集团财务管理中心资金部部长，2014 年 2 月至今任本公司财务总监。
韩贺风	公司副总经理，毕业于山东建材学院建筑工程专业，工程师。2009 年 6 月至 2010 年 8 月任本公司工程管理部部长，2010 年 8 月至 2016 年 3 月任本公司运营管理部部长，2015 年 6 月至今任本公司副总经理，主要分管公司运营、信息化、成本控制等工作。
李璐	公司董事会秘书，山东大学软件工程专业，硕士，经济师。2009 年 1 月至 2011 年 6 月任本公司证券事务代表、董事会办公室主任，2011 年 6 月至今任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
张怀征（离任）	公司副总经理、纪委书记、工会主席，毕业于大连理工大学公共事业管理专业，大连理工大学项目管理领域工程专业，硕士，工程师。2009 年 6 月至 2011 年 5 月任山东银座购物中心有限公司总经理助理，2011 年 5 月至 2013 年 4 月任山东银座购物中心有限公司副总经理，2009 年 6 月至 2013 年 4 月任山东银座置业有限公司总经理，2013 年 5 月至 2016 年 8 月任本公司副总经理，2015 年 2 月至 2016 年 8 月任公司纪委书记、工会主席。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、本年度任职发生变动人员报酬计算月份情况：张怀征先生为 2016 年 1 月-8 月。

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

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李彦勇	山东省商业集团有限公司	副总经理	2015年6月	
徐东芬	山东省商业集团有限公司	工会副主席	2015年6月	
张志强	山东省商业集团有限公司	财务管理部总监	2014年4月	
张志强	山东省商业集团有限公司	副总会计师	2015年6月	
张志强	山东省商业集团有限公司	副总经理	2017年2月	
段东	山东省国有投资控股有限公司	财务部部长	2014年6月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马涛	复旦大学经济学院	教授、经济学博士生导师	2001年3月	
朱南军	北京大学中国保险与社会保障研究中心	研究员、副秘书长	2003年9月	
朱南军	北京大学经济学院	副教授	2006年8月	
朱南军	北京大学经济学院风险管理与保险学系	副主任	2010年9月	
朱南军	渤海轮渡股份有限公司	独立董事	2014年4月	
张志强	山东省商业集团财务有限公司	总经理	2011年9月	
段东	山东地矿股份有限公司	监事	2013年1月	
段东	山东黄金国际矿业有限公司	董事	2014年11月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
---------------------	---

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、监事及独立董事报酬的支付依据公司 2015 年度股东大会批准的《关于董、监事津贴的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员报酬的议案》与公司实际经营相结合确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 483.42 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张怀征	副总经理	离任	个人原因
段东	董事会薪酬与考核委员会成员	选举	工作需要

注：1、2016 年 3 月 16 日，公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于调整公司董事会薪酬与考核委员会成员的议案》，同意公司董事会薪酬与考核委员会成员调整为马涛（独立董事）、朱南军（独立董事）、段东，马涛为召集人，其他董事会专门委员会成员不变。相关事项详见公司 2016 年 3 月 18 日披露的《鲁商置业股份有限公司第九届董事会第四次会议决议公告》（临 2016-010）。

2、2016 年 8 月 24 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过《关于公司高级管理人员变动的议案》，张怀征先生因个人原因辞去公司副总经理职务。相关事项详见公司 2016 年 8 月 25 日披露的《鲁商置业股份有限公司第九届董事会第六次会议决议公告》（临 2016-036）。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	143
主要子公司在职员工的数量	1,566
在职员工的数量合计	1,709
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	123
技术人员	1,052
财务人员	135
行政人员	399
合计	1,709
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	94
本科	741
大专	489
大专以下	385
合计	1,709

(二) 薪酬政策

适用 不适用

根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。公司建立以岗位为基础、绩效为导向的薪酬制度，实行按岗能付薪、以绩效定奖，充分发挥员工的积极性、主动性、创造性，保持企业的市场竞争力。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司一直注重打造学习型组织，鼓励员工不断提升自身素质，通过各种途径为员工搭建学习平台。2017年，鲁商置业将贯彻落实2016年年度会议精神，通过有针对性的培训工作，带领广大干部员工提升创新能力、开阔思路视野，加强对新形势下房地产盈利模式、增长方式的创新性研究，完善人才梯队建设使之与公司发展相匹配。

2017年培训工作秉承“一个中心，两个基本点”的培训主线。“一个中心”——构建分层级分专业的实操型培训体系，紧紧围绕“发展·转型年”的主题，坚持“请进来，走出去”的原则，

积极探索“一线课堂”现场培训模式，全面覆盖、重点突出，构建分层级分专业的实操性培训体系。“两个基本点”——知识技能大赛、“雏鹰计划”持续深入，“以赛代训”培训模式，鼓励员工立足本职岗位、学习专业知识，积极配合“雏鹰计划”，探索打造外部培训机构与内部讲师相结合的后备干部培养模式，为公司的发展储备力量。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	3,017,664 小时
劳务外包支付的报酬总额	3,302.29 万元

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所的相关法律法规，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，规范公司运作，积极开展投资者关系管理，严格执行内幕信息知情人管理制度，确保信息披露的公平、公正、公开。公司治理的实际状况符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求。具体情况如下：

1、**股东和股东大会：**报告期内，公司共召开 2 次股东大会。股东大会的召集、召开和审议程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，确保所有股东、特别是中小股东的合法权益。股东大会对关联交易的表决严格按照规定的程序进行，关联股东回避表决，保证关联交易的公开、公平、公正。

2、**控股股东与上市公司：**公司控股股东根据法律法规的规定依法行使权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作，报告期内未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、**董事与董事会：**董事会能够严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作，报告期内共召开董事会会议 22 次，董事会成员勤勉尽责，确保公司董事会决策的科学性和准确性。公司独立董事能够按照《独立董事工作制度》及其他相关制度，独立履行职责。

4、监事与监事会：报告期内共召开监事会会议 4 次，公司监事会能够按照《监事会议事规则》的要求，本着对公司股东负责的态度，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行有效监督。

5、信息披露与透明度：报告期内，公司根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，共披露临时公告 58 篇，定期报告 4 篇，同时根据上交所相应报送模板的变化，公司进行更新调整并完善定期报告模板格式及内容。公司能够严格按照监管部门的相关要求确保信息披露的真实、准确、完整、及时，提高公司信息披露的透明度。

2016 年 6 月 28 日，公司召开第九届董事会 2016 年度第十次临时会议，审议通过了《关于修改<信息披露管理制度>的议案》，根据上海证券交易所新发布的《上市公司信息披露暂缓与豁免业务指引》等相关文件的规定，结合自身情况，对《信息披露管理制度》进行了修订，明确了信息暂缓与豁免披露事项及流程，进一步完善了公司信息披露制度。

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，累计接待投资者来访来电二百余人次，同时还通过上证 e 互动、邮箱等多种方式保持与投资者的沟通与互动。2016 年 6 月 16 日，公司参加由山东证监局举办的“山东辖区上市公司 2016 年投资者网上集体接待日活动”，进一步加强与投资者的沟通交流，提升上市公司投资者关系管理水平，切实维护投资者的合法权益。

（二）内幕信息知情人登记管理情况

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

经公司自查，公司内幕信息知情人管理制度执行情况良好，未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

（三）继续加强内控体系建设，提高公司可持续发展能力

报告期内，公司从战略风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险入手，遵循“由点到面，逐步实施，稳步推进，全面覆盖”的总体思路，以主营业务及重要流程为重点，以内部控制管理工作为基础，通过识别分析风险，梳理制度流程，积极落实内部控制重点环节抓控。坚持以风险为导向，将内部控制建设与制度建设、流程优化等工作同步推进，通过识别控制缺陷，落实整改措施，不断提高企业风险防范能力。梳理各层级现行制度并形成制度汇编，强化公司制度管理。加强信息沟通协调，坚持实行风险管理报告机制。通过要求各项目公司定期报送安全月报、法律诉讼月报等形式，及时了解公司潜在风险，掌握重大风险、重大事件的管理和重要流程的控制进展，打通风险管理工作上传下达的沟通渠道。加强风险管理和内部控制宣贯工作，以专题推送形

式相关风险点及针对性案例进行深入浅出的提示与分析，使广大员工树立“控制风险就是创造效益”的观念，使风控理论知识在理解和应用中更形象化、具体化、实用化。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年度股东大会	2016 年 6 月 28 日	www.sse.com.cn	2016 年 6 月 29 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 9 月 26 日	www.sse.com.cn	2016 年 9 月 27 日

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司 2015 年度股东大会于 2016 年 6 月 28 日下午 2:00 时在银座泉城大酒店会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 11 人，代表股份 595,719,361 股，占公司股份总额的 59.51%。会议由董事长李彦勇先生主持，以现场计名投票和网络投票相结合的方式逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所陈晓彤、杨静律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

2、公司 2016 年第一次临时股东大会于 2016 年 9 月 26 日下午 2:00 时在银座泉城大酒店会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 13 人，代表股份 607,206,169 股，占公司股份总额的 60.66%。会议由董事长李彦勇先生主持，以现场计名投票和网络投票相结合的方式逐项审议通过了大会各项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐皎、杨静律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
李彦勇	否	22	22	19	0	0	否	2
董红林	否	22	22	19	0	0	否	2
段东	否	22	22	19	0	0	否	2
朱南军	是	22	22	19	0	0	否	2
马涛	是	22	22	19	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

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

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 董事会审计委员会

2016 年度，公司第九届董事会审计委员会共召开会议 8 次。

1、2016 年 3 月 14 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会 2016 年度第四次临时会议拟审议的《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司向关联方出售商品房的议案》的关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，认为上述关联交易为公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

2、2016 年 3 月 15 日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，审议通过以下决议：

(1) 通过《审计委员会 2015 年度履职情况汇总报告》。

(2) 同意将大信会计师事务所审定的公司《2015 年度财务报告》提交公司第九届董事会第四次会议审议。

(3) 同意将大信会计师事务所审定的《2015 年度内部控制评价报告》提交公司第九届董事会第四次会议审议。

(4) 同意续聘大信会计师事务所为公司 2016 年度审计机构，并提交公司第九届董事会第四次会议审议。

(5) 对第九届董事会第四次会议拟审议的《关于公司 2016 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2016 年度融资额度的议案》、《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客

观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，同意将议案提交公司第九届董事会第四次会议审议。

3、2016年4月19日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第五次会议拟审议的2016年第一季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2016年第一季度财务报表根据公司会计政策编制，会计政策运用恰当，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求，同意提交公司第九届董事会第五次会议审议。

4、2016年6月1日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会2016年度第八次临时会议拟审议的《关于全资下属公司济宁鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》和《关于全资子公司山东银座地产有限公司向关联方提供管理服务的议案》的关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，认为上述关联交易为公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

5、2016年6月15日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会2016年度第九次临时会议拟审议的《关于下属公司签订国开发展基金投资合同的议案》的关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，本次关联交易是按照国开基金发放规定的相关要求进行的，相关的审议、表决程序合法，未损害公司和其他股东的权益。

6、2016年8月23日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第六次会议拟审议的2016年半年度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2016年半年度财务报表根据公司会计政策编制，会计政策运用恰当，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求，同意提交公司第九届董事会第六次会议审议。

7、2016年10月21日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会第七次会议拟审议的2016年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2016年第三季度财务报表根据公司会计政策编制，会计政策运用恰当，纳入合并范围的单位和报表内容完整，符合会计准则的要求，同意提交公司第九届董事会第七次会议审议。

8、2016年12月8日，公司第九届董事会审计委员会召开会议，对第九届董事会2016年度第十七次临时会议拟审议的《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司向关联方出租物业的议案》及《关于全资子公司山东银座地产有限公司向关联方提供管理服务的议案》的关联交易事项进行了审议并发表了独立意见，认为上述关联交易为公司正常经营行为，公司对本次交易进行了充分论证，符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

（二）董事会战略委员会

公司董事会战略委员会对公司本年度的重大投资行为均进行了审核。2016年8月23日，公司第九届董事会战略委员会召开会议，会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2016年非公开发行股票方案的议案》和《关于公司2016年非公开发行股票预案的议案》，对公司非公开发行股票事宜进行了研究讨论，公司战略委员会认为本次非公开发行股票符合公司长期发展战略规划，同意提交公司第九届董事会第六次会议审议。

（三）董事会薪酬与考核委员会

1、召开会议情况

2016年度，公司第九届董事会薪酬与考核委员会召开会议1次。2016年3月15日，薪酬与考核委员会召开了2016年度第一次会议，会议通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，上述议案报公司第九届董事会第四次会议审议。

2、人员调整情况

2016年3月16日，公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于调整公司董事会薪酬与考核委员会成员的议案》，同意公司董事会薪酬与考核委员会成员调整为马涛（独立董事）、朱南军（独立董事）、段东，马涛为召集人，其他董事会专门委员会成员不变。

3、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2016年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬制度的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司制定的董事及高管人员薪酬制度是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准。2016年度，董事、高级管理人员的报酬是依据公司股东大会或董事会通过的相关规定并结合公司实际情况而支付，与公司实际情况相符，未发现违反公司薪酬管理制度的情形发生。

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

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

适用 不适用

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司借助深化国企改革促进企业发展之契机，逐步探索完善公正、透明的绩效评价标准与程序，在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，将进一步优化高级管理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励约束机制，建立有现代企业特色、符合自身发展的薪酬管理制度。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告于 2017 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：

www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。

内部控制审计报告于 2017 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用□不适用

大信审字【2017】第 3-00119 号

鲁商置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的鲁商置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：沈文圣

中国·北京

中国注册会计师：赵长峰

二〇一七年三月十四日

二、财务报表

合并资产负债表
2016 年 12 月 31 日

编制单位: 鲁商置业股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	4,240,387,578.91	2,029,304,808.74
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	3,330,000.00	22,395,000.00
应收账款	七、5	206,474,263.27	163,768,073.96
预付款项	七、6	3,695,355,979.18	2,624,789,994.41
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	136,614,664.15	424,296,134.35
买入返售金融资产			
存货	七、10	32,559,256,406.63	27,842,083,365.74
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	860,720,651.57	868,712,129.17
流动资产合计		41,702,139,543.71	33,975,349,506.37
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	七、15	16,038,817.80	5,337,401.76
长期应收款			
长期股权投资	七、17	180,759,385.00	142,976,967.04
投资性房地产			
固定资产	七、19	432,630,155.11	452,738,525.35
在建工程	七、20	17,750,368.51	343,600.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

项目	附注	期末余额	期初余额
油气资产			
无形资产	七、25	61,603,829.67	63,983,688.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	2,167,294.00	5,713,087.75
递延所得税资产	七、29	112,268,263.87	114,461,041.12
其他非流动资产			
非流动资产合计		823,218,113.96	785,554,311.24
资产总计		42,525,357,657.67	34,760,903,817.61
流动负债：			
短期借款	七、31	300,000,000.00	929,425,000.00
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	134,500,000.00	178,070,000.00
应付账款	七、35	4,571,551,640.62	4,331,569,853.65
预收款项	七、36	9,253,985,020.44	7,392,514,171.91
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	23,923,076.02	20,533,824.19
应交税费	七、38	341,308,763.10	292,101,336.85
应付利息	七、39	117,113,097.05	
应付股利	七、40	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	七、41	13,640,119,754.23	12,784,353,416.93
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,208,626,000.00	1,818,850,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		29,691,127,351.46	27,847,417,603.53
非流动负债：			
长期借款	七、45	8,294,242,580.90	4,451,466,000.00
应付债券	七、46	1,989,366,271.25	

项目	附注	期末余额	期初余额
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、47		50,000,000.00
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	1,241,413.18	1,241,413.18
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,284,850,265.33	4,502,707,413.18
负债合计		39,975,977,616.79	32,350,125,016.71
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	299,221,914.06
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	827,720,072.23	735,347,964.35
归属于母公司所有者权益合计		2,226,176,651.09	2,136,190,027.28
少数股东权益		323,203,389.79	274,588,773.62
所有者权益合计		2,549,380,040.88	2,410,778,800.90
负债和所有者权益总计		42,525,357,657.67	34,760,903,817.61

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

2016 年 12 月 31 日

编制单位：鲁商置业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		15,165,491.36	2,353,756.37
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			

项目	附注	期末余额	期初余额
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利	十七、1	150,000,000.00	175,000,000.00
其他应收款	十七、3	2,733,495,746.86	477,225,048.66
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		125,831.23	
流动资产合计		2,898,787,069.45	654,578,805.03
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		55,747.36	64,071.19
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		770,304,278.55	770,312,602.38
资产总计		3,669,091,348.00	1,424,891,407.41
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		1,923,585.16	2,098,790.29
应交税费		72,106.41	224,529.54
应付利息		110,000,000.00	
应付股利			
其他应付款		352,565,075.12	339,074,871.84
划分为持有待售的负债			

项目	附注	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		464,560,766.69	341,398,191.67
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,989,366,271.25	
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		1,989,366,271.25	
负债合计		2,453,927,037.94	341,398,191.67
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
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		-492,786,669.28	-624,457,763.60
所有者权益合计		1,215,164,310.06	1,083,493,215.74
负债和所有者权益总计		3,669,091,348.00	1,424,891,407.41

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

2016 年 1—12 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		7,645,921,649.99	5,864,434,715.18
其中：营业收入	七、61	7,645,921,649.99	5,864,434,715.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,460,243,185.16	5,657,558,927.21

项目	附注	本期发生额	上期发生额
其中：营业成本	七、61	6,528,985,226.36	4,695,420,337.43
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	563,635,371.73	541,379,912.14
销售费用	七、63	194,602,634.23	190,971,636.86
管理费用	七、64	146,043,916.04	152,997,770.26
财务费用	七、65	40,764,888.93	70,406,614.18
资产减值损失	七、66	-13,788,852.13	6,382,656.34
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	37,959,650.70	66,873,721.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,782,417.96	66,830,569.75
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		223,638,115.53	273,749,509.48
加：营业外收入	七、69	24,133,090.37	8,488,339.86
其中：非流动资产处置利得		311,336.46	1,479,366.95
减：营业外支出	七、70	16,091,640.96	27,309,894.82
其中：非流动资产处置损失		32,304.39	36,886.95
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		231,679,564.94	254,927,954.52
减：所得税费用	七、71	114,078,324.96	113,944,578.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		117,601,239.98	140,983,376.31
归属于母公司所有者的净利润		92,372,107.88	112,491,753.95
少数股东损益		25,229,132.10	28,491,622.36
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		117,601,239.98	140,983,376.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		92,372,107.88	112,491,753.95
归属于少数股东的综合收益总额		25,229,132.10	28,491,622.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.09	0.11
（二）稀释每股收益(元/股)		0.09	0.11

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
2016 年 1—12 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		11,777.00	
销售费用			
管理费用		18,344,157.86	19,435,624.61
财务费用		-27,029.18	7,919.33
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）	十七、6	150,000,000.00	175,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		131,671,094.32	155,556,456.06
加：营业外收入			
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）		131,671,094.32	155,556,456.06
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		131,671,094.32	155,556,456.06
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			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
六、综合收益总额		131,671,094.32	155,556,456.06
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.13	0.16
(二)稀释每股收益(元/股)		0.13	0.16

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

2016年1—12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		8,602,636,201.16	6,124,270,469.04
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		21,637,720.29	
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	351,955,503.81	69,212,491.73
经营活动现金流入小计		8,976,229,425.26	6,193,482,960.77
购买商品、接受劳务支付的现金		9,914,956,236.60	6,470,711,309.35
客户贷款及垫款净增加额			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		221,827,080.94	210,431,064.40
支付的各项税费		934,188,018.00	888,299,857.41
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	373,376,806.94	421,548,558.79
经营活动现金流出小计		11,444,348,142.48	7,990,990,789.95
经营活动产生的现金流量净额		-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,166,220.00	
取得投资收益收到的现金		81,152.70	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,127.10	197,140.09
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		5,328,499.80	197,140.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,362,115.73	14,876,139.82
投资支付的现金		25,771,556.00	5,294,250.00
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		51,133,671.73	20,170,389.82
投资活动产生的现金流量净额		-45,805,171.93	-19,973,249.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		31,000,000.00	42,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		31,000,000.00	42,500,000.00
取得借款收到的现金		6,320,022,580.90	3,948,691,000.00
发行债券收到的现金		1,985,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、73	3,895,000,000.00	2,140,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,231,022,580.90	6,131,191,000.00
偿还债务支付的现金		3,766,895,000.00	1,944,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		630,596,717.61	437,120,205.15
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、73	3,470,000,000.00	2,052,020,000.00
筹资活动现金流出小计		7,867,491,717.61	4,433,990,205.15
筹资活动产生的现金流量净额		4,363,530,863.29	1,697,200,794.85

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,849,606,974.14	-120,280,284.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,601,915,135.87	1,722,195,419.93
六、期末现金及现金等价物余额		3,451,522,110.01	1,601,915,135.87

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

2016 年 1—12 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		51,653,684.87	53,023,849.74
经营活动现金流入小计		51,653,684.87	53,023,849.74
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		13,593,964.37	12,520,827.72
支付的各项税费		11,777.00	887,750.88
支付其他与经营活动有关的现金		25,230,943.51	4,703,253.16
经营活动现金流出小计		38,836,684.88	18,111,831.76
经营活动产生的现金流量净额		12,816,999.99	34,912,017.98
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,265.00	23,010.00
投资支付的现金			35,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,985,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,985,005,265.00	35,023,010.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,985,005,265.00	-35,023,010.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

项目	附注	本期发生额	上期发生额
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		1,985,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,985,000,000.00	
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		1,985,000,000.00	
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		12,811,734.99	-110,992.02
加：期初现金及现金等价物余额		2,353,756.37	2,464,748.39
六、期末现金及现金等价物余额		15,165,491.36	2,353,756.37

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
2016 年 1—12 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				299,221,914.06				100,652,148.87		735,347,964.35	274,588,773.62	2,410,778,800.90
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				299,221,914.06				100,652,148.87		735,347,964.35	274,588,773.62	2,410,778,800.90
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-2,385,484.07						92,372,107.88	48,614,616.17	138,601,239.98
(一) 综合收益总额											92,372,107.88	25,229,132.10	117,601,239.98
(二) 所有者投入和减少资本					-2,385,484.07							23,385,484.07	21,000,000.00
1. 股东投入的普通股												31,000,000.00	31,000,000.00
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					-2,385,484.07							-7,614,515.93	-10,000,000.00
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													

2016 年年度报告

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		827,720,072.23	323,203,389.79	2,549,380,040.88

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				299,221,914.06				100,652,148.87		622,856,210.40	228,597,151.26	2,252,295,424.59
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													

2016 年年度报告

二、本年期初余额	1,000,968,000.00				299,221,914.06				100,652,148.87		622,856,210.40	228,597,151.26	2,252,295,424.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											112,491,753.95	45,991,622.36	158,483,376.31
（一）综合收益总额											112,491,753.95	28,491,622.36	140,983,376.31
（二）所有者投入和减少资本												42,500,000.00	42,500,000.00
1. 股东投入的普通股												42,500,000.00	42,500,000.00
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												-25,000,000.00	-25,000,000.00
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												-25,000,000.00	-25,000,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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				299,221,914.06				100,652,148.87		735,347,964.35	274,588,773.62	2,410,778,800.90

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
2016 年 1—12 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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74
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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										131,671,094.32	131,671,094.32
(一) 综合收益总额										131,671,094.32	131,671,094.32
(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											
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	-492,786,669.28	1,215,164,310.06

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	-780,014,219.66	927,936,759.68
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	-780,014,219.66	927,936,759.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										155,556,456.06	155,556,456.06
（一）综合收益总额										155,556,456.06	155,556,456.06
（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											
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	-624,457,763.60	1,083,493,215.74

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2016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2017年3月14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 2016 年 12 月 31 日的财务状况、2016 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

√适用□不适用

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

4. 记账本位币

本公司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

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、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母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“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

共同经营参与方应当确认其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，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当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

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其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；持有至到期投资、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

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(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	单项应收款项期末余额在 100 万元（含 100 万元）以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(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	
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, 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 至 2 年	40	40
2 至 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. 划分为持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

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，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；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，其初始投资成本应当按照《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，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

投资方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。投资方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，投资方都应当按照《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

(1). 采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

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

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

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

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，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(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，是指企业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，其他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。企业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

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，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(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

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。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。

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

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。

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

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	5%、6%、11%、17%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	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

财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号文件规定，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

本公司销售自己开发的房地产项目适用销售不动产税目，出租自己开发的房地产项目(包括商铺、写字楼、公寓等)，适用租赁服务税目中的不动产经营租赁服务税目和不动产融资租赁服务税目(不含不动产售后回租融资租赁)。根据规定房地产开发企业销售、出租不动产适用的税率均为11%。房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税

方法按照 5% 的征收率计税。本公司提供的物业管理服务和经营的酒店，适用生活服务税目，根据规定物业管理服务和提供餐饮住宿服务适用的增值税税率为 6%。

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	215,746.32	241,812.73
银行存款	3,919,039,385.64	1,741,294,166.46
其他货币资金	321,132,446.95	287,768,829.55
合计	4,240,387,578.91	2,029,304,808.74

其他说明

货币资金期末余额中受限金额为 788,865,468.90 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 318,613,580.72 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 11,488,325.48 元；预售监管资金及贷款保证金为 270,820,799.69 元；山东省文化厅拨付的专用于山东省美术馆项目建设资金为 52,095,920.17 元；山东省人力资源社会保障厅拨付的专用于山东省人力资源市场项目建设资金为 20,591,044.84 元；山东省财政厅拨付的专用于山东省文物保护科研修复工场项目建设资金 65,275,798.00 元，中国共产党山东省委员会党校拨付的专用于省委党校新校区建设项目二期工程建设资金 49,980,000.00 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	3,330,000.00	22,395,000.00
合计	3,330,000.00	22,395,000.00

(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	179,131,858.00	77.76			179,131,858.00	170,262,096.00	84.51	16,868,636.00	9.91	153,393,460.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,333,684.88	15.77	23,899,137.56	65.78	12,434,547.32	31,205,177.89	15.49	20,830,563.93	66.75	10,374,613.96
其中：账龄组合	36,333,684.88	15.77	23,899,137.56	65.78	12,434,547.32	31,205,177.89	15.49	20,830,563.93	66.75	10,374,613.96
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	14,907,857.95	6.47			14,907,857.95					
合计	230,373,400.83	/	23,899,137.56	/	206,474,263.27	201,467,273.89	/	37,699,199.93	/	163,768,073.96

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

单位：元币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
青岛市市南区政府	179,131,858.00	0	0	该款项已于2017年1月份收回，未来现金流量现值与其账面价值一致。
合计	179,131,858.00	0	/	/

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	7,872,318.09	787,231.82	10%
1至2年	8,910,499.21	3,564,199.68	40%
2至3年	15,807.58	12,646.06	80%
3年以上	19,535,060.00	19,535,060.00	100%
合计	36,333,684.88	23,899,137.56	65.78%

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄做为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：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 3,188,856.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 16,988,918.62 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
青岛市市南区政府	16,868,636.00	该款项已于 2017 年 1 月份收回，未来现金流量现值与其账面价值一致。
合计	16,868,636.00	/

(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 1	179,131,858.00	77.76	0
客户 2	19,000,000.00	8.25	19,000,000.00
客户 3	8,549,300.00	3.71	3,419,720.00
客户 4	2,512,338.00	1.09	251,233.80
客户 5	1,210,826.08	0.53	121,082.61
合计	210,404,322.08	91.34	22,792,036.41

(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	1,848,429,642.44	50.02	1,477,191,272.54	56.28
1至2年	921,290,525.35	24.93	494,490,109.30	18.84
2至3年	330,750,367.18	8.95	147,927,950.54	5.63
3年以上	594,885,444.21	16.10	505,180,662.03	19.25
合计	3,695,355,979.18	100.00	2,624,789,994.41	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	579,000,000.00	1-2年	垫付拆迁款
山东省鲁商置业有限公司	济南市城市建设投资有限公司	200,000,000.00	3年以上	土地熟化费
鲁商置业青岛有限公司	青岛市市南区政府	190,000,000.00	3年以上	土地保证金
鲁商置业青岛有限公司	青岛城市建设投资(集团)有限责任公司	145,000,000.00	1-2年	土地保证金
鲁商置业青岛有限公司	北京畅天利信息技术有限公司	120,000,000.00	3年以上	土地竞拍保证金
合计		1,234,000,000.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	979,239,618.00	26.50
青岛市崂山区房地产开发管理局	515,353,148.93	13.95
青岛市财政局	280,000,000.00	7.58
青岛市崂山区财政局	210,000,000.00	5.68
济南市城市建设投资有限公司	200,000,000.00	5.41
合计	2,184,592,766.93	59.12

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	99,512,251.90	36.84			99,512,251.90	348,208,159.14	62.43			348,208,159.14
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	170,589,316.18	63.16	133,486,903.93	78.25	37,102,412.25	209,563,668.90	37.57	133,475,693.69	63.69	76,087,975.21
其中: 账龄组合	153,952,230.62	57.00	133,486,903.93	86.71	20,465,326.69	197,483,599.48	35.40	133,475,693.69	67.59	64,007,905.79
其他组合	16,637,085.56	6.16			16,637,085.56	12,080,069.42	2.17			12,080,069.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	270,101,568.08	/	133,486,903.93	/	136,614,664.15	557,771,828.04	/	133,475,693.69	/	424,296,134.35

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	41,290,800.00	0	0	公积金贷款保证金, 经减值测试, 无需计提坏账
菏泽市住房保障和房产管理局	992,769.00	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	3,754,519.00	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
济宁市城市建设城乡开发中心	15,567,311.95	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
济南市住房维修资金管理中心	37,906,851.95	0	0	物业质量维修基金, 经减值测试, 无需计提坏账
合计	99,512,251.90	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	11,544,154.83	1,154,415.49	10%
1 至 2 年	12,356,782.17	4,942,712.85	40%
2 至 3 年	13,307,590.14	10,646,072.11	80%
3 年以上	116,743,703.48	116,743,703.48	100%
合计	153,952,230.62	133,486,903.93	86.71%

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄做为风险特征组成类似信用风险特征组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：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 11,210.24 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

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(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
预售保证金		305,051,703.14
劳务工资保证金	31,143,795.00	39,848,832.00
公积金保证金	41,290,800.00	23,837,801.11
物业质量维修基金	58,221,451.90	19,322,506.00
押金及质保金	7,347,585.12	44,689,574.53
代垫款	23,864,857.37	23,190,885.26
职工借款及备用金	3,307,080.33	5,350,661.67
租金	1,966,096.24	1,364,838.56
往来款	96,975,004.93	88,452,182.38
其他	5,984,897.19	6,662,843.39
合计	270,101,568.08	557,771,828.04

(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
青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5年以上	16.84	45,496,000.00
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	公积金保证金	41,290,800.00	0-4年	15.29	
济南市住房维修资金管理中心	物业质量维修基金	37,906,851.95	0-3年	14.03	
北京东方航华投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5年以上	8.97	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	15,567,311.95	0-2年	5.76	
合计	/	164,479,738.27	/	60.89	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	9,197,721.39		9,197,721.39	13,164,122.36		13,164,122.36
在产品						
库存商品	1,155,348.79		1,155,348.79	3,112,714.39		3,112,714.39
开发成本	21,521,668,427.69		21,521,668,427.69	18,916,407,967.19		18,916,407,967.19
开发产品	11,003,097,566.07	4,087,235.34	10,999,010,330.73	8,881,707,846.33	13,111,643.83	8,868,596,202.50
发出商品	24,308,051.71		24,308,051.71	33,216,345.77		33,216,345.77
生产成本	3,916,526.32		3,916,526.32	7,586,013.53		7,586,013.53
合计	32,563,343,641.97	4,087,235.34	32,559,256,406.63	27,855,195,009.57	13,111,643.83	27,842,083,365.74

1) 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)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鲁商常春藤项目	2007.03	2017.12	45	874,472,757.66	432,908,196.30	1,074,124,927.18	233,256,026.78
鲁商御龙湾项目	2008.06	2016.12	14.53	309,157,116.77	93,823,982.31	339,787,285.45	63,193,813.63
东营银座城市广场	2004.11	2016.12	7.5	118,830,938.15	16,109,539.45	134,940,477.60	
鲁商国奥城项目	2008.07	2017.06	29	899,643,156.56	303,179,696.36	639,426,855.61	563,395,997.31
重庆云山雅筑项目	2015.07	2017.12	2.3	104,238,928.27	84,748,934.66		188,987,862.93
临沂鲁商中心项目	2013.07	2019.06	32	510,280,554.99	219,071,712.16	298,684,350.54	430,667,916.61
青岛鲁商·首府项目	2010.03	2020.12	100	153,707,940.02	1,458,875,083.41		1,612,583,023.43
济宁南池公馆项目	2011.07	2016.06	22	138,690,938.22	-6,139,746.34	132,551,191.88	
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	33	842,455,503.86	320,938,751.59		1,163,394,255.45
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	5,481,408,068.04	750,195,689.91	1,138,231,218.10	5,093,372,539.85
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2020.12	120	3,790,786,318.64	4,569,849,175.02	1,880,399,328.31	6,480,236,165.35
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	503,011,630.42	336,212,159.16	58,229,297.45	780,994,492.13
临沂金悦城项目	2015.12	2025.12	100	297,081,613.63	412,545,157.83		709,626,771.46
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2019.07	40	1,197,847,135.61	255,844,436.56	509,653,600.86	944,037,971.31
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2020.12	38	1,152,581,844.73	519,644,678.25	534,389,770.14	1,137,836,752.84
泰安鲁商国际社区一、二期	2014.08	2017.12	20.7	774,755,381.97	341,073,617.84	533,156,850.24	582,672,149.57
泰安鲁商中心项目	2016.01	2019.05	20	473,844,642.83	277,460,472.31		751,305,115.14
鲁商·泰晤士小镇一期	2014.08	2018.12	25	1,128,599,428.50	641,799,111.83	1,186,734,672.89	583,663,867.44
其他项目				165,014,068.32	37,429,638.14		202,443,706.46
合计				18,916,407,967.19	11,065,570,286.75	8,460,309,826.25	21,521,668,427.69

2) 主要项目的开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	年初余额	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	1,216,834,876.64	1,074,124,927.18	434,179,676.97	10,108,798.45	1,846,671,328.40
鲁商御龙湾项目	442,946,217.16	339,787,285.45	234,749,443.66		547,984,058.95
济南鲁商广场项目	190,360,174.13	13,178,189.96		1,729,687.76	201,808,676.33
鲁商国奥城项目	395,209,126.53	639,426,855.61	364,624,414.15	211,810.50	669,799,757.49
青岛银座一山一墅项目	166,800,301.44		23,000,365.07		143,799,936.37
东营银座城市广场	102,437,891.20	134,940,477.60	91,511,752.16	1,646,509.10	144,220,107.54
临沂鲁商凤凰城项目	166,373,802.76		31,683,931.35	128,828.96	134,561,042.45
青岛鲁商·首府项目	850,314,064.19	-1,285,929.15	173,779,006.13	2,339,069.77	672,910,059.14
济宁南池公馆项目	191,676,593.88	132,551,191.88	52,578,569.28	4,354,336.75	267,294,879.73
哈尔滨松江新城项目	2,737,633,037.07	1,138,231,218.10	1,602,856,033.11		2,273,008,222.06
泰安银座城市广场	150,738,907.01			10,068,918.35	140,669,988.66
菏泽鲁商凤凰城项目	589,246,044.17	509,653,600.86	294,277,803.24		804,621,841.79
临沂鲁商中心项目	651,908,680.89	298,684,350.54	235,976,427.31	756,198.08	713,860,406.04
青岛蓝岸丽舍项目	88,334,924.28	1,880,399,328.31	1,062,021,656.28		906,712,596.31

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
泰晤士小镇项目		1,186,734,672.89	746,354,060.57		440,380,612.32
泰安国际社区项目		533,156,850.24	101,512,294.84		431,644,555.40
青岛蓝岸新城项目		534,389,770.14	468,470,081.24		65,919,688.90
临沂知春湖项目		58,229,297.45	8,202,638.82		50,026,658.63
合计	7,940,814,641.35	8,472,202,087.06	5,925,778,154.18	31,344,157.72	10,455,894,416.51

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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	465,538,570.22	479,176,597.07	59,998,104.36	884,717,062.93
山东银座·晶都国际	10,972,059.88		7,373,026.78	3,599,033.10
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			66,472,859.29
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	2,934,567.93	119,345,643.66	2,934,567.93	119,345,643.66
临沂鲁商凤凰城	36,291,712.00		32,443,561.06	3,848,150.94
济南鲁商广场	62,322,229.56		5,367,452.16	56,954,777.40
鲁商国奥城	11,879,496.43		11,879,496.43	
临沂鲁商中心		82,160,286.52		82,160,286.52
鲁商常春藤		173,293,687.76		173,293,687.76
济宁南池公馆		104,376,979.13		104,376,979.13
二、出租开发产品摊销	92,139,547.77	33,575,594.73	3,675,293.81	122,039,848.69
山东银座·晶都国际	2,211,332.97	251,135.61		2,462,468.58
泰安银座城市广场	62,413,991.34	10,068,918.35		72,482,909.69
青岛四季景园	11,793,406.64	1,897,574.09		13,690,980.73
东营银座城市广场	6,594,996.95	1,646,509.10		8,241,506.05
银座数码广场	563,337.34	82,727.31		646,064.65
青岛鲁商·首府	420,922.96	2,339,069.77	420,922.96	2,339,069.77
临沂鲁商凤凰城	2,251,950.55	128,828.96	2,125,542.76	255,236.75
济南鲁商广场	4,972,591.43	1,729,687.76		6,702,279.19
鲁商国奥城	917,017.59	211,810.50	1,128,828.09	-
临沂鲁商中心		756,198.08		756,198.08
鲁商常春藤		10,108,798.45		10,108,798.45
济宁南池公馆		4,354,336.75		4,354,336.75
三、出租开发产品净值	373,399,022.45			762,677,214.24
山东银座·晶都国际	8,760,726.91			1,136,564.52
泰安银座城市广场	149,009,208.18			138,940,289.83

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛四季景园	54,679,452.65			52,781,878.56
东营银座城市广场	51,014,070.52			49,367,561.42
银座数码广场	5,070,040.80			4,987,313.49
青岛鲁商·首府	2,513,644.97			117,006,573.89
临沂鲁商凤凰城	34,039,761.45			3,592,914.19
济南鲁商广场	57,349,638.13			50,252,498.21
鲁商国奥城	10,962,478.84			-
临沂鲁商中心				81,404,088.44
鲁商常春藤				163,184,889.31
济宁南池公馆				100,022,642.38

注：公司存货账面价值合计为 7,640,933,166.98 的哈尔滨鲁商·松江新城项目、青岛蓝岸丽舍项目等存货项目已作抵押，详见附注十四、2、（1）、2）“资产抵押”。

(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	
开发产品	13,111,643.83			9,024,408.49		4,087,235.34
合计	13,111,643.83			9,024,408.49		4,087,235.34

(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

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 3,559,253,651.73 元。其中本期资本化利息为 1,105,687,658.48 元，资本化率 6.15%。

(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、划分为持有待售的资产

□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	3,160,965.24	121,823.70
预缴营业税	257,269,041.46	366,926,343.75
预缴城市维护建设税	20,621,096.03	23,830,111.26
预缴所得税	290,061,710.80	229,235,862.98
预缴房产税	781,995.93	543,309.95
预缴土地增值税	262,205,689.51	216,353,466.73
预缴印花税	754,023.53	762,104.81
预缴教育费附加	8,772,580.01	10,226,571.92
预缴地方教育费附加	5,901,032.72	6,768,472.32
预缴地方水利建设基金	2,214,005.67	2,825,723.36
预缴残疾人就业保障金	25,770.00	20,568.15
预缴代扣代缴税金	8,868,484.94	11,009,641.58
预缴其他税费	84,255.73	88,128.66
合计	860,720,651.57	868,712,129.17

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	16,038,817.80		16,038,817.80	5,337,401.76		5,337,401.76
合计	16,038,817.80		16,038,817.80	5,337,401.76		5,337,401.76

(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、联营企业											
临沂尚城置业有限公司	142,976,967.04			37,782,417.96						180,759,385.00	
合计	142,976,967.04			37,782,417.96						180,759,385.00	

18、投资性房地产

(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	电子设备及其他设备	合计
----	--------	------	------	-----------	----

一、账面原值：					
1.期初余额	491,245,867.13	3,459,925.40	23,884,449.24	38,843,072.31	557,433,314.08
2.本期增加金额		41,840.00	496,101.06	4,920,519.11	5,458,460.17
(1) 购置		41,840.00	496,101.06	4,920,519.11	5,458,460.17
3.本期减少金额			558,189.13	349,826.00	908,015.13
(1) 处置或报废			558,189.13	349,826.00	908,015.13
4.期末余额	491,245,867.13	3,501,765.40	23,822,361.17	43,413,765.42	561,983,759.12
二、累计折旧					
1.期初余额	64,000,029.78	3,220,716.42	17,612,702.47	19,861,340.06	104,694,788.73
2.本期增加金额	18,071,555.54	78,471.69	1,887,140.64	5,417,125.72	25,454,293.59
(1) 计提	18,071,555.54	78,471.69	1,887,140.64	5,417,125.72	25,454,293.59
3.本期减少金额			465,336.15	330,142.16	795,478.31
(1) 处置或报废			465,336.15	330,142.16	795,478.31
4.期末余额	82,071,585.32	3,299,188.11	19,034,506.96	24,948,323.62	129,353,604.01
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	409,174,281.81	202,577.29	4,787,854.21	18,465,441.80	432,630,155.11
2.期初账面价值	427,245,837.35	239,208.98	6,271,746.77	18,981,732.25	452,738,525.35

(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	5,460,334.92

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用√不适用

其他说明：

√适用□不适用

1) 期末已经提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 29,204,004.22 元。

2) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本, 将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款, 以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保, 抵押固定资产原值为 460,091,886.30 元, 固定资产净值为 400,599,449.26 元。

20、在建工程

(1). 在建工程情况

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
福瑞达国际颐养中心	17,750,368.51		17,750,368.51	343,600.00		343,600.00
合计	17,750,368.51		17,750,368.51	343,600.00		343,600.00

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用□不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
福瑞达国际颐养中心	50,000,000.00	343,600.00	17,406,768.51			17,750,368.51	34.81	34.81	809,207.76	809,207.76	4.90	银行借款
合计	50,000,000.00	343,600.00	17,406,768.51			17,750,368.51	/	/	809,207.76	809,207.76	/	/

(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	商标注册费	域名	合计
一、账面原值					
1.期初余额	62,073,543.49	15,627,670.50	184,400.00	40,485.00	77,926,098.99
2.本期增加金额		3,133,211.02		1,301.89	3,134,512.91
(1)购置		3,133,211.02		1,301.89	3,134,512.91
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	62,073,543.49	18,760,881.52	184,400.00	41,786.89	81,060,611.90
二、累计摊销					
1.期初余额	7,028,442.22	6,835,677.57	71,543.50	6,747.48	13,942,410.77
2.本期增加金额	1,720,925.16	3,761,294.34	18,440.04	13,711.92	5,514,371.46
(1)计提	1,720,925.16	3,761,294.34	18,440.04	13,711.92	5,514,371.46
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	8,749,367.38	10,596,971.91	89,983.54	20,459.40	19,456,782.23
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	53,324,176.11	8,163,909.61	94,416.46	21,327.49	61,603,829.67
2.期初账面价值	55,045,101.27	8,791,992.93	112,856.50	33,737.52	63,983,688.22

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司为降低资金成本，将原渤海银行济南分行的酒店经营性物业贷款置换为中国邮政储蓄银行济南分行贷款，以房产和土地使用权抵押获得渤海银行济南分行的保函为该业务担保，抵押无形资产原值为 29,807,453.03 元，净值为 26,329,916.85 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	492,008.00		27,332.00		464,676.00
租赁费	5,221,079.75		3,518,461.75		1,702,618.00
合计	5,713,087.75		3,545,793.75		2,167,294.00

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	150,789,477.05	37,697,369.26	167,217,572.44	41,804,393.11
内部交易未实现利润	3,965,310.24	991,327.56	10,943,643.32	2,735,910.82
可抵扣亏损	294,318,268.19	73,579,567.05	279,682,948.76	69,920,737.19
合计	449,073,055.48	112,268,263.87	457,844,164.52	114,461,041.12

(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	4,965,652.72	1,241,413.18	4,965,652.72	1,241,413.18

合计	4,965,652.72	1,241,413.18	4,965,652.72	1,241,413.18
----	--------------	--------------	--------------	--------------

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	10,683,799.78	17,068,965.01
可抵扣亏损	803,766,614.41	553,826,158.96
合计	814,450,414.19	570,895,123.97

注：未确认递延所得税资产的可抵扣亏损主要是子公司哈尔滨鲁商置业有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、山东省鲁商置业有限公司、重庆鲁商地产有限公司等公司亏损因无法确认可抵扣亏损转回时间，故未予以确认递延所得税资产。

(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
2016 年		4,601,143.24	
2017 年	105,848,058.55	105,848,058.55	
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		
合计	803,766,614.41	553,826,158.96	/

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

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托借款		929,425,000.00
质押+保证借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	929,425,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用√不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

32、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	35,000,000.00	70,970,000.00
银行承兑汇票	99,500,000.00	107,100,000.00
合计	134,500,000.00	178,070,000.00

本期末无已到期未支付的应付票据。

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	3,874,852,284.73	4,022,180,196.27
1年以上	696,699,355.89	309,389,657.38
合计	4,571,551,640.62	4,331,569,853.65

(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
黑龙江省三建建筑工程公司	57,409,164.23	工程款未结算
江苏南通二建集团有限公司	40,906,471.77	工程款未结算
江苏省苏中建设集团股份有限公司青岛分公司	22,859,095.53	工程款未结算
江苏天宇建设集团有限公司	21,910,216.54	工程款未结算
青岛一建集团有限公司	20,018,848.66	工程款未结算
合计	163,103,796.73	/

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）	6,576,825,865.82	5,550,314,339.28
1年以上	2,677,159,154.62	1,842,199,832.63
合计	9,253,985,020.44	7,392,514,171.91

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
鲁商国奥城项目	84,304,938.41	未结算
鲁商常春藤项目	556,259,387.78	未结算
鲁商御龙湾项目	195,003,821.23	未结算
青岛蓝岸国际项目	36,514,091.36	未结算
临沂鲁商中心项目	354,606,744.32	未结算
青岛鲁商·首府项目	188,672,307.27	未结算
济宁南池公馆项目	21,513,823.20	未结算
哈尔滨松江新城项目	24,600,314.00	未结算
青岛蓝岸丽舍项目	447,752,308.89	未结算
临沂知春湖项目	9,274,125.80	未结算
菏泽鲁商凤凰城项目	103,598,310.00	未结算
鲁商蓝岸新城项目	72,526,913.00	未结算
泰安碧霞国际社区项目	335,183,519.75	未结算
鲁商泰晤士小镇项目	85,181,960.62	未结算
临沂金悦城项目	58,125,371.00	未结算
青岛一山一墅项目	30,610,322.92	未结算
东营银座城市广场	16,374,237.26	未结算

北京蓝岸丽舍项目	46,864,448.12	未结算
其他项目	10,192,209.69	未结算
合计	2,677,159,154.62	/

(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:

单位:元 币种:人民币

项目名称	期末余额	年初余额
青岛一山一墅项目	52,554,005.68	52,267,005.50
鲁商常春藤项目	1,096,068,684.90	1,054,233,037.17
鲁商御龙湾项目	280,858,082.22	387,426,457.39
鲁商国奥城项目	192,034,578.60	215,896,059.43
鲁商蓝岸国际项目	36,514,091.36	194,597,846.42
东营银座城市广场项目	16,676,442.42	119,928,345.08
北京蓝岸丽舍项目	103,741,591.12	158,078,719.97
青岛鲁商·首府项目	253,063,081.46	286,864,088.79
济南宁池公馆项目	52,036,621.99	53,574,070.63
济宁运河公馆项目	406,064,573.88	
哈尔滨松江新城项目	274,299,234.84	797,044,298.00
菏泽鲁商凤凰城项目	139,246,729.66	133,098,119.72
临沂鲁商中心项目	455,132,950.53	646,378,387.46
临沂鲁商凤凰城项目	44,672,653.48	30,591,795.33
青岛蓝岸丽舍项目	2,833,073,555.89	1,498,099,960.81
泰安碧霞国际社区项目	763,972,195.91	484,227,460.87
泰安鲁商中心项目	471,072,949.54	
鲁商蓝岸新城项目	625,553,296.25	448,887,552.00
临沂金悦城项目项目	711,034,562.14	58,125,371.00
鲁商泰晤士小镇项目	323,452,284.61	687,556,235.92
合计	9,131,122,166.48	7,306,874,811.49

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	19,087,783.85	201,521,912.13	197,543,112.31	23,066,583.67
二、离职后福利-设定提存计划	3,167.16	22,563,863.05	22,561,759.35	5,270.86
三、辞退福利	1,442,873.18	610,044.68	1,201,696.37	851,221.49
合计	20,533,824.19	224,695,819.86	221,306,568.03	23,923,076.02

(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	3,207,989.82	154,442,507.72	154,257,347.01	3,393,150.53
二、职工福利费		17,992,470.83	17,980,892.41	11,578.42
三、社会保险费	27,640.41	11,625,320.09	11,624,383.46	28,577.04
其中: 医疗保险费	31,563.24	9,855,157.98	9,854,279.55	32,441.67
工伤保险费	2,162.93	767,724.73	767,704.78	2,182.88
生育保险费	-6,085.76	1,002,437.38	1,002,399.13	-6,047.51
四、住房公积金	45,175.97	10,981,873.56	10,978,865.72	48,183.81
五、工会经费和职工教育经费	15,726,709.96	6,147,526.51	2,369,410.29	19,504,826.18
六、短期带薪缺勤		332,213.42	332,213.42	
七、短期利润分享计划				
八、其他	80,267.69			80,267.69
合计	19,087,783.85	201,521,912.13	197,543,112.31	23,066,583.67

(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	4,631.79	21,384,887.79	21,382,948.84	6,570.74
2、失业保险费	-1,464.63	1,178,975.26	1,178,810.51	-1,299.88
3、企业年金缴费				
合计	3,167.16	22,563,863.05	22,561,759.35	5,270.86

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	112,284,711.51	855,829.99
营业税	68,155.34	1,252,841.54
企业所得税	8,100,952.81	33,024,383.19
个人所得税	746,045.90	1,260,464.24
城市维护建设税	90,825.22	144,678.35
房产税	3,764,666.81	2,595,545.43
土地增值税	205,007,243.31	243,428,018.78
土地使用税	10,330,360.50	8,204,809.94
教育费附加	41,293.58	65,132.51
地方教育费附加	520,300.59	473,672.69
其他税费	354,207.53	795,960.19
合计	341,308,763.10	292,101,336.85

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	2,738,986.77	
企业债券利息	110,000,000.00	
短期借款应付利息	4,374,110.28	
合计	117,113,097.05	

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	20,000,000.00	20,000,000.00
山东世界贸易中心	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

其他说明：

2013年12月、2015年12月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，分配累计实现利润30,000.00万元、10,000.00万元，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，该公司为增加土地储备2016年暂未支付。

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	12,541,868,893.21	11,750,138,857.41
代扣款项	45,907,194.28	75,966,197.53
投标保证金	35,202,755.36	124,475,911.20
质保金及押金	69,296,356.02	40,874,551.20
社会保险金	1,263,898.62	922,597.11
专款专用	371,747,396.40	541,553,387.78
购房意向金	413,884,192.66	244,286,850.02
其他	160,949,067.68	6,135,064.68
合计	13,640,119,754.23	12,784,353,416.93

(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	6,482,889,933.31	未到期
山东银座商城股份有限公司	638,209,346.16	未到期
山东省空调工程总公司	318,569,882.10	未到期
临沂尚城置业有限公司	222,000,000.00	未到期
青岛市崂山区财政局	156,090,000.00	未到期
合计	7,817,759,161.57	/

其他说明

□适用√不适用

42、划分为持有待售的负债

□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	1,158,626,000.00	1,718,850,000.00
1 年内到期的长期应付款	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,208,626,000.00	1,818,850,000.00

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	298,000,000.00	250,000,000.00	4.750%~5.232%
保证借款	2,573,229,980.90	773,240,000.00	4.750%~5.800%
抵押+保证借款	3,397,080,000.00	3,164,200,000.00	4.513%~6.600%
委托借款	1,325,932,600.00	264,026,000.00	6.150%~7.150%
质押+保证借款	700,000,000.00		5.600%~5.900%
合计	8,294,242,580.90	4,451,466,000.00	

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)	1,989,366,271.25	
合计	1,989,366,271.25	

(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	2,000,000,000.00	2016.02.02	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	110,000,000.00			2,000,000,000.00
16 鲁商债 (135205)-利息调整				-15,000,000.00		-15,000,000.00		4,366,271.25		-10,633,728.75
合计	/	/	/	1,985,000,000.00		1,985,000,000.00		4,366,271.25		1,989,366,271.25

(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

47、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款:**

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额
向非金融机构的借款	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

其他说明:

适用 不适用

公司子公司山东省鲁商置业有限公司根据《山东省扩大内需重点建设项目调控资金管理暂行办法》自山东省商业集团有限公司 2009 年借入款项 3 亿元, 用于省调控资金贷款规定的项目, 借款期限八年, 第 1-5 年只偿还利息, 第 6 年起均衡还本付息。

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）	331,708,799.87		2,385,484.07	329,323,315.80
其他资本公积	-32,486,885.81			-32,486,885.81
合计	299,221,914.06		2,385,484.07	296,836,429.99

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期变动详见附注九、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”。

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	735,347,964.35	622,856,210.40
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	735,347,964.35	622,856,210.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	92,372,107.88	112,491,753.95
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	827,720,072.23	735,347,964.35

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	7,596,385,560.89	6,493,987,245.66	5,825,754,605.42	4,675,712,763.76
房地产销售	7,360,266,893.38	6,320,792,867.41	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93
物业管理	167,838,884.20	158,191,357.67	131,209,134.06	107,937,333.77
酒店	64,931,914.77	12,219,508.22	63,739,085.99	11,823,435.42
建材销售	3,347,868.54	2,783,512.36	21,956,554.37	17,759,220.64
其他业务小计	49,536,089.10	34,997,980.70	38,680,109.76	19,707,573.67
租赁费收入	39,176,508.86	34,997,980.70	33,825,465.85	19,707,573.67
代建费收入	10,287,547.16		4,610,000.00	
其他收入	72,033.08		244,643.91	
合计	7,645,921,649.99	6,528,985,226.36	5,864,434,715.18	4,695,420,337.43

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	292,341,579.54	294,250,438.29
城市维护建设税	26,760,165.92	20,589,294.27
教育费附加	11,523,575.82	8,873,727.94
地方教育费附加	7,661,639.10	5,915,619.58

土地增值税	209,818,569.28	209,469,403.48
水利建设基金	2,899,106.76	2,281,428.58
其他	12,630,735.31	
合计	563,635,371.73	541,379,912.14

其他说明：

根据财会[2016]22号文件，全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船税、印花税等相关税费，该规定自2016年5月1日起施行。

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	22,732,820.85	21,684,026.76
广告费	66,630,873.22	87,197,302.58
销售代理费	49,174,948.33	36,185,581.64
业务宣传费	33,443,146.48	35,244,861.51
其他	22,620,845.35	10,659,864.37
合计	194,602,634.23	190,971,636.86

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	61,691,615.68	59,847,954.27
办公费	5,306,836.51	3,085,087.89
会务费	444,547.77	430,826.90
租赁费	9,373,341.98	13,077,020.28
招待应酬费	3,358,778.76	3,214,184.60
税费	5,066,022.78	13,377,473.79
折旧费	20,149,939.03	20,809,912.19
无形资产摊销	5,514,371.46	3,806,740.73
差旅费	2,441,613.72	2,305,274.66
汽车费用	3,524,105.82	3,953,980.44
聘请中介机构费用	8,500,370.83	7,750,608.23
其他	20,672,371.70	21,338,706.28
合计	146,043,916.04	152,997,770.26

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
利息支出	48,634,073.59	75,050,878.94
利息收入	-18,452,422.96	-7,603,707.74
手续费支出（注）	10,520,893.03	2,956,357.88
其他支出	62,345.27	3,085.10
合计	40,764,888.93	70,406,614.18

其他说明：

注：手续费支出中包括保函费 7,216,875.00 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	-13,788,852.13	-6,728,987.49
二、存货跌价损失		13,111,643.83
合计	-13,788,852.13	6,382,656.34

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	37,782,417.96	66,830,569.75
信托保障基金投资收益	177,232.74	43,151.76
合计	37,959,650.70	66,873,721.51

69、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
非流动资产处置利得合计	311,336.46	1,479,366.95	311,336.46
其中：固定资产处置利得	311,336.46	1,479,366.95	311,336.46
政府补助	13,688,300.00	533,000.00	13,688,300.00
罚款收入	1,502,808.15	1,180,277.82	1,502,808.15

其他	8,630,645.76	5,295,695.09	8,630,645.76
合计	24,133,090.37	8,488,339.86	24,133,090.37

计入当期损益的政府补助

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
生态奖励资金	848,300.00	333,000.00	与收益相关
节能奖励资金	5,880,000.00	200,000.00	与收益相关
税收返还	6,960,000.00		与收益相关
合计	13,688,300.00	533,000.00	/

其他说明：

√适用□不适用

(1) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司根据临财建【2014】98号文件《临沂市绿色建筑与绿色生态城区财政奖补资金暂行管理办法》收到奖励资金 348,300.00 元；公司之全资孙公司临沂鲁商金置业有限公司金悦城项目获得绿色智慧住区（社区）示范奖，2016 年收到奖励资金 500,000.00 元。

(2) 公司之全资孙公司泰安鲁商地产有限公司根据泰财建指【2016】37号文件《关于下达 2016 年省级建筑节能与绿色建筑发展专项资金及新型墙材基金预算指标的通知》，收到被动式超低能耗绿色建筑示范和智慧社区示范专项奖励 5,380,000.00 元；公司之子公司山东省鲁商置业有限公司常春藤项目根据鲁财建【2013】22号文件《山东省省级建筑节能与绿色建筑发展专项资金管理办法的通知》收到政府奖励 500,000.00 元。

(3) 公司之全资孙公司临沂鲁商地产有限公司根据临财报【2012】164号文件《对临沂鲁商地产有限公司申请给予铂尔曼大酒店税收优惠政策的办理意见》收到税收返还 6,960,000.00 元。

70、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
非流动资产处置损失合计	32,304.39	36,886.95	32,304.39
其中：固定资产处置损失	32,304.39	36,886.95	32,304.39
对外捐赠	1,068,160.00	1,500.00	1,068,160.00
罚款支出	4,392,900.82	2,213,354.34	4,392,900.82
违约金支出	2,451,001.67	19,687,227.19	2,451,001.67
滞纳金	5,237,276.28	184,856.96	5,237,276.28
其他	2,909,997.80	5,186,069.38	2,909,997.80

合计	16,091,640.96	27,309,894.82	16,091,640.96
----	---------------	---------------	---------------

71、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	111,885,547.71	121,436,948.82
递延所得税费用	2,192,777.25	-7,492,370.61
合计	114,078,324.96	113,944,578.21

(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	231,679,564.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	57,919,891.24
非应税收入的影响	-9,445,604.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,340,172.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	224,756.86
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	62,039,108.37
所得税费用	114,078,324.96

其他说明：

□适用√不适用

72、其他综合收益

□适用√不适用

73、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	18,452,422.96	7,603,707.74
收到往来款项及其他	333,503,080.85	61,608,783.99
合计	351,955,503.81	69,212,491.73

(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	66,630,873.22	87,197,302.58
业务宣传费	33,443,146.48	35,244,861.51
销售佣金	49,174,948.33	36,185,581.64
销售费用中其他付现费用	22,607,010.30	10,645,404.76
管理费用中付现费用	52,843,701.09	55,155,689.28
手续费支出	10,583,238.30	2,956,357.88
营业外支出	16,059,336.57	19,535,496.19
往来款项及其他	122,034,552.65	174,627,864.95
合计	373,376,806.94	421,548,558.79

(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	3,895,000,000.00	2,140,000,000.00
合计	3,895,000,000.00	2,140,000,000.00

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 3,700,000,000.00 元，向山东省空调工程总公司借入 195,000,000.00 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	3,470,000,000.00	2,052,020,000.00
合计	3,470,000,000.00	2,052,020,000.00

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 2,720,000,000.00 元，归还山东银座商城股份有限公司借款 750,000,000.00 元。

74、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	117,601,239.98	140,983,376.31
加：资产减值准备	-13,788,852.13	6,382,656.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,454,293.59	25,464,596.83
无形资产摊销	5,514,371.46	3,806,740.73
长期待摊费用摊销	3,545,793.75	4,538,230.00
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）	-279,032.07	-1,442,480.00
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）	48,634,073.59	75,050,878.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-37,959,650.70	-66,873,721.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,192,777.25	-7,434,315.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-58,055.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,717,173,040.89	-2,285,139,272.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,146,278,016.92	-950,543,737.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,244,417,325.87	1,257,757,273.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18
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	3,451,522,110.01	1,601,915,135.87
减：现金的期初余额	1,601,915,135.87	1,722,195,419.93
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	1,849,606,974.14	-120,280,284.06

(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	3,451,522,110.01	1,601,915,135.87
其中：库存现金	215,746.32	241,812.73
可随时用于支付的银行存款	3,451,306,363.69	1,601,673,323.14
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	3,451,522,110.01	1,601,915,135.87

其他说明：

√适用□不适用

货币资金期末余额中受限金额为 788,865,468.90 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 318,613,580.72 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 11,488,325.48 元；预售监管资金及贷款保证金为 270,820,799.69 元；山东省文化厅拨付的专用于山东省美术馆项目建设资金为 52,095,920.17 元；山东省人力资源社会保障厅拨付的专用于山东省人力资源市场项目建设资金为 20,591,044.84 元；山东省财政厅拨付的专用于山东省文物保护科研修复工场项目建设资金 65,275,798.00 元，中国共产党山东省委员会党校拨付的专用于省委党校新校区建设项目二期工程建设资金 49,980,000.00 元。

75、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

76、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	788,865,468.90	见附注七、1
存货	7,640,933,166.98	用于银行借款抵押
固定资产	400,599,449.26	用于银行借款抵押
无形资产	26,329,916.85	用于银行借款抵押
合计	8,856,728,001.99	/

77、 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

78、 套期

适用 不适用

79、 其他

适用 不适用

八、 合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1、2016年11月9日，山东省鲁商置业有限公司与青岛冠盟投资有限公司投资成立青岛鲁商冠盟置业有限公司，注册资本：人民币5000.00万元，山东省鲁商置业有限公司出资人民币4250.00万元，占注册资本的85.00%，青岛冠盟投资有限公司出资人民币750.00万元，占注册资本的15.00%，自成立之日起纳入合并范围。

2、2016年11月17日，山东省鲁商置业有限公司与青岛瑞意凯泰置业有限公司投资成立青岛鲁商凯泰置业有限公司，注册资本：人民币5000.00万元，山东省鲁商置业有限公司出资人民币4250.00万元，占注册资本的85.00%，青岛瑞意凯泰置业有限公司出资人民币750.00万元，占注册资本的15.00%，自成立之日起纳入合并范围。

3、2016年3月4日，山东省鲁商置业有限公司与青岛嘉合置业有限公司投资成立青岛鲁商嘉合置业有限公司，注册资本：人民币5000.00万元，山东省鲁商置业有限公司出资人民币4000.00

万元,占注册资本的80.00%,青岛嘉合置业有限公司出资人民币1000.00万元,占注册资本的20.00%,自成立之日起纳入合并范围。

4、2016年3月11日,山东省鲁商置业有限公司与菏泽鲁商置业有限公司投资成立济南鲁商金霖房地产开发有限公司,注册资本:人民币5000.00万元,山东省鲁商置业有限公司出资人民币4500.00万元,占注册资本的90.00%,菏泽鲁商置业有限公司出资人民币500.00万元,占注册资本的10.00%,自成立之日起纳入合并范围。

5、2016年10月21日,山东省鲁商置业有限公司投资成立烟台鲁商地产有限公司,注册资本:人民币5000.00万元,山东省鲁商置业有限公司出资5000万元,占注册资本的100.00%,自成立之日起纳入合并范围。

6、2016年3月31日,鲁商福瑞达健康投资有限公司、临沂鲁商置业有限公司与国开发展基金有限公司投资成立临沂福瑞达健康投资有限公司,注册资本:人民币4100.00万元,鲁商福瑞达健康投资有限公司出资510万元,占注册资本的12.44%,临沂鲁商置业有限公司出资490万元,占注册资本的11.95%,国开发展基金有限公司出资3100万元,占注册资本的75.61%。截止2016年末,公司合计持有临沂福瑞达健康投资有限公司股权24.39%,根据协议约定,公司控制该公司的生产经营,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、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（注1）	重庆市	重庆市	房地产开发		50	同一控制下企业合并取得
济南鲁商地产有限公司	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
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100	同一控制下企业合并取得
青岛鲁商物业服务有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100	投资设立
山东安捷机电工程有限公司	山东济南	山东济南	机械设备安装		100	投资设立
鲁商置业青岛有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		75	投资设立
辽宁鲁商置业有限公司	辽宁锦州	辽宁锦州	房地产开发		80	投资设立
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
山东鲁商电力设备有限公司（注3）	山东济南	山东济南	电力设备		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		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		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
青岛鲁商冠盟置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商凯泰置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		85	投资设立
青岛鲁商嘉合置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		80	投资设立
济南鲁商金霖房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		100	投资设立
烟台鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		100	投资设立
临沂福瑞达健康投资有限公司（注2）	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

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

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

②2016年03月31日，成立临沂福瑞达健康投资有限公司，注册资本金1000万元人民币，其中鲁商福瑞达健康投资有限公司出资510万元人民币，占51%；临沂鲁商置业有限公司出资490万元人民币，占49%。6月16日，下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公司、临沂福瑞达健康投资有限公司同国开发展基金有限公司以及关联方山东银座旅游集团有限公司共同签订《国开发展基金投资合同》。国开发展基金有限公司以人民币现金3100万元对临沂福瑞达健康投资有限公司进行增资并持有相应股权，投资期限自首笔增资款缴付完成日之日起共15年，山东银座旅游集团有限公司自2019年6月15日起在投资期限内按计划分批购买国开基金持有的临沂福瑞达健康投资有限公司股权，公司第一大股东山东省商业集团有限公司为该事项提供担保。国开发展基金有限公司不参与公司的生产经营，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。

其他说明：

山东鲁商电力设备有限公司经董事会批准，于2016年10月转入清算阶段，2017年1月清算完毕，完成税务和工商注销手续。

(2). 重要的非全资子公司

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
鲁商置业青岛有限公司	25%	1,187,232.89		209,100,373.26
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	-3,518,736.00		-2,096,089.29
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	48,693,626.85		85,837,944.01

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	332,831.45	282.86	333,114.31	249,474.16		249,474.16	225,982.42	442.49	226,424.91	143,259.66		143,259.66
哈尔滨鲁商置业有限公司	785,735.10	1,048.79	786,783.89	738,879.98	50,000.00	788,879.98	852,290.29	1,248.38	853,538.67	775,116.03	77,000.00	852,116.03
青岛鲁商置地发展有限公司	952,627.98	50.10	952,678.08	682,902.91	235,440.00	918,342.91	497,261.73	339.56	497,601.29	397,743.57	85,000.00	482,743.57

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	20,117.83	474.89	474.89	-135,878.94	72,441.36	6,830.09	6,830.09	-17,443.60
哈尔滨鲁商置业有限公司	171,687.79	-3,518.74	-3,518.74	64,375.98	119,185.85	-1,635.05	-1,635.05	21,740.10
青岛鲁商置地发展有限公司	151,070.51	19,477.45	19,477.45	-232,075.65	75,482.43	12,589.97	12,589.97	94,329.86

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

2016年12月2日,青岛星洲世源置业有限公司购买临沂文运实业有限公司持有的临沂鲁商金置业有限公司10%的股权,购买之后,山东省鲁商置业有限公司持有临沂鲁商金置业55%股权、临沂文运实业有限公司持有35%股权、青岛星洲世源置业有限公司持有10%股权。

2016年12月2日,青岛星洲世源置业有限公司购买江苏苏中投资股份有限公司持有的济宁鲁商地产有限公司10%股权,购买之后,山东省鲁商置业有限公司持有济宁鲁商地产有限公司的90%股权、青岛星洲世源置业有限公司持有济宁鲁商地产有限公司10%股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	临沂鲁商金置业有限公司	济宁鲁商地产有限公司
购买成本/处置对价	5,000,000.00	5,000,000.00
--现金	5,000,000.00	5,000,000.00
购买成本/处置对价合计	5,000,000.00	5,000,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,766,048.45	3,848,467.48
差额	1,233,951.55	1,151,532.52
其中:调整资本公积	1,233,951.55	1,151,532.52

其他说明

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

				直接	间接	投资的会计处理方法
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	880,515,401.40	1,332,636,163.06
非流动资产	2,501,782.44	3,619,712.93
资产合计	883,017,183.84	1,336,255,875.99
流动负债	431,118,721.36	898,813,458.40
非流动负债		80,000,000.00
负债合计	431,118,721.36	978,813,458.40
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	451,898,462.48	357,442,417.59
按持股比例计算的净资产份额	180,759,385.00	142,976,967.04
营业收入	696,555,248.07	900,091,810.00
净利润	94,456,044.89	167,076,424.37
综合收益总额	94,456,044.89	167,076,424.37

(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

(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 2016 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、长期应付款、其他应付款合计 213.59 亿元，其中浮动利率借款 37.09 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 0.092725 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 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 2.10 亿元，占应收账款总额的 91.34%。

公司的其他应收款主要是项目公司所在地城乡建设局收取的物业质量维修保证金、房屋置业担保公司收取的公积金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
-------------	--------	---------	------------	-------	-------

本企业最终控制方是山东省商业集团有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业的子公司的情况详见附注九、“在其主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、“在其他主体中的权益”。

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

情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
山东省空调工程总公司	母公司的全资子公司
山东银座·英才幼儿园	其他
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他
鲁商传媒集团有限公司	其他
山东商报社	其他
山东润色文化传媒有限公司	其他

泰安银座商城有限公司	其他
临沂银座商城有限公司	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
齐鲁饭店管理(集团)公司(齐鲁宾馆)	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
山东银座旅游汽车服务有限公司	其他
银座集团股份有限公司	其他
济宁银座购物广场有限责任公司	其他
青岛乾豪房地产开发有限公司	其他
山东福瑞达医药集团公司	母公司的全资子公司
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
山东城市服务技术学院	其他
银座集团济南长清购物广场有限公司	其他
山东银座天启房地产有限公司	其他
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他
济南市富源小额贷款有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东省银座实业有限公司	采购设备	16,648,251.14	22,253,335.40
山东省空调工程总公司	采购设备	100,416,553.79	70,130,837.81
鲁商物产有限公司金属材料分公司	采购材料	108,665,077.19	76,715,024.52
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备	95,073,688.30	69,213,966.24
山东润色文化传媒有限公司	广告费	2,136,666.00	2,646,819.00
鲁商传媒集团有限公司	广告费		50,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	场地租赁会务服务	2,325,293.70	2,590,231.25
山东商报社	广告费	40,000.00	150,000.00
山东鲁商一卡通支付有限公司	技术服务费	137,550.00	690,260.00
易通支付有限公司	手续费	978,435.88	634,552.49
临沂银座商城有限公司	场地宣传费		242,680.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泰安银座商城有限公司	场地租赁费	336,333.00	536,489.90
济宁银座购物广场有限责任公司	场地宣传费		632,000.00
山东银座电器有限责任公司	材料设备	681,254.00	
山东银座天逸汽车有限公司	汽车费	179,900.00	
青岛银座投资开发有限公司	广告费	50,400.00	
济南市富源小额贷款有限公司	利息	730,000.00	
合计		328,399,403.00	246,486,196.61

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	153,588.26	
山东银座久信房地产开发有限公司	销售安装		59,629.53
山东省空调工程总公司	销售安装	2,305,852.29	13,187,709.96
山东银座置业有限公司	物业费、设计费	945,824.81	2,408,842.32
山东银座置业有限公司	销售安装	324,985.44	714,269.21
北京天创伟业投资管理有限公司	设计费	83,320.39	
北京天创伟业投资管理有限公司	代建费	3,207,547.16	2,000,000.00
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	物业费	3,443,075.32	2,646,377.89
山东润色文化传媒有限公司	物业费	9,304.72	
山东银座·英才幼儿园	物业费	94,855.66	36,661.10
山东银座·英才幼儿园	销售房产	7,000,000.00	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费	250,358.78	
青岛乾豪房地产开发有限公司	销售安装		277,230.51
山东银座商城股份有限公司	设计费		77,669.90
青岛银座投资开发有限公司	物业费	330,188.68	670,717.83
山东城市服务技术学院	代建费	1,354,716.98	
合计		19,503,618.49	22,079,108.25

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	16,112,512.26	16,505,500.00
山东银座·英才幼儿园	临沂市兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房	140,000.00	140,000.00
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	418,950.80	418,950.00
山东银座商城股份有限公司	济南市市中区经十路 19288 号的地下一层房产	1,343,732.14	1,393,500.00
山东世界贸易中心银座艺舟	济南市市中区经十路 19288 号鲁商广场 C1-117	456,864.11	355,338.76
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	1,870,857.34	
济宁银座佳悦酒店有限公司	济宁市市中区南池公园西邻房产	793,650.79	

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 56,700.48 平方米，租赁期一年。2016 年租赁费发生金额 16,112,512.26 元。

2、公司全资孙公司临沂鲁商地产有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租兰山区涑河北路 1 号临沂凤凰城商品房，租赁期为 7 年，2016 年度租赁费发生额为 140,000.00 元，于 2016 年 12 月 26 日销售给对方。

3、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（2010 年 9 月 1 日至 2011 年 8 月 31 日），于 2011 年 8 月 31 日到期后又续租 9 年该房屋，2016 年度租赁费发生额为 418,950.80 元。

4、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，本年确认租赁收入 1,343,732.14 元。

5、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2014 年 3 月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。租赁期限为 10 年（2014 年 4 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日），本年确认租赁收入 456,864.11 元。

6、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司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（2015 年 11 月到 2035 年 11 月），本期确认租金收入 1,870,857.34 元。

7、公司全资子公司济宁鲁商置业有限公司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（2016 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日），本期确认租金收入 793,650.79 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	200,000,000.00	2014-4-28	2016-3-14	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	30,000,000.00	2014-12-23	2016-6-23	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	2014-12-23	2016-12-23	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	2015-5-28	2016-3-14	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	2015-6-29	2016-3-14	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	2015-7-6	2016-3-14	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	110,000,000.00	2014-12-23	2017-6-23	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	180,000,000.00	2014-12-23	2017-12-22	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	300,000,000.00	2016-10-20	2019-9-18	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	200,000,000.00	2016-11-29	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	25,000,000.00	2015-12-15	2016-12-28	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	5,000,000.00	2015-12-15	2016-8-31	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	70,000,000.00	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	5,000,000.00	2016-11-3	2016-12-7	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016-6-20	2020-3-31	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016-7-26	2020-3-31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	300,000,000.00	2016-9-8	2020-3-31	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	38,000,000.00	2016-11-3	2020-3-31	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	73,850,000.00	2014-5-14	2016-4-5	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	102,300,000.00	2014-5-14	2016-10-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	30,000,000.00	2015-2-13	2016-10-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	15,400,000.00	2015-3-27	2016-10-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	8,000,000.00	2015-10-10	2016-10-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	7,000,000.00	2015-10-10	2016-4-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	104,600,000.00	2015-3-27	2017-5-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	80,000,000.00	2015-9-18	2017-5-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	313,000,000.00	2015-10-10	2020-10-9	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	37,000,000.00	2016-6-14	2016-10-26	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	163,000,000.00	2016-6-14	2019-5-31	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	鲁商福瑞达健康投资有限公司	33,400,000.00	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	100,010,000.00	2015-3-20	2016-6-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	10,000.00	2015-3-20	2016-12-18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	99,880,000.00	2015-3-20	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	60,000,000.00	2015-6-19	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	70,000,000.00	2015-9-18	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	60,000,000.00	2015-12-18	2018-1-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	100,000,000.00	2015-2-12	2016-3-4	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	100,000,000.00	2015-2-12	2017-2-13	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商惜福置业有限公司	50,000,000.00	2015-2-12	2018-2-11	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2013-8-12	2016-4-8	是
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	2013-8-12	2016-8-8	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	2013-9-2	2016-8-26	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	2015-11-27	2016-9-8	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	2015-10-16	2017-10-14	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	380,000,000.00	2015-11-27	2018-3-29	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	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	150,000,000.00	2016-9-20	2018-9-21	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	200,000,000.00	2016-9-20	2018-9-19	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	300,000,000.00	2016-9-22	2017-9-22	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	800,000,000.00	2016-9-26	2019-9-25	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	274,400,000.00	2016-10-16	2019-10-15	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	2016-1-1	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	山东鲁商金霖房地产开发有限公司	200,000.00	2015-8-20	2016-7-1	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	600,000.00	2015-11-26	2016-1-5	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	600,000.00	2015-11-26	2016-7-1	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	119,600,000.00	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	339,040,000.00	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	120,000,000.00	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	92,650,000.00	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	14,020,000.00	2016-12-22	2018-8-15	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2015-6-23	2016-5-23	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	50,000,000.00	2015-6-23	2016-11-21	是
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	304,700,000.00	2013-7-31	2018-1-16	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	220,000,000.00	2014-1-24	2018-1-16	否
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	2018-1-16	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	80,000,000.00	2015-6-23	2017-5-21	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	40,000,000.00	2015-6-23	2017-11-29	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商地产有限公司	100,000,000.00	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	66,000,000.00	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	7,500,000.00	2016-9-29	2019-9-28	否
山东省商业集团有限公司	泰安鲁商置业有限公司	200,000,000.00	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	重庆鲁商地产有限公司	50,000,000.00	2016-1-29	2017-7-27	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

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东省商业集团有限公司	1,000,000,000.00	2016-1-28	2017-1-27	年利率 3.23%
山东省商业集团有限公司	300,000,000.00	2016-1-28	2017-1-27	年利率 4.785%
山东省商业集团有限公司	500,000,000.00	2016-1-28	2017-1-27	年利率 4.99%
山东省商业集团有限公司	200,000,000.00	2016-2-4	2017-2-3	年利率 3.26%
山东省商业集团有限公司	500,000,000.00	2016-9-5	2017-9-4	年利率 4.48%
山东省商业集团有限公司	200,000,000.00	2016-9-12	2017-9-11	年利率 4.48%
山东省商业集团有限公司	1,000,000,000.00	2016-9-23	2017-9-22	年利率 4.48%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东省空调工程总公司	100,000,000.00	2016-9-7	2017-9-6	年利率 7.20%
山东省空调工程总公司	80,000,000.00	2016-9-7	2017-9-6	年利率 5.225%
山东省空调工程总公司	15,000,000.00	2016-10-24	2017-10-23	年利率 5.70%

(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	4,432,391.00	4,927,550.40

(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	利息
山东省商业集团有限公司	489,638,512.56
山东银座商城股份有限公司	34,925,674.10
山东银座久信房地产开发有限公司	742,259.07
山东省空调工程总公司	11,259,285.65
合计	536,565,731.38

(2) 2016 年 12 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 2,312,195,969.10 元，借款余额为 350,000,000.00 元。2016 年度存款利息收入金额为 9,426,359.61 元，2016 年度借款利息支出金额为 33,470,097.27 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	山东省空调工程总公司	2,715,440.24	3,166,664.70
预收账款	济宁银座佳悦酒店有限公司	158,730.16	
应付账款	山东省空调工程总公司	72,196,144.14	71,972,247.30
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	58,798,477.17	27,291,408.13

应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	19,434,839.01	3,997,627.40
应付账款	鲁商传媒集团有限公司	92,000.00	142,000.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	18,224.00
应付账款	山东省银座实业有限公司	9,912,837.71	11,367,049.57
应付账款	山东银座家居有限公司	27,531.00	27,531.00
应付账款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司		437,500.00
应付账款	临沂银座商城有限公司		150,220.00
应付账款	山东润色文化传媒有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应付款	山东省商业集团有限公司	10,831,933,378.19	9,246,584,809.39
其他应付款	山东省空调工程总公司	583,703,587.79	348,964,816.88
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	673,135,020.26	1,539,602,846.16
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	79,292,634.67	78,370,720.20
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	221,890,871.67	256,972,272.01
其他应付款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	2,410,877.58	10,328,201.27
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	689,729.32	1,219,242.22
其他应付款	齐鲁饭店管理(集团)公司(齐鲁宾馆)		169,162.61
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	山东鲁商一卡通支付有限公司		844,500.00
其他应付款	山东省银座实业有限公司	30,000.00	
其他应付款	山东银座·英才幼儿园	140,000.00	
其他应付款	山东银座天启房地产有限公司	527,346.83	
应付股利	山东省商业集团有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
应付股利	山东世界贸易中心	80,000,000.00	80,000,000.00
应付票据	山东省空调工程总公司	800,000.00	1,000,000.00
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司	600,000.00	
长期应付款	山东省商业集团有限公司		50,000,000.00
一年内到期的非流动负债	山东省商业集团有限公司	50,000,000.00	100,000,000.00

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额：

截至财务报表日，本公司无需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用□不适用

1) 公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2016 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 138,753,318.62 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	1,648,000,584.48
	鲁商常春藤项目	473,588,693.06
	青岛蓝岸丽舍项目	991,716,435.25
	国奥城项目	898,745,935.88
	菏泽鲁商凤凰城	316,990,530.60
	青岛鲁商·泰晤士小镇	778,980,326.26
	临沂鲁商中心	657,931,232.01
	鲁商·蓝岸新城	756,205,045.75
	重庆云山雅筑	52,188,819.97
	济宁运河公馆	578,651,722.14
	鲁商·金悦城	75,953,276.58
	泰安鲁商中心	411,980,565.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	400,599,449.26
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	26,329,916.85
	合计	8,067,862,533.09

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2017年1月21日，公司召开第九届董事会2017年度第一次临时会议，会议全票通过《关于公司办理债权投资计划的议案》，同意公司向长城财富资产管理股份有限公司申请商业不动产债权投资计划人民币7亿元，投资期限5年，利率执行固定利率5.4%。该债权投资计划指定平安银行股份有限公司济南分行作为托管人，投资资金全部用于鲁商国奥城项目的原有债务替换，以公司大股东山东省商业集团有限公司为本次融资提供担保。

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

(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

1、根据公司经营需要, 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司拟收购安运企业有限公司持有的上海博明时装有限公司 100% 股权。上海博明时装有限公司拥有位于上海市松江区荣乐东路 98 号工业用地 16372 平方米, 该地块规划用地性质已经松江区政府初步同意按上海市用地有关政策由工业用地转为商业、办公用地, 容积率不超过 3.0, 公司拟对上述土地进行房地产开发。上述事项已经公司 2016 年 12 月 16 日召开的第九届董事会 2016 年度第十八次临时会议审议通过。

2、公司 2016 年度第一次临时股东大会会议审议《关于公司 2016 年非公开发行股票方案的议案》, 具体方案如下: 公司拟向不超过 10 名符合相关规定的特定对象发行股票。本次非公开发行股票的种类为境内上市人民币普通股 (A 股), 股票的每股面值为人民币 1.00 元。公司发行采用向特定对象非公开发行方式, 在中国证券监督管理委员会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。在该上限范围内, 公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况与保荐机构协商确定最终发行数量。本次非公开发行股票将不超过 41,928.72 万股 (含本数), 拟募集资金额不超过 200,000.00 万元(含本数)人民币。

2016 年 10 月 10 日, 中国证券监督管理委员会 (以下简称“中国证监会”) 对申请材料进行了审查, 决定对该行政许可申请予以受理, 并送达了反馈意见, 本公司及时对反馈意见进行了回复。目前正在办理中。

3、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、截止报告报出日, 无需要说明的其他重要事项。

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	150,000,000.00	
山东省鲁商置业有限公司		175,000,000.00
合计	150,000,000.00	175,000,000.00

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

其中重要的应收账款核销情况

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	2,733,495,746.86	100			2,733,495,746.86	477,225,048.66	100			477,225,048.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,733,495,746.86	/		/	2,733,495,746.86	477,225,048.66	/		/	477,225,048.66

期末单项金额重大并单独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	2,733,495,746.86	477,225,048.66
合计	2,733,495,746.86	477,225,048.66

(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	2,733,495,746.86	1 年以内	100	0
合计	/	2,733,495,746.86	/	100	0

(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

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

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	150,000,000.00	175,000,000.00
合计	150,000,000.00	175,000,000.00

7、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	279,032.07	
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）	13,688,300.00	项目超低能耗绿色建筑示范和智慧社区示范专项奖励及酒店税收返还等。
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	177,232.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,925,882.66	
所得税影响额	-5,097,214.11	
少数股东权益影响额	-1,270,653.36	
合计	1,850,814.68	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.23	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.15	0.09	0.09

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他适用 不适用**第十二节 备查文件目录**

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

董事长：李彦勇

董事会批准报送日期：2017 年 3 月 14 日

修订信息适用 不适用