

公司代码：600223

公司简称：鲁商发展

# 鲁商健康产业发展股份有限公司 2020 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人赵衍峰、主管会计工作负责人李珩及会计机构负责人（会计主管人员）顾满达声明：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 2020 年度实现归属于母公司所有者的净利润 638,669,121.21 元，母公司 2020 年度实现净利润 256,797,703.57 元，母公司期末可供股东分配的利润为 277,008,320.61 元。

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定 2020 年度的利润分配预案为：以截至本预案披露日公司股本总额 1,009,152,199 股为基数，向全体股东进行现金分红，每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发股利 201,830,439.80 元，剩余未分配利润（母公司）75,177,880.81 元结转以后年度。资本公积金不转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并另行公告具体调整情况。上述预案尚需经公司 2020 年年度股东大会审议批准后方可实施。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	42
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	66
第七节	优先股相关情况 .....	72
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	73
第九节	公司治理.....	82
第十节	公司债券相关情况.....	88
第十一节	财务报告.....	89
第十二节	备查文件目录.....	241

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
山东证监局	指	中国证券监督管理委员会山东监管局
山东省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
鲁商发展、鲁商置业、公司、本公司	指	鲁商健康产业发展股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、商业集团	指	山东省商业集团有限公司
大信会计师事务所、公司审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	鲁商健康产业发展股份有限公司章程
报告期、本期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	鲁商健康产业发展股份有限公司	
公司的中文简称	鲁商发展	
公司的外文名称	Lushang Health Industry Development Co.,Ltd.	
公司的外文名称缩写	Lushang Development	
公司的法定代表人	赵衍峰	

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李璐	代玮玉
联系地址	山东省济南市经十路9777号	山东省济南市经十路9777号
电话	0531-66699999	0531-66699999
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	lsfz600223@163.com	lsfz600223@163.com

### 三、 基本情况简介

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

## 四、信息披露及备置地点

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

## 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	鲁商发展	600223	鲁商置业

## 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、肖富建

## 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	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
营业收入	13,615,482,089.40	10,289,206,911.17	32.33	8,821,312,533.20
归属于上市公司股东的净利润	638,669,121.21	344,508,204.14	85.39	162,060,307.83
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	624,665,221.79	321,649,505.48	94.21	128,109,072.05
经营活动产生的现金流量净额	4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93	不适用	2,095,276,854.30
	2020年末	2019年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	4,080,050,127.32	2,742,146,888.86	48.79	2,437,188,671.63
总资产	61,498,584,742.77	56,019,444,901.28	9.78	48,878,339,967.88

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.64	0.34	88.24	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.63	0.34	85.29	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.62	0.32	93.75	0.13
加权平均净资产收益率(%)	20.03	13.31	增加6.72个百分点	6.32

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	19.59	12.43	增加7.16个百分点	5.00

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

本报告期公司归属于母公司所有者的净利润相比去年同期增加 85.39%，主要原因为：①本期泰安、临沂、济宁等健康地产项目集中交付，结算收入相比同期有所增加，对归属于上市公司股东的净利润有提升作用；②化妆品板块，2020 年加大了化妆品各渠道促销推广力度，营业收入较同期增加，且公司对化妆品公司持股比例增加，影响归属上市公司股东的净利润增加；③另外，本年收购山东焦点福瑞达生物股份有限公司（原名“山东焦点生物科技股份有限公司”），影响归属上市公司股东的净利润也相应增加。由于上述因素的综合影响，公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润增幅较大。

#### 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、2020 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	1,405,641,084.71	2,140,704,391.41	3,489,133,458.07	6,580,003,155.21
归属于上市公司股东的净利润	62,513,808.27	177,228,702.90	173,026,004.47	225,900,605.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	59,686,756.38	170,146,015.58	166,095,270.36	228,737,179.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,015,130,298.61	962,795,768.23	1,603,822,799.27	2,896,530,614.65

2020 年一季度经营活动产生的现金流量净额出现负数，主要系支付烟台项目土地款及受疫情影响销售回款减少影响所致。

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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	5,190,449.99		-1,743,984.94	80,443.04
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	32,430,435.97	主要系医药研发补助	41,398,709.46	19,026,609.33
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				37,491,923.66
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,255,976.91		7,714,544.98	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				3,561,534.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,996,545.41		-5,432,817.20	-15,753,198.93
少数股东权益影响额	-4,787,331.41		-11,617,643.56	-4,851,564.18
所得税影响额	910,913.37		-7,460,110.08	-5,604,511.36
合计	14,003,899.42		22,858,698.66	33,951,235.78

**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****（一）主要业务及经营模式简述**

报告期内，公司实施生物医药和生态健康产业双轮驱动，发力健康产品研发、健康运营服务、健康产业基础设施建设开发，构筑大健康产品链、大健康服务链、大健康生态链三大产业链条，致力于成长为国内领先的大健康产业综合运营商。



围绕大健康生态链，着力健康产业基础设施建设开发，坚持以城为根，持续推动城市健康发展。公司累计开发生态健康项目 40 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、烟台、济宁、菏泽、潍坊、淄博等城市，省外已布局至北京、上海、重庆、黑龙江等省市，形成了健康住宅、健康商业综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。积极探索城市更新业务蓝海，全面实施以“城市复苏计划”为核心的城市更新行动，发起城市更新联盟、城市更新基金和城市更新研究院。公司还积极开展项目代建业务，打造鲁商代建品牌。同时涉足招商运营、设计服务、园林绿化等业务，进一步延伸了生态健康开发链条，为公司持续健康发展提供更多支撑。

构筑大健康产品链，发力健康产品研产销，围绕生物医药产品、美肤产品及服务、健康建筑产品，加大研发创新力度。公司旗下全资子公司福瑞达医药集团是全球透明质酸研发和应用技术的领跑者，所属行业涉及药品、保健食品、功能性食品、化妆品、原料等，建有生物发酵原料、植物提取原料、化学合成原料药、药物制剂、肌肤及香氛护理化妆品等生产基地，建立了与 ICH、FDA、EDQM、PMDA 等国际质量监管理念接轨的质量保证体系，通过国家新版 GMP 认证，其控股和参股公司拥有“润舒”、“润洁”、“施沛特”、“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“悦己”、“伊帕尔汗”等多个知名品牌，产品远销北美、欧盟、日韩、东南亚等 80 多个国家和地区。健康建筑产品方面，现已形成以 5H 健康定义、6V 健康价值、7S 健康场景为核心的鲁商发展健康 3.0 产品，公司参与完成的“被动式超低能耗建筑关键技术研究与应用”荣获山东土木建筑科学技术奖一等奖，在第十六届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会上，济南鲁商公馆和青岛鲁商健康城被授予健康建筑设计标识证书。

完善大健康服务链，快速发展生态商业运营、健康物业服务，不断增强健康运营服务能力。深耕绿色产业运营，完成“五智”系列产业园区策划，重新包装落地鲁商·数字产业港园区项目，重塑鲁商产业园区品牌形象。物业管理的经营规模不断扩大，鲁商物业在管面积已超过 1800 万平方米，上榜 2020 物业服务企业综合实力 500 强。打造更加完备的健康管理能力，公司所属鲁商福瑞达健康投资有限公司，拥有完善的健康生态城、高端养老机构、和谐社区养老和社区健康驿站体系，是山东省十强产业领军企业（储备库），2020 年，鲁商福瑞达国际颐养中心入选全国首批老龄健康医养结合远程协同服务试点机构，荣获首届“影响济南”医养健康“最具影响力”品牌。

## （二）行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

房地产业是国民经济的重要行业，2020 年度房地产行业面临的宏观经济环境更加复杂，房地产行业总体调控基调也依然未发生变化，但从长远看，城市的更新升级、人口结构的调整 and 变化、住房改善的需求等因素影响，房地产行业发展的基础依然存在。2020 年，受新冠疫情影响，房地

产政策前松后紧，市场持续恢复，整体市场规模仍延续近几年横盘趋势；标杆房地产企业以地产开发业务为轴心进行多元产业协同发展，着力布局康养地产、产业地产、文旅地产等细分领域。

在“健康中国 2030”国家大战略引领之下，宏观层面发布利好产业政策、各级政府设立多层次大规模引导资金、资本市场包容灵活制度快速对接，共同推动大健康行业进入发展快车道，大健康产业已迎来加速发展期，市场前景广阔，涌现出众多的发展机遇。其中医药行业是大健康产业领域中的传统产业，在人口老龄化加剧、消费升级、政策完善、技术创新等驱动下，近年来增速逐渐提升；随着消费者收入的提高以及消费升级的需要，尤其是女性日益增强的护肤意识，化妆品市场总额持续扩张；在医美及化妆品需求增长及科技发展和应用的双重推动下，全球透明质酸市场规模快速增长。

公司作为山东省国资委下属健康产业第一家上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥国企控股优势，协同内外资源，优化资源配置，积极转型升级。近年来公司经营规模迅速扩大，经营业绩显著增长，盈利能力不断提升，展现了公司成长为“国内领先的大健康产业综合运营商”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

## 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

### （一）优秀的发展资源平台优势

鲁商发展是山东省国资委下属健康产业第一家上市公司，公司控股股东山东省商业集团是特大型国企，2020 年上榜中国企业 500 强，位列山东省企业百强第 32 位，拥有强大的经济技术实力和投融资实力。鲁商集团现聚焦零售产业和健康产业两大主业，直接或间接带来的产业协同资源、信息资源和资金资源，都成为公司的竞争优势。公司作为鲁商集团在健康产业板块唯一的 A 股上市平台，具备良好的企业背景及信用水平，能够充分依托优势资源创新发展，有力保障公司业务持续发展和产业链延伸。

### （二）知名的企业、技术和产品品牌矩阵优势

公司在综合开发、生物医药、保健食品、医养等各领域具有较强的品牌优势。鲁商发展上榜“中国房地产综合开发专业领先品牌价值 TOP10”，明仁福瑞达、福瑞达生物工程、焦点生物先后入选山东省瞪羚企业，在生物医药和健康美业领域树立了值得社会信赖的“福瑞达”企业品牌形象。生物医药方面，拥有施沛特、明仁等骨科领域知名品牌。施沛特注射剂是中国骨科关节腔注射治疗 OA、RA 的领导品牌。明仁颈痛系列产品是国家唯一治疗神经根型颈椎病的中成药。拥有润舒、润洁眼科领域著名品牌，润舒是国内眼科制剂领域首个销售过亿的滴眼液，润洁是国内

缓解视疲劳首选品牌。健康美业方面，拥有专注玻尿酸护肤的“颐莲”品牌、量肤定制一人一方的“善颜”品牌、引领微生态护肤的“瑗尔博士”品牌、专注天然香氛产业的“伊帕尔汗”品牌和透明质酸原料的“焦点福瑞达”企业品牌。福瑞达产品远销北美、欧盟、日韩等 80 多个国家和地区，建立起了强力的品牌发展矩阵。

### （三）完善的研发创新体系与技术平台优势

福瑞达医药集团拥有 1 个国家企业技术中心、1 个院士工作站、1 个省级企业重点实验室、2 个工程实验室及 7 个省级企业技术中心/工程技术研究中心、1 个山东省服务业创新中心，与中科院、浙大、美国明尼苏达大学等国内、国际知名高校、科研院所建立起长期稳定的合作关系，先后承担国家、省部级重大科技专项 30 余项，获授权专利 142 项，获国家科技进步二等奖三项，国家科技进步三等奖一项，透明质酸研究开发水平国际领先。报告期内，获批 2 个省级实验室、1 家高新技术企业。山东福瑞达医药集团有限公司获山东省技术创新示范企业、山东省高端品牌培育企业、入选 2020 年度山东省“十强”产业集群领军企业；山东福瑞达生物工程有限公司“福瑞达健康护理产业园建设项目”获批山东省补短板强弱项培育新的经济增长点重点项目；山东明仁福瑞达制药股份有限公司“现代中药绿色智能制造关键技术示范工程”项目获批山东省新旧动能转换重大专项项目；山东明仁福瑞达制药股份有限公司 2 个产品（颈痛颗粒系列产品、小儿解感颗粒）入选山东创新工业产品目录。山东焦点福瑞达生物股份有限公司 2 项科技成果被山东省生物发酵产业协会评为国际先进水平。

### （四）健康产业链集群优势

公司致力于成为国人健康生活知己，打造生态健康高端品牌、生物医药领军企业的品牌形象，现正按照生物医药和生态健康产业双轮驱动发展战略，发力健康产品研产销、健康运营服务、健康产业基础设施建设开发，持续构筑大健康产品链、大健康服务链、大健康生态链三大产业链条。福瑞达医药集团先后在济南、临沂、济宁、新疆伊犁 4 地建有 7 个工业生产基地和多个所属公司，建立了贯穿生物医药和健康美业的全产业链集群优势。生物医药方面，公司旗下有从事透明质酸眼科和骨科药物的博士伦福瑞达和从事现代中药、化学药和保健食品的明仁福瑞达。健康美业方面，旗下拥有透明质酸原料产能全球领先的焦点福瑞达，从事生物发酵技术的福瑞达生物科技和国内首家集种植、生产、观光旅游于一体的天然芳香领域生产企业伊帕尔汗（拥有全国唯一“薰衣草精油”地理标志保护的企业）及国内玻尿酸护肤产品的开创者和领军者福瑞达生物工程。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年，面对疫情和宏观调控收紧的双重冲击，在公司董事会的正确领导和大力支持下，公司不断改革创新，锐意进取，通过组织“百日会战”等专项活动，努力扩大经营规模，改革体制机制，提高发展质量，圆满完成各项任务目标。公司主要经营情况如下：

一是销售业绩达到历史最高水平。2020 年，公司积极转变销售思路，举办健康购房节、健康红六月、金秋拾惠季+双节放价嘉年华活动，实现销售的快速增长。健康地产板块实现合同销售额 175.98 亿元，销售面积 167.60 万 m<sup>2</sup>，分别同比增加 22.53%和 33.28%；全年实现新开工 188.13 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 116.71 万 m<sup>2</sup>；新获取烟台三滩一号 B 地块、临沂金悦城二期、济南市中区大涧沟和烟台蓬莱市委党校四个项目，2020 年底在建面积 470.11 万 m<sup>2</sup>。生物医药板块克服疫情和政策市场双重叠加影响，业绩实现逆势上扬，其中：福瑞达医药集团营业收入、利润总额和归母净利润，同比分别增长 25.91%、6.09%和 17.99%；焦点福瑞达实现营业收入 1.69 亿元，实现利润总额 2752.97 万元，归母净利润 2461.24 万元。

二是扎实推进专业条线管理，企业运行质量持续提高。通过加大存货去化力度、引进战略投资等切实有效的措施降低负债率，资产负债率较期初下降 2 个百分点以上。工程管控能力不断提升，全面落地推广“智慧工程”，实现施工关键过程在线全覆盖，发布新版《目标成本测算模板》，提高三费三税测算的准确性及现金流管理的计划性。在健康住宅方面的研发成果日趋完善，与山东省建科院合作编写《山东省健康建筑评价标准》，济南鲁商金茂公馆、青岛鲁商健康城两个项目获评“2 星健康住宅”，潍坊鲁商首府项目顺利通过省级绿色智慧住区验收。

三是系统推进八项改革，体制机制不断完善。突出“四个重用、四个淘汰”，实现了干部能上能下，员工能进能出，收入能高能低；按照“精总部、强区域、优项目”的战略目标，优化总部架构，总部由“管理平台”转变为“赋能平台”，整合成立青岛城市公司、鲁西南城市公司，增强区域竞争能力；全面执行“五不投”原则，股票期权激励首批已行权，员工跟投项目达 7 个，其中临沂项目实现跟投人员首批分红；完成福瑞达生物工程土地增资及自然人股东股份回购，公司对福瑞达生物工程的持股比例达到 100%，参股新疆伊帕尔汗公司，形成“上市公司投资平台+双基金平台”资本运营模式。报告期内，通过珠海隆门福瑞达股权基金完成投资项目 6 个，投资领域涉及核酸药物、神经细胞治疗、蛋白质药物等国际先进的生物医药技术。

四是产品研发及科技创新持续推进。报告期内，福瑞达医药集团在研化药 6 个，中药经典名方品种 2 个，提交原料药及制剂申报/备案 2 项，上市食品及保健食品 15 个。在研化妆品产品及原料项目 22 项，医疗器械及消毒制品 6 项，完成开发化妆品原料产品 9 个，创新化妆品产品及原料 3 个，各品牌推出 100 余款肌肤护理新品上市。新取得 1 个玻璃酸钠原料药品生产许可证，2 个透

明质酸钠食品生产许可证，1 个化妆品生产许可证，2 个医疗器械生产许可证及 3 个消毒产品的备案。获批山东省技术创新示范企业和 3 项山东省重点项目，入选 2020 年度山东省“十强”产业集群领军企业；获批 2 个省级实验室、1 家高新技术企业。与江南大学成立联合研发中心，与中药新药研发企业苏州玉森等达成战略合作。公司不断改造提升传统业务，成立鲁商创新发展公司等创新平台，鲁商设计院获评国家高新技术企业，鲁商创新发展公司获取 2 项发明专利、1 个实用新型、14 项软著。

五是转型发展取得较大突破。响应国家发展战略，深度参与城市更新行动，举办城市更新高峰论坛，组建城市更新研究院和城市更新产业联盟，发布城市更新计划和白皮书，推出“五智”产业园区，探索形成了“生态共享化、业态智慧化、形态地标化”城市更新模式，鲁商数字产业港入选“中国城市更新优秀案例”。努力融入山东现代化强省建设大局，举办首届山东省产业创新大会。数字化转型稳步推进，“129”数字化工程赋能公司高质量发展，荣获“2020 年度中国杰出数字化项目”。融合发展取得实效，与万科签订战略合作协议并合作开发临沂鲁商万科城，与金茂合作开发烟台鲁商金茂观海印象。

六是企业品牌形象不断提升。企业“健康业”新形象得到强化，蕴含 5H 健康定义、6V 健康价值、7S 健康场景的“鲁商发展健康 3.0”品牌隆重面市。福瑞达医药集团上线知识产权管理系统，报告期内新增专利申请 10 件，新增授权专利 10 件；强化商标统筹管理，公司有效商标达 906 件。鲁商发展获评中国房地产综合开发专业领先品牌价值 TOP10 荣誉，福瑞达获评“山东省制造业高端品牌培育企业”，焦点福瑞达入选工信部“专精特新小巨人”企业，福瑞达生物工程、焦点福瑞达获 2020 年山东省瞪羚企业；福瑞达生物工程获“2020 年全国商业质量奖”。2 个企业获 AAA 级企业信用等级认证，4 个品牌上榜 2020 年度山东知名品牌，2 个产品入选 2019 版中药大品种名单，2 个产品入选 2020 年山东创新工业产品目录，2 个产品连续三年蝉联“中国药店店员推荐率最高品牌”，2 个产品荣获“2020 年度品质鲁药”。

七是人才队伍建设成效显著。成立鲁商发展商学院，组建“改革转型创新训练营”，选拔 70 名年轻化、高学历、专业广的优秀干部，培养、储备一批“三有两突出”新生力量。实施人才递进培养工程，将业务骨干发展为党员，把党员培养成经营管理人才。加大招才引智力度，积极聘用职业经理人，引进高级人才，引入活水激发企业内在发展动力。其中，福瑞达医药集团引进高级人才 3 人，积极开展产教融合，与江南大学共建联合研发中心，与中国药科大学、中科院化学所等开展交流，与苏州玉森、富纳康等开展项目联合开发与市场推广合作。

八是积极抗击疫情履行国企业担当。疫情期间，为保障防疫用药供应，福瑞达医药集团在济南市第一批复工复产，先后 4 次定向捐赠的药品和化妆品。公司发起爱心捐款，筹集 97 万余元助力疫情防控。明仁福瑞达获山东省人民政府“山东省抗击新冠肺炎疫情先进集体”、山东省国资委“省

属企业疫情防控先进集体”称号，鲁商福瑞达国际颐养中心获评养老服务“新冠肺炎疫情防控表现突出单位”，鲁商物业获评“济南市疫情防控工作先进物业服务单位”。

## 二、报告期内主要经营情况

2020 年，公司实现营业收入 136.15 亿元，同比增长 32.33%，实现利润总额 8.54 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 6.39 亿元，分别同比增长 50.01% 和 85.39%；截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 614.99 亿元，同比增长 9.78%，归属于母公司所有者的净资产 40.80 亿元，同比增长 48.79%。

其中，公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司，2020 年实现营业收入 13.08 亿元，实现利润总额 1.27 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.06 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，山东福瑞达医药集团有限公司总资产 25.11 亿元，归属于母公司所有者的净资产 5.71 亿元。

公司控股公司山东焦点福瑞达生物股份有限公司，2020 年实现营业收入 1.69 亿元，实现利润总额 2752.97 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 2461.24 万元；截至 2020 年 12 月 31 日，山东焦点福瑞达生物股份有限公司总资产 3.03 亿元，归属于母公司所有者的净资产 1.41 亿元。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	13,615,482,089.40	10,289,206,911.17	32.33
营业成本	10,847,095,006.71	8,121,570,915.29	33.56
销售费用	848,781,257.04	717,686,650.98	18.27
管理费用	328,213,284.82	318,967,481.46	2.90
研发费用	77,166,218.88	46,067,256.24	67.51
财务费用	67,723,373.66	50,552,226.14	33.97
投资收益	219,552,558.02	167,122,365.37	31.37
公允价值变动收益		-1,009,000.00	不适用
信用减值损失	-70,625,822.35	-15,355,490.06	不适用
营业外支出	26,293,990.44	9,045,836.35	190.68
经营活动产生的现金流量净额	4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93	不适用
投资活动产生的现金流量净额	95,227,060.38	548,045,879.16	-82.62%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,550,832,249.61	2,543,878,962.07	-239.58%

营业收入相比去年同期增加 32.33%，主要系本期健康地产项目结算及化妆品销售增加影响所致。

营业成本相比去年同期增加 33.56%，主要系收入增加相应成本增加影响所致。

销售费用相比去年同期增加 18.27%，主要系医药产品推广费及网络平台技术服务费增加影响所致。

管理费用相比去年同期增加 2.90%，主要系本期加强信息化建设影响费用增加所致。

研发费用相比去年同期增加 67.51%，主要系本期研发项目投入增加影响所致。

财务费用相比去年同期增加 33.97%，主要系完工项目交付贷款利息费用化影响所致。

投资收益相比去年同期增加 31.37%，主要系参股公司本期经营利润增加影响所致。

公允价值变动收益相比去年同期增加，主要系以公允价值计量的金融资产去年已处置完毕所致。

信用减值损失相比去年同期增加，主要系根据会计政策计提坏账准备影响所致。

营业外支出相比去年同期增加 190.68%，主要系本期非营业支出增加影响所致。

经营活动产生的现金流量净额相比去年同期增加，主要系本期销售回款增加及去年同期集中支付土地款影响所致。

投资活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 82.62%，主要系去年同期收到投资单位回款较多影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额相比去年同期减少 239.58%，主要系去年同期集中支付土地款筹资较多影响所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 1,361,548.21 万元，营业成本 1,084,709.50 万元，毛利率 20.33%，与去年同期相比，毛利率降低 0.73 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	11,521,568,238.11	9,848,513,216.52	14.52	31.55	33.82	减少 1.45 个百分点
物业管理	360,275,795.95	254,989,353.41	29.22	29.01	-2.73	增加 23.10 个百分点
酒店	60,703,608.91	14,095,410.21	76.78	-6.60	18.48	减少 4.92 个百分点
药品	497,509,070.41	190,797,350.23	61.65	-16.98	-6.55	减少 4.28 个百分点
化妆品	688,867,098.30	281,475,580.79	59.14	119.83	130.82	减少 1.95 个百分点
原料及添加剂	197,625,667.89	105,380,730.09	46.68	189.70	120.49	增加 16.74 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	11,521,568,238.11	9,848,513,216.52	14.52	31.55	33.82	减少 1.45 个百分点
物业管理	360,275,795.95	254,989,353.41	29.22	29.01	-2.73	增加 23.10 个百分点
酒店	60,703,608.91	14,095,410.21	76.78	-6.60	18.48	减少 4.92 个百分点

药品	497,509,070.41	190,797,350.23	61.65	-16.98	-6.55	减少 4.28 个百分点
化妆品	688,867,098.30	281,475,580.79	59.14	119.83	130.82	减少 1.95 个百分点
原料及添加剂	197,625,667.89	105,380,730.09	46.68	189.70	120.49	增加 16.74 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
山东省内房地产销售	9,972,173,775.08	8,462,171,886.49	15.14	54.10	58.37	减少 2.29 个百分点
山东省外房地产销售	1,549,394,463.03	1,386,341,330.03	10.52	-32.26	-31.25	减少 1.32 个百分点
南区药品销售	98,782,413.80	37,543,288.90	61.99	-3.46	8.23	减少 4.11 个百分点
东区药品销售	94,876,050.20	33,004,320.17	65.21	-14.81	4.25	减少 6.36 个百分点
中区药品销售	94,894,029.66	38,571,579.28	59.35	-10.66	15.71	减少 9.26 个百分点
招商模式药品销售	95,969,232.63	36,803,398.69	61.65	-40.77	-36.34	减少 2.67 个百分点
化妆品网上销售	570,285,061.95	222,293,627.60	61.02	134.56	122.27	增加 2.15 个百分点
化妆品其他渠道销售	118,582,036.35	59,181,953.19	50.09	68.84	169.80	减少 18.68 个百分点
原料及添加剂内销	108,856,476.88	62,061,537.89	42.99	124.39	77.79	增加 14.95 个百分点
原料及添加剂出口	88,769,191.01	43,319,192.20	51.20	350.48	236.17	增加 16.59 个百分点

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

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

公司健康地产销售收入 1,152,156.82 万元，销售成本 984,851.32 万元，毛利率 14.52%，与去年同期相比，收入增长 31.55%，毛利率降低 1.45 个百分点，主要由于本期结转刚需住宅及回迁房比例较大，改善性住宅占比较少，影响毛利率略有下降。

药品销售收入 49,750.91 万元，销售成本 19,079.74 万元，毛利率 61.65%，与去年同期相比，收入降低 16.98%，毛利率降低 4.28 个百分点，主要是受疫情影响，医院就诊需求受到一定冲击，门诊量下降，同时疫情期间全国各地零售药店禁售退烧药、止咳药，使得药品销售有所下降。

化妆品销售收入 68,886.71 万元，销售成本 28,147.56 万元，毛利率 59.14%，与去年同期相比，收入增加 119.83%，毛利率下降 1.95 个百分点。主要原因为：化妆品板块以用户需求精准品牌定位，以产品差异化战略，形成公司品牌矩阵；先后同天猫、抖音、小红书等签订战略合作，聚焦线上，快速拓展受众人群，联动线下，开展体验门店及专属服务，给消费者带来更多的护理体验，助力实现销售增长，化妆品各渠道销售涨幅较大。化妆品其他渠道收入同比增长 68.84%，毛利率同比降低 18.68 个百分点，剔除因执行新收入准则导致成本增加的不可比因素影响，毛利率同比降低 11.50 个百分点，主要因疫情原因线下业务开展受阻，为提振销售，多次组织促销活动，加大价



格折扣力度，客单价同比有所下降，以及开发新品前期宣传投入大，导致毛利率及净利润率均有所下降。

原料及添加剂销售收入 19,762.57 万元，销售成本 10,538.07 万元，毛利率 46.68%，与去年同期相比，收入增加 189.70%，毛利率增长 16.74 个百分点。主要由于今年收购山东焦点福瑞达生物股份有限公司，新增销售收入 14,728.07 万元，对原料及添加剂增幅有较大影响。

## (2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
房地产	万平方米/万元	188.13	1,152,156.82	4,634,643.70	4.47	31.55	4.84
西药	万支	70,130.32	68,658.44	3,430.00	-3.06	-5.79	88.88
中成药	吨	319.96	308.28	19.29	-3.62	-7.43	121.47
化妆品	万个	3,399.32	3,367.12	976.00	108.55	75.92	54.43
原料及添加剂	吨	614.97	507.44	94.90	98.37	64.88	409.13

### 产销量情况说明

本报告期内，化妆品通过多种方式助力产品销售和品牌推广，拉动了销量的持续增长，生产量、销售量和库存量也相应增加；药品因疫情影响，销售量有所下降，但为保证安全库存，增加备货，所以库存量有所增长。

## (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	9,848,513,216.52	91.54	7,359,694,530.61	91.7	33.82	收入增加，相应成本增加
物业管理	物业管理成本	254,989,353.41	2.37	262,147,415.96	3.27	-2.73	
酒店	酒店服务成本	14,095,410.21	0.13	11,897,058.28	0.15	18.48	
药品	药品销售成本	190,797,350.23	1.77	204,180,814.13	2.54	-6.55	
化妆品	化妆品销售成本	281,475,580.79	2.62	121,945,673.76	1.52	130.82	收入增加，相应成本增加
原料及添加剂	原料及添加剂销售成本	105,380,730.09	0.98	47,793,984.20	0.60	120.49	收入增加，相应成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售成本	9,848,513,216.52	91.54	7,359,694,530.61	91.7	33.82	收入增加，相应成本增加

物业管理	物业管理成本	254,989,353.41	2.37	262,147,415.96	3.27	-2.73	
酒店	酒店服务成本	14,095,410.21	0.13	11,897,058.28	0.15	18.48	
药品	药品销售成本	190,797,350.23	1.77	204,180,814.13	2.54	-6.55	
化妆品	化妆品销售成本	281,475,580.79	2.62	121,945,673.76	1.52	130.82	收入增加，相应成本增加
原料及添加剂	原料及添加剂销售成本	105,380,730.09	0.98	47,793,984.20	0.60	120.49	收入增加，相应成本增加

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 17,952.91 万元，占年度销售总额 1.32%；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 124,810.04 万元，占年度采购总额 19.96%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

### 3. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司发生销售费用 84,878.13 万元，同比增加 18.27%，主要系医药产品及化妆品推广费及网络平台技术服务费增加影响所致；发生管理费用 32,821.33 万元，同比增加 2.90%，主要系本期加强信息化建设影响费用增加所致；发生财务费用 6,772.34 万元，同比增加 33.97%，主要系完工项目交付贷款利息费用化影响所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	77,166,218.88
本期资本化研发投入	204,153.82
研发投入合计	77,370,372.70
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.57
公司研发人员的数量	291
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	6.79
研发投入资本化的比重（%）	0.26

#### (2). 情况说明

√适用 □不适用

公司的研发投入主要为医药化妆品业务研发，健康地产产品设计研发及城市更新业务研发。报告期内医药化妆品研发投入占医药化妆品业务收入的 4.95%，研发人员占医药化妆品业务人员

的比例为 11.60%；健康地产研发投入占地产板块收入的 0.04%，研发人员占地产业务人员的比例为 1.52%。报告期内研发投入总额占总营业收入的比例为 0.57%，研发人员占公司总人数的 6.79%。

报告期内，在研 6 个化药及 2 个中药经典名方品种，提交原料药及制剂申报/备案 2 项，上市食品及保健食品 15 个。

在研化妆品产品及原料项目 22 项，医疗器械及消毒制品 6 项，完成开发化妆品原料产品 9 个，创新化妆品产品及原料 3 个，各品牌推出 100 余款肌肤护理新品上市。

新取得 1 个玻璃酸钠原料药生产许可证，2 个透明质酸钠食品生产许可证，1 个化妆品生产许可证，2 个医疗器械生产许可证及 3 个消毒产品的备案。

健康地产方面自主研发了叠拼产品的组合模块、一梯一户的设计模块、景观庭院的雨水收集模块、住宅内双马桶卫生间模块、一梯二户双单元组合模块和橱柜旋转储物模块、住宅外立面集成遮阳系统及住宅外立面集成绿化灌溉系统，其中“一梯二户双单元组合模块”取得了实用新型专利。公司以绿色产业为导向，积极推动“管理数字化、产品科技化、服务智能化”，战略性布局智慧小区、智慧园区、智慧社区、智慧安保等科技技术，运用到后期的城市更新、产业园等项目。

## 5. 现金流

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93	7,755,201,364.47	不适用	主要系本期销售回款增加及去年同期集中支付土地款影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	95,227,060.38	548,045,879.16	-452,818,818.78	-82.62	主要系去年同期收到投资单位回款较多影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-3,550,832,249.61	2,543,878,962.07	-6,094,711,211.68	-239.58	主要系去年同期集中支付土地款筹资较多影响所致。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用  不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	5,073,947,631.28	8.25	3,634,617,883.43	6.49	39.60	主要系本期销售回款增加所致。
应收票据			49,141,172.69	0.09	-100.00	主要系票据管理模式改变影响所致。
应收款项融资	256,811,240.51	0.42			不适用	主要系票据管理模式改变影响所致。
债权投资	37,629,985.40	0.06	62,391,530.08	0.11	-39.69	主要系债券投资到期收回影响所致。
长期股权投资	485,387,932.40	0.79	294,240,012.39	0.53	64.96	主要系本期参股公司经营利润增加影响所致。
在建工程	247,046,482.59	0.40	26,161,944.16	0.05	844.30	主要系医药化妆品生产车间工程建设影响所致。
商誉	164,311,642.90	0.27			不适用	系本期收购合并焦点生物公司形成。
其他非流动资产	15,505,367.88	0.03	5,243,917.31	0.01	195.68	主要按新收入准则，将销售佣金确认为合同取得成本影响所致。
应付票据	887,770,253.41	1.44	514,017,504.55	0.92	72.71	主要系本期采用票据方式结算增加所致。
应付账款	7,499,967,641.25	12.20	5,751,668,744.07	10.27	30.40	主要系公司项目在建规模扩大影响所致。
预收款项			16,400,886,236.10	29.28	-100.00	按新收入准则，将预收款项确认为合同负债影响所致。
合同负债	18,560,560,051.08	30.18			不适用	按新收入准则，将预收款项确认为合同负债影响所致。
应付职工薪酬	114,041,764.27	0.19	84,715,077.72	0.15	34.62	主要系本期未付薪酬增加影响所致。
其他流动负债	594,781,618.99	0.97			不适用	按新收入准则，将合同负债中的销项税额调入影响所致。
预计负债	6,400,000.00	0.01			不适用	主要系根据纠纷诉讼情况预计或有负债所致。
递延所得税负债	6,542,212.21	0.01			不适用	主要系本期收购合并焦点生物评估增值影响所致。
其他权益工具	900,000,000.00	1.46			不适用	主要系本期发行永续债权益工具所致。
资本公积	40,683,321.26	0.07	109,843,210.12	0.20	-62.96	主要系本期子公司收购少数股权影响所致。

## 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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,433,865,760.53	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 379,735,107.09 元；受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴 841,359.08 元；预售监管资金及贷款保证金 1,617,127,050.13 元；代建项目专用资金 337,614,794.55 元；专项资金、共管资金 98,547,449.68 元
应收票据	4,253,305.74	票据质押
应收账款	56,244,195.60	质押借款
存货	13,877,164,754.13	借款抵押
固定资产	375,254,988.68	借款抵押
无形资产	49,669,257.19	借款抵押
合计	16,796,452,261.87	

### 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

##### (一) 房地产行业经营性信息分析

宏观经济层面，在新冠疫情全球蔓延、世界经济低迷、中美贸易战深化及国内经济结构调整等背景下，2020 年中国经济在抵御下行压力中显现韧性和潜力，国内生产总值超过 100 万亿，国民经济总量稳步增长、经济发展方式逐步转型、经济结构持续优化、第三产业占比不断提升，保持了总体平稳、稳中有进态势。

房地产行业来看，2020 年，房地产政策前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准，两度下调 LPR 利率中枢，下半年出台“三道红线”，并压降融资类信托业务规模，倒逼房企去杠杆、降负债。从市场交易来看，按国家统计局数据，2020 年商品房销售面积 17.61 亿 m<sup>2</sup>；销售金额 17.36 万亿元。分区域看，重点城市销售面积小幅增长，三四线城市销售面积有所下滑，其中，2020 年山东商品房销售面积、销售额平稳。

随着行业的不断发展，标杆房企以地产开发业务为轴心进行多元化协同发展，一方面，受城市更新市场规模的吸引及政策支持，积极切入城市更新赛道，根据房企 2020 年半年报及公开信息，已有超六成百强上市房企参与城市更新改造。另一方面，在“健康中国”国家战略引导下，大健康产业市场空间巨大，房企依托自身的资源整合能力纷纷进行大健康产业布局。

根据 CRIC 数据、市场调研数据及第三方机构统计，公司主要业务所在城市行情如下：

1、济南是山东省省会城市，2019 年以来开始步入“强省会时代”，2020 年实现 GDP 突破万亿，GDP 增速连续超过 7%，对省内人才的吸引力越来越大。2020 年济南楼市政策继续坚持房住不炒，放开落户限制，为未来城市发展储备人口保障。2020 年济南市土地购置面积 1525 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 1849 万 m<sup>2</sup>，在建面积 9093 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 771 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1090 万 m<sup>2</sup>，去化周期 5.24 个月。公司目前在济南市在售项目为鲁商国奥城、鲁商·金茂国际社区、公园学府、锦悦府、星瀚城等，新获取大涧沟安置房项目，2020 年公司在济南地区销售金额 33 亿元。

2、青岛作为山东经济中心，在经济总量、城镇化率、人均可支配收入等方面均居山东省首位，2020 年青岛市经济总量达 12401 亿元，GDP 增速 5.6%，人口总量 950 万人，且人口增长维持较快增速。2020 年青岛市土地购置面积 1232 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 3312 万 m<sup>2</sup>，在建面积 12528 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 1154 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1654 万 m<sup>2</sup>，去化周期 9.83 个月。公司在青岛主要在售项目为鲁商蓝岸丽舍、鲁商中央公馆、鲁商健康城、鲁商蓝岸新城、鲁商泰晤士小镇、鲁商蓝岸公馆、灵山湾壹号，2020 年销售业绩约 70 亿元。

3、临沂是山东省地级市，整体人口基数大，2020 年总人口突破千万。随着人口总量持续增长及城镇化率不断提高，未来发展空间广阔。2020 年临沂市土地购置面积 1030 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 1912.1 万 m<sup>2</sup>，在建面积 8407.9 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 2418.4 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1522.2 万 m<sup>2</sup>。公司目前在临沂市在售项目为鲁商知春湖、鲁商金悦城、鲁商中心、鲁商中南樾府、鲁商万科新都会、鲁商万科城等项目，2020 年公司在临沂地区销售金额 19 亿元，在临沂房地产销售市场占据重要地位。

4、烟台是环渤海经济圈重要节点城市，蓬莱、长岛撤市划区，城市能级显著提升。2020 年，烟台房地产政策延续“烟九条”相关规定，以促进房地产市场平稳健康发展。2020 年烟台市土地购置面积 747.32 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 597.8 万 m<sup>2</sup>，在建面积 957.9 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 420 万 m<sup>2</sup>，销售面积 434 万 m<sup>2</sup>，去化周期 11.4 个月。公司目前在烟台市在售项目为鲁商公馆、鲁商金茂观海印象，新获取蓬莱党校项目，2020 年公司在烟台地区销售金额约 14 亿元。

5、济宁位于山东省西南部，2020 年超额完成“十三五”棚户区改造任务 21.35 万套，区域活力不断增强。2020 年济宁市房地产政策在坚持房住不炒的大基调下，稳定土地及房地产市场，全年土地市场供求平稳，商品住宅成交量、成交均价平稳。2020 年济宁市土地购置面积 483 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 722 万 m<sup>2</sup>，在建面积 1899 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 270 万 m<sup>2</sup>，销售面积 422 万 m<sup>2</sup>，去化周期 2.87 个月。公司目前在济宁市在售项目为鲁商运河公馆，2020 年公司在济宁地区销售金额 9 亿元。

6、淄博 2020 年房价基本稳定，二手房市场比较低迷，经开区南移，对新经开区带来大量投资和人口的同时，也对老经开区房价产生较大影响。2020 年淄博市土地购置面积 1565 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 1069 万 m<sup>2</sup>，在建面积 1187 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 890 万 m<sup>2</sup>，销售面积 545.5 万 m<sup>2</sup>，去化周期 5.54 个月。公司目前在淄博市在售项目为鲁商中心项目，2020 年公司在淄博地区销售金额 4.35 亿元。

7、哈尔滨 2020 年受疫情影响严重，但当地政府积极推进项目建设培育产业新动能、构建产业新体系等政策持续改革创新，激发经济活力，全市全年经济增速由负转正，同比增长 0.6%。调控政策方面，围绕“房住不炒”出台房地产开发企业信用等级评价、维稳楼市 14 条等，房地产市场总体稳定。2020 年哈尔滨土地购置面积 621.78 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 1878 万 m<sup>2</sup>，在建面积 5565 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 1450 万 m<sup>2</sup>，销售面积 603.93 万 m<sup>2</sup>。公司在该区域开发的项目为鲁商松江新城、鲁商凤凰城、鲁商铂悦公馆、鲁商悦未来，2020 年销售额 15.6 亿元。

8、泰安市 2020 年房地产开发投资呈稳步上升态势，2020 年泰安市土地购置面积 220.34 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 302.31 万 m<sup>2</sup>，在建面积 2358.24 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 1938.5 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1753.42 万 m<sup>2</sup>，去化周期 10.96 个月。鲁商发展泰安公司目前在泰安市在售项目为鲁商国际社区、鲁商中心项目，2020 年公司在泰安地区销售金额 3.5 亿元。

9、2020 年潍坊房地产市场整体呈现“先抑后扬、快速恢复、逐步企稳”走势，政府为保障市场稳定健康发展，出台支持企业发展政策。2020 年潍坊市土地购置面积 1868 万 m<sup>2</sup>，新开工面积 2652 万 m<sup>2</sup>，在建面积 4658 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 2143 万 m<sup>2</sup>，销售面积 1317 万 m<sup>2</sup>。公司在潍坊主要在售项目为鲁商首府项目，2020 年销售额为 3 亿元。

## （二）生物医药行业经营性信息分析

生物医药行业方面，近年来，中国医改步伐明显加快，市场形势明显趋紧。“国谈”、“国采”等政策常态化，应采尽采，药品价格断崖式下降，开启“药品低毛利时代”。“三医联动”、营销合规及穿透式检查、医保目录调整常态化、省级(或联采)带量采购，基药 986 政策、医保支付改革(DRG/DIP)等逐次展开，医药企业面临巨大冲击，倒逼转型，不得不在做大做长做好产业链、管控内部成本上做文章。

国家倡导“内循环经济”，医药创新升级和进口替代成为核心主线，医药领先企业纷纷加快向原研药、创新药转型升级，医疗器械的进口替代也不断加快，尤其是细分领域中的骨科、血管介入配套材料等都存在机会，迎来发展空间。

随着老龄化加剧、慢性病呈现快速增长态势，中药迎来新的发展机遇，中药产业出现高质量发展的新拐点。越来越多的保健药品和食品走入人们视野，中药保健品、角鲨烯、卵磷脂、叶黄素、低脂低热代餐品等呈现飞速发展局面，市场前景看好。

健康美业方面，竞争进入新阶段。外资品牌加大中国市场布局，通过新品牌进入、渠道转型等系列措施，快速提升市场占有率，抢夺消费者；由资本推动的新生态、新物种、新模式打乱整个旧零售生态，传统美妆零售亟需转型；国内美妆以及相关产业链企业相继敲钟上市，国货美妆迈入全新发展阶段，新锐品牌快速崛起，市场竞争更加激烈，市场环境更加复杂。化妆品迎来最严监管时代。从 2021 年起，在新条例的高标准下，行业面临严监管、大洗牌，产业集中度趋势明

显，行业将朝着高水平、高质量、国际化方向发展。科技创新成为重要驱动力，国内美妆企业正逐步加大研发投入，建立核心科研技术壁垒，提升技术实力与差异化竞争优势。疫情让消费者品牌的关注不仅停留在产品和功效层面，而是越来越关注品牌更深层面的东西，品牌理念、品牌社会责任感等，未来对生态、环境和人文充满关怀的品牌尤其受到消费者青睐。

透明质酸钠原料方面，受护肤、尚美、老龄化加剧等因素支撑，即使存在聚谷氨酸等替代原料，透明质酸钠的中长期需求还将持续走强。得益于人们对透明质酸钠认识的不断深入及各国对透明质酸钠食品监管政策的持续开放，食品级透明质酸钠原料销量将会快速增长；医药级和化妆品级透明质酸钠原料，同样得益于相关市场需求的增加，在未来五年实现快速增长。

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	113,927	/	341,404	是	113,927	90
2	青岛	338,609	230,201	683,131	是	338,609	67
3	临沂	128,557	/	240,621	是	128,557	48
4	菏泽	103,664	/	285,076	否	/	/
5	济宁	20,000	/	27,000	否	/	/
6	淄博	34,595	/	64,877	是	34,595	91
7	烟台	218,319	/	489,721	是	218,319	66
8	济南	143,514	/	334,674	是	143,514	49

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

（2）规划计容建筑面积为地上计算容积率建筑面积；

（3）合作开发项目涉及面积为涉及开发土地面积；

（4）持有待开发土地面积不含一级土地整理面积。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、洋房	在建项目	500,331	758,923	1,181,527	293,846	/	1,430,000	116,048
2	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	在建项目	83,221	444,251	656,900	/	/	1,000,000	25,224
3	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇	住宅、商业	竣工项目	227,637	364,219	501,219	/	20,500	256,000	/
4	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	在建项目	243,105	517,874	632,189	302,100	/	380,000	34,054
5	山东省青岛市	鲁商即墨中央公馆	住宅、商业	在建项目	240,000	320,000	440,000	266,037	18,064	350,000	36,189
6	山东省青岛市	鲁商蓝湾运动中心	住宅、别墅、公寓、写字楼、散售商业	在建项目	238,000	470,000	650,000	366,100	/	880,000	89,469
7	山东省青岛市	鲁商健康城	住宅	在建项目	54,318	81,477	114,356	116,700	/	320,000	34,966
8	山东省青岛市	鲁商蓝岸公馆	住宅、公寓、集中商业、散售商业	在建项目	44,520	207,997	317,279	317,279	/	390,000	24,191
9	山东省青岛市	鲁商蓝色科技港	住宅、人才公寓	新开工项目	88,000	219,000	260,000	/	/	270,000	3,246
10	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	在建项目	170,070	493,230	693,230	128,800	/	320,000	18,213
11	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	在建项目	459,601	360,115	394,345	166,100	26,100	480,000	33,802

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
12	山东省 临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	在建项目	164,724	523,410	689,948	23,000	268,000	290,000	37,535
13	山东省 临沂市	临沂樾府	住宅、商业	在建项目	66,892	166,610.00	208,571	55,855	72,045	430,000	11,370
14	山东省 临沂市	鲁商万科新都会	住宅、散售 商业	在建项目	154,000	361,000	470,000	188,000	/	239,000	17,923
15	山东省 临沂市	鲁商万科城	住宅、商业	新开工项目	111,900	258,400	331,650	34,000	/	300,000	77,500
16	山东省 泰安市	鲁商国际社区	住宅、商业	在建项目	248,316	239,012	271,986	6,600	15,000	168,000	10,177
17	山东省 泰安市	鲁商中心	住宅、商业	在建项目	144,545	318,727	434,302	18,419	184,981	250,000	19,494
18	山东省 菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商 业、酒店	竣工项目	189,154	624,208	853,005	/	101,000	400,000	/
19	山东省 菏泽市	鲁商蓝岸公馆	住宅、公 寓、写字 楼、散售 商业	在建项目	172,477	478,614	607,023	222,400	/	350,000	55,039
20	山东省 济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	在建项目	249,517	578,094	730,308	262,100	48,000	400,000	47,484
21	山东省 潍坊市	鲁商首府	住宅、商业	竣工项目	44,091	70,544	99,120	/	57,100	66,000	13,714
22	黑龙江 省哈尔 滨市	鲁商松江新城、鲁 商凤凰城	住宅、商业	在建项目	846,090	2,146,700	2,952,190	486,093	204,300	1,900,000	112,822
23	山东省 烟台市	烟台鲁商公馆	住宅、商业	在建项目	110,317	349,163	472,078	402,000	/	320,000	23,953
24	山东省 烟台市	烟台观海印象	住宅	新开工项目	165,376	434,800	614,928	132,000	/	470,000	212,871
25	山东省 淄博市	淄博学府公馆、鲁 商中心	住宅、商业	在建项目	184,676	283,424	402,354	248,989	32,300	240,000	48,053
26	山东省 济南市	公园学府·锦悦府	住宅	在建项目	20,089	31,195	55,700	55,700	/	27,000	5,025
27	山东省 济南市	星瀚城	住宅、商业	在建项目	31,658	43,150	365,000	58,825	19,075	61,000	7,715
28	山东省 济南市	鲁商金茂国际社区	住宅、别 墅、公寓 散售商业	在建项目	182,249	417,361	666,900	550,200	/	800,000	99,924

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 2020 年 12 月 31 日在建面积（含地下）；

（4）已竣工面积：为 2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日项目已竣工面积（含地下）。

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

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售 面积(平方 米)	已售(含 已预售) 面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转 收入 金额	报告期末 待结转面 积(平方 米)
1	山东省济南市	鲁商国奥城	办公、酒店	51,486	1,617	16,455	9,592	1,735

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
2	山东省济南市	鲁商御龙湾	别墅	/	9,570	5,472	7,960	8,098
3	山东省济南市	鲁商常春藤	住宅、商业	169,886	1,921	5,290	2,561	3,876
4	山东省济南市	鲁商金茂国际社区	洋房	63,063	131,394	/	/	142,805
5	山东省济南市	星瀚城	住宅、商业	48,162	28,064	13,014	15,682	15,050
6	山东省济南市	公园学府、锦悦府	住宅、商业	5,378	20,973	/	/	40,585
7	山东省青岛市	鲁商蓝岸公馆	公寓、商业	41,926	30,701	446	1,229	57,553
8	山东省青岛市	鲁商蓝岸丽舍	住宅、别墅、商业、公寓	21,741	61,289	304,649	440,145	32,215
9	山东省青岛市	鲁商中心	住宅、商业、办公	4,242	21,166	24,423	15,153	9,910
10	山东省青岛市	鲁商泰晤士小镇	高层、多层、商业、洋房	17,266	27,081	35,205	25,489	21,275
11	山东省青岛市	鲁商蓝岸新城	住宅、商业、办公	70,574	130,349	15,306	16,422	122,305
12	山东省青岛市	灵山湾壹号	住宅、商业	184,195	136,549	/	/	142,395
13	山东省青岛市	即墨中央公馆	小高层、叠拼	63,239	29,000	9,030	10,948	69,858
14	山东省青岛市	鲁商健康城	住宅、商业	12,020	14,839	/	/	14,839
15	山东省临沂市	鲁商凤凰城	商业	/	6,803	5,026	3,048	3,165
16	山东省临沂市	鲁商中心	办公、商业	31,825	54,311	16,931	12,170	60,418
17	山东省临沂市	鲁商知春湖	住宅、商业	108,213	65,192	31,193	19,981	59,271
18	山东省临沂市	鲁商金悦城	住宅、商业	46,895	37,756	154,716	100,482	56,472
19	山东省临沂市	鲁商樾府	住宅、商业	/	4,194	61,556	78,671	75,594
20	山东省临沂市	鲁商万科新都会	住宅、商业	26,040	66,273	/	/	115,578
21	山东省临沂市	鲁商万科城	住宅、商业	34,173	11,416	/	/	11,416
22	山东省淄博市	鲁商中心	住宅、商业	61,799	48,655	5,195	5,431	122,214
23	山东省泰安市	鲁商国际社区	住宅、商业	/	6,910	34,955	38,295	10,146
24	山东省泰安市	鲁商中心	住宅、商业	14,785	24,420	140,970	121,859	49,703
25	山东省菏泽市	鲁商凤凰城	住宅、商业、酒店	81,448	95,705	92,143	47,821	41,734
26	山东省菏泽市	鲁商蓝岸公馆	住宅、商业	46,509	36,087	/	/	39,580
27	山东省济宁市	鲁商运河公馆	住宅、商业	30,261	121,251	88,133	47,359	172,221
28	山东省潍坊市	潍坊鲁商首府	住宅	8,949	67,588	38,775	28,021	29,861
29	山东省烟台市	烟台鲁商公馆	住宅	172,979	142,230	22,925	31,350	171,182
30	山东省烟台市	鲁茂观海印象	住宅	28,807	29,300	/	/	29,300
31	重庆市	鲁商云山原筑	别墅	1,230	429	/	/	958
32	重庆市	鲁商云山雅筑	别墅	/	3,209	426	703	3,743
33	黑龙江省哈尔滨市	鲁商松江新城、鲁商凤凰城、鲁商铂悦公馆、鲁商悦未来	住宅、商业	1,217,741	209,806	153,171	154,237	122,426

报告期内，公司共计实现销售金额 1,759,800 万元，销售面积 1,676,048 平方米，实现结转收入金额 1,152,156.82 万元，结转面积 1,218,678 平方米，报告期末待结转面积 1,857,481 平方米。（结转收入、结转面积均不包含参股公司的数据）。

注：1、可供出售面积：为截止 2020 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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日公司销售、预售的面积（含地下）；

3、可供出售面积和已预售面积均包括地下车库面积，去化周期较长。

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

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,223,410.68	9.117%	243,296.08

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。2021 年，公司（包括下属子公司）拟通过自有资金、销售回款、开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款等多种途径筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。根据公司第十届董事会第十二次会议审议通过的《关于公司 2021 年度向非关联方融资额度的议案》和《关于公司 2021 年度向关联方融资额度的议案》，公司（包括下属子公司）拟通过申请开发贷款、债权计划、委托借款、信托、融资租赁、经营性物业贷款等方式向银行等相关机构融资最高额不超过 150 亿元人民币（含等值折算的外币），拟通过借款或委托借款等方式向大股东山东省商业集团有限公司及其关联方借款最高额不超过 60 亿元人民币（含等值折算的外币）。

#### 6. 其他说明

适用 不适用

福瑞达医药集团是公司旗下生物医药产业的支撑单位，依托透明质酸先进技术，经过近三十年的积淀，已发展成为以生物医药和健康美业双主业、产学研相结合、科工贸一体化的健康产业集团，着力打造中国骨科药物领导品牌、玻尿酸高端化妆品领导品牌、全国最重要的眼科药品生产基地和玻尿酸原料生产基地。

##### （1）生物医药

在生物医药方面，公司建有生物发酵原料、药物制剂等多个工业生产基地，形成了贯穿生物医药的全产业链集群优势。其中，公司旗下的山东明仁福瑞达制药股份有限公司，拥有前处理车间、提取车间、口服固体车间、外用制剂车间、口服液车间、包装车间等，且通过了国家新版药品 GMP 认证、保健食品 GMP 认证，现有 20 个独家产品、101 个产品文号、8 个大剂型，产品涵盖了骨科、呼吸科、儿科、妇科、内科、皮肤科、眼科、心血管科等多个领域。其主导品种—颈痛系列产品是国家唯一治疗神经根型颈椎病的系列中成药，入选山东省火炬计划、被列为国家重点新产品。小儿解感颗粒用于治疗儿童风热感冒，被山东省卫健委列入新冠肺炎的儿童中医治疗（医学观察期和初期）两个阶段的推荐中成药。旗下参股企业博士伦福瑞达生产的润洁滴眼液家族主要治疗眼干、眼涩、眼痒、酸胀、红血丝等症状，在国内首次提出缓解视疲劳概念。润舒系列产品抗菌消炎，帮助治疗缓解沙眼、角膜炎、结膜炎、白内障等，是国内眼科制剂领域首个销售过亿的品种。施沛特注射剂是中国骨科关节腔注射治疗 OA、RA 的领导品牌。

## （2）健康美业

公司依托国家级新药大平台，用制药的理念做化妆品，同时走多品牌发展战略，旗下目前拥有颐莲、瑗尔博士、善颜、心生爱目、UMT、诠润、伊帕尔汗等 11 个品牌。2020 年，公司作为国内化妆品原料企业唯一受邀单位出席第 678 次香山科学会议，主办首届“皮肤微生态首届美妆&皮肤科医生跨界大会”（上海）、与 CBE 中国美博会共同主办“功效元年精准护肤大会”，以医药企业的科技优势发挥引领作用，持续提升在美妆行业的权威性与话语权。

### ①瑗尔博士

专注肌肤微生态平衡护理，为轻医美肌肤护理连锁品牌，天猫新锐品牌 TOP1。2021 年，瑗尔博士品牌将重点布局高端系列产品，主要为高端水乳、高端精华和高端面膜，继续拓展科技美肤服务布局。

### ②颐莲

“颐莲”专注玻尿酸护肤 38 年，是玻尿酸“原液”类护肤产品的开创者。2021 年，“颐莲”品牌从产品促销模式转向品牌文化营销，通过国风 IP 跨界合作、直播带货、短视频等方式，深挖现有的社群及直播资源，扩大销售。

### ③善颜、诠润、UMT 等

善颜品牌主打“量肤定制,一人一方”，依托东方女性皮肤数据研究平台及福瑞达功效测评实验室数据，为精准肌肤护理高端品牌，2021 年，善颜品牌将进一步建设东方女性肌肤大数据平台，专注精准高端护肤，提高拓店速度，抢占市场；诠润品牌专注弱敏肌肤修复，通过头部达人的短视频合作和直播带货，拉动天猫店销售，2021 年将继续与经销商加强合作，利用经销商能力拓展

销售规模；UMT 品牌于 2020 年初创，产品定位于“精致底妆”，2021 年彩妆品牌将精研养肤底妆的细分市场定位，走小众高品质路线，以底妆品类的场景化视频推广为切入点，重点打造主推品。

未来，化妆品板块将构建“一托多”、“一带多”的多品牌发展战略，打造协同型品牌集群，依托主品牌不断提升市场占有率及品牌综合竞争力；拓展新锐品牌，探索品牌发展模式，实现业务增量，带动全渠道建设；布局创新型的种子业务，打造高端品牌，推动企业品牌重心上移。同时构建业务拉动型与市场导向型组织，构建生态型企业转型蓝图。

### （3）透明质酸原料

公司旗下焦点福瑞达生物股份有限公司目前拥有食品级和化妆品级透明质酸 420 吨/年的产能，60%左右出口，外贸出口地区主要为东亚、北美、欧盟等。山东焦点福瑞达生物股份有限公司已取得《医疗器械生产许可证》、《食品生产许可证》及玻璃酸钠原料药《药品生产许可证》，正在进行玻璃酸钠原料药的国内外注册手续办理工作。在食品级透明质酸方面，随着 2021 年国家卫健委正式批准透明质酸钠食品级为新食品原料，福瑞达先后推出天姿玉琢、玻小酸、善颜多个系列口服透明质酸钠产品，在天猫、京东等平台销售。其中，“天姿玉琢口服透明质酸钠液态饮”是国内率先上市销售的口服玻尿酸产品。

## （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 1,480,723,118 元，上年同期公司对外股权投资额 946,360,000 元；与上年同比，投资额增加 534,363,118 元，增加 56.47%。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公司第十届董事会 2019 年第十八次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司和员工跟投平台合作成立烟台捷兴企业管理有限公司，与凯喜有限公司、宁波鼎悦企业管理咨询有限公司、宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）在烟台市设立合资公司烟台鲁茂置业有限公司，烟台捷兴企业管理有限公司出资 3900 万美金等值人民币，持有 52% 股权；凯喜有限公司出资 3000 万美金，持有 40% 股权；宁波鼎悦企业管理咨询有限公司、宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）合计出资 600 万美金等值人民币，持有 8% 股权（其中宁波鼎悦企业管理咨询有限公司占 6%，宁波梅山保税港区益方津渡投资合伙企业（有限合伙）占 2%）。报告期内，公司以自有资金通过烟台捷兴企业管理有限公司对烟台鲁茂置业有限公司出资人民币 16,650 万元，报告期内未实现投资收益。

②公司第十届董事会 2020 年第四次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司与济南文旅集团旅游开发有限公司、济南长清文化旅游发展有限公司、山东文旅景区投资集团有限公司、鲁商乡村发展集团有限公司以及员工跟投平台在济南市成立山东丝路灵岩文化旅游有限公司。公司注册资本为 10000 万元人民币，其中：公司出资 3400 万元人民币，持有 34% 股权；济南文旅出资 3000 万元人民币，持有 30% 股权；长清文旅出资 1000 万元人民币，持有 10% 股权；景区公司出资 1400 万元人民币，持有 14% 股权；乡村发展出资 900 万元人民币，持有 9% 股权；员工跟投平台出资 300 万元人民币，持有 3% 股权。报告期内，公司以自有资金出资 680 万元，报告期内投资收益为 6,201.48 元。

③2020 年 8 月，公司与珠海东万元廊企业管理合伙企业（有限合伙）、临沂文运实业有限公司以及员工跟投平台合资设立临沂鲁商发展金置业有限公司，合资公司注册资本为 60000 万元人民币，其中：公司出资 26460 万元人民币，持有 44.1% 股权；珠海东万元廊企业管理合伙企业（有限合伙）出资 17400 万元，持有 29% 股权；临沂文运实业有限公司出资 13200 万元，持有 22% 股权；员工跟投平台出资 2940 万元，持有 4.9% 股权，报告期内，公司以自有资金出资 26,460 万元，报告期内投资收益为 10,151.70 元。

④2020 年 11 月，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与济南市中城市投资集团有限公司、济南盈升房地产开发合伙企业（有限合伙）、济南沧海投资合伙企业（有限合伙）在济南成立山东鲁新置业有限公司，注册资本金为 30,000 万元人民币，其中：公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资 22800 万元，持有 76% 股权；济南市中城市投资集团有限公司出资 5700 万元，持有 19% 股权；济南盈升房地产开发合伙企业（有限合伙）出资 1200 万元，持有 4% 股权；济南沧海投资合伙企业（有限合伙）出资 300 万元，持有 1% 股权。报告期内，公司以自有资金出资 22,800 万元，报告期内投资收益为 1,161.69 元。

⑤2020 年 11 月，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与香港辰涵股份有限公司、青岛华金置业有限公司和员工跟投平台在烟台成立烟台鲁商嘉会置业有限公司，注册资本金为 19380 万港元，其中：公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资 2761.65 万元，持有 14.25% 股权；香港辰涵股份有限公司出资 15504 万元，持有 80% 股权；青岛华金置业有限公司出资 969 万元，持有 5% 股权；员工跟投平台出资 145.35 万元，持有 0.75% 股权。本报告期内，山东省鲁商置业有限公司同香港辰涵股份有限公司签订了股权转让协议，约定山东省鲁商置业有限公司受让香港辰涵股份有限公司持有的烟台鲁商嘉会置业有限公司股权，受让价格 13200 万元。报告期内，公司以自有资金出资 13,200 万元，报告期内投资收益为 1,150.28 元，股权过户正在办理过程中。

⑥公司第十届董事会 2019 年第十次临时会议审议通过了《关于参与设立创新投资基金的议案》，同意公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司（以下简称“福瑞达医药”）与珠海隆门资

本管理有限公司（以下简称“隆门资本”）的关联方及其他社会资本等合作方，通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达医药创新投资基金，基金总规模为人民币 3 亿元。报告期内已设立珠海隆门福瑞达股权投资基金（有限合伙），基金规模：首期出资规模人民币 1 亿元，福瑞达医药认缴出资 2000 万元，占 20%。该基金公司已于 2020 年 1 月完成工商注册登记手续，取得了珠海市横琴新区工商行政管理局核发的营业执照，并于 2020 年 9 月 27 日在中国证券投资基金业协会完成了私募投资基金备案手续，并取得了《私募投资基金备案证明》，具体事项详见公司在上海证券交易所网站披露的《关于参与设立创新投资基金完成私募投资基金备案登记的公告》（临 2020-043）。报告期内，山东福瑞达医药集团有限公司以自有资金出资 2000 万元，未实现投资收益。

⑦公司第十届董事会 2019 年第十次临时会议审议通过了《关于参与设立产业并购基金暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司与山东省商业集团有限公司、山东洪泰富源资本管理有限公司或其控股子公司及其他社会资本等合作方，通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金，基金名称山东洪泰福瑞达股权投资合伙企业(有限合伙)，基金总规模为人民币 10 亿元。该基金已于 2020 年 9 月 27 日完成注册手续，目前正在办理备案手续。报告期内，山东福瑞达医药集团有限公司以自有资金出资 50 万元，未实现投资收益。

⑧2020 年 6 月，公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司按照评估值 11.99 元/股的价格，以其持有的医药产业园地块四 97 亩土地使用权作价 5090.92 万元对山东福瑞达生物工程有限公司增资 424.6 万元股权，增资完成后山东福瑞达生物工程有限公司注册资本增加到 2824.6 万元，山东福瑞达医药集团有限公司持有山东福瑞达生物工程有限公司 1774.6 万元股权，持股比例由 56.25% 增至 62.83%。2020 年 7 月，山东福瑞达医药集团有限公司以相同价格受让山东福瑞达生物工程有限公司自然人股东王春玲、李征分别持有的山东福瑞达生物工程有限公司 546 万元股权和 504 万元股权，两位自然人股东合计持有的 1050 万元股权收购价格为 12589.50 万元。股权受让完成后，山东福瑞达医药集团有限公司持有山东福瑞达生物工程有限公司股权比例由 62.83% 增至 100%。2020 年 9 月，根据公司业务发展需要，山东福瑞达医药集团有限公司将其持有的山东福瑞达生物工程有限公司 4.95% 的股权转让给鲁商发展，报告期内，公司以自有资金出资 687.83 万元。上述对山东福瑞达生物工程有限公司投资，报告期内该公司净利润为 4,618.30 万元。

⑨2020 年 11 月，为加大生物医药板块发展力度，公司以现金方式对山东福瑞达医药集团有限公司进行增资人民币 11900 万元，认购对应山东福瑞达医药集团有限公司新增注册资本 11900 万元的股权。增资后，山东福瑞达医药集团有限公司注册资本由人民币 8100 万元增资至人民币 20000 万元，公司仍持有山东福瑞达医药集团有限公司 100% 股权。截止报告期末，公司以自有资金出资 11900 万元，报告期内该公司净利润为 10,619.30 万元。



⑩公司第十届董事会 2019 年第十六次临时会议审议通过了《关于收购山东焦点生物科技股份有限公司 60.11%股权的议案》，同意公司以现金收购刘磊、渠源、李庆、杨波、苏州光证溢红股权投资合伙企业(有限合伙)分别持有的山东焦点生物科技股份有限公司 452.11 万股、111.5 万股、44.76 万股、40.34 万股、431.68 万股。报告期内，公司以自有资金支付相关交易价款 25842.9288 万元，报告期内投资收益为 1,479.45 万元。

⑪2020 年 7 月，为进一步丰富山东福瑞达医药集团有限公司产业链，迅速进入精油芳香行业，拓展在香水、香氛类高端化妆品的市场，山东福瑞达医药集团有限公司向新疆伊帕尔汗香料股份有限公司出资 1308.963 万元，认购其注册资本 608.82 万元，占比 10%。报告期内，山东福瑞达医药集团有限公司以自有资金出资 1308.963 万元，报告期内投资收益为 36.51 万元。

⑫2020 年 7 月，为进一步扩大物业公司的业务经营规模，公司对下属山东鲁商物业服务有限公司增资 9500 万元，增资后鲁商物业注册资本金由 500 万元增资为 10000 万元。报告期内，公司以自有资金出资 9500 万元，报告期内该公司净利润为 10,189.82 万元。

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	项目投资金额	累计投资占比(项目进度)	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目累计收益情况
哈尔滨松江新城项目	1,900,000.00	81.81%	112,822.08	1,554,302.33	累计实现留存收益 10,204.23 万元。
青岛鲁商中心项目	1,000,000.00	65.83%	25,224.36	658,271.86	累计实现留存收益 119,928.29 万元。
青岛蓝岸丽舍项目	1,430,000.00	91.87%	116,047.87	1,313,720.37	累计实现留存收益 17,326.19 万元。
菏泽鲁商蓝岸公馆项目	350,000.00	40.19%	55,039.10	140,671.23	未实现收益。
临沂知春湖项目	480,000.00	43.12%	33,802.07	206,957.71	累计实现留存收益 1,008.64 万元。
临沂鲁商中心项目	320,000.00	79.28%	18,212.75	253,691.96	累计实现留存收益 24,805.73 万元。
青岛蓝岸新城项目	380,000.00	75.31%	34,054.28	286,196.32	累计实现留存收益 26,438.67 万元。
泰安鲁商国际社区项目	168,000.00	89.75%	10,177.01	150,778.40	累计实现留存收益 11,475.21 万元。
济宁运河公馆项目	400,000.00	66.09%	47,483.93	264,376.65	累计实现留存收益 29,362.88 万元。
临沂金悦城项目	290,000.00	90.94%	37,535.11	263,714.69	累计实现留存收益 19,782.72 万元。
泰安鲁商中心项目	250,000.00	68.63%	19,493.96	171,573.46	累计实现留存收益 28,972.96 万元。
烟台鲁商公馆项目	320,000.00	56.61%	23,952.87	181,157.68	累计实现留存收益 2209.81 万元。

上海项目	120,000.00	49.29%	21,961.92	59,144.12	未实现收益。
淄博鲁商中心项目	240,000.00	67.56%	48,053.11	162,138.61	未实现收益。
青岛鲁商蓝岸公馆项目	390,000.00	65.92%	24,190.83	257,082.26	未实现收益。
青岛鲁商中央公馆项目	350,000.00	39.71%	36,189.05	138,987.93	未实现收益。
青岛蓝色科技港项目	270,000.00	23.61%	3,245.63	63,749.67	未实现收益。
青岛健康城项目	320,000.00	40.96%	34,965.98	131,070.33	未实现收益。
鲁商悦府项目	330,000.00	57.19%	43,514.17	188,717.43	未实现收益。
鲁商金茂府项目	470,000.00	54.37%	56,409.97	255,537.80	未实现收益。
青岛西海岸新区奥体中心项目	880,000.00	44.20%	89,469.28	388,978.34	未实现收益。
烟台观海印象项目	470,000.00	45.29%	212,870.54	212,870.54	未实现收益。
临沂鲁商万科城项目	250,000.00	31.00%	77,499.89	77,499.89	未实现收益。
合计	11,378,000.00		1,182,215.76	7,381,189.58	

①2020年2月20日，公司下属公司烟台鲁茂置业有限公司通过烟台市土地市场网上交易系统竞得宗地编号为烟J（2020）L001号三滩1号B地块国有建设用地使用权。该地块位于烟台市莱山区，东至观海路，西北至逛荡河，南至双河东路及学院西路。土地出让面积165376平方米，成交总价款为168247万元，该地块土地用地性质为住宅、商服、公共管理与公共服务，公司控股子公司烟台捷兴企业管理有限公司（股权占比95.14%）持有烟台鲁茂置业有限公司52%权益。烟台鲁茂置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

②2020年8月21日，公司控股子公司临沂鲁商发展金置业有限公司通过临沂市公共资源网上交易系统竞得宗地编号为2020-105、2020-106地块国有建设用地使用权。该地块位于临沂市兰山区，土地面积为111,914平方米，成交总价款为7.2亿元，土地用途为商住用地，公司拥有该项目44.1%的权益。截止报告期末，上述土地款已支付完毕。

③2020年11月30日，公司下属公司山东鲁新置业有限公司在济南公共资源网上交易系统竞得宗地编号为2020TDGP03R0103、2020TDGP03R0104、2020TDGP03R0105地块国有建设用地使用权，上述三宗地块位于市中区南北康片区省道103线以西，土地面积为99527平方米，成交总价款为130,081万元，山东鲁新置业有限公司由公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司与济南市中城市投资集团有限公司、济南盈升房地产开发合伙企业（有限合伙）、济南沧海投资合伙企业（有限合伙）在济南成立，注册资本金30,000万元，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司出资22,800万元，持有76%权益。山东鲁新置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，截止报告期末，已支付土地款79,027万元。

④2020 年 12 月 18 日，公司下属公司烟台鲁商嘉会置业有限公司（公司拥有该项目 14.25% 的权益）在烟台土地市场网上交易系统竞得宗地编号为 p12020044、p12020045 地块国有建设用地使用权，p12020044 地块位于蓬莱市小泰山路南、小泰山西路东，土地出让面积 67688 平方米，成交总价款为 20307 万元，该地块土地用途为住宅用地，公共管理与公共服务用地。p12020045 地块位于蓬莱市小泰山路南、小泰山西路东，土地出让面积 36631 平方米，成交总价款为 10990 万元，该地块土地用途为住宅用地，公共管理与公共服务用地。烟台鲁商嘉会置业有限公司已签订国有建设用地使用权出让合同，截止报告期末，已支付土地款 9,600 万元。

⑤2018 年 8 月 17 日，公司全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司取得与菏泽市国土资源局签订的《挂牌出让成交确认书》，确认菏泽鲁商置业有限公司在菏泽市公共资源交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中竞得宗地编号为 2018-53、2018-54 两宗地块的国有土地使用权。2018-53 地块土地面积为 148237 平方米，成交总价款为 80047.98 万元，土地用途为居住商服用地。2018-54 地块土地面积为 23609.4 平方米，成交总价款为 13457.358 万元，土地用途为文化娱乐兼容商服用地。2019 年 9 月，因规划条件调整，容积率缩小，上述两地块价格分别调整为：2018-53 地块成交总价款为 71153.76 万元；2018-54 地块成交总价款为 11332.512 万元。报告期内，菏泽鲁商置业有限公司支付土地款 0.58 亿元，合计已支付土地款 7.69 亿元。

⑥2016 年 12 月 16 日，公司第九届董事会 2016 年度第十八次临时会议通过了《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。2017 年 4 月，“上海博明时装有限公司”更名为“上海鲁商房地产有限公司”，营业范围相应调整。2020 年 3 月 6 日，上海鲁商房地产有限公司与上海市松江区规划和自然资源局签订松江区荣乐东路 98 号项目土地使用权出让合同，该项目工业用地完成土地性质变更为商办用地。报告期内，已支付完毕土地出让价款余额 1.64 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

### (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

公司名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
哈尔滨鲁商置业有限公司	房地产开发	哈尔滨松江新城、凤凰城项目	90%	5,000.00	598,029.06	15,204.24	3,807.45
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	217,661.83	11,362.88	8,687.43
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	199,437.57	14,542.84	108.94
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	178,798.15	24,782.73	11,019.56
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	191,391.14	11,438.64	2,904.34
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	121,897.52	15,972.96	19,343.80
泰安鲁商置业有限公司	房地产开发	泰安鲁商国际社区项目	100%	5,000.00	50,365.16	10,475.21	317.06
烟台鲁商地产有限公司	房地产开发	烟台鲁商公馆项目	100%	5,000.00	256,887.15	7,209.82	2,058.54
淄博鲁商置业有限公司	房地产开发	淄博鲁商中心项目	91%	5,000.00	201,419.42	4,111.48	380.23
山东省鲁商置业有限公司(母公司)	房地产开发	国奥城、御龙湾、常春藤项目	100%	5,000.00	1,734,172.37	64,000.22	679.75
济南鲁茂置业有限公司	房地产开发	鲁商金茂府、悦府项目	45%	8,000.00	506,543.77	4,346.55	-3,654.79
青岛鲁商润置投资开发有限公司	房地产开发	青岛西海岸新区奥体中心项目	58%	120,000.00	477,861.86	118,234.82	-1,772.67
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	409,146.43	22,326.19	-4,653.38
山东福瑞达医药集团有限公司(母公司)	医药化妆品销售	玻璃酸钠注射液	100%	20,000.00	179,765.71	39,150.82	6,697.97
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	医药生产与销售	中成药	60.71%	7,000.00	65,416.59	43,651.47	1,819.80
山东福瑞达生物工程有限公司(母公司)	化妆品生产与销售	化妆品护肤品	100%	2,824.60	43,231.33	18,214.14	4,450.10
山东焦点福瑞达生物股份有限公司(母公司)	医药生产与销售	透明质酸	60.11%	1,797.38	20,026.96	13,509.09	1,913.38

注：济南鲁茂置业有限公司本期净利润-3,654.79 万元，青岛鲁商润置投资开发有限公司本期净利润-1,772.67

万元，主要系两项目尚未开始交付所致。青岛鲁商置地发展有限公司本期净利润-4,653.38 万元，主要系本期回迁区集中交付结算影响所致。

## (2) 单个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
临沂鲁商金置业有限公司	100,482.05	14,724.77	11,019.56
泰安鲁商地产有限公司	121,897.34	26,832.49	19,343.80
济宁鲁商地产有限公司	47,359.25	11,543.50	8,687.43
山东福瑞达医药集团有限公司(母公司)	47,567.84	6,712.61	6,697.97

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

单位：万元币种：人民币

公司名称	本期净利润	同期净利润	增减额	同比变化 (%)	原因说明
临沂鲁商金置业有限公司	11,019.56	3,188.83	7,830.73	245.57	主要为本期二期高层、洋房集中交付，相比去年同期结算增加影响所致。
泰安鲁商地产有限公司	19,343.80	46.73	19,297.07	41,294.25	主要为本期二期高层、商业集中交付，相比去年同期结算增加影响所致。

#### (4) 参股公司的经营情况及业绩:

单位: 万元币种: 人民币

被投资单位名称	行业	主要产品	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司享有投资收益	去年公司享有投资收益
山东博士伦福瑞达制药有限公司	医药生产与销售	滴眼剂	30%	9,000.00	68,938.87	37,924.10	65,155.98	21,265.11	6,379.53	4,163.36
临沂锦琴房地产开发有限公司	房地产开发	中南鲁商樾府项目	45%	1,000.00	322,152.11	61,867.49	174,823.96	33,945.68	15,275.56	12,564.82

注: 公司本期享有的对临沂锦琴房地产开发有限公司的投资收益相比去年同期增长 21.57%，主要系该公司本期相比去年同期结算增加影响所致。

公司本期享有的对山东博士伦福瑞达制药有限公司的投资收益相比去年同期增长 53.23%，主要原因为: 博士伦福瑞达公司克服疫情影响，积极促销，销售收入增长，利润有较大幅度的增长。

#### (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

2021 年是“十四五”开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。

从行业政策看: 2021 年，按照“十四五”规划定调: 房地产事关民生消费和投资发展，助力经济内循环。因此，政策基本面依然“稳”字当头，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化并落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。热点城市一旦出现楼市和地市过热、房价和地价过快上涨的情况，紧缩调控措施必将尾随而至。房企融资和居民房贷层面，未来房地产行业将转向稳杠杆乃至去杠杆，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。具体而言，“三道红线”将持续发力，房企整体融资环境依旧偏紧，房企去杠杆、降负债已是大势所趋。

从行业发展来看，一是房地产业自身规模优势突出，在国民经济中占比高，发挥拉动经济增长的重要作用; 二是我国商品房销售市场由快速增长转入稳步发展通道，商品房市场规模整体维持高位; 三是行业集中度逐年提升，中小企业随着市场份额的减少，生存困难加剧，规模化成为

行业共识；四是地产市场回归产品的竞争，各大房企纷纷成立研究院，加强对宏观与城市层面、客户与服务层面的研究，提升产品力。

从发展机遇看：在政策支持与多元需求以及老龄人口消费能力增长等因素共同推动下，中国大健康产业发展空间巨大。其中，医药行业是大健康产业领域中的传统产业，在人口老龄化加剧、消费升级、政策完善、技术创新等驱动下，近年来增速逐渐提升；医美行业市场规模保持快速增长，但相较于其他国家，我国医美市场渗透率较低，未来发展潜力充足，目前中国医美市场以非手术类为主要消费市场，其中透明质酸被广泛应用于非手术类最重要的针剂注射及皮肤管理领域，在医美及化妆品需求增长及科技发展和应用的双重推动下，全球透明质酸市场规模快速增长。

## （二） 公司发展战略

适用 不适用

2021年是“十四五”规划开局之年，鲁商发展将再次跨越，确定了导向千亿的高质量发展战略，定位国内领先的大健康产业综合运营商，实施生物医药和生态健康产业双轮驱动，深入践行双循环、产业升级、消费升级、科技自强的国家战略，落实健康中国行动与国家城市更新行动，立足山东，放眼全国，用国际化的视野，发力健康产品研发、健康运营服务、健康产业基础设施建设开发，持续构筑大健康产品链、大健康服务链、大健康生态链三大产业链条，致力成为国人健康生活知己，打造生态健康高端品牌、生物医药领军企业的品牌形象。

鲁商发展健康产品将围绕生物医药产品、美肤产品及服务、健康建筑产品，加大研发创新力度。福瑞达医药集团将聚焦医药健康产业，围绕原料、创新药、高端医疗器械、保健品、高端化妆品、护理产品，积极打造“两品牌两基地”，即中国骨科药物领导品牌、玻尿酸高端护肤品牌、全国重要的眼科药品生产基地、全球最大的玻尿酸原料生产基地。鲁商发展健康建筑 3.0 产品将进行迭代，不断丰富健康建筑体系，完善健康技术细节，升级健康材料标准，为客户带来未来健康生活的极致体验，让健康人居更具韧性。

鲁商发展健康运营服务将在快速发展生态商业运营、健康物业服务的同时，持续探索服务的内涵与价值，深耕绿色产业运营、健康颐养康养、生态城市运营，相互促进、无限延展，以资本运作与科技智能为双擎，推动商业模式创新与服务品质提升，构建全方位、全场景健康生活生态圈，创造“健康生活全覆盖、健康品质全提升、健康体验全优化”的品牌服务。

鲁商发展健康产业基础设施建设开发将在健康住宅、健康商业综合体、健康产业园、生态健康城市建设等方面综合发力，全面实施以“城市复苏计划”为核心的城市更新行动，发起城市更新联盟，设立城市更新基金和城市更新研究院，打造面向未来的生产园区、生活社区、生态住区，赋能城市、更新生活，助力城市发展。

在发展策略上，坚持生物医药和生态健康产业双轮驱动策略。在生物医药领域，聚焦骨健康、眼健康、皮肤健康等优势领域，围绕大病种进行产品管线布局，搭建关键技术和高壁垒技术平台，加大创新药研发投入，通过联合开发拓展产品管线，持续加快中药绿色制造、智能制造技术，加快中药大品种的培育；加快保健食品和功能性食品开发，巩固提升原料药和化学药，不断做强做大医药健康产业链条。在健康美业领域，做深做透基于透明质酸核心技术的产品管线，培育皮肤微生态、精油、中草药特色植物等方面资源优势；打造皮肤微生态国货第一品牌，布局肌肤护理连锁+会员管理的科技美肤生态，培育肌肤护理连锁头部品牌。在生态健康产业领域，坚持产业为魂，以地区产业需求为导向，结合区域发展、城市优势、企业资源，加强与外部企业的战略合作，整合集团多元产业优势，一二三产融合，构建健康产业生态圈，完善产业园区生态链，形成健康地产与园、区、城共生的服务模型；坚持开发为器，完善全周期、全组织、全业务的大运营体系，全面提升开发效率；坚持内容为王，塑造产业、商业、城市运营能力和物业服务能力，通过商业与产业的租售、运营以及物业的多种经营，搭建专业化资产管理平台；坚持资本为翼，综合运用政策性融资、基金、资产证券化、上市公司资本运作等多种方式，提升公司在健康服务领域的资本运行能力。

### (三) 经营计划

适用 不适用

2021 年，公司将以“转型年”为抓手，以防范风险和现金流管理为核心，坚持“1349”发展战略，以“战略驱动、转型创新、开放融合、城市精耕”为主线，持续深化改革、着力推动转型、大力实施创新，综合提升大运营能力，补漏洞、补短板、强弱项、塑品牌，实现管理数字化、产品科技化、服务智能化，努力打造国内领先的大健康产业综合运营商。2021 年，公司计划新开工面积与竣工面积均为 130 万 m<sup>2</sup> 以上，努力实现合同销售额增长 60% 以上，费用率同比下降（2020 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）。2021 年公司将着力抓好以下几个方面的工作：

1、深化改革促转型。一是持续推进三项制度改革。坚持“四个重用、四个淘汰”，突出“能者上”“平者让”“优者奖”“庸者下”的用人导向，建立符合公司发展需求的强考核机制和更具竞争力的薪酬体系，着力建立职业经理人规范化体系。二是按照“职责明确、强将精兵、人岗适配、扁平高效、层级清晰”的目标要求，推动落位组织架构改革，逐步建立起员工、客户、供应商、股东价值共创，多层次价值链互融，价值共享的敏捷化、高效能、生态型组织。三是积极实施激励方式改革。建立短期激励与中长期激励相结合的多元化激励机制，做好超额利润分配，对盈利公司推行职业年金制度。四是加快推进投资方式改革。严格执行 6:2:2 的战略性投资组合、26912、9:1 和两个覆盖的投

资原则，对战略型、利润型项目严格决策标准。聚焦深耕山东、精耕重点城市、关注热点城市群，在城市更新、产业项目、文旅项目上积极发力，在高能级、机遇型市场适度布局。

2、创新发展促转型。一是深度参与城市更新行动，持续完善“生态共享化、业态智慧化、形态地标化”城市更新模式，重点探索建立鲁商发展老旧小区改造“1331 双带双立模式”。二是通过文旅、康养、产业等业态，夯实“667”鲁商乡村振兴模式。三是加强融合实现平台化发展。内部搭建创新平台，推行内部创业和合伙人制度以及灵活的奖惩办法，形成轻资产共创共享机制。外部充分融合行业头部企业、优秀中小企业、集团内部产业和政府资源，树强鲁商发展产业+的企业形象。福瑞达医药集团借助已形成的“上市公司投资平台+双基金平台”资本运营模式，围绕福瑞达医药集团上下游产业链战略，并购处于产业链优势环节、价值链高端环节的创新企业，使两只基金最大限度赋能产业发展；继续依托国家企业技术中心、省黏膜与皮肤给药技术重点实验室和院士工作站等重大科研平台建设，积极与国内外高校院所、知名药企开展实质性平台建设及项目合作，做实做强福瑞达科研平台等建设。

3、提升质效促转型。一是严守现金流安全底线，在资金管理方面实行“投一备三”策略，持续推动融资成本下降、资产负债率下降。二是加大投拓力度，围绕年度拓展目标，进一步明确投资发展战略布局，挂图作战，逐一销号，通过多元化方式增加优质资源。三是着力提升大运营能力，围绕 ROE，从运营提升、一次做对、高质量高周转上下功夫，建立大运营逻辑，实现运营能力与发展速度相匹配。三是树强品牌形象。研究布局医疗康养、文旅、会议会展等产业项目，树强鲁商发展产业品牌形象；福瑞达医药方面充分整合医药和美妆领域的多个知名品牌，打造中高端品牌矩阵，延伸品牌价值链。

4、智能化发展促转型。一是强力推进“129”工程，实现管理数字化；加大新工艺、新材料、新技术的使用力度，实现产品科技化；探索开发智慧服务平台，建立全周期的客户管理体系，实现服务智能化。二是重点做好焦点福瑞达“医药级透明质酸原料”、生物工程“化妆品智美科创园”、明仁“中药绿色智能制造”三个省级重点项目，打造精品工程，落地“智能制造”、“智慧园区”的概念，促进工业智能化、产业链生态化。三是持续加大科研投入，利用创投基金，与掌握国际前沿科技的创业团队建立对接，加快眼科、骨科、皮肤科药物和医美高端化妆品研发布局。加大与国内医药研发机构合作力度，推进联合开发。以全球化视角，引进国内外具有临床优势的医药产品权益，拓展管线。健康美业方面，对精油、皮肤微生态、抗衰抗炎机理等方面进行深入研究，计划推出高端 HA+富勒烯系列产品上市,加快打造瑗尔博士肌肤护理连锁+会员管理的科技美肤生态，培育肌肤护理连锁头部品牌。与山东大学联合建设福瑞达透明质酸技术研究中心，加大透明质酸基础研究、应用研究和终端产品研发工作。



5、平台化发展促转型。持续探索平台化整合资源模式，医药方面，积极参与山东省生物技术与制造创新创业共同体建设，强化 CDMO（中试及生产转化）平台服务能力，探索 MAH（持证许可人）药物联合开发模式。健康美业方面，整合福瑞达现有美妆品牌资源，打造 DTC（品牌集群生态链）平台与消费服务生态平台，加快社交品牌新赛道布局。

#### （四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

**政策风险：**房地产市场运行面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，政策的变动将对房企的经营发展产生直接影响。生物医药产业是一个受监管程度较高的行业，关系国计民生，近年来，国家及各部委陆续出台了一系列政策，重塑医药市场的价值链，大力推动行业的转型升级，对药品研发、生产、流通和终端等整条产业链产生重要影响。针对政策方面的风险，公司将加强对宏观经济周期、行业调控政策的研究和判断，及时采取有效的经营策略，快速适应外部环境的变化。

**市场风险：**地产行业竞争日趋激烈，优胜劣汰加剧，市场份额、土地储备、融资资源进一步向标杆房企集中，中小房企面临更大的竞争压力。为此公司将加强集团协同联动，创新业务模式，努力提高企业核心竞争力和品牌影响力。生物医药方面，行业整体改革方向是：保质量，促创新，降药价，面临市场竞争加剧的风险，公司将加大在研产品研发进度，重视营销模式和渠道创新，提升核心竞争力，打造新的竞争优势。

**财务风险：**房地产行业作为一个类金融行业，融资环境的容量和通畅度，决定着行业的经营逻辑。2020 年金融政策，从“三线四档两观察”到“五级分类两道红杠”形成了供需两端的闭环调控，也对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将以现金流管理和资金安全为主控导向，更加注重现金流管理，积极调整杠杆水平，开拓多方融资渠道，提升自身抗风险能力。

**经营风险：**随着土地红利、刚需红利、金融红利的消失，房地产行业进入低增长低利润的双低时代，公司将围绕 ROE，从运营提升、一次做对、高质量高周转上下功夫，建立大运营逻辑，实现运营能力与发展速度相匹配。公司生物医药产业在严厉的市场监管与激烈的市场竞争环境下，行业增速也较之前有所放缓，公司将深入分析所处产业的严峻形势与机遇，进一步理清思路、制定措施、迎接新挑战。

**产业融合的风险：**目前，公司处于战略转型的关键时期，福瑞达医药集团的并入加速了公司的转型速度，但产业集群和品牌联动优势并未得到充分发挥。公司将持续构筑城市更新生态链、健康管理服务链、生物医药产业链三大业务链条，在健康住宅、生物医药、健康养老、城市更新、物业资管等领域展现新作为，实现企业转型发展。

**(五) 其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**第五节 重要事项****一、普通股利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

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

报告期内，公司于 2020 年 6 月 12 日召开了 2019 年年度股东大会，会议批准《2019 年度利润分配预案》，以 2019 年 12 月 31 日的总股本 1,000,968,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元(含税)，共计派发股利 110,106,480.00 元，剩余未分配利润（母公司）75,574,100.29 元结转以后年度，资本公积金不转增股本。该利润分配方案于 2020 年 7 月 13 日实施完毕。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度实现归属于母公司所有者的净利润 638,669,121.21 元，母公司 2020 年度实现净利润 256,797,703.57 元，母公司期末可供股东分配的利润为 277,008,320.61 元。

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定 2020 年度的利润分配预案为：以截至本预案披露日公司股本总额 1,009,152,199 股为基数，向全体股东进行现金分红，每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发股利 201,830,439.80 元，剩余未分配利润（母公司）75,177,880.81 元结转以后年度。资本公积金不转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例。

公司 2020 年度利润分配预案拟派发现金红利额占当年实现归属于上市公司股东的净利润的比例为 31.6%，符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《公司章程》等有关规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

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

单位：元币种：人民币

分红	每 10 股送	每 10 股派	每 10 股转	现金分红的	分红年度合并	占合并报表中
----	---------	---------	---------	-------	--------	--------

年度	红股数 (股)	息数(元) (含税)	增数(股)	数额 (含税)	报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	归属于上市公司股东的 净利润的比 率(%)
2020 年	0	2.00	0	201,830,439.80	638,669,121.21	31.60
2019 年	0	1.10	0	110,106,480.00	344,508,204.14	31.96
2018 年	0	0.50	0	50,048,400.00	162,060,307.83	30.88

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	山东省商业集团有限公司	山东省商业集团有限公司作为公司的实际控制人，向本公司承诺：保证与本公司之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，避免同业竞争，减少和规范关联交易。	该承诺于 2008 年 7 月 6 日作出，长期有效。	否	是		
与股权激励相关的承诺	其他	公司股票期权激励计划的激励对象	详见 2018 年 9 月 4 日披露的《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》	详见 2018 年 9 月 4 日披露的《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》	是	是		
其他承诺	置入资产价值保证及补偿	山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司 2018 年、2019 年、2020 年实现的净利润总数（净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 2,537.00 万元、5,555.74 万元、8,493.43 万元，如未达到利润承诺数，山东省商业集团有限公司须按照约定向上市公司进行补偿。	该承诺于 2018 年 12 月 24 日作出，至公司 2020 年年度报告出具之日结束。	是	是		

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

已达到  未达到  不适用

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

2020 年度置入资产山东福瑞达医药集团有限公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润金额为 9,038.03 万元，置入资产已实现承诺的 2020 年度净利润指标，实际扣除非经常性损益后净利润高于承诺净利润，相关承诺方无需向公司进行补偿。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）就山东福瑞达医药集团有限公司 2020 年度业绩承诺完成情况出具《业绩承诺完成情况审核报告》（大信专审字[2021]第 3-00076 号），详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

业绩承诺的完成情况见上项信息，不涉及商誉减值测试。

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

1、2020 年 4 月 9 日，公司召开了第十届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

**(1) 公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明**

**① 会计政策变更的原因**

中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2017 年 7 月修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），并要求境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新金融

工具相关会计准则。由于上述会计准则的修订，公司需对原采用的会计政策相关内容进行相应调整。

### ②会计政策变更的主要内容

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

### ③会计政策变更对公司的影响

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

#### (2) 董事会、监事会、独立董事和会计师事务所关于会计政策变更的意见

公司于 2020 年 4 月 9 日召开了第十届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更。修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果。

公司独立董事马涛、朱南军先生对本次会计政策变更发表独立意见：本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的调整，执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司：财务状况和经营成果产生重大影响。

公司监事会根据相关规定，对公司会计政策变更事项进行了审议，监事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更，本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益。

2、2021 年 3 月 25 日，公司召开了第十届董事会第十二次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

#### (1) 公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

##### ①会计政策变更的原因

中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（以下简称“新租赁准则”），要求执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

根据上述会计准则的修订，公司对原采用的相关会计政策进行相应调整，自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

## ②新租赁准则的修订内容主要包括

(i) 新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

(ii) 对于使用权资产，承租人能够合理确认租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

(iii) 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

(iv) 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；

(v) 丰富出租人披露内容，为报表使用者提供更多有用信息。

## ③本次会计政策变更对公司的影响

新租赁准则自 2021 年 1 月 1 日起施行，本次会计政策的变更是根据财政部相关规定进行的合理变更，对公司当前及前期的财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

### (2) 董事会、监事会、独立董事关于会计政策变更的意见

公司于 2021 年 3 月 25 日召开了第十届董事会第十二次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更。修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果，符合公司及所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益。

公司独立董事马涛、朱南军先生对本次会计政策变更发表独立意见：本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的调整，修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。本次审议程序符合有关法律、法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。对公司当前及前期的财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

公司监事会根据相关规定，对公司会计政策变更事项进行了审议，监事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更，修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益。

## (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,300,000
境内会计师事务所审计年限	14 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 2019 年年度股东大会于 2020 年 6 月 12 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 2020 年度财务及内控审计机构，公司支付其 2019 年度财务报告审计费用 120 万元、内控审计费用 30 万元，2020 年度审计费用授权董事会参照其业务量确定金额。

公司第十届董事会第十二次会议于 2021 年 3 月 25 日召开，会议同意支付大信会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度财务报告审计费用 130 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

公司最近一期信用评级由东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 5 月进行评估，确定主体信用评级等级为 AA，评级展望为稳定。公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

2020 年 7 月，根据联合资信评估有限公司对山东省商业集团有限公司主体信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持山东省商业集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2020 年 4 月 9 日召开第十届董事会第八次会议审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的议案》。鉴于公司有 27 名原股权激励对象已离职，已不符合激励计划的激励条件，根据公司《2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》的相关规定，公司对前述 27 名股权激励对象获授的 308.827 万份股票期权予以注销。	具体内容详见 2020 年 4 月 10 日披露的《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的公告》（临 2020-023），上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 。
公司于 2020 年 8 月 24 日召开第十届董事会第十次会议审议通过了《关于调整 2018 年股票期权激励计划行权价格的议案》，根据《公司 2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）》及公司 2019 年利润分配实施情况，并经公司股东大会授权，公司对股票期权激励计划行权价格进行调整，公司的首次授予的股票期权行权价格由 2.78 元/股调整为 2.67 元/股，预留授予的股票期权行权价格由 3.53 元/股调整为 3.42 元/股。	具体内容详见 2020 年 8 月 26 日披露的《关于调整 2018 年股票期权激励计划行权价格的公告》（临 2020-037），上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 。



<p>公司于 2020 年 9 月 21 日召开第十届董事会 2020 年第五次临时会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，公司首次授予部分第一个行权期行权条件已成就，行权价格为 2.67 元/股。同日，会议审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的议案》，注销授予激励对象因离职、退休、调动、身故等丧失本次股票期权激励计划行权资格及考核成绩不达标的股票期权合计为 1,598,012 份。</p>	<p>具体内容详见 2020 年 9 月 22 日披露的《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的公告》（临 2020-039）、《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的公告》（2020-040），上海证券交易所网站：<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>。</p>
<p>2020 年 11 月 25 日，公司接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具得《证券变更登记证明》，公司本次激励计划首次授予的 237 人 7,862,903 股期权已登记完成并于 2020 年 12 月 1 日上市流通。</p>	<p>具体内容详见 2020 年 11 月 26 日披露的《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权股权激励计划行权结果暨股份上市公告》（临 2020-046），上海证券交易所网站：<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>。</p>
<p>公司于 2020 年 12 月 18 日召开第十届董事会 2020 年第六次临时会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权激励计划预留授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，公司预留授予部分第一个行权期行权条件已成就，行权价格为 3.42 元/股。同日，会议审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的议案》，注销授予激励对象因离职、调动等丧失本次股票期权激励计划行权资格及考核成绩不达标的股票期权合计为 66,004 份。</p>	<p>具体内容详见 2020 年 12 月 22 日披露的《关于 2018 年股票期权激励计划预留授予部分第一个行权期行权条件成就的公告》（临 2020-050）、《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分股票期权的公告》（临 2020-051），上海证券交易所网站：<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>。</p>
<p>2021 年 1 月 12 日，公司接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具得《证券变更登记证明》，公司本次激励计划行权对象人数 58 人，共计 321,296 股期权已登记完成并于 2021 年 1 月 19 日上市流通。</p>	<p>具体内容详见 2021 年 1 月 14 日披露的《关于 2018 年股票期权激励计划第一个行权期行权结果暨股份上市公告》（临 2021-004），上海证券交易所网站：<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>。</p>

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

### 股权激励情况

适用 不适用

### 其他说明

适用 不适用

### 员工持股计划情况

适用 不适用

### 其他激励措施

√适用 □不适用

公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于<公司项目跟投管理办法>的议案》，该办法已经公司 2018 年年度股东大会批准，具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。报告期内，员工跟投平台分别在济南、烟台成立了有限合伙企业：济南盛合投资合伙企业（有限合伙）、济南尚信投资合伙企业（有限合伙）、济南银鼎投资管理合伙企业（有限合伙）、烟台鲁商福仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）、济南鲁福投资合伙企业（有限合伙）、济南瑞疆投资合伙企业（有限合伙）。上述六家跟投平台公司分别对公司新设立及收购的下属公司进行出资，其中：济南盛合投资合伙企业（有限合伙）对山东丝路灵岩文化旅游有限公司出资 300 万元，占比 3%；济南银鼎投资管理合伙企业（有限合伙）对山东银座鼎好产业发展有限公司出资 15.3 万元，占比 5.1%；济南尚信投资合伙企业（有限合伙）对山东鲁商唐安物业有限公司出资 30 万元，占比 10%；烟台鲁商福仕达股权投资管理合伙企业（有限合伙）对烟台鲁商嘉会置业有限公司出资 145.35 万元，占比 0.75%。济南鲁福投资合伙企业（有限合伙）对山东福中福生物科技有限公司出资 50 万元，占比 10%；济南鲁福投资合伙企业（有限合伙）对新疆伊帕尔汗股份有限公司股权出资 236.5 万元，占比 1.8%。济南瑞疆投资合伙企业（有限合伙）对新疆伊帕尔汗股份有限公司股权出资 1017.4 万元，占比 7.78%。公司于 2019 年成立的临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）于报告期内新出资设立临沂鲁商发展金置业有限公司，出资额 2940 万元，占比 4.9%。上述跟投平台共新增跟投人员近 500 人次。报告期内，根据公司跟投管理办法规定，员工跟投平台临沂盛仕达投资合伙企业（有限合伙）实现预分红。

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

##### (1) 日常关联交易

单位:万元币种:人民币

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2020 年预计发生金额	2020 年已发生金额	占同类业务比例 (%)
采购商品	材料、设备、药品等	山东鲁商智慧科技有限公司	20,000.00	8,916.01	1.34
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	10,000.00	7,785.14	1.17

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2020 年预计发生金额	2020 年已发生金额	占同类业务比例 (%)
租赁	出租物业	临沂居易置业有限公司	1,800.00	1,545.61	17.91
		山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	1,500.00	1,046.96	12.13
		山东省商业集团有限公司及其关联企业	6,000.00	2,339.14	27.11
提供劳务	物业管理、设计、代建等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	5,000.00	4,050.38	9.47
销售商品	化妆品、药品、材料等等	山东省商业集团有限公司及其关联企业	4,000.00	1,805.12	1.30
接受劳务	广告宣传、会务、咨询、提供资金支持、票据贴现等业务	山东省商业集团有限公司及其关联企业	10,000.00	5,441.59	7.30
		山东富源小额贷款有限公司、山东易通商业保理有限公司	35,000.00	28,586.55	2.20
合计	——	——	<b>93,300.00</b>	<b>61,516.50</b>	——

注：关联交易详见第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”的内容。

(2) 公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 6 月 12 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开，会议批准了《关于与山东省商业集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》，续签期限一年，原协议的主要条款不变。同时，山东省商业集团财务有限公司对公司综合授信额度为 30 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 969,774,893.29 元，借款余额为 70,098,847.22 元。2020 年度存款利息收入金额为 2,256,595.53 元，借款利息支出金额为 3,378,797.21 元。

(3) 山东鲁商生活服务股份有限公司于 2020 年 4 月 24 日与齐鲁医药学院签订《劳务外包合同》，约定齐鲁医药学院将后勤维修、学生公寓管理、安保消防、多媒体管理、日常保洁等业务和岗位业务和事务外包给山东鲁商生活服务股份有限公司，期限一年，劳务外包费用 5,437,835 元。

(4) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 8 月与山东富源投资有限公司签订《租赁合同》及《补充协议》，山东富源投资控股有限公司租赁山东省鲁商置业有限公司位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼用于办公，租赁期限 26 个月，年度租金合计 638,750 元。

(5) 公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 6 月与山东省国欣文化旅游发展集团有限公司签订《租赁合同》及《补充协议》，山东省国欣文化旅游发展集团有限公司租赁山东省鲁商置业有限公司位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼用于办公，租赁期限 27 个月，年度租金合计 1,503,800 元。

(6) 公司控股下属公司鲁商福瑞达健康投资有限公司济南养老服务分公司于 2020 年 6 月与山东省林工商投资有限公司续签《房屋租赁合同》，继续租赁山东省林工商投资有限公司位于济南市历山路 2 号商业用房，用于开展养老服务，期限一年，租金及物业管理费共计 300 万元。

(7) 山东鲁商物业服务有限公司济南分公司于 2020 年 11 月 16 日与山东银座久信房地产开发有限公司签订《地下车位收购协议》，约定山东鲁商物业服务有限公司济南分公司整体收购山东银座久信房地产开发有限公司开发建设的银座花园项目剩余车位，车位价款共计 739 万元。

上述关联交易的实际发生金额，均在股东大会批准的 2020 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）围绕大健康产品链、大健康服务链、大健康生态链三大产业链条，主要从事健康产品研发、健康运营服务与健康产业基础设施建设开发等业务，根据日常经营和业务发展的需要，公司（包括下属子公司）与公司第一大股东山东省商业集团有限公司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，选择比山东省商业集团有限公司及其关联方价格更低的第三方进行交易，未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 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、公司第十届董事会 2020 年第四次临时会议审议通过了《关于设立合资公司的议案》，同意公司与济南文旅集团旅游开发有限公司、济南长清文化旅游发展有限公司、山东文旅景区投资集团有限公司、鲁商乡村发展集团有限公司以及员工跟投平台在济南市合资设立山东丝路灵岩文化旅游有限公司。合资公司注册资本为 10000 万元人民币，其中：公司出资 3400 万元人民币，持有 34% 股权；济南文旅集团旅游开发有限公司出资 3000 万元人民币，持有 30% 股权；济南长清文化旅游发展有限公司出资 1000 万元人民币，持有 10% 股权；山东文旅景区投资集团有限公司出资 1400 万元人民币，持有 14% 股权；鲁商乡村发展集团有限公司出资 900 万元人民币，持有 9% 股权；员工跟投平台出资 300 万元人民币，持有 3% 股权。该公司已于 2020 年 6 月完成工商注册手续。

2、公司第十届董事会 2019 年第十次临时会议审议通过了《关于参与设立产业并购基金暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司与山东省商业集团有限公司、山东洪泰富源资本管理有限公司或其控股子公司及其他社会资本等合作方，通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金，基金总规模为人民币 10 亿元。该基金已于 2020 年 9 月 27 日完成注册手续，基金名称为“山东洪泰福瑞达股权投资合伙企业（有限合伙）”；山东省商业集团有限公司认缴出资增加至 2.9 亿元，认缴比例为 29%，新增山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司认缴出资 1.5 亿元，认缴比例 15%；基金管理人变更为“鲁商股权投资基金管理有限公司”。报告期内，山东福瑞达医药集团有限公司以自有资金出资 50 万元。

## 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司	母公司的全资子公司	新疆伊帕尔汗香料股份有限公司	香料及香料类化妆品的生产和销售	6,088.18	17,578.38	11,973.62	1.27	可克达拉薰衣草康养旅游小镇-可克达拉薰衣草文化产业园项目总预算 15,155.55 万元，累计投资进度 9.20%。

### 共同对外投资的重大关联交易情况说明

2020 年 9 月，山东福瑞达医药集团有限公司同关联方山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司共同向新疆伊帕尔汗香料股份有限公司进行增资，山东福瑞达医药集团有限公司出资 1,308.963 万元，认购其注册资本 608.82 万元，占比 10%，山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司出资 5,366.7225 万元，

认购其注册资本 2,496.15 万元, 占比 41%。收购业务于 2020 年 11 月完成, 本报告期投资收益为 36.51 万元, 截止报告期末, 该公司已完成相关工商备案手续。

#### (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	8,537,854,673.58	-1,152,105,428.94	7,385,749,244.64
山东鲁商智慧科技有限公司	母公司的全资子公司	2,771,418,151.60	-1,358,070,311.32	1,413,347,840.28
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司	680,440,245.36	-50,959,407.23	629,480,838.13
山东文旅酒店管理集团有限公司	其他	80,000,000.00	-79,500,000.00	500,000.00
山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司	母公司的全资子公司		278,075,070.00	278,075,070.00
临沂鲁商置业发展有限公司	参股子公司		305,031,200.00	305,031,200.00
齐鲁宾馆置业中心	其他		52,600,000.00	52,600,000.00
山东银座久信房地产开发有限公司	其他	6,830,613.44	-4,876,494.33	1,954,119.11
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	44,179,403.19	-998,783.05	43,180,620.14
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	其他	2,329,454.69	66,940.00	2,396,394.69
北京天创伟业投资管理有限公司	其他	374,815.78		374,815.78
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他	2,000.00		2,000.00
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司	30,000.00		30,000.00
山东银座天启房地产有限公司	其他	161,264.23		161,264.23
齐鲁医药学院	其他	4,733,931.35	124,708.77	4,858,640.12
临沂锦琴房地产开发有限公司	参股子公司	958,782,756.13	-249,098,702.99	709,684,053.14
山东省城市服务技师学院	其他	897,360.88	117,400.00	1,014,760.88
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司	81,805.17	-81,805.17	
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他		18,732,557.59	18,732,557.59
山东省生物医药科学院	其他	6,533,462.45		6,533,462.45
山东省药学科学院	其他	18,879,349.35	-6,461,565.97	12,417,783.38
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	其他	580,048.00	-580,048.00	
山东易通商业保理有限公司	其他	75,702,889.99	-75,702,889.99	
山东富源小额贷款有限公司	其他	105,000,000.00	-14,731,506.85	90,268,493.15

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
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他	64,481.00	-64,481.00	
鲁商股权投资基金管理有限公司	其他		1,800,000.00	1,800,000.00
山东艺林房地产开发有限公司	其他		130,356.32	130,356.32
山东银座酒店管理有限公司	其他		258,111.32	258,111.32
合计		13,352,982,153.09	-2,336,295,080.84	11,016,687,072.25
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 4,022,260,602.17 元。			
关联债权债务清偿情况	本期偿还关联方借款 6,967,836,193.10 元。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	本期计提关联方利息 1,083,891,248.59 元，支付担保费 42,949,064.78 元。			

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五) 其他

适用 不适用

截止 2020 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 76.04 亿元，2020 年新发生担保 47.61 亿元，在股东大会批准的额度范围内。

## 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

公司第十届董事会 2019 年第十八次临时会议审议通过了《关于公司 2020 年担保预计额度的议案》，同意公司对下属公司提供总额不超过 30 亿元的担保，并经公司 2020 年第一次临时股东大会批准。公司第十届董事会第八次会议审议通过了《关于增加公司 2020 年担保预计额度的议案》，同意公司对下属公司增加总额不超过 15 亿元的担保，并经公司 2019 年度股东大会批准。

截止报告期末，公司及各级全资子公司、控股公司的对外担保均为对全资子公司和控股公司的担保，或其之间进行的担保，不存在为第三方的担保。报告期内，公司对全资子公司和控股公司的担

保额发生额为 224850 万元（含全资子公司、控股公司之间的担保），截至报告期末，公司对全资子公司和控股公司担保余额为 224150 万元（含全资子公司、控股公司之间的担保），占上市公司 2020 年未经审计的归属于母公司所有者权益的 54.94%。具体内容如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额
鲁商健康产业发展股份有限公司	烟台鲁茂置业有限公司	71850
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东省鲁商置业有限公司	17000
山东省鲁商置业有限公司	鲁商健康产业发展股份有限公司	9000
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东省鲁商置业有限公司	3000
鲁商健康产业发展股份有限公司	临沂鲁商地产有限公司	8000
鲁商健康产业发展股份有限公司、鲁商置业青岛有限公司	山东省鲁商置业有限公司	95000
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	5000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	1000
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	2000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东福瑞达生物工程有限公司	1000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	2000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	1000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东福瑞达生物工程有限公司	1000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	2000
山东福瑞达医药集团有限公司、山东福瑞达生物工程有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	1000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东明仁福瑞达制药股份有限公司	3000
山东福瑞达医药集团有限公司	山东福瑞达生物工程有限公司	1000
曲阜福克斯商贸有限公司、山东同康药业有限公司、焦点生物医药有限公司、刘磊、张梦益、李庆	山东焦点福瑞达生物股份有限公司	300
合计	-	224150

注：（1）公司控股下属公司山东焦点福瑞达生物股份有限公司于 2019 年 9 月 11 日在中银富登申请 300 万贷款，由曲阜福克斯商贸有限公司、山东同康药业有限公司、焦点生物医药有限公



司、刘磊、张梦益、李庆进行担保，该事项为公司收购山东焦点福瑞达生物股份有限公司股权交易之前发生，到期日为 2021 年 7 月 25 日。

(2) 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 2020 年 12 月 31 日，累计担保余额为人民币 95,769,847.57 元。

除上述担保外，公司不存在其他对外担保，不存在逾期担保情况，也不存在到期债务未清偿要求公司承担担保责任的情况。

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

#### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、公司第十届董事会 2020 年第一次临时会议审议通过了《关于控股下属公司青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司向建设银行青岛即墨支行申请开发贷款人民币 2 亿元，期限 36 个月，年利率执行起息日前一工作日全国银行间同业拆借中心的 1 年期贷款市场报价利率（1YLPR）加 60 基点，该项借款主要用于青岛鲁商健康城 D 地块项目开发建设，以该项目 B、D 地块土地使用权为抵押物。

会议还审议通过了《关于控股下属公司济南鲁茂置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意济南鲁茂置业有限公司分别向北京银行济南分行和工商银行济南泺源支行申请开发贷款，其中，向北京银行济南分行申请开发贷款人民币 6 亿元，期限 30 个月，年利率执行首次提款日前一个工作日同期央行贷款基准利率（央行 LPR）加 107.5 个基点，该项借款主要用于济南神武城中村改造一期项目 B-6 地块开发建设，以该项目地块土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司按照持股比例 45%为本次贷款提供连带责任保证担保；向工商银行济南泺源支行申请开发贷款人民币 9 亿元，期限不超过 3 年，年利率执行借款合同生效日前一工作日全国银行间拆借中心公布的一年期贷款基础利率（LPR）加不低于 69.5 个基点，该项借款主要用于济南神武城中村改造一期项目 B-1 地块开发建设，以该项目地块土地使用权及在建工程为抵押物。

会议还审议通过了《关于参股下属公司济南银盛泰博盛置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意济南银盛泰博盛置业有限公司向光大银行济南分行申请开发贷款人民币 2 亿元，期限 3 年，年利率执行全国银行间同业拆借中心发布的同期同档次贷款基础利率（LPR）上浮 66.25 个基点，该项借款主要用于济南星瀚城 B1 地块项目开发建设，以该项目地块土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司按照持股比例 25%为本次贷款提供连带责任保证担保。

2、公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司办理贷款的议案》，同意山东福瑞达医药集团有限公司向中航信托有限公司申请信托贷款人民币 3 亿元，期限 18 个月，综合成本不超过 10.5%/年，该项借款主要用于山东福瑞达医药集团有限公司补充其流动资金；本次贷款以鲁商国奥城项目部分房产进行抵押，同时山东省商业集团有限公司为本次贷款提供保证担保。

会议还审议通过了《关于控股下属公司青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司向建设银行即墨支行申请开发贷款人民币 5 亿元，借款期限 4 年，利率不高于 1 年期 LPR 加 90 基点，该项借款主要用于鲁商健康城项目 C 地块开发建设，以该项目在建工程及分摊土地为抵押物。

3、公司第十届董事会 2020 年第二次临时会议审议通过了《关于控股下属公司鲁商置业青岛有限公司办理委托贷款的议案》，同意本公司控股下属公司鲁商置业青岛有限公司通过青岛城乡

建设小额贷款有限公司向青岛金之桥投资管理有限公司申请委托贷款，额度不超过 12 亿元，借款期限 1 年，利率执行 12%/年，按照委托贷款金额的 0.3%/年支付手续费，综合成本不高于 12.3%/年，以菏泽鲁商置业有限公司名下部分商业房产提供抵押保证、鲁商置业青岛有限公司名下鲁商中心项目土地提供第二顺位抵押保证，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次借款提供担保。

4、公司第十届董事会 2020 年第三次临时会议审议通过了《关于控股下属公司青岛绿富房地产开发有限公司办理开发贷款的议案》，同意青岛绿富房地产开发有限公司向工商银行即墨支行申请开发贷款人民币 5 亿元，借款期限 3 年，合同利率不高于 1 年期 LPR 加 90 个基点，该项借款主要用于理想城蓝庭(鲁商项目 A 地块)一期项目开发建设，以该项目在建工程及土地为抵押物。

5、公司第十届董事会 2020 年第四次临时会议审议通过了《关于控股下属公司淄博鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意淄博鲁商置业有限公司向恒丰银行淄博分行申请开发贷款人民币 4 亿元，借款期限 3 年，合同利率不高于 1 年期 LPR 加 256.25 个基点，该项借款主要用于鲁商学府公馆项目开发建设，以该项目在建工程及土地使用权为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司提供连带责任保证担保。

会议还通过了《关于全资下属公司菏泽鲁商置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意菏泽鲁商置业有限公司向中国银行菏泽康城支行申请开发贷款人民币 5 亿元，借款期限 3 年，年综合成本不高于 1 年期 LPR 加 232.5 个基点，该项借款主要用于菏泽鲁商蓝岸公馆项目开发建设，以该项目在建工程及土地使用权为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司提供连带责任保证担保。

6、公司第十届董事会第十次会议审议通过了《关于向中融国际信托有限公司融资的议案》，同意公司向中融国际信托有限公司申请永续债融资，金额不超过 9 亿元人民币，投资期限为无固定期限，初期用于公司青岛鲁商中心 1C 项目建设。

会议还通过了《关于公司下属公司济南鲁茂置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意济南鲁茂置业有限公司向中国民生银行股份有限公司申请房地产开发贷款人民币 5 亿元，期限不超过 2.5 年，年利率执行不超过 5.7%，该项贷款主要用于济南市历城区神武村城中村改造项目建设，以该项目部分土地使用权及部分在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司为本次贷款提供担保。

7、公司第十届董事会第五次临时会议审议通过了《关于下属公司青岛鲁商锦绣置业有限公司办理应收账款保理业务的议案》，同意青岛鲁商锦绣置业有限公司与广信天下商业保理（深圳）有限公司办理应收账款保理业务，合计金额不超过 5 亿元，期限不超过 2 年，综合成本年利率 9.9%。山东省商业集团有限公司对青岛鲁商锦绣置业有限公司的保理业务承担连带保证责任。

8、公司第十届董事会第十一次会议审议通过了《关于控股下属公司烟台鲁茂置业有限公司办理开发贷款的议案》，同意烟台鲁茂置业有限公司向中信银行烟台分行申请开发贷款人民币 15 亿元，额度期限 5 年，单笔期限不超过 3 年，年利率执行央行贷款基准利率，该项借款主要用于“烟台市莱山区三滩 1 号 B 地块”项目开发建设，以该项目土地及在建工程进行抵押，公司按相应持股比例提供连带责任保证担保。

9、公司第十届董事会 2020 年第六次临时会议审议通过了《关于全资子公司山东鲁商创新发展有限公司办理委托贷款的议案》，同意山东鲁商创新发展有限公司向山东金岭投资管理有限公司申请委托贷款人民币 4 亿元，期限不超过 1 年，综合成本不超过 12%/年，该项借款主要用于补充公司流动资金，以我公司下属公司临沂鲁商地产有限公司开发建设的临沂鲁商中心项目房产作为抵押物，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。

会议还通过了《关于控股下属公司济南鲁茂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济南鲁茂置业有限公司向北京银行济南分行申请开发贷款人民币 3.5 亿元，期限不超过 3 年，综合成本不超过 5.225%/年，该项借款主要用于鲁商·金茂国际社区项目 B9 地块开发建设，以该项目土地使用权及在建工程为抵押物，公司大股东山东省商业集团有限公司按持股比例为本次借款提供担保。

10、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 5 月与济南市发展和改革委员会签订《济南市精神卫生中心项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建济南市精神卫生中心项目，代建面积 76720 平方米，代建管理费 373.8 万元。

11、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 5 月与济南市发展和改革委员会签订《济南市中心医院（东院区）项目委托代建合同》及《补充协议》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建济南市中心医院（东院区）项目，代建面积 35.22 万平方米，代建管理费合计 1566 万元。

12、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 11 月与济南市发展和改革委员会签订《新建济南市应急救援储备中心项目委托代建合同》，约定由山东省鲁商置业有限公司代建新建济南市应急救援储备中心项目，代建面积 63700 平方米，代建管理费合计 378 万元。

13、公司全资子公司山东省商业房地产有限公司于 2020 年 12 月与济南长兴建设集团有限公司签订《中国兵器工业集团第五三研究所章丘所区项目建设工程咨询合同》，约定由山东省商业房地产有限公司为中国兵器工业集团第五三研究所章丘所区项目提供建设工程咨询服务，咨询服务费合计 300 万元。

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、因公司业务发展需要，公司下属公司青岛鲁商物业服务有限公司将名称变更为“鲁商智慧城市（青岛）发展有限公司”，住所变更为山东省青岛市黄岛区张家楼镇画家村路 188 号。该公司已于 2020 年 6 月完成上述工商变更登记手续。

2、为优化公司股权结构，压缩管理层级，公司将全资孙公司济南鲁商金霖房地产开发有限公司和山东鲁商安捷工程管理咨询有限公司通过股权转让的方式变更为公司全资子公司。同时根据业务发展需要，将“济南鲁商金霖房地产开发有限公司”更名为“山东鲁商新城镇产业发展有限公司”，将“山东安捷机电工程有限公司”更名为“山东鲁商创新发展有限公司”，经营范围也进行相应调整。上述两公司分别于 2020 年 7 月完成了相关工商变更登记手续。

3、因公司业务发展调整，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司将持有的济南鲁商特种门业有限公司 60%股权转让给山东国惠资产管理有限公司，该公司已于 2020 年 7 月完成工商变更登记手续。公司对青岛银座地产有限公司、山东明人福瑞达卫生材料有限公司进行吸收合并，相关工商手续均已于 2020 年 12 月办理完毕；并对青岛鲁商凯泰置业有限公司、济南鲁商明达门窗有限公司、海南瑞兰特药业有限公司进行注销，截至报告期末，相关工商手续办理完毕。以上业务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。

4、2020 年 12 月，公司下属公司山东鲁商物业服务有限公司与济南唐安恒业控股有限责任公司和员工跟投平台在济南成立山东鲁商唐安物业有限公司，注册资本为 300 万元人民币，其中：公司下属公司山东鲁商物业服务有限公司出资 123 万元，持有 41%股权；济南唐安恒业控股有限责任公司出资 147 万元，持有 49%股权；员工跟平台出资 30 万元，持有 10%股权。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

5、2020 年 12 月，公司下属公司山东银座地产有限公司与山东鼎好投资管理有限公司和员工跟投平台在济南成立山东银座鼎好产业发展有限公司，注册资本为 300 万元人民币，其中：公司下属公司山东银座地产有限公司出资 137.7 万元，持有 45.9%股权；山东鼎好投资管理有限公司出资 147 万元，持有 49%股权；员工跟平台出资 15.3 万元，持有 5.1%股权。截止报告期末，该公司已完成工商注册手续。

6、因公司业务发展需要，公司下属公司“山东焦点生物科技股份有限公司”将名称变更为“山东焦点福瑞达生物股份有限公司”，住所变更为山东省济宁市曲阜市高铁新区经济开发区，经营范围变更为“透明质酸、透明质酸钠及其衍生品、玻璃酸钠、原料药、药用辅料、生物药品原料、食品原料、保健食品原料、食品、保健食品、生物多糖、银耳多糖、医疗器械产品、透明质酸钠水溶液开发、生产、销售；货物及技术进出口（国家限定公司经营或者禁止公司经营的货物及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。该公司已于 2020 年 12 月完成上述工商变更登记手续。

7、根据公司发展需要，公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司将其持有的山东蓝岸园林工程有限公司的 100% 股权、山东省鲁商建筑设计有限公司的 100% 股权转让给全资子公司鲁商生活服务股份有限公司，转让价格分别为 1971 万元、1814 万元。同时，公司将持有的山东鲁商生活物业服务有限公司 4.9% 的股权转让给公司全资子公司山东鲁商创新发展有限公司后改制，转让价格 911.65 万元，并于 2021 年 3 月 12 日完成营业执照变更登记工作，鲁商生活服务股份有限公司经营范围增加：养老服务、礼仪服务、外卖递送服务；信息咨询服务；水污染治理；日用百货零售；广告设计、代理等。

8、为适应经营发展的需要，公司根据实际情况将总部组织架构进行优化，调整后公司总部架构为“三室六中心”，即董事会办公室、投资发展中心、运营管理中心、品牌营销中心、金融科技中心、组织人力资源中心、审计法务与安全管理中心、行政与公共事务办公室、纪委办公室。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用□不适用

鲁商发展按照中央关于扶贫工作的战略部署，积极发挥资本市场和企业自身优势，深入贯彻落实精准扶贫政策，将精准扶贫工作纳入企业管理工作，建立了扶贫工作管理体系，强化组织领导，加大精准扶贫力度，切实履行国有企业应有的政治、经济和社会责任，树立公司良好的企业形象。

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用□不适用

自脱贫攻坚战打响以来，公司认真落实上级党委扶贫工作部署，履行社会责任，通过产业帮扶、教育帮扶和消费帮扶等方式，先后在济南、泰安、临沂等多地开展扶贫活动，2020 年累计扶贫金额 324.6 万元。

##### (1) 产业扶贫：助力地方产业培育及产品销售

通过鲁商发展（泰安）“四季椿”精准扶贫基地开展系列扶贫活动，2020 年注册商标“椿天里”、“鲁商良品”，进行精准扶贫产品“四季椿”采摘工作，首个采摘季共收获产品 884 斤，实现销售额近万元。

福瑞达医药集团通过济南市第一书记精准扶贫项目，与济南市历城区宝峪村共建了帮扶基地。期间给村里的困难户捐款捐物，直接救助大峪村 3 名建档立卡贫困人口解决了 3 人就业问题，帮

扶了 1 个扶贫项目，为济南市第一书记扶贫挂枝树鸡项目，直接或间接帮扶了两个村贫困人口 10 户共 17 人。扩大村里主导的养殖项目“挂枝树鸡”和磷虾鸡蛋的销售渠道，为群众解决了农产品外销不畅的难题。2020 年，福瑞达医药集团通过自有渠道销售挂枝树鸡 1446 只，鸡蛋 24 盒，销售总金额达 14.58 万元。

### (2) 教育扶贫：关注贫困儿童及特殊群体

积极参与团省委、省青联“希望小屋”儿童关爱项目，为适龄有需的贫困儿童打造独立的生活、学习空间，通过爱心捐款等方式，筹措资金 144 万元，将在临沂、聊城、泰安等地援建 120 个“希望小屋”。福瑞达美业开展“同献爱心，成就梦想”爱心捐赠图书公益活动，捐助图书 575 本，在济南市晓爱残障人士康复中心，开展“走进心灵世界，关爱儿童健康”爱心公益活动，捐赠价值近 5 万元的防晒服装、瑗尔博士护肤品和其他礼物，呼吁社会共同关注自闭症儿童健康。

### (3) 消费扶贫：拓宽农产品增收渠道

公司推出“鲁商大集—麦香园农夫市集”专场活动，助力销售德州禹城优质农产品；购销重庆市城口县农特产品 5 万元，积极助推鲁渝协作消费扶贫工作。各地公司纷纷开展消费扶贫，临沂公司恢复临沂抗日老集，建设开放“芦山集贸市场”，将沂蒙山区丰富、特色、绿色、新鲜的农产品提供给千家万户；开展网络直播为临沂滞销洋葱发声，广开销路，并当场向当地农户认购滞销洋葱两万斤；鲁商物业开展“双百扶贫行动”，定向购买青岛城阳西黄埠村滞销鲜花 27600 余支，金额共计 1 万元；组织购买湘西扶贫产品两次，购买扶贫腊肉 3627 份，共计 17.62 万元。

## 3. 精准扶贫成效

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	196.53
2.物资折款	128.07
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	20
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 checked="" 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）	2
1.3 产业扶贫项目投入金额	52.53
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	20
2.转移就业脱贫	
其中：2.1 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	3

3.教育脱贫	
其中：3.1 改善贫困地区教育资源投入金额	144

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

国有企业的高质量发展，不仅体现在企业实力与规模上，更体现在对社会责任践行上。未来，鲁商发展在企业高质量发展的同时，将继续积极响应国家关于开展精准扶贫工作的号召，结合企业自身优势，持续开展困难党员、困难群众帮扶慰问活动；开展困难学校、寒门学子捐资捐物活动；进一步推进“党建结对帮扶”，继续走村入社，深入了解贫困户贫困现状，坚持从实际出发，开展产业扶贫、健康扶贫、支援扶贫等，确保贫困户的入户帮扶措施切合实际，切实履行社会责任，用实际行动诠释了为党分忧、为民服务。

#### (二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见 2021 年 3 月 27 日公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2020 年度履行社会责任的报告》。

#### (三) 环境信息情况

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

□适用 √不适用

##### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用 □不适用

2020 年，公司按照国家有关环境保护与资源节约的规定，践行绿色责任，在建设项目设计、施工和运行的各个阶段以及药物生产的各环节，严格按照规定和程序进行环境影响评价，认真落实各项环境保护措施，在创造一流经营业绩的同时，持续降低对环境的影响，以低碳高效的运营模式打造绿色竞争力。

##### (1) 加强施工现场管理，创建安全文明标准化工地

为防治扬尘污染，保护和改善大气环境质量，保障人体健康，根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《山东省扬尘污染防治管理办法》等法律法规，鲁商发展下发了《鲁商发展建设工程施工现场环境保护管理办法》，并结合公司实际，在 2020 年度采取一系列措施对建筑施工现场进行扬尘治理。按照《鲁商发展临建设施安全施工标准图集》，其中对环保及扬尘治理方面提出了 8 项具体管控措施。施工现场做到六个百分百，即施工工地周边 100%围挡；物料堆放 100%覆盖；出入车辆 100%冲洗；施工现场地面 100%硬化；拆迁工地 100%湿法作业；渣土车辆 100%密闭运输。施工现场安装 PM 扬尘、噪声监测系统，对工地扬尘及噪声指数进行实时监控，对除尘方面工地



安装了智能喷淋系统，可在手机 APP 控制系统启停，系统按照程序设定的时间自动喷洒，形成了扬尘治理智能化。

2020 年，鲁商发展各单位通过辛勤付出，取得了政府部门和社会的认可。其中，烟台鲁商地产有限公司被评选为“2020 年度省建筑施工安全文明标准化工地”。

### （2）注重建筑设计创新，引领健康住宅新篇章

鲁商发展大力推进科技创新，积极打造“健康+地产”特色产品。鲁商设计院自主申报的《降低公共建筑单位面积空调系统能耗》课题，评选为 2020 年度山东省工程建设（勘察设计）优秀 QC 成果三等奖；鲁商发展参编的《山东省健康住宅开发建设技术导则》于 2020 年 12 月 25 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

鲁商发展积极参加各类协会活动，共同探索行业新技术。公司参与完成的“被动式超低能耗建筑关键技术研究与应用”荣获山东土木建筑科学技术奖一等奖；2020 年 8 月召开的第十六届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会上，济南鲁商公馆和青岛鲁商健康城被授予健康建筑设计标识证书；在 2020 年 11 月召开的山东土木建筑学会绿色建筑与（近）零能耗建筑专业委员会和山东省被动式超低能耗绿色建筑创新联盟大会中，鲁商发展当选为副主任委员单位。

### （3）高标准建设排污设备，确保废水废气等达标排放

山东福瑞达医药集团所属的山东明仁福瑞达制药股份有限公司，建有一座处理能力为 1000 吨/天的污水处理站，设有一个排污口，目前整个园区每天产生约 80 吨污水，污水集中收集后进入污水处理站，统一处理后达到《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）中要求的排放标准。园区使用低氮燃烧的 10 蒸吨燃气锅炉，各项污染物指标均满足《锅炉大气污染物排放标准》（DB37/2374-2018）标准，实现超低排放目的。产生的废气全部利用排风筒集中收集，通过中效过滤器吸附处理后 15 米排空管高空达标排放。公司不产生危险废物，产生的一般固废为废旧包材和中药材药渣，统一收集后由济南绿净园清洁有限公司统一处理。

山东福瑞达生物科技有限公司污水处理站处理，处理规模为 1000 方/天，设有一个排污口，污水处理站出水达到《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）A 等级要求及《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 标准。公司不产生危险废物，主要产出滤渣、污泥均为一般固废，并与有机肥料厂签订协议，用作有机肥料。车间产生的发酵废气集中收集后通过碱液喷淋+光催化氧化处理，经 15 米高排气筒达标排放。

山东福瑞达生物工程有限公司产生的废水经管网汇集后进入山东明仁福瑞达制药股份有限公司厂区污水处理站，由山东明仁福瑞达制药股份有限公司统一处理后，执行标准为《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）中要求的排放标准达标排放。公司将产生的废气经集气罩收集后由专用排空管道集中引到车间顶部，经 UV 光氧设备处理后达标排放，执行标准为

《DB37/280.6-2018 挥发性有机物排放标准》。公司产生的一般固废为废旧包材，收集后由济南绿净园清洁有限公司统一处理。

山东焦点生物科技股份有限公司建有一座日处理能力 800 吨的污水处理站，设有在线监测报警系统，主要污染因子为化学需氧量（COD）和氨氮，设一个污水排放口，处理达到排放标准要求后排入高铁新城污水处理厂处理。公司不产生危险废物，主要的一般固废为发酵滤渣、浓缩污泥等均为一般固废，用作有机肥料。车间产生的发酵废气集中收集后通过碱液喷淋+光催化氧化处理，经 15m 高排气筒达标排放。

山东福瑞达医药集团所属的明仁福瑞达、焦点福瑞达、福瑞达生物工程、福瑞达生物科技公司全部严格按照环保法律法规，对项目进行合规性评价。各新、改、扩项目均严格执行建设项目环评管理规定，落实环保“三同时”工作；并通过环保部门验收，各项目正常投产。

公司建有完善的环保风险应急机制，各生产基地均制定了《突发环境污染事件应急预案》并在当地政府备案，确保事件发生时能够迅速、有序、高效地进行应急处置。

山东福瑞达医药集团所属的明仁福瑞达、焦点福瑞达、福瑞达生物工程、福瑞达生物科技公司均已编制环境自行监测方案，按照自行监测方案要求，对废水、废气、厂界噪声等进行了监测，监测结果显示各项污染物指标均达标排放。

### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）	本次变动后
--	-------	-------------	-------

	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	0	0	-	-	-	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	1,000,968,000	100	-	-	-	7,862,903	7,862,903	1,008,830,903	100
1、人民币普通股	1,000,968,000	100	-	-	-	7,862,903	7,862,903	1,008,830,903	100
三、普通股股份总数	1,000,968,000	100	-	-	-	7,862,903	7,862,903	1,008,830,903	100

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2020年9月21日，公司召开第十届董事会2020年第五次临时会议，会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，公司首次授予部分第一个行权期行权条件已成就，行权价格为2.67元/股。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次行权股份事宜出具了《验资报告》大信验字【2020】第3-00025号，验证截至2020年11月16日止，公司已收到237名行权激励对象缴纳的新增投资金额合计人民币贰仟零玖拾玖万叁仟玖佰伍拾柒元捌角整（大写）。各股东以货币出资20,993,957.80元，其中：股本7,862,903.00元，资本公积13,131,054.80元。公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币1,008,830,903.00元，实收股本为人民币1,008,830,903.00元。本次股票期权行权后，公司股份总数由1,000,968,000股增加至1,008,830,903股。公司控股股东山东省商业集团有限公司在股票期权行权前持有公司股份524,739,200股，占公司总股本的比例为52.42%，本次行权完成后，山东省商业集团有限公司持有公司股份数量不变，占公司新股本比例为52.01%。本次股票期权行权不会导致公司控股股东发生变化。

## 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

2020年，公司实现归属于上市公司股东的净利润为638,669,121.21元，基本每股收益为0.64元；股票期权行权后，公司股份总数由1,000,968,000股增加至1,008,830,903股，以行权后总股本为基数计算，在归属于上市公司股东的净利润不变的情况下，公司基本每股收益相应摊薄。本次行权的股票期权数量为7,862,903份，占行权前公司总股本的比例约为0.79%，对公司最近一年和最近一期财务状况和经营成果均不构成重大影响。

## 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
普通股股票类						
人民币普通股	2020-11-25	2.67 元/股	7,862,903	2020-12-01	7,862,903	——

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

2020 年 9 月 21 日，公司召开第十届董事会 2020 年第五次临时会议，会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，公司首次授予部分第一个行权期行权条件已成就，行权价格为 2.67 元/股。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次行权股份事宜出具了《验资报告》大信验字【2020】第 3-00025 号，验证截至 2020 年 11 月 16 日止，公司已收到 237 名行权激励对象缴纳的新增投资金额合计人民币贰仟零玖拾玖万叁仟玖佰伍拾柒元捌角整（大写）。各股东以货币出资 20,993,957.80 元，其中：股本 7,862,903.00 元，资本公积 13,131,054.80 元。公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币 1,008,830,903.00 元，实收股本为人民币 1,008,830,903.00 元。本次股票期权行权后，公司股份总数由 1,000,968,000 股增加至 1,008,830,903 股。2020 年 11 月 25 日，公司本次激励计划首次授予的股票期权行权登记手续已完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。本次行权股票的上市流通日为 2020 年 12 月 1 日。

**(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 2018 年股票期权激励计划首次授予的 7,862,903 份股票期权行权后，公司股份总数由 1,000,968,000 股增加至 1,008,830,903 股。

**(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)	51,509
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)

61,422

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(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	-5,983,579	524,739,200	52.01	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.93	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	1.91	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.71	0	无	0	国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.20	0	无	0	国有法人
上海方大投资管理有限责任公司	10,173,824	10,173,824	1.01	0	无	0	未知
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.55	0	质押	5,590,000	境内非国 有法人
靳玉德	-270,600	5,402,900	0.54	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德经济新动力混合型证券投资基金	5,061,253	5,061,253	0.50	0	无	0	未知
兴业证券股份有限公司	5,000,000	5,000,000	0.50	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售 条件流通股 的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
山东省商业集团有限公司	524,739,200	人民币普通股	524,739,200				
博山万通达建筑安装公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000				
山东世界贸易中心	19,220,000	人民币普通股	19,220,000				
鲁商集团有限公司	17,210,000	人民币普通股	17,210,000				
淄博市城市资产运营有限公司	12,156,250	人民币普通股	12,156,250				
上海方大投资管理有限责任公司	10,173,824	人民币普通股	10,173,824				
淄博第五棉纺织厂	5,590,000	人民币普通股	5,590,000				
靳玉德	5,402,900	人民币普通股	5,402,900				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德经济新动力混合型证券投资基金	5,061,253	人民币普通股	5,061,253				
兴业证券股份有限公司	5,000,000	人民币普通股	5,000,000				

上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中，山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心、鲁商集团有限公司存在关联关系，博山万通达建筑安装公司和淄博第五棉纺织厂存在关联关系，其他股东关联关系未知。
------------------	--

注：1、公司大股东山东省商业集团有限公司通过资管计划万家共赢资产—宁波银行—山东省商业集团有限公司在二级市场获得的 5,983,579 股已于 2020 年 7 月通过二级市场进行减持，减持完毕后，山东省商业集团有限公司持有公司股票 524,739,200 股，仍为公司第一大股东。

2、2021 年 1 月，公司 2018 年股票期权激励计划第一期 321,296 股份完成登记手续，本次股票期权行权后，公司股份总数由 1,008,830,903 股增加 1,009,152,199 股。

3、公司股东山东世界贸易中心于 2020 年 12 月 12 日披露了集中竞价减持计划，计划通过集中竞价的方式减持公司股份 19,220,000 股，占总股本的 1.91%。2021 年 2 月，山东世界贸易中心通过集中竞价方式累计减持股票 9,404,000 股，减持均价约 14.1 元/股。

#### 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

#### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	山东省商业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高洪雷
成立日期	1992 年 11 月 26 日
主要经营业务	在法律法規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 2020 年 12 月 31 日，山东省商业集团有限公司持有银座集团股份有限公司（证券代码：600858）130,328,843 股，占其总股本的 25.06%，商业集团及一致行动人合计持其股份 200,429,471 股，占其总股本的 38.54%，是银座集团股份有限公司的控股股东。

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

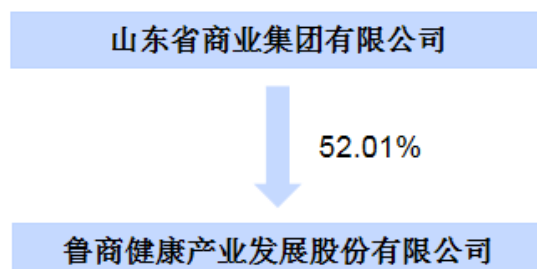
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

适用 不适用

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

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

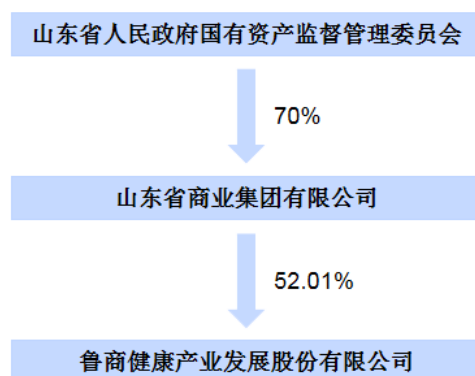
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用



## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
赵衍峰	董事长	男	49	2020-01-20	2021-07-04	0	0	0	—	57.14	是
贾庆文	董事、总经理	男	50	2019-03-06	2021-07-04	0	0	0	—		否
段东	董事	女	44	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	—		否
马涛	独立董事	男	64	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	—	8	否
朱南军	独立董事	男	49	2015-06-30	2021-07-04	0	0	0	—	8	否
吕元忠	监事会主席	男	49	2020-01-20	2021-07-04	0	0	0	—		是
查瑞平	监事	女	47	2018-07-05	2021-07-04	0	0	0	—		是
王泽	职工监事	男	50	2019-03-02	2021-07-04	0	0	0	—		否
徐涛	副总经理	男	51	2014-02-10	2021-07-04	0	166,666	166,666	股权激励行权	99.36	否
陈莉	副总经理	女	44	2021-03-25	2021-07-04	0	0	0	—	0	否
李珩	财务总监	女	50	2018-11-30	2021-07-04	0	0	0	—	93.09	否
尹炜	副总经理	男	48	2019-03-06	2021-07-04	0	100,000	100,000	股权激励行权	114.63	否
周洪波	副总经理	男	48	2019-03-06	2021-07-04	0	100,000	100,000	股权激励行权	91.38	否
程晓民	首席发展官	男	51	2020-04-28	2021-07-04	0	0	0	—	24.50	是
孙艳秋	首席法务官	女	41	2020-08-24	2021-07-04	0	0	0	—	13.44	否
李璐	董事会秘书	女	45	2011-06-10	2021-07-04	0	100,000	100,000	股权激励行权	62.86	否

王忠武	总经理助理 (离任)	男	47	2019-03-06	2021-03-25	0	100,000	100,000	股权激励 行权	83.74	否
邵照玮	总经理助理 (离任)	男	41	2019-03-06	2021-03-25	0	46,666	46,666	股权激励 行权	82.37	否
张全立	总经理 (离任)	男	51	2019-02-15	2021-03-09	0	200,000	200,000	股权激励 行权	132.98	否
刘增伟	副总经理 (离任)	男	53	2013-12-09	2021-03-09	0	166,666	166,666	股权激励 行权	114.97	否
董红林	董事长 (离任)	女	54	2019-02-15	2020-01-20	0	333,333	333,333	股权激励 行权	3.78	否
韩源泉	监事会主席 (离任)	男	55	2019-03-06	2020-01-20	0	0	0	—	2.76	否
合计	/	/	/	/	/	0	1,313,331	1,313,331	/	993	/

姓名	主要工作经历
赵衍峰	公司董事长，公共管理硕士研究生，2015年4月至2017年6月任山东亚特尔控股集团总经理、董事长；2017年6月至2018年8月任山东泰山地勘集团有限公司党委委员；2018年8月至2019年1月任山东省商业集团有限公司党委政策研究部部长；2018年8月至2019年4月任山东鲁商乡村振兴有限公司总经理、董事长；2019年4月至2020年1月任鲁商乡村发展集团有限公司董事长；2020年1月至今任山东省商业集团有限公司首席战略官、鲁商健康产业发展股份有限公司党委书记、董事长、山东福瑞达医药集团有限公司董事长。
贾庆文	公司董事、总经理，毕业于山东中医药大学中药制药专业，山东大学制药工程硕士，主任药师。2014年1月至2019年1月任山东省药学院副院长兼新药评价中心主任，2019年1月至2021年1月任山东福瑞达医药集团有限公司总经理，2019年3月至今任公司董事，2021年1月至今任福瑞达医药集团党委书记，2021年3月至今任本公司总经理。
段东	公司董事，天津财经大学会计专业，硕士，正高级会计师。2014年6月至今任山东省国有资产投资控股有限公司财务部部长，2018年6月至今任德州银行股份有限公司董事，2018年11月至今任山东省国有资产投资控股有限公司总裁助理，2020年8月至今任山东山大产业集团有限公司董事，2015年6月至今任本公司董事。
马涛	公司独立董事，毕业于复旦大学经济系，博士后。2001年3月至今任复旦大学经济学院教授、经济学博士生导师，2015年6月至今任本公司独立董事。
朱南军	公司独立董事，毕业于中国人民大学会计学专业，会计学博士。2006年8月至今北京大学经济学院副教授，2003年9月年至今北京大学中国保险与社会保障研究中心研究员、副秘书长，2010年9月至今任北京大学经济学院风险管理与保险学系副主任，2014年4月至2017年5月任渤海轮渡股份有限公司独立董事，2015年6月至今任本公司独立董事。

吕元忠	公司监事会主席，毕业于山东大学软件工程专业，工程硕士，正高级会计师。2015年1月至2019年1月任山东省商业集团有限公司财务管理部副总监、总监(部长)；2019年1月至今任山东省商业集团有限公司审计部部长。2020年1月至今任公司监事会主席。
查瑞平	公司监事，毕业于山东经济学院会计专业，高级会计师。2012年7月至2018年1月任山东省商业集团有限公司风险防控管理中心审计内控部高级经理，2018年1月至2018年12月任山东省商业集团有限公司风险防控管理部总监助理，2019年1月至今任山东省商业集团有限公司审计部部长助理，2018年7月至今任本公司监事。
王泽	公司职工监事，毕业于中国科技大学继续教育学院财务会计专业，助理会计师。2015年12月至2017年12月任山东福瑞达医药集团有限公司财务管理部副部长，2017年12月至2019年9月任山东福瑞达医药集团有限公司审计部副部长，2019年9月至今任山东福瑞达医药集团有限公司纪检部部长；2019年3月至今任公司职工监事。
徐涛	公司副总经理，毕业于山东建筑大学建筑学专业，天津大学建筑与土木工程专业工程硕士，国家一级注册建筑师、研究员。2017年3月至2019年1月兼任公司纪委书记，2019年8月至2020年4月兼任公司工会主席，2014年2月至今任本公司副总经理，分管设计工作。
陈莉	公司副总经理，清华大学法学学士、经济管理硕士。2013年9月至2017年7月任绿地控股集团股份有限公司山东地产事业部总经理助理，2017年7月至2019年3月任泰禾集团股份有限公司济南公司总经理，2019年4月至2021年3月任四川蓝光发展股份有限公司华北区域公司执行总裁，2021年3月25日任公司副总经理，分管投资、营销工作。
李珩	公司财务总监，毕业于澳门城市大学工商管理专业，硕士，高级会计师。2014年9月至2016年10月任山东省商业集团有限公司税务管理中心主任，2016年10月至2018年9月任山东银座购物中心有限公司财务总监，2018年11月至今任本公司财务总监。
尹炜	公司副总经理，毕业于同济大学工商管理专业，硕士。2013年5月至2016年11月任山东银座购物中心有限公司北京和谐广场总经理，2016年11月至2017年4月任山东银座购物中心有限公司副总经理，2017年4月至2018年1月任齐鲁宾馆项目总经理，2018年1月至2019年3月任公司产业发展事业部总经理，2019年3月至今任公司副总经理，分管产业发展工作。
周洪波	公司副总经理，毕业于青岛理工大学工程管理专业，硕士，暖通工程师。2014年2月至2019年3月任鲁商置业泰安城市公司总经理，2019年9月至今任济南城市公司总经理，2019年3月至今任公司副总经理，分管运营、济南城市公司工作。
程晓民	公司副总经理，毕业于山东经济学院经济管理专业，中级工程师。2015年10月至2020年4月任山东省商业集团有限公司招标中心主任，2020年7月至2020年10月任公司招标中心总经理，2020年10月至今任临沂城市公司党总支书记，2020年4月至2021年3月25日任公司副总经理，2021年3月25日任公司首席发展官，分管发展、临沂城市公司工作。
孙艳秋	公司副总经理，毕业于青岛大学法律系经济法专业，硕士。2014年5月至2017年5月任青岛经济技术开发区商务合作局（金融服务办公室）局长（主任），2017年5月至2020年8月任青岛西海岸新区红石崖街道办事处主任，2020年8月至今任公司首席法务官，分管法务、人力、行政、审计等工作。
李璐	公司董事会秘书，山东大学软件工程专业，硕士，经济师。2011年6月至今任本公司董事会秘书。
王忠武 (离任)	公司原总经理助理，毕业于西北工业大学工商管理专业，工程师。2010年8月至2018年1月任鲁商置业济宁项目公司总经理，2016年4月至2017年9月任菏泽鲁商置业有限公司总经理，2018年1月至2019年12月任鲁商置业青岛区域公司总经理，2020年10月至今任鲁西南城市公司党总支书记，2019年3月至2021年3月25日任公司总经理助理。
邵照玮	公司原总经理助理，毕业于山东建筑工程学院给水排水工程专业。2014年3月至2018年3月任青岛鲁商惜福置业有限公司总经理，2017

(离任)	年 7 月至 2020 年 1 月任鲁商置业青岛区域公司副总经理，2018 年 3 月至 2020 年 1 月任青岛鲁商置地发展有限公司总经理，2020 年 7 月至 2021 年 3 月任青岛城市公司常务副总经理，2019 年 3 月至 2021 年 3 月 25 日任公司总经理助理。
张全立 (离任)	公司原总经理，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。2015 年 10 月至 2016 年 12 月任山东省商业房地产开发有限公司总经理，2015 年 6 月至 2019 年 2 月任本公司常务副总经理。2019 年 2 月至 2021 年 3 月任本公司总经理。
刘增伟 (离任)	公司原副总经理，WrightStateUniversityMBA，高级经济师。2018 年 4 月至 2020 年 7 月任青岛西海岸类区域公司总经理，2013 年 12 月至 2021 年 3 月任本公司副总经理。
董红林 (离任)	公司原董事长，山东大学软件工程专业，硕士，高级经济师。2015 年 6 月至 2019 年 2 月任本公司董事、总经理，2019 年 2 月至 2020 年 1 月任本公司董事长。
韩源泉 (离任)	公司原监事会主席，毕业于山东大学汉语言文学专业，高级编辑。2014 年 4 月到 2017 年 12 月任鲁商传媒集团总经理、总编辑，2017 年 8 月至 2019 年 1 月任山东商业集团有限公司宣传与统战部部长，2019 年 3 月至 2020 年 1 月任本公司监事会主席。

其它情况说明

√适用 □不适用

注：

1、上述人员的报酬按其 2020 年度在公司任职的月份计算，以上人员除赵衍峰先生、程晓民先生、孙艳秋女士外，上述任职期间薪酬均包含 2019 年绩效在 2020 年度发放的金额。董事长赵衍峰先生 2020 年领取的 2019 年绩效薪酬在原任职单位（公司关联方）发放，董事贾庆文先生 2020 年在公司下属企业任总经理，领取其岗位薪酬，不再另外领取董事薪酬；职工监事王泽先生在公司下属企业任职，领取其岗位薪酬，不再另外领取监事薪酬，高级管理人员程晓民先生 2020 年领取的 2019 年绩效薪酬在原任职单位（公司关联方）发放。

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

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
徐涛	副总经理	500,000	0	166,666	166,666	2.67	333,334	8.52

李珩	财务总监	500,000	0	166,666	0	3.42	500,000	8.52
尹炜	副总经理	300,000	0	100,000	100,000	2.67	200,000	8.52
周洪波	副总经理	300,000	0	100,000	100,000	2.67	200,000	8.52
李璐	董事会秘书	300,000	0	100,000	100,000	2.67	200,000	8.52
合计	/	1,900,000	0	633,332	466,666		1,433,334	

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马涛	复旦大学经济学院	教授、经济学博士生导师	2001年3月	
朱南军	北京大学中国保险与社会保障研究中心	研究员、副秘书长	2003年9月	
朱南军	北京大学经济学院	副教授	2006年8月	
朱南军	北京大学经济学院风险管理与保险学系	副主任	2010年9月	
段东	德州银行股份有限公司	董事	2018年6月	
段东	山东山大产业集团有限公司	董事	2020年8月	

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及《董事会专门委员会实施细则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司薪酬与考核委员会同意后提交董事会审议批准，其中董事、监事的报酬还需提交公司股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照国家有关规定，根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着有利于人员稳定及激励与约束相结合的原则，确定报酬标准。董事、监事及独立董事报酬的支付依据公司股东大会批准的《关于董、监事薪酬的议案》与《关于独立董事报酬的议案》执行；高级管理人员报酬的支付依据公司审议通过的《关于高级管理人员薪酬的议案》与公司实际经营相结合确定，与公司效益、考核结果挂钩。其中，董事贾庆文先生在公司下属企业任总经理，领取其岗位薪酬，不再另外领取董事薪酬；职工监事王泽先生在公司下属企业任职，领取其岗位薪酬，不再另外领取监事薪酬；董事段东、监事会主席吕元忠、监事查瑞平不在公司领取薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 993 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
赵衍峰	董事长	选举	工作需要
吕元忠	监事会主席	选举	工作需要
贾庆文	总经理	聘任	工作需要
陈莉	副总经理	聘任	工作需要
程晓民	首席发展官	聘任	工作需要
孙艳秋	首席法务官	聘任	工作需要
董红林	董事长	离任	离岗休养
韩源泉	监事会主席	离任	离岗休养
张全立	总经理	离任	工作变动

刘增伟	副总经理	离任	工作变动
王忠武	总经理助理	离任	工作变动
邵照玮	总经理助理	离任	工作变动

(1)公司于 2020 年 1 月 20 日采用现场投票和网络投票相结合的方式召开公司 2020 年第一次临时股东大会,审议通过了《关于更换公司董事的议案》和《关于更换公司监事的议案》,选举赵衍峰为公司董事,选举吕元忠为公司监事。

(2)公司于 2020 年 1 月 20 日召开第十届董事会 2020 年第一次临时会议,审议通过了以下议案:

①通过《关于选举公司董事长的议案》,选举赵衍峰先生为公司董事长,任期为本届董事会届满为止。

②通过《关于调整董事会专门委员会成员的议案》,因董事变更,公司董事会战略委员会、提名委员会成员进行相应调整。董事会战略委员会召集人:赵衍峰,委员:贾庆文、马涛;董事会提名委员会召集人:马涛,委员:赵衍峰、朱南军;董事会审计委员会和薪酬与考核委员会成员不变。

(3)公司于 2020 年 1 月 20 日召开第十届监事会 2020 年第一次临时会议,审议通过了《关于选举监事会主席的议案》,选举吕元忠先生为公司第十届监事会主席,任期至本届监事会届满为止。

(4)公司于 2020 年 4 月 28 日召开公司第十届董事会第九次会议,审议通过了《关于聘任高级管理人员的议案》,聘任程晓民先生为公司副总经理,任期为本届高管层届满为止。

(5)公司于 2020 年 8 月 24 日召开公司第十届董事会第十次会议,审议通过了《关于聘任高级管理人员的议案》,聘任孙艳秋女士为公司首席法务官,任期为本届高管层届满为止。

(6)公司于 2021 年 3 月 9 日召开公司第十届董事会 2021 年第一次临时会议,审议通过了《关于公司高级管理人员变动的议案》,因工作变动,张全立先生不再担任公司总经理职务,刘增伟先生不再担任公司副总经理职务;根据工作需要,聘任贾庆文先生为公司总经理,任期为本届高管层届满为止。

(7) 公司于 2021 年 3 月 25 日召开公司第十届董事会第十二次会议，审议通过了《关于公司高级管理人员变动的议案》，同意聘任陈莉女士为公司副总经理，任期为本届高管层届满为止；因工作变动，程晓民先生不再担任公司副总经理职务，聘任为公司首席发展官；因工作变动，王忠武先生、邵照玮先生不再担任公司总经理助理职务。

#### 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	105
主要子公司在职员工的数量	4,183
在职员工的数量合计	4,288
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	989
销售人员	797
技术人员	1,774
财务人员	256
行政人员	472
合计	4,288
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	213
本科	1,479
大专	1,448
大专以下	1,148
合计	4,288

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司按照三项制度改革要求，进一步优化薪酬制度，完善考核激励机制，建立起“收入能增能减”的薪酬体系。一方面，制订所属企业综合考核办法，各下属经营单位的薪酬总额受单位年度经营目标、年终经营业绩完成情况的双向控制，个人薪酬与考核结果强关联，与企业效益、团队绩效、个人绩效考核多维度挂钩。实现各所属经营单位的绩效薪酬与年度经营目标、年度经营业绩完成情况的紧密挂钩以及绩效考核的全员覆盖。另一方面，优化薪酬结构，遵循效益联动、考核兑现原则，建立业绩导向的薪酬结构，采用“绩效薪酬+专项奖励+中长期激励”全面薪酬体系。岗位绩效薪酬部分进一步加大薪酬级差和档差，薪酬与岗位价值、个人能力对应，薪酬水平通过优秀国企对标、市场化对标，导向核心人才重点向关键岗位和专业技术人员倾斜，提高外部竞争力。专项激励保证专项经营和财务价值，用于经营突破。同时，针对关键人才执行中长期激励政策，如股权激励、项目跟投等。2020年有股权激励的员工首次达到行权条件，鲁商万科新都会项目员工跟投实现首次分红。这种“高目标、强激励、严管控”激励机制，进一步解决了员工“为谁干、怎么干”的问题，打造公司职工命运共同体，真正实现了“员工变股东”、“工作变事业”、“为企业干变为自己干”。

**(三) 培训计划**

√适用 □不适用

2021 年，根据公司导向千亿战略规划和高质量业务发展需求，进一步强化战略性人力资源规划，着力打造分层分类的人才梯队。通过大力推进职业化经理人改革，不断引进高端优秀人才、通过岗位竞聘积极选拔任用内部优秀人才、构建人才资源池管理机制和配套的系统培养赋能体系，以及进一步完善内部人才的选拔、培养、调配等管理机制，实施选优用优、末位淘汰。

为切实做到选拔人才、培养人才、成就人才，公司 2021 年人才培养工作主要从以下三方面着手：一是激发“主动培训”积极性。结合岗位任职资格考核转变培训工作基调，培养导向、选拔导向两结合；搭建线上学习平台，构建培训积分制，将培训积分与任职资格考察相结合；利用内训师的培养积极开展转训工作，应知应会与专业发展相结合，并扩大培训效果的惠及面。二是打造主力培训项目。结合直播平台，巩固深化“大师讲堂”、“发展讲坛”、“微课堂”培训项目；强化新员工入职培训前置和入职引导，提升内训师团队建设和标准化课程开发两个核心能力。三是结合人才选拔，加大“定向培养”力度。根据岗位任职资格胜任模型，萃取关键胜任能力项，对相应关键知识、技能进行案例化、场景化、实战化的“训战营”专项模式训练，做到以训促战、以战领训、训战结合。对有培养前途的接班人定向培养，有针对性的提速人才成长。

**(四) 劳务外包情况**

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	6386700 工时
劳务外包支付的报酬总额	8309.16 万元

**七、其他**

□适用 √不适用

**第九节 公司治理****一、公司治理相关情况说明**

√适用 □不适用

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

**1、股东与股东大会**

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会》等法律规定程序召集、召开 2 次股东大会。股东大会采取现场、网络投票相结合的方式进行表决，确保所有股东，尤其

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

## 2、董事与董事会

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，充分发挥各委员会的专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。报告期内公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定积极开展工作，共召开董事会会议 10 次。公司董事熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任，维护公司全体股东的合法权益，积极出席公司召开的董事会并履行相应职责。

## 3、监事和监事会

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等有关法律法规的要求，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、勤勉尽责，报告期内共召开监事会会议 7 次，对公司经营管理、财务状况及公司董事、高级管理人员等履职情况进行有效监督。

## 4、信息披露

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的要求，制定并严格执行信息披露管理制度，持续加强信息披露管理，提高经营透明度，充分保护股东知情权。2020 年度，公司披露 4 项定期报告和 53 项临时公告，加强定期报告行业信息和非财务信息的综合分析，提高临时公告的可读性与信息有效性，保证信息披露工作及时、公平，切实维护投资者的合法权益。

## 5、控股股东与上市公司

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

## 6、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。

## 7、投资者关系管理

报告期内，公司通过电话、传真、网络等方式搭建与投资者多渠道的沟通桥梁，及时处理和接待投资者的来电、来访，累计接待投资者来访、来电 540 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，2020 年累计回复上交所 e 互动问题 160 余条，进一步加强与投资者的沟通交流。

## 8、内部控制体系建设

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

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn	2020 年 1 月 21 日
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 12 日	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 13 日

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司 2020 年第一次临时股东大会于 2020 年 1 月 20 日 14:00 时在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 13 人，代表股份 604,825,098 股，占公司有表决权股份总数的 60.42%。会议由原董事长董红林女士主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行了表决，逐项通过了《关于公司 2020 年担保预计额度的议案》、《关于更换公司董事的议案》、《关于更换公司监事的议案》3 项议案。公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

2、公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 6 月 12 日在公司会议室召开，会议由董事会召集，出席本次股东大会的股东及股东代表共计 31 人，代表股份 603,678,821 股，占公司股份总额的 60.31%。会议由董事长赵衍峰先生主持，大会采取现场投票和网络投票相结合的方式进行了表决，逐项通过了《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度财务决算报告》《2019 年度利润分配预案》、《2019 年年度报告》全文及摘要、《关于续聘会计师事务所的议案》等 13 项议案，公司聘请山东舜翔律师事务所齐姣、陈晓彤律师出席本次股东大会现场见证，并出具法律意见书。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
赵衍峰	否	10	10	8	0	0	否	2
贾庆文	否	10	10	8	0	0	否	2
段东	否	10	10	8	0	0	否	2
马涛	是	10	10	8	0	0	否	2
朱南军	是	10	10	8	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	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
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) 2020 年度，公司董事会审计委员会共召开会议 5 次。

1、2020 年 4 月 8 日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，会议审议通过以下决议：

(1) 通过《审计委员会 2019 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《2019 年度财务报告》提交公司第十届董事会第八次会议审议。

(3) 同意将大信会计师事务所审定的《2019 年度内部控制评价报告》提交公司第十届董事会第八次会议审议。

(4) 同意将《关于会计政策变更的议案》提交公司第十届董事会第八次会议审议。

(5) 同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务及内控审计机构。

(6) 对公司第十届董事会第八次会议拟审议的《关于公司 2020 年度日常关联交易预计发生金额的议案》、《关于公司 2020 年度向关联方融资额度的议案》和《关于与山东省商业集团财务

有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》等关联交易事项进行了审议并发表独立意见，认为公司关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行，未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

2、2020年4月28日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第九次会议拟审议的2020年第一季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2020年第一季度财务报表根据相关会计政策编制，符合会计准则的要求。

3、2020年6月12日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会2020年第四次临时会议拟审议的《关于设立合资公司的议案》发表独立意见，审计委员会认为议案中所述的关联交易是为了引进战略合作者，整合内外部资源，探索“文旅+康养”新模式，为上市公司的可持续发展提供保障，未损害公司和其他股东特别是中、小股东利益的情形。

4、2020年8月23日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第十次会议拟审议的2020年半年度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2020年半年度财务报表根据相关会计政策编制，符合会计准则的要求。

5、2020年10月24日，公司第十届董事会审计委员会召开会议，对第十届董事会第十一次会议拟审议的2020年第三季度财务报表进行审议，审计委员会认为公司2020年第三季度财务报表符合会计准则的要求。

## （二）董事会薪酬与考核委员

### 1、召开会议情况

2020年度，公司董事会薪酬与考核委员会共召开3次会议

（1）2020年4月8日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司2019年度董事、监事薪酬的议案》和《关于公司高级管理人员薪酬的议案》，并提请公司第十届董事会第八次会议审议。

（2）2020年9月20日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司2018年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，并提请公司第十届董事会2020年第五次临时会议审议。

（3）2020年12月17日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开会议，经会议审议表决，全票通过《关于公司2018年股票期权激励计划预留授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，并提请公司第十届董事会2020年第六次临时会议审议。

### 2、对董事、高级管理人员薪酬的审核情况

2020年度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬的执行情况进行了审核与监督，薪酬与考核委员会认为：公司董事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公

司章程》的规定履行职责，勤勉尽责。公司董事、监事及高管人员薪酬是参照目前市场情况，并根据公司的实际盈利水平和具体岗位，本着激励与约束相结合的原则确定报酬标准，体现了经营业绩与收入挂钩的激励机制，未发现违反公司相关制度的情形发生。

### （三）董事会提名委员会

2020 年度，公司董事会提名委员会召开会议 2 次。

1、2020 年 4 月 28 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，认为本次聘任的程晓民先生的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，并提请公司第十届董事会第九次会议审议。

2、2020 年 8 月 24 日，公司提名委员会召开了第十届董事会提名委员会会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，认为本次聘任的孙艳秋女士的工作经历、教育背景等符合其工作岗位的要求，能够履行岗位职责，并提请公司第十届董事会第十次会议审议。

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

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司建立了公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。对公司高级管理人员、核心骨干人员的考评涵盖经营业绩、综合管理、重点工作任务等多个层级。在此基础上，公司持续推进三项制度改革与激励机制改革，基本建立了“管理人员能上能下、员工能进能出、收入能增能减”的常态化机制。一方面，推行经理层成员任期制和契约化管理，加快推行职业经理人制度，发挥好职业经理人的作用。另一方面，落实股权激励和项目跟投等长期激励机制，吸引、保留和激励核心人才。2020 年，公司股票期权激励计划第一期已行权，跟投资项目中的临沂项目实现跟投人员首批分红。

## 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 2021 年 3 月 27 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：  
[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明  
适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 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 2021 年 3 月 27 日在上海证券交易所网站披露，披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

是否披露内部控制审计报告：是  
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 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

鲁商健康产业发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了鲁商健康产业发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

##### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、事项描述

如财务报表附注七、61 所述，贵公司主营业务为房地产开发及经营，房地产开发项目的收入为 11,521,568,238.11 元，占 2020 年度营业收入总额的 84.62%，对贵公司财务报表具有重大影响。

如财务报表附注五、38 所述，贵公司根据实际情况，制定了房地产开发项目的收入的确认条件：房地产销售在房地产项目完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

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

## 2、审计应对

针对贵公司房地产收入确认我们实施的主要审计程序如下：

（1）评价贵公司有关房地产开发项目收入确认的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认会计政策是否符合相关会计准则的规定；

（3）针对本期确认房产销售收入的项目，检查买卖合同、入住流转单以及收取房款凭证等可以证明房产已经交付的支持性文件，询证购房者与实地查看房地产交付情况，以评价相关房产销售收入是否符合收入确认政策；

（4）针对资产负债表日已收齐全部房款而未交付的项目，选取样本，检查预售合同、物业费收费台账、面积差价收取情况等资料以及电话询证购房者、实地察看房地产交付情况，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）存货可变现净值的评估

### 1、事项描述

如财务报表附注五、15 及附注七、9 所述，截止 2020 年 12 月 31 日，贵公司存货主要包括开发成本与开发产品，合计金额为 46,346,437,038.49 元，占期末资产总额 75.36%。

期末，管理层需要估算每个开发项目的预期未来售价，在建项目的工程进度以及达到完工状态时将要发生的建造成本，开发项目未来销售费用以及相关销售税金等，以此来确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货金额重大，存货可变现净值的评估涉及重大判断和估计，计算可变现净值使用的估计和判断存在管理层偏向的风险。特别是考虑到当前的经济环境和项目所在地当地政府推出的各项房地产市场的调控措施，对开发项目的销售影响较大，我们将贵公司存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对贵公司存货可变现净值我们实施的主要审计程序如下：

（1）评价管理层与存货可变现净值评估相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）针对重要的存货开发项目进行实地观察，询问存货项目的工程进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，以及关键估计和假设，包括与平均售价有关的关键估计和假设，和贵公司的销售预算计划进行比较，判断其是否合理；

（4）评价管理层预计完工成本的合理性，和管理层批准的预算金额比对，并采用抽样的方式检查建造合同，或将预计完工成本与贵公司内同类型已完工项目的实际成本进行比较。

## 四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执

行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，

或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：沈文圣

（项目合伙人）

中国 · 北京

中国注册会计师：肖富建

二〇二一年三月二十五日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:鲁商健康产业发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	5,073,947,631.28	3,634,617,883.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4		49,141,172.69
应收账款	七、5	190,876,167.62	158,409,015.80
应收款项融资	七、6	256,811,240.51	
预付款项	七、7	5,142,931,723.18	4,500,539,347.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	400,424,982.62	321,814,289.25
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	46,664,870,520.66	44,438,402,338.52
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,386,926,555.01	1,290,329,059.42
流动资产合计		59,116,788,820.88	54,393,253,106.34
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	37,629,985.40	62,391,530.08
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	485,387,932.40	294,240,012.39
其他权益工具投资	七、18	110,500,000.00	90,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	8,159,435.65	8,403,307.69
固定资产	七、21	954,165,241.12	837,876,725.52

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
在建工程	七、22	247,046,482.59	26,161,944.16
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	215,701,728.27	176,642,490.56
开发支出	七、27	1,951,726.64	1,747,572.82
商誉	七、28	164,311,642.90	
长期待摊费用	七、29	36,012,063.43	40,940,029.90
递延所得税资产	七、30	105,424,315.61	82,544,264.51
其他非流动资产	七、31	15,505,367.88	5,243,917.31
非流动资产合计		2,381,795,921.89	1,626,191,794.94
资产总计		61,498,584,742.77	56,019,444,901.28
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	4,303,297,457.12	3,551,695,262.70
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	887,770,253.41	514,017,504.55
应付账款	七、36	7,499,967,641.25	5,751,668,744.07
预收款项	七、37		16,400,886,236.10
合同负债	七、38	18,560,560,051.08	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	114,041,764.27	84,715,077.72
应交税费	七、40	689,352,096.62	665,265,886.32
其他应付款	七、41	15,098,467,774.47	17,169,294,631.43
其中：应付利息	七、41		25,916,059.93
应付股利	七、41	30,668,813.35	25,000,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	2,737,552,394.89	3,342,579,182.15
其他流动负债	七、44	594,781,618.99	
流动负债合计		50,485,791,052.10	47,480,122,525.04
<b>非流动负债：</b>			

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保险合同准备金			
长期借款	七、45	4,427,438,374.52	3,780,054,208.19
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	1,548,040.21	78,849.54
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	6,400,000.00	
递延收益	七、51	53,453,982.40	63,541,161.05
递延所得税负债	七、30	6,542,212.21	
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,495,382,609.34	3,843,674,218.78
负债合计		54,981,173,661.44	51,323,796,743.82
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,009,152,199.00	1,000,968,000.00
其他权益工具	七、54	900,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		900,000,000.00	
资本公积	七、55	40,683,321.26	109,843,210.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	152,524,028.15	126,844,257.79
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,977,690,578.91	1,504,491,420.95
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		4,080,050,127.32	2,742,146,888.86
少数股东权益		2,437,360,954.01	1,953,501,268.60
所有者权益（或股东权益） 合计		6,517,411,081.33	4,695,648,157.46
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		61,498,584,742.77	56,019,444,901.28

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达



## 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:鲁商健康产业发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		427,967,057.82	4,361,971.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		119,880.00	
其他应收款	十七、2	2,998,991,263.80	1,909,064,194.57
其中: 应收利息			
应收股利	十七、2	280,000,000.00	250,000,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,818,425.81	996,007.86
流动资产合计		3,430,896,627.43	1,914,422,174.21
<b>非流动资产:</b>			
债权投资		9,036,138.17	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,161,172,622.68	1,217,247,944.91
其他权益工具投资		6,878,275.21	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		794,203.44	168,000.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,933,682.41	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,182,814,921.91	1,217,415,945.22
资产总计		5,613,711,549.34	3,131,838,119.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款		90,178,750.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,120,739.36	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		11,627,848.85	5,825,296.32
应交税费		273,047.37	197,590.42
其他应付款		1,983,728,900.15	390,038,046.05
其中：应付利息			2,946,790.77
应付股利		29,683,712.89	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		41,423,484.67	27,126,966.55
其他流动负债			
流动负债合计		2,128,352,770.40	423,187,899.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		503,036,154.08	771,739,000.39
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		503,036,154.08	771,739,000.39
负债合计		2,631,388,924.48	1,194,926,899.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,009,152,199.00	1,000,968,000.00
其他权益工具		900,000,000.00	

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其中：优先股			
永续债		900,000,000.00	
资本公积	十七、4	660,412,752.29	640,193,056.81
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		135,749,352.96	110,069,582.60
未分配利润		277,008,320.61	185,680,580.29
所有者权益（或股东权益）合计		2,982,322,624.86	1,936,911,219.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,613,711,549.34	3,131,838,119.43

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		13,615,482,089.40	10,289,206,911.17
其中：营业收入	七、61	13,615,482,089.40	10,289,206,911.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,916,855,202.67	9,901,200,894.38
其中：营业成本	七、61	10,847,095,006.71	8,121,570,915.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	747,876,061.56	646,356,364.27
销售费用	七、63	848,781,257.04	717,686,650.98
管理费用	七、64	328,213,284.82	318,967,481.46
研发费用	七、65	77,166,218.88	46,067,256.24
财务费用	七、66	67,723,373.66	50,552,226.14
其中：利息费用		91,204,385.75	80,359,586.11
利息收入		36,251,216.47	37,328,310.98
加：其他收益	七、67	32,251,567.00	41,160,309.46
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	219,552,558.02	167,122,365.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		212,063,037.75	158,398,820.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70		-1,009,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-70,625,822.35	-15,355,490.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-4,492,527.29	-4,025,704.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	90,960.90	-1,743,984.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		875,403,623.01	574,154,512.58
加：营业外收入	七、74	4,393,302.27	3,851,419.15
减：营业外支出	七、75	26,293,990.44	9,045,836.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		853,502,934.84	568,960,095.38

项目	附注	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	七、76	214,613,542.13	174,845,872.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		638,889,392.71	394,114,222.47
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		638,889,392.71	394,114,222.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		638,669,121.21	344,508,204.14
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		220,271.50	49,606,018.33
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		638,889,392.71	394,114,222.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

**母公司利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		11,587,263.78	
减：营业成本			
税金及附加		220,127.17	866,293.90
销售费用			
管理费用		48,651,861.89	45,150,612.84
研发费用			
财务费用		-11,966,833.77	-6,413.68
其中：利息费用		4,999,083.33	
利息收入		16,996,661.62	118,282.66
加：其他收益		2,257,265.04	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、6	279,848,427.94	244,433,911.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-187,710.23	-5,566,088.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		256,787,801.47	198,423,418.65
加：营业外收入		10,002.10	30,001.46
减：营业外支出		100.00	30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		256,797,703.57	198,423,420.11
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		256,797,703.57	198,423,420.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		256,797,703.57	198,423,420.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			

项目	附注	2020 年度	2019 年度
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		256,797,703.57	198,423,420.11
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：赵衍峰主管

会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

**合并现金流量表**  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,586,515,276.48	11,864,266,942.13
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		6,937,819.12	97,739,967.64
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,400,275,812.79	1,219,648,520.55
经营活动现金流入小计		17,993,728,908.39	13,181,655,430.32
购买商品、接受劳务支付的现金		10,175,298,617.37	13,777,487,693.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		523,995,339.60	494,895,247.41
支付的各项税费		1,346,392,908.24	1,151,653,949.86
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,500,023,159.64	1,064,801,020.02
经营活动现金流出小计		13,545,710,024.85	16,488,837,911.25
经营活动产生的现金流量净额		4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		42,000,000.00	3,904,804.59
取得投资收益收到的现金		42,274,790.78	39,771,222.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		581,828.84	3,533,354.38
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	七、78	720,371,200.00	679,082,195.00
投资活动现金流入小计		805,227,819.62	726,291,576.37



购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		157,066,899.90	60,202,782.14
投资支付的现金		57,716,630.00	118,042,915.07
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		235,441,065.48	
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	259,776,163.86	
投资活动现金流出小计		710,000,759.24	178,245,697.21
投资活动产生的现金流量净额		95,227,060.38	548,045,879.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,395,451,310.22	1,478,016,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		473,365,270.10	1,478,016,000.00
取得借款收到的现金		8,967,613,988.10	8,269,765,261.70
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	5,870,011,772.16	4,471,698,149.00
筹资活动现金流入小计		16,233,077,070.48	14,219,479,410.70
偿还债务支付的现金		8,208,368,928.85	7,200,389,542.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,300,339,283.82	1,933,490,800.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		33,745,900.00	202,081,950.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	9,275,201,107.42	2,541,720,105.97
筹资活动现金流出小计		19,783,909,320.09	11,675,600,448.63
筹资活动产生的现金流量净额		-3,550,832,249.61	2,543,878,962.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,542,394.97	76,359.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		990,871,299.34	-215,181,280.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,649,210,571.41	1,864,391,852.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,640,081,870.75	1,649,210,571.41

法定代表人：赵衍峰主管

会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

**母公司现金流量表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,284,681.90	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		315,971,599.82	73,875,346.56
经营活动现金流入小计		328,256,281.72	73,875,346.56
购买商品、接受劳务支付的现金		1,417,100,000.00	
支付给职工及为职工支付的现金		29,329,030.69	34,162,700.35
支付的各项税费			1,003,443.34
支付其他与经营活动有关的现金		13,792,092.04	14,688,645.14
经营活动现金流出小计		1,460,221,122.73	49,854,788.83
经营活动产生的现金流量净额		-1,131,964,841.01	24,020,557.73
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		250,000,000.00	420,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		448,600,144.43	2,146,356,000.00
投资活动现金流入小计		698,600,144.43	2,566,356,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,933,664.86	120,251.68
投资支付的现金		996,107,563.21	2,248,163,535.44
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		108,426,017.76	
投资活动现金流出小计		1,110,467,245.83	2,248,283,787.12
投资活动产生的现金流量净额		-411,867,101.40	318,072,212.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		922,086,040.12	
取得借款收到的现金		560,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,372,122,347.77	1,566,328,552.50
筹资活动现金流入小计		2,854,208,387.89	1,866,328,552.50
偿还债务支付的现金		727,126,966.55	2,026,283,844.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		159,644,392.89	200,220,222.05
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		886,771,359.44	2,226,504,066.64
筹资活动产生的现金流量净额		1,967,437,028.45	-360,175,514.14

项目	附注	2020年度	2019年度
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		423,605,086.04	-18,082,743.53
加：期初现金及现金等价物余额		4,361,971.78	22,444,715.31
六、期末现金及现金等价物余额		427,967,057.82	4,361,971.78

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	1,000,968,000.00				109,843,210.12				126,844,257.79		1,504,491,420.95		2,742,146,888.86	1,953,501,268.60	4,695,648,157.46	
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				109,843,210.12				126,844,257.79		1,504,491,420.95		2,742,146,888.86	1,953,501,268.60	4,695,648,157.46	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	8,184,199.00		900,000,000.00		-69,159,888.86				25,679,770.36		473,199,157.96		1,337,903,238.46	483,859,685.41	1,821,762,923.87	
(一) 综合收益总额											638,669,121.21		638,669,121.21	220,271.50	638,889,392.71	
(二) 所有者投入和减少资本	8,184,199.00		900,000,000.00		-69,159,888.86								839,024,310.14	492,385,313.91	1,331,409,624.05	
1. 所有者投入的普通股	8,184,199.00				13,901,841.12								22,086,040.12	473,365,270.10	495,451,310.22	
2. 其他权益工具持有者投入资本			900,000,000.00										900,000,000.00		900,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额					6,317,854.36								6,317,854.36		6,317,854.36	
4. 其他					-89,379,584.34								-89,379,584.34	19,020,043.81	-70,359,540.53	

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
(三) 利润分配								25,679,770.36		-165,469,963.25		-139,790,192.89	-8,745,900.00	-148,536,092.89	
1. 提取盈余公积								25,679,770.36		-25,679,770.36					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-110,106,480.00		-110,106,480.00	-8,745,900.00	-118,852,380.00	
4. 其他										-29,683,712.89		-29,683,712.89		-29,683,712.89	
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															

2020 年年度报告

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
四、本期期末余额	1,009,152,199.00		900,000,000.00		40,683,321.26				152,524,028.15		1,977,690,578.91		4,080,050,127.32	2,437,360,954.01	6,517,411,081.33

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,000,968,000.00				103,417,715.56				107,001,915.78		1,225,801,040.29		2,437,188,671.63	451,672,473.10	2,888,861,144.73
加：会计政策变更											4,072,918.53		4,072,918.53	1,288,727.17	5,361,645.70
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				103,417,715.56				107,001,915.78		1,229,873,958.82		2,441,261,590.16	452,961,200.27	2,894,222,790.43
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					6,425,494.56				19,842,342.01		274,617,462.13		300,885,298.70	1,500,540,068.33	1,801,425,367.03
（一）综合收益总额											344,508,204.14		344,508,204.14	49,606,018.33	394,114,222.47
（二）所有者投入和减少资本					6,425,494.56								6,425,494.56	1,478,016,000.00	1,484,441,494.56

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
1. 所有者投入的普通股														1,478,016,000.00	1,478,016,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额				6,425,494.56								6,425,494.56			6,425,494.56
4. 其他															
(三) 利润分配								19,842,342.01		-69,890,742.01		-50,048,400.00		-27,081,950.00	-77,130,350.00
1. 提取盈余公积								19,842,342.01		-19,842,342.01					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-50,048,400.00		-50,048,400.00		-27,081,950.00	-77,130,350.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															

## 2020 年年度报告

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											小计				
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他			
优先股		永续债	其他													
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,000,968,000.00				109,843,210.12				126,844,257.79		1,504,491,420.95		2,742,146,888.86	1,953,501,268.60	4,695,648,157.46	

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达



母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,968,000.00				640,193,056.81				110,069,582.60	185,680,580.29	1,936,911,219.70
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				640,193,056.81				110,069,582.60	185,680,580.29	1,936,911,219.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	8,184,199.00		900,000,000.00		20,219,695.48				25,679,770.36	91,327,740.32	1,045,411,405.16
(一) 综合收益总额										256,797,703.57	256,797,703.57
(二) 所有者投入和减少资本	8,184,199.00		900,000,000.00		20,219,695.48						928,403,894.48
1. 所有者投入的普通股	8,184,199.00				13,901,841.12						22,086,040.12
2. 其他权益工具持有者投入资本			900,000,000.00								900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					6,317,854.36						6,317,854.36
4. 其他											
(三) 利润分配									25,679,770.36	-165,469,963.25	-139,790,192.89
1. 提取盈余公积									25,679,770.36	-25,679,770.36	
2. 对所有者(或股东)的分配										-110,106,480.00	-110,106,480.00
3. 其他										-29,683,712.89	-29,683,712.89
(四) 所有者权益内部结转											

2020 年年度报告

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,009,152,199.00		900,000,000.00		660,412,752.29				135,749,352.96	277,008,320.61	2,982,322,624.86

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,968,000.00				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,968,000.00				633,767,562.25				90,227,240.59	57,147,902.19	1,782,110,705.03

## 2020 年年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)				6,425,494.56				19,842,342.01	128,532,678.10	154,800,514.67
(一) 综合收益总额									198,423,420.11	198,423,420.11
(二) 所有者投入和减少资本				6,425,494.56						6,425,494.56
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额				6,425,494.56						6,425,494.56
4. 其他										
(三) 利润分配								19,842,342.01	-69,890,742.01	-50,048,400.00
1. 提取盈余公积								19,842,342.01	-19,842,342.01	
2. 对所有者(或股东)的分配									-50,048,400.00	-50,048,400.00
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,000,968,000.00			640,193,056.81				110,069,582.60	185,680,580.29	1,936,911,219.70

法定代表人：赵衍峰

主管会计工作负责人：李珩

会计机构负责人：顾满达

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

公司发行的人民币普通股股票在上海证券交易所上市，股票简称“鲁商发展”，股票代码“600223”，截止2020年12月31日，公司股本总额为1,009,152,199.00元。山东省商业集团有限公司持有公司总股本的52.00%，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综合管理部、纪委办公室、运营管理中心、战略发展中心、项目管理中心、品牌营销中心、金融科技中心、招采中心等职能部门。

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

本财务报表业经本公司董事会于2021年3月25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等67家子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（包括下属子公司）主要经营房地产开发、医养健康、物业服务、招商运营、园林绿化等业务，本公司及其子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、38“收入”各项描述。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

#### （1）.同一控制下的企业合并

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

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

## （2）.非同一控制下的企业合并

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （1）.合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### （2）.统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### （3）.合并财务报表抵销事项

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

### （4）.合并取得子公司会计处理

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

### (5) 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### (2) 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### (3) 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### (2) 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### 1) 金融资产



本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

## 2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

### (2) 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

## 1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

## 2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

## 3) 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而

成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

#### (4) 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

##### 1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (5) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1) 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：①第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；②第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；③第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

#### ①较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### ②应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

a. 本公司合并报表范围内各企业之间的应收款项，本公司判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备；b. 本公司合并报表范围内各企业之外的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，并考虑本年的前瞻性信息，计算期末应收账款预期信用

损失率，具体信息如下表所示；c.本公司在单项应收账款上若获得关于信用风险显著增加的充分证据，则按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定该应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

账龄	房地产行业预期信用损失率（%）	医药化妆品行业预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	10	3
1至2年	23	40
2至3年	53	80
3年以上	100	100

### ③.应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司取得的银行承兑汇票，预期不存在信用损失。若应收票据为商业承兑汇票而非银行承兑汇票，则将此票据视同为应收账款予以预期信用损失。

### ④其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：a.信用风险变化导致的内部价格指标是否发生显著变化；b.若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化；c.同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；d.金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；e.对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；f.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；g.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；h.同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；i.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；j.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化；k.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；l.本公司对金融工具信用管理方法是否变化等。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合分为保证金组合、合并范围内关联方款项组合、备用金组合、其他组合，a.对于保证金组合、合并范围内关联方款项组合、备用金组合的其他应收款，本公司判断不存在预期信用损失，不计提损失准备；b.其他应收款组合其他组合，本公司逐笔分析判断，若未发现信用风险自初始确认后未显著增加的为共同风险特征，对此类其他应收账款为组合，本公司根据以

前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，测算预期信用损失率，具体信息如下表所示；

c.经判断信用风险自初始确认后显著增加的其他应收账款，按照该其他应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定其他应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	10
1至2年	40
2至3年	80
3年以上	100

## 2).预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

具体详见附注五.、10“金融工具”

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

具体详见附注五.、10“金融工具”

## 13. 应收款项融资

√适用 □不适用

具体详见附注五.、10“金融工具”

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

具体详见附注五.、10“金融工具”

## 15. 存货

√适用 □不适用

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、发出商品、在产品、包装物、低值易耗品等。

### 2. 发出存货（除出租开发产品）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. 出租开发产品的计价方法

本公司出租开发产品核算作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。出租开发产品的摊销方法，根据预计尚可使用年限平均分摊。

### 4. 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。

### 5. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 6. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含或重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

**17. 持有待售资产**

适用 不适用

**18. 债权投资****(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

具体详见附注五.、10“金融工具”

**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**21. 长期股权投资**

适用 不适用

**1. 初始投资成本确定**

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

**2. 后续计量及损益确认方法**

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

**3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**



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

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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。

## 23. 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

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

## 24. 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。

## 25. 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。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

#### 1.无形资产的计价方法

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

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

#### 2.使用寿命不确定的判断依据

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

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。开发支出转入无形资产的具体条件：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

### 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 31. 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。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 34. 租赁负债

适用 不适用

#### 35. 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。

#### 36. 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。

#### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

##### 1.金融负债和权益工具的划分

本公司发行的优先股、永续债（例如长期限含权中期票据）、认股权、可转换公司债券等，按照以下原则划分为金融负债或权益工具：

（1）通过交付现金、其他金融资产或交换金融资产或金融负债结算的情况。如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

（2）通过自身权益工具结算的情况。如果发行的金融工具须用或可用本公司自身权益工具结算，作为现金或其他金融资产的替代品，该工具是本公司的金融负债；如果为了使该工具持有人享有在本公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是本公司的权益工具。

（3）对于将来须用或可用本公司自身权益工具结算的金融工具的分类，应当区分衍生工具还是非衍生工具。对于非衍生工具，如果本公司未来没有义务交付可变数量的自身权益工具进行结算，则该非衍生工具是权益工具；否则，该非衍生工具是金融负债。对于衍生工具，如果本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算，则该衍生工具是权益工具；如果本公司以固定数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，或以可变数量自身权益工具交换固定金额现金或其他金融资产，或在转换价格不固定的情况下以可变数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，则该衍生工具应当确认为金融负债或金融资产。

## 2. 优先股、永续债的会计处理

本公司对于归类为金融负债的金融工具在“应付债券”科目核算，在该工具存续期间，计提利息并对账面的利息调整进行调整等的会计处理，按照金融工具确认和计量准则中有关金融负债按摊余成本后续计量的规定进行会计处理。本公司对于归类为权益工具的在“其他权益工具”科目核算，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、医药销售收入、其他收入，其确认原则：

①房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

②物业出租收入：物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

③物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

④医药销售收入：医药集团在合同各方签定购销合同，履行了合同中的履约义务，客户取得商品控制权时确认医药产品销售收入。

⑤化妆品销售收入：根据公司与其客户的销售合同约定，在经销模式下，公司将产品交付给购货方并经购货方验收后，确认销售收入；在代销模式下，公司将产品交付给受托方，待受托方对外实现销售开出代销清单时确认销售收入；在直销模式下，公司将产品交付给消费者，消费者确认收货并支付货款后，确认销售收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；



2.该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3.该成本预期能够收回。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1.因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

2.为转让该相关商品估计将要发生的成本。

#### 40. 政府补助

适用 不适用

##### 1.政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政

策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## 41. 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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的会计处理方法：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

融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，

在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)。

本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则,对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》(统称“原收入准则”)。在原收入准则下,本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”,并针对特定交易或事项提供了更多的指引,在新收入准则下,本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准,具体收入确认和计量的会计政策参见附注五、38“收入”。

经公司第十届董事会第十二次会议审议通过,本公司根据新收入准则的规定,对首次执行新收入准则的累计影响数,调整 2020 年 1 月 1 日的财务报表相关项目金额,对可比期间信息不予调整,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

#### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

#### 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	3,634,617,883.43	3,634,617,883.43	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
衍生金融资产			
应收票据	49,141,172.69	49,141,172.69	
应收账款	158,409,015.80	158,409,015.80	
应收款项融资			
预付款项	4,500,539,347.23	4,500,539,347.23	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	321,814,289.25	321,814,289.25	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	44,438,402,338.52	44,438,402,338.52	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,290,329,059.42	1,796,754,033.65	506,424,974.23
流动资产合计	54,393,253,106.34	54,899,678,080.57	506,424,974.23
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	62,391,530.08	62,391,530.08	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	294,240,012.39	294,240,012.39	
其他权益工具投资	90,000,000.00	90,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,403,307.69	8,403,307.69	
固定资产	837,876,725.52	837,876,725.52	
在建工程	26,161,944.16	26,161,944.16	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	176,642,490.56	176,642,490.56	
开发支出	1,747,572.82	1,747,572.82	
商誉			
长期待摊费用	40,940,029.90	40,940,029.90	
递延所得税资产	82,544,264.51	82,544,264.51	
其他非流动资产	5,243,917.31	5,243,917.31	

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
非流动资产合计	1,626,191,794.94	1,626,191,794.94	
资产总计	56,019,444,901.28	56,525,869,875.51	506,424,974.23
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,551,695,262.70	3,551,695,262.70	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	514,017,504.55	514,017,504.55	
应付账款	5,751,668,744.07	5,751,668,744.07	
预收款项	16,400,886,236.10		-16,400,886,236.10
合同负债		16,394,906,150.74	16,394,906,150.74
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	84,715,077.72	84,715,077.72	
应交税费	665,265,886.32	665,265,886.32	
其他应付款	17,169,294,631.43	17,169,294,631.43	
其中：应付利息	25,916,059.93	25,916,059.93	
应付股利	25,000,000.00	25,000,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,342,579,182.15	3,342,579,182.15	
其他流动负债		512,405,059.59	512,405,059.59
流动负债合计	47,480,122,525.04	47,986,547,499.27	506,424,974.23
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	3,780,054,208.19	3,780,054,208.19	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	78,849.54	78,849.54	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	63,541,161.05	63,541,161.05	

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,843,674,218.78	3,843,674,218.78	
负债合计	51,323,796,743.82	51,830,221,718.05	506,424,974.23
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	109,843,210.12	109,843,210.12	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	126,844,257.79	126,844,257.79	
一般风险准备			
未分配利润	1,504,491,420.95	1,504,491,420.95	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,742,146,888.86	2,742,146,888.86	
少数股东权益	1,953,501,268.60	1,953,501,268.60	
所有者权益（或股东权益）合计	4,695,648,157.46	4,695,648,157.46	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,019,444,901.28	56,525,869,875.51	506,424,974.23

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,361,971.78	4,361,971.78	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,909,064,194.57	1,909,064,194.57	
其中：应收利息			
应收股利	250,000,000.00	250,000,000.00	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	996,007.86	996,007.86	
流动资产合计	1,914,422,174.21	1,914,422,174.21	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,217,247,944.91	1,217,247,944.91	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	168,000.31	168,000.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,217,415,945.22	1,217,415,945.22	
资产总计	3,131,838,119.43	3,131,838,119.43	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	5,825,296.32	5,825,296.32	
应交税费	197,590.42	197,590.42	
其他应付款	390,038,046.05	390,038,046.05	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
其中：应付利息	2,946,790.77	2,946,790.77	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	27,126,966.55	27,126,966.55	
其他流动负债			
流动负债合计	423,187,899.34	423,187,899.34	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	771,739,000.39	771,739,000.39	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	771,739,000.39	771,739,000.39	
负债合计	1,194,926,899.73	1,194,926,899.73	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	640,193,056.81	640,193,056.81	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	110,069,582.60	110,069,582.60	
未分配利润	185,680,580.29	185,680,580.29	
所有者权益（或股东权益）合计	1,936,911,219.70	1,936,911,219.70	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,131,838,119.43	3,131,838,119.43	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用



## (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

## 45. 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	1%、3%、5%、6%、9%、13%
消费税	应纳税销售额	15%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应付流转税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	15%
山东福瑞达生物工程有限公司	15%
山东福瑞达生物科技有限公司	15%
山东焦点福瑞达生物股份有限公司	15%
山东省鲁商建筑设计有限公司	15%
山东颐莲化妆品有限公司	20%
山东福瑞达健康科技有限公司	20%
山东宁康经贸有限公司	20%
山东康妆大道信息科技有限公司	20%
济南康妆大道经贸有限公司	20%
曲阜福克斯商贸有限公司	20%
山东同康药业有限公司	20%

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

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

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

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

子公司山东焦点福瑞达生物股份有限公司已取得高新技术企业证书，证书编号为：GR202037000484，有效期三年，自 2020 年 8 月 17 日起，享受 15% 的企业所得税优惠税率。

子公司山东省鲁商建筑设计有限公司已取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202037002452，有效期三年，自 2020 年 12 月 8 日起，享受 15% 的企业所得税优惠税率。

### 3. 其他

适用  不适用

## 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	246,554.53	200,494.43
银行存款	4,688,921,295.71	3,375,300,094.76
其他货币资金	384,779,781.04	259,117,294.24
合计	5,073,947,631.28	3,634,617,883.43

其他说明

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额
货币资金受限金额：	
其中：1、短期内无法变现的银行承兑汇票保证金存款、项目开发保证金存款、按揭及民工保证金存款等	379,735,107.09
2、受监管专用于支付给拆迁户的拆迁补偿款及专项补贴	841,359.08
3、预售监管资金及贷款保证金	1,617,127,050.13
4、代建项目专用资金	337,614,794.55
5、专项资金、共管资金	98,547,449.68
合计	2,433,865,760.53

### 2、交易性金融资产

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		49,141,172.69
商业承兑票据		
合计		49,141,172.69

**(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

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	200,105,415.38

账龄	期末账面余额
1 至 2 年	1,535,998.77
2 至 3 年	394,810.03
3 年以上	25,294,965.81
合计	227,331,189.99

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	227,331,189.99	100.00	36,455,022.37	16.04	190,876,167.62	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.80
其中：										
账龄组合	227,331,189.99	100.00	36,455,022.37	16.04	190,876,167.62	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.80
组合小计	227,331,189.99	100.00	36,455,022.37	16.04	190,876,167.62	198,154,160.35	100.00	39,745,144.55	20.06	158,409,015.80
合计	227,331,189.99	/	36,455,022.37	/	190,876,167.62	198,154,160.35	/	39,745,144.55	/	158,409,015.80

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合小计

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	200,105,415.38	10,248,319.06	5.12
1 至 2 年	1,535,998.77	607,502.44	39.55
2 至 3 年	394,810.03	304,235.06	77.06
3 年以上	25,294,965.81	25,294,965.81	100.00
合计	227,331,189.99	36,455,022.37	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

组合 1：房地产业务

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	60,645,094.14	10.00	6,064,509.42	42,753,976.65	10.00	4,275,397.66
1至2年	40,571.00	23.00	9,331.33	21,462,121.62	23.00	4,936,287.97
2至3年	43,011.00	53.00	22,795.83	2,195,715.93	53.00	1,162,934.44
3年以上	21,726,360.59	100.00	21,726,360.59	20,350,399.82	100.00	20,350,399.82
合计	82,455,036.73		27,822,997.17	86,762,214.02		30,725,019.89

## 组合 2: 医药化妆品业务

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	139,460,321.24	3.00	4,183,809.64	104,141,528.84	3.00	3,124,245.87
1至2年	1,495,427.77	40.00	598,171.11	1,646,981.06	40.00	658,792.42
2至3年	351,799.03	80.00	281,439.23	1,831,750.28	80.00	1,465,400.22
3年以上	3,568,605.22	100.00	3,568,605.22	3,771,686.15	100.00	3,771,686.15
合计	144,876,153.26		8,632,025.20	111,391,946.33		9,020,124.66

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

## (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	39,745,144.55	-3,167,322.41			-122,799.77	36,455,022.37
合计	39,745,144.55	-3,167,322.41			-122,799.77	36,455,022.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	19,000,000.00	8.36	19,000,000.00
客户 2	15,917,172.67	7.00	477,515.18

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 3	12,564,008.36	5.53	376,920.25
客户 4	9,500,150.00	4.18	285,004.50
客户 5	3,653,765.75	1.61	365,376.58
合计	60,635,096.78	26.68	20,504,816.51

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、 应收款项融资**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	256,811,240.51	
合计	256,811,240.51	

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1、本公司视日常资金管理的需要，将银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。按照整个存续期信用损失计量损失准备。公司认为商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，因此不计提预期信用损失。

2、截至 2020 年 12 月 31 日，已背书转让和贴现尚未到期终止确认的票据金额合计为 50,505,366.49 元。

**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,613,328,475.37	50.81	1,695,741,224.11	37.68
1 至 2 年	840,754,284.96	16.35	1,083,240,488.24	24.07
2 至 3 年	841,946,665.39	16.37	445,498,190.11	9.90
3 年以上	846,902,297.46	16.47	1,276,059,444.77	28.35
合计	5,142,931,723.18	100.00	4,500,539,347.23	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
青岛鲁商嘉合置业有限公司	青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	381,300,000.00	1-3 年	未到结算期
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	245,114,817.00	1-3 年	未到结算期
山东省鲁商置业有限公司	济宁市公共资源交易服务中心	200,000,000.00	1-2 年	未到结算期
泰安鲁商地产有限公司	泰安利丰投资置业有限公司	132,200,000.00	3 年以上	未到结算期
青岛鲁商数字科技发展有限公司	青岛现代造船有限公司	108,156,512.35	1-2 年	未到结算期
合计		1,066,771,329.35		

## (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(%)
济南市中控股集团有限公司	1,200,000,000.00	23.33
济南市自然资源和规划局	790,270,000.00	15.37
临沂市河东区财政局	411,734,015.00	8.01
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	381,300,000.00	7.41
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	300,492,545.11	5.84
合计	3,083,796,560.11	59.96

其他说明

□适用 √不适用

## 8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	400,424,982.62	321,814,289.25
合计	400,424,982.62	321,814,289.25

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	277,495,356.19
1 至 2 年	38,678,096.70
2 至 3 年	182,368,326.07
3 年以上	250,261,904.80
合计	748,803,683.76

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
劳务工资保证金	5,579,491.43	6,288,738.00
公积金贷款保证金	42,133,808.79	42,212,246.90



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
物业质量维修基金	10,246,535.25	398,691.98
押金及质保金	92,190,796.71	128,853,926.11
代垫款	14,790,759.27	41,579,807.99
职工借款及备用金	882,694.67	1,311,070.88
租金		1,156,833.74
往来款	582,619,887.28	360,522,932.54
其他	359,710.36	13,249,472.49
减：坏账准备	-348,378,701.14	-273,759,431.38
合计	400,424,982.62	321,814,289.25

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	5,203,406.04		268,556,025.34	273,759,431.38
2020年1月1日余额在本期	5,203,406.04		268,556,025.34	273,759,431.38
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	21,498,542.24		52,294,602.52	73,793,144.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			826,125.00	826,125.00
2020年12月31日余额	26,701,948.28		321,676,752.86	348,378,701.14

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	273,759,431.38	73,793,144.76			826,125.00	348,378,701.14
合计	273,759,431.38	73,793,144.76			826,125.00	348,378,701.14

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
锦州市经济技术开发区财政局	往来款	233,690,522.07	1年以内	31.21	23,369,052.21
青岛恒达信投资管理公司	往来款	45,496,000.00	5年以上	6.08	45,496,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	保证金	38,000,000.00	2-3年	5.07	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	保证金	36,041,279.43	1-4年	4.81	
北京丽水昆冈投资有限公司	往来款	24,218,774.37	5年以上	3.23	24,218,774.37
合计	/	377,446,575.87	/	50.40	93,083,826.58

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	109,444,547.41	1,177,296.33	108,267,251.08	107,001,991.90	1,870,295.40	105,131,696.50
在产品	55,642,505.96		55,642,505.96	27,122,453.72	853,083.74	26,269,369.98
库存商品	151,717,040.56	2,482,457.70	149,234,582.86	98,085,715.05	4,748,772.22	93,336,942.83
开发成本	33,657,582,646.44		33,657,582,646.44	33,783,104,908.61		33,783,104,908.61
开发产品	12,688,854,392.05		12,688,854,392.05	10,424,378,631.71		10,424,378,631.71
发出商品	5,289,142.27		5,289,142.27	6,957,906.07	777,117.18	6,180,788.89
合计	46,668,530,274.69	3,659,754.03	46,664,870,520.66	44,446,651,607.06	8,249,268.54	44,438,402,338.52

注：期末存货中用于银行借款抵押的各项目开发成本及开发产品共计 13,877,164,754.13 元，详见附注“十四、承诺及或有事项”。

### (1) 主要项目的开发成本

单位：元币种：人民币

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
临沂鲁商中心项目	2013.07	2022.12	32	275,108,487.39	182,127,539.49		457,236,026.88
青岛鲁商中心项目	2010.03	2025.12	100	2,002,244,054.99	252,243,646.97		2,254,487,701.96
济宁运河公馆项目	2016.01	2022.04	40	478,905,941.00	474,839,335.54	51,854,060.84	901,891,215.70
哈尔滨松江新城项目	2011.05	2022.12	190	4,294,290,480.50	1,128,220,819.58	1,407,213,296.26	4,015,298,003.82
青岛蓝岸丽舍项目	2013.05	2023.07	143	5,937,168,000.97	1,160,478,664.16	4,831,510,522.42	2,266,136,142.71
临沂知春湖项目	2013.05	2023.12	48	968,957,321.43	338,020,661.99	397,593,313.41	909,384,670.01
临沂金悦城项目	2015.12	2021.12	29	1,013,732,141.69	375,351,099.45	1,174,866,308.01	214,216,933.13
菏泽鲁商凤凰城项目	2011.12	2020.07	40	320,909,818.92		320,909,818.92	
菏泽鲁商蓝岸公馆	2018.12	2024.12	35	856,321,379.02	550,391,000.92		1,406,712,379.94
青岛蓝岸新城项目	2014.06	2022.12	38	825,722,791.52	340,542,799.97	203,002,031.81	963,263,559.68
泰安鲁商国际社区	2014.08	2021.12	16.8	166,773,299.21	101,770,129.52	187,267,519.48	81,275,909.25
泰安鲁商中心项目	2016.01	2022.06	25	689,053,484.96	194,939,648.06	830,804,110.83	53,189,022.19
鲁商泰晤士小镇项目	2014.08	2020.12	25.6	190,194,230.72		183,609,909.57	6,584,321.15
临沂国际健康城项目	2016.02	2020.12	16	85,848,351.19	41,609,497.18	123,751,408.75	3,706,439.62
潍坊鲁商首府项目	2018.05	2020.12	6.6	466,330,484.58	137,137,212.28	603,467,696.86	
淄博鲁商中心项目	2018.10	2023.12	24	1,140,854,999.95	480,531,149.91	1,023,763,436.71	597,622,713.15
青岛鲁商蓝岸公馆项目	2018.03	2021.10	39	2,328,914,319.24	241,908,311.69	104,414,517.76	2,466,408,113.17
青岛鲁商中央公馆项目	2018.05	2022.12	35	1,027,988,785.86	361,890,454.44	779,581,196.69	610,298,043.61
烟台鲁商公馆项目	2018.08	2023.12	32	1,058,135,457.11	239,528,700.25	20,620,910.04	1,277,043,247.32
青岛健康城项目	2019.11	2024.12	32	961,043,467.14	349,659,799.95		1,310,703,267.09

项目名称	开工日期	预计竣工时间	预计总投资额(亿元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛蓝色科技港项目			27	605,040,387.61	32,456,289.27		637,496,676.88
青岛西海岸奥体中心项目	2019.09	2024.12	88	2,995,090,551.09	894,692,848.64		3,889,783,399.73
鲁商悦府项目	2019.10	2022.12	33	1,452,032,637.32	435,141,666.64		1,887,174,303.96
鲁商金茂府项目	2019.07	2023.12	47	1,991,278,308.52	564,099,739.32		2,555,378,047.84
烟台观海印象项目	2020.06	2026.09	47		2,128,705,358.06		2,128,705,358.06
临沂鲁商万科城项目	2020.10	2024.09	25		774,998,911.01		774,998,911.01
上海项目			12	371,821,996.40	219,619,190.88		591,441,187.28
合计				32,503,761,178.33	12,000,904,475.17	12,244,230,058.36	32,260,435,595.14

## (2) 主要项目的开发产品

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
哈尔滨松江新城项目	1,636,822,596.71	1,407,213,296.26	1,378,913,651.49		1,665,122,241.48
菏泽鲁商凤凰城项目	1,622,894,587.04	320,909,818.92	462,855,213.65	23,849,317.82	1,457,099,874.49
临沂鲁商中心项目	988,851,361.01		92,131,247.81	16,567,397.92	880,152,715.28
青岛蓝岸丽舍项目	612,520,482.16	4,831,510,522.42	4,174,383,417.88		1,269,647,586.70
泰晤士小镇项目	346,962,777.28	183,609,909.57	241,546,808.33		289,025,878.52
泰安国际社区项目	246,797,206.77	187,267,519.48	347,000,326.58		87,064,399.67
青岛蓝岸新城项目	463,052,837.01	203,002,031.81	115,672,424.58		550,382,444.24
临沂知春湖项目	583,673,781.11	397,593,313.41	155,921,179.05	9,110,792.70	816,235,122.77
临沂金悦城项目	357,543,813.70	1,174,866,308.01	806,260,404.45		726,149,717.26
泰安鲁商中心项目	226,990,080.17	830,804,110.83	820,417,335.44	1,292,275.00	236,084,580.56
济宁运河公馆项目	502,064,242.11	51,854,060.84	276,013,575.69		277,904,727.26
重庆云山雅筑项目	74,670,002.07	2,867,049.67	5,963,860.00		71,573,191.74
烟台鲁商公馆项目	458,227,174.61	20,620,910.04	259,134,659.00		219,713,425.65
鲁商常春藤项目	572,151,262.51	71,521,167.96	42,780,745.23	8,714,629.53	592,177,055.71
鲁商御龙湾项目	276,754,956.47	21,460,873.19	73,981,195.27		224,234,634.39
济南鲁商广场项目	131,229,840.33			1,941,036.36	129,288,803.97
鲁商国奥城项目	643,459,998.12		64,529,328.43	13,953,796.74	564,976,872.95
青岛银座一山一墅项目	52,366,693.10		52,366,693.10		
临沂鲁商凤凰城项目	23,974,668.15				23,974,668.15
青岛鲁商·首府项目	291,255,031.67		118,508,520.01	1,816,289.64	170,930,222.02
青岛鲁商蓝岸公馆项目		104,414,517.76	2,999,257.92		101,415,259.84
潍坊鲁商首府项目		603,467,696.86	259,519,484.79		343,948,212.07

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售	本期摊销	
淄博鲁商中心项目		1,023,763,436.71	40,185,711.90		983,577,724.81
青岛绿富中央公馆项目		779,581,196.69	66,248,100.32		713,333,096.37
合计	10,112,263,392.10	12,216,327,740.43	9,857,333,140.92	77,245,535.71	12,394,012,455.90

## (3) 开发产品中的出租开发产品明细

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、出租开发产品原值	2,493,838,560.15	715,190.94	20,489,382.90	2,474,064,368.19
青岛四季景园	14,888,968.72			14,888,968.72
银座数码广场	5,633,378.14			5,633,378.14
青岛鲁商·首府	108,854,595.42			108,854,595.42
济南鲁商广场	61,295,887.89			61,295,887.89
鲁商国奥城	440,662,127.32			440,662,127.32
鲁商常春藤	173,792,283.96	321,821.47		174,114,105.43
菏泽鲁商凤凰城	751,923,463.10	393,369.47		752,316,832.57
青岛动感世代	20,489,382.90		20,489,382.90	
临沂鲁商中心	571,575,228.32			571,575,228.32
泰安鲁商中心项目	25,845,500.00			25,845,500.00
临沂知春湖项目	318,877,744.38			318,877,744.38
二、出租开发产品摊销	194,537,719.22	78,137,647.98	3,927,131.57	268,748,235.63
青岛四季景园	5,399,892.25	409,788.13		5,809,680.38
银座数码广场	1,035,081.02	140,834.44		1,175,915.46
青岛鲁商·首府	12,492,121.34	1,816,289.64		14,308,410.98
济南鲁商广场	10,904,013.39	1,941,036.36		12,845,049.75
鲁商国奥城	31,893,007.74	13,953,796.74		45,846,804.48
鲁商常春藤	36,132,471.17	8,714,629.53		44,847,100.70
菏泽鲁商凤凰城	56,323,732.20	23,849,317.82		80,173,050.02
青岛动感世代	3,585,641.87	341,489.70	3,927,131.57	
临沂鲁商中心	25,937,932.21	16,567,397.92		42,505,330.13
泰安鲁商中心项目	1,723,033.33	1,292,275.00		3,015,308.33
临沂知春湖项目	9,110,792.70	9,110,792.70		18,221,585.40
三、出租开发产品净值	2,299,300,840.93			2,205,316,132.56
青岛四季景园	9,489,076.47			9,079,288.34
银座数码广场	4,598,297.12			4,457,462.68
青岛鲁商·首府	96,362,474.08			94,546,184.44

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南鲁商广场	50,391,874.50			48,450,838.14
鲁商国奥城	408,769,119.58			394,815,322.84
鲁商常春藤	137,659,812.79			129,267,004.73
菏泽鲁商凤凰城	695,599,730.90			672,143,782.55
青岛动感世代	16,903,741.03			
临沂鲁商中心	545,637,296.11			529,069,898.19
泰安鲁商中心项目	24,122,466.67			22,830,191.67
临沂知春湖项目	309,766,951.68			300,656,158.98

## (4) 库存商品中主要产品的明细

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	合并增加	本期增加	本期减少	期末余额
药品	20,077,913.97		192,245,347.53	190,797,350.23	21,525,911.27
化妆品	64,565,409.57		372,326,228.73	354,066,497.84	82,825,140.46
原料及添加剂	8,758,785.98	6,280,030.51	49,506,828.97	36,615,607.97	27,930,037.49
合计	93,402,109.52	6,280,030.51	614,078,405.23	581,479,456.04	132,281,089.22

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	1,870,295.40	904,781.78		1,532,218.54	65,562.31	1,177,296.33
在产品	853,083.74				853,083.74	
库存商品	4,748,772.22	2,655,879.87		3,780,313.43	1,141,880.96	2,482,457.70
发出商品	777,117.18				777,117.18	
合计	8,249,268.54	3,560,661.65		5,312,531.97	2,837,644.19	3,659,754.03

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 6,471,093,935.87 元，其中本期资本化利息为 2,432,960,778.30 元。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

## 10、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

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
合同取得成本	39,761,452.52	
预缴增值税	335,359,863.71	764,796,408.07
预缴营业税	14,701,283.93	60,270,033.19
预缴城市维护建设税	39,081,017.94	39,956,464.99
预缴所得税	555,653,610.46	493,162,511.55
预缴土地增值税	366,585,106.32	331,405,809.17
预缴印花税	861,720.10	685,616.64
预缴教育费附加	16,924,901.81	17,094,556.38
预缴地方教育费附加	11,294,360.83	11,588,008.52
预缴地方水利建设基金	1,904,111.70	2,458,467.80
预缴代扣代缴税金	3,429,343.74	3,307,742.48
预缴其他税费	188,177.22	124,555.38
待摊费用	1,181,604.73	1,903,859.48
信托理财产品		70,000,000.00
合计	1,386,926,555.01	1,796,754,033.65

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障基金	37,629,985.40		37,629,985.40	62,391,530.08		62,391,530.08
合计	37,629,985.40		37,629,985.40	62,391,530.08		62,391,530.08

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**16、 长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用



## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
临沂尚城置业有限公司	16,812,082.33			327,094.96							17,139,177.29
济南银盛泰博盛置业有限公司	54,783,284.67			-6,244,554.35							48,538,730.32
山东博士伦福瑞达制药有限公司	89,809,896.65			63,795,315.77			38,898,755.92		-934,170.07		113,772,286.43
山东博士伦福瑞达包装新材料有限公司	6,992,683.79			1,252,177.04			971,821.75				7,273,039.08
临沂锦琴房地产开发有限公司	125,648,153.24			152,755,567.32							278,403,720.56
临沂鲁商置业发展有限公司	193,911.71			-193,911.71							
新疆伊帕尔汗香料股份有限公司		13,089,630.00		365,147.24							13,454,777.24
山东丝路灵岩文化旅游有限公司		6,800,000.00		6,201.48							6,806,201.48
小计	294,240,012.39	19,889,630.00		212,063,037.75			39,870,577.67		-934,170.07		485,387,932.40
合计	294,240,012.39	19,889,630.00		212,063,037.75			39,870,577.67		-934,170.07		485,387,932.40

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
济南碧旻置业有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
珠海隆门福瑞达股权投资基金（有限合伙）	20,000,000.00	
山东洪泰福瑞达股权投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00	

项目	期末余额	期初余额
合计	110,500,000.00	90,000,000.00

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

由于客观条件有限，公司确定权益工具投资公允价值的近期信息不足，且发生时间较短，所以本公司将成本做为对其公允价值的恰当估计。

**19、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,207,404.95	5,630,051.20	9,837,456.15
2.本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	4,207,404.95	5,630,051.20	9,837,456.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	687,246.14	746,902.32	1,434,148.46
2.本期增加金额	131,271.00	112,601.04	243,872.04
(1) 计提或摊销	131,271.00	112,601.04	243,872.04
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	818,517.14	859,503.36	1,678,020.50
三、减值准备			
1.期初余额			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	3,388,887.81	4,770,547.84	8,159,435.65
2.期初账面价值	3,520,158.81	4,883,148.88	8,403,307.69

**(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

**21、 固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	954,165,241.12	837,876,725.52
固定资产清理		
合计	954,165,241.12	837,876,725.52

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	964,912,630.58	184,405,233.05	28,411,820.60	74,263,276.46	1,251,992,960.69
2.本期增加金额	47,228,798.33	142,981,072.55	4,966,845.52	23,156,217.75	218,332,934.15
(1) 购置	1,309,026.70	15,186,209.83	2,337,919.89	25,935,469.36	44,768,625.78
(2) 在建工程转入	15,050,818.28	24,116,250.60		52,996.46	39,220,065.34
(3) 企业合并增加	30,672,329.87	93,633,955.69	2,628,925.63	7,409,031.84	134,344,243.03
(4) 类别调整	196,623.48	10,044,656.43		-10,241,279.91	
3.本期减少金额	2,704,203.42	14,957,857.35	3,303,168.62	3,080,749.65	24,045,979.04
(1) 处置或报废	263,486.46	3,221,965.35	3,303,168.62	3,080,749.65	9,869,370.08

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
(2) 在建工程	2,440,716.96	11,735,892.00			14,176,608.96
4.期末余额	1,009,437,225.49	312,428,448.25	30,075,497.50	94,338,744.56	1,446,279,915.80
二、累计折旧					
1.期初余额	229,372,318.46	109,977,250.78	23,795,695.38	50,970,970.55	414,116,235.17
2.本期增加金额	39,585,253.01	42,596,226.29	2,712,170.20	2,350,137.25	87,243,786.75
(1) 计提	34,932,218.36	26,646,575.47	1,901,953.14	8,478,844.94	71,959,591.91
(2) 类别调整	1,802,558.79	6,510,927.81		-8,313,486.60	
(3) 企业合并增加	2,850,475.86	9,438,723.01	810,217.06	2,184,778.91	15,284,194.84
3.本期减少金额	794,615.93	1,880,750.40	2,916,290.01	3,653,690.90	9,245,347.24
(1) 处置或报废	15,775.30	1,880,750.40	2,916,290.01	3,653,690.90	8,466,506.61
(2) 转在建工程	778,840.63				778,840.63
4.期末余额	268,162,955.54	150,692,726.67	23,591,575.57	49,667,416.90	492,114,674.68
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	741,274,269.95	161,735,721.58	6,483,921.93	44,671,327.66	954,165,241.12
2.期初账面价值	735,540,312.12	74,427,982.27	4,616,125.22	23,292,305.91	837,876,725.52

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
打印机	140,707.92	49,924.84		90,783.08
环卫清扫车	2,163,716.79			2,163,716.79

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	157,805,894.95	正在办理
合计	157,805,894.95	

其他说明：

适用 不适用

(1) 截止 2020 年 12 月 31 日，已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 157,776,894.04 元，固定资产净值 8,511,820.49 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 342,321,143.50 元。公司之全资子公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产和土地使用权抵押向临沭农商银行贷款，抵押固定资产原值为 46,389,882.08 元，固定资产净值为 31,275,083.47 元。公司为项目拓展，以子公司山东省鲁商置业有限公司长清工业园房产和土地使用权抵押向民生银行贷款，抵押固定资产原值为 31,153,980.83 元，固定资产净值为 1,658,761.71 元。

#### 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	232,257,697.75	26,161,944.16
工程物资	14,788,784.84	
合计	247,046,482.59	26,161,944.16

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

生物医药产业园综合生产车间项目	118,249,821.67		118,249,821.67			
新建提取车间及前处理车间项目	57,930,484.49		57,930,484.49	11,801,025.45		11,801,025.45
产业园综合生产车间项目				13,022,068.68		13,022,068.68
在安装设备	31,505,241.80		31,505,241.80			
乳链扩产项目	673,408.34		673,408.34	626,238.53		626,238.53
年产 520 吨医用级透明质酸钠及其衍生物项目	19,512,880.04		19,512,880.04			
其他项目	4,385,861.41		4,385,861.41	712,611.50		712,611.50
合计	232,257,697.75		232,257,697.75	26,161,944.16		26,161,944.16

## (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
新建提取车间及前处理车间项目	171,000,000.00	11,801,025.45	46,129,459.04			57,930,484.49	33.88	33.88	751,259.70	751,259.70	100	自筹+贷款
生物医药产业园综合生产车间项目	366,860,000.00	13,022,068.68	105,227,752.99			118,249,821.67	32.23	32.23				自筹
年产 520 吨医用级透明质酸钠及其衍生物项目	250,000,000.00		52,905,786.86	33,392,906.82		19,512,880.04	21.16	21.16				自筹
合计	787,860,000.00	24,823,094.13	204,262,998.89	33,392,906.82		195,693,186.20	/	/	751,259.70	751,259.70	/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (4). 工程物资情况

√适用 □不适用

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
专用设备	14,788,784.84		14,788,784.84			
减：减值准备						
合计	14,788,784.84		14,788,784.84			

## 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、使用权资产**

□适用 √不适用

**26、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	专利权	客户关系	商标权	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	205,729,266.79	28,173,323.23	430,000.00			304,106.69	234,636,696.71
2. 本期增加金额	17,464,131.12	8,182,442.88	5,980,491.94	20,578,700.00	1,298,900.00		53,504,665.94
(1) 购置	12,459,743.13	7,235,526.08	96,491.94				19,791,761.15
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加	5,004,387.99	946,916.80	5,884,000.00	20,578,700.00	1,298,900.00		33,712,904.79
3. 本期减少金额		53,743.59					53,743.59
(1) 处置		53,743.59					53,743.59
4. 期末余额	223,193,397.91	36,302,022.52	6,410,491.94	20,578,700.00	1,298,900.00	304,106.69	288,087,619.06
二、累计摊销							
1. 期初余额	34,277,225.74	23,084,325.62	430,000.00			202,654.79	57,994,206.15
2. 本期增加金额	4,965,253.75	3,169,653.73	994,284.52	5,144,675.00	144,322.22	27,239.01	14,445,428.23
(1) 计提	4,940,865.76	2,957,754.39	994,284.52	5,144,675.00	144,322.22	27,239.01	14,209,140.90
(2) 企业合并增加	24,387.99	211,899.34					236,287.33
3. 本期减少金额		53,743.59					53,743.59
(1) 处置		53,743.59					53,743.59
4. 期末余额	39,242,479.49	26,200,235.76	1,424,284.52	5,144,675.00	144,322.22	229,893.80	72,385,890.79
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	183,950,918.42	10,101,786.76	4,986,207.42	15,434,025.00	1,154,577.78	74,212.89	215,701,728.27
2. 期初账面价值	171,452,041.05	5,088,997.61				101,451.90	176,642,490.56

**(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 22,923,350.61 元。公司之控股子公司山东福瑞达生物科技有限公司为日常资金周转，以房产与土地使用权抵押向临沭农商银行贷款，抵押无形资产原值为 5,331,229.61 元，净值为 3,228,781.72 元。公司为项目拓展，以子公司山东省鲁商置业有限公司长清工业园房产和土地使用权抵押向民生银行贷款，抵押无形资产原值为 32,266,090.46 元，无形资产净值为 23,517,124.86 元。

**27、开发支出** 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	委托开发	确认为无形资产	转入当期损益	
贴剂研究与开发项目	1,747,572.82			204,153.82			1,951,726.64
合计	1,747,572.82			204,153.82			1,951,726.64

**28、商誉****(1). 商誉账面原值** 适用  不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55		1,306,434.55	
山东焦点福瑞达生物股份有限公司		164,311,642.90		164,311,642.90
合计	1,306,434.55	164,311,642.90	1,306,434.55	164,311,642.90

**(2). 商誉减值准备** 适用  不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
海南瑞兰特药业有限公司	1,306,434.55		1,306,434.55	



合计	1,306,434.55	1,306,434.55
----	--------------	--------------

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**√适用  不适用

公司收购山东焦点福瑞达生物股份有限公司，将商誉分摊至该资产组组合并进行减值测试，该资产组与购买日所确认的资产组组合一致，范围包括组成资产组的固定资产、无形资产等长期资产。

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**√适用  不适用

公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司对收购子公司山东焦点福瑞达生物股份有限公司产生的商誉进行减值测试。减值测试系根据管理层批准的五年期（2021年-2025年）预算，采用现金流量折现法对资产组的可收回金额进行评估。减值测试中采用的关键假设包括：预测期内各业务收入增长率、毛利率、营业费用增长率、折现率等，管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定相关关键假设。

**(5). 商誉减值测试的影响** 适用  不适用

其他说明

 适用  不适用**29、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	382,680.00		27,332.00		355,348.00
福瑞达颐养中心装修费	27,857,720.86		5,334,583.64		22,523,137.22
租赁费	1,488,095.33		238,095.24		1,250,000.09
装修费	11,171,207.18	2,761,547.74	2,740,347.36		11,192,407.56
蒸汽管道保温	40,326.53		25,469.40		14,857.13
车间改造		1,022,265.84	345,952.41		676,313.43
合计	40,940,029.90	3,783,813.58	8,711,780.05		36,012,063.43

**30、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	251,221,989.14	61,525,524.50	222,594,890.84	54,401,401.61
内部交易未实现利润	47,467,745.16	11,894,131.79	22,609,928.97	5,652,482.27
可抵扣亏损	84,557,049.68	20,229,440.09	33,450,036.50	7,452,686.81
递延收益	29,946,020.02	4,848,438.67	27,369,888.94	4,105,483.34
预提费用			11,237,585.95	2,120,464.53
可抵扣费用			357,323.00	53,598.45
股权激励	27,707,122.26	6,926,780.56	35,032,590.00	8,758,147.50
合计	440,899,926.26	105,424,315.61	352,652,244.20	82,544,264.51

## (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	39,943,600.06	6,542,212.21		
合计	39,943,600.06	6,542,212.21		

注：公司聘请中介机构对收购日山东焦点福瑞达生物股份有限公司的各项资产进行评估确定其公允价值，增值额为资产公允价值大于账面价值的差额，同时，对评估增值部分根据会计准则的规定确认递延所得税。

## (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	138,203,354.06	99,158,953.63
可抵扣亏损	908,684,447.08	1,054,462,947.78
合计	1,046,887,801.14	1,153,621,901.41

## (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
2020 年		265,838,284.83	
2021 年	275,738,900.68	275,738,900.68	
2022 年	200,847,502.77	200,847,502.77	
2023 年	183,177,820.12	183,177,820.12	
2024 年	128,860,439.38	128,860,439.38	

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	120,059,784.13		
合计	908,684,447.08	1,054,462,947.78	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	6,136,862.33		6,136,862.33			
预付工程设备款	9,368,505.55		9,368,505.55	5,243,917.31		5,243,917.31
待报废资产	931,865.64		931,865.64			
减：待报废资产 减值准备	931,865.64		931,865.64			
合计	15,505,367.88		15,505,367.88	5,243,917.31		5,243,917.31

### 32、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
质押借款	30,000,000.00	
抵押借款	980,000,000.00	1,075,000,000.00
保证借款	590,800,000.00	349,995,262.70
信用借款	456,068,500.75	276,000,000.00
抵押+保证借款	2,026,400,000.00	1,301,000,000.00
质押+保证借款	200,000,000.00	500,000,000.00
信用+保证借款		49,700,000.00
未到期利息	20,028,956.37	
合计	4,303,297,457.12	3,551,695,262.70

#### (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

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	718,573,315.30	432,801,744.55
银行承兑汇票	169,196,938.11	81,215,760.00
合计	887,770,253.41	514,017,504.55

本期末无已到期未支付的应付票据。

**36、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）	5,997,274,659.10	3,589,048,431.75
1 年以上	1,502,692,982.15	2,162,620,312.32
合计	7,499,967,641.25	5,751,668,744.07

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
青岛锦绣前程房地产开发有限公司	520,000,000.00	在建工程转让款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	49,096,459.57	工程款未结算
江苏天宇建设集团有限公司	30,377,799.77	工程款未结算
江苏南通六建建设集团有限公司	29,927,164.07	工程款未结算
山东三箭建设工程股份有限公司	29,883,717.02	工程款未结算
合计	659,285,140.43	

其他说明

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

□适用 √不适用

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

按新收入准则，将预收款项调整至合同负债和其他流动负债列报。

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收商品款	18,560,560,051.08	16,394,906,150.74
合计	18,560,560,051.08	16,394,906,150.74

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

合同负债中的预售房款的主要项目列示如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
鲁商常春藤项目	48,767,810.33	56,014,563.53
鲁商御龙湾项目	135,299,851.90	82,104,467.17
鲁商国奥城项目	13,133,440.47	102,305,049.28
青岛鲁商·首府项目	143,170,319.78	154,017,472.45
济宁运河公馆项目	1,293,275,409.06	1,072,800,961.84
哈尔滨松江新城项目	1,294,025,288.97	1,428,295,381.74
菏泽鲁商凤凰城项目	350,962,315.73	419,969,684.35
菏泽蓝岸公馆项目	167,867,241.00	
临沂鲁商中心项目	826,771,337.90	580,553,618.42
临沂鲁商凤凰城项目	16,637,411.71	3,671,622.00
青岛蓝岸丽舍项目	1,108,005,485.65	3,840,403,171.45
泰安鲁商国际社区项目	123,006,207.13	423,889,266.15
泰安鲁商中心项目	456,902,464.84	1,433,252,113.99
鲁商蓝岸新城项目	990,036,609.01	522,347,137.41
临沂金悦城项目	645,754,133.57	1,379,648,789.28
鲁商泰晤士小镇项目	318,198,595.31	401,190,777.68
临沂知春湖项目	886,639,496.34	781,571,076.19

项目名称	期末余额	期初余额
青岛绿富项目	765,541,627.25	542,764,615.99
青岛鲁商蓝岸公馆项目	1,538,921,608.43	709,490,908.72
潍坊鲁商首府项目	278,988,205.02	260,551,649.90
烟台鲁商公馆项目	1,480,809,241.78	1,146,372,898.92
青岛西海岸奥体中心项目	2,332,375,532.87	165,903,498.00
淄博鲁商中心项目	894,306,202.37	573,395,815.95
济南鲁茂金茂府项目	1,549,967,170.56	64,425,720.03
临沂鲁商万科城项目	183,250,553.21	
烟台观海印象项目	255,596,196.03	
青岛健康城项目	161,425,029.26	
合计	18,259,634,785.48	16,144,940,260.44

### 39、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	84,555,644.61	542,282,814.76	513,085,339.36	113,753,120.01
二、离职后福利-设定提存计划	53,310.73	7,189,440.62	7,060,229.47	182,521.88
三、辞退福利	106,122.38	4,837,502.41	4,837,502.41	106,122.38
四、一年内到期的其他福利		114,805.17	114,805.17	
合计	84,715,077.72	554,424,562.96	525,097,876.41	114,041,764.27

#### (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	40,150,845.75	442,648,278.93	416,405,166.47	66,393,958.21
二、职工福利费	391,130.87	44,683,924.59	44,631,851.03	443,204.43
三、社会保险费	201,619.85	16,943,251.84	16,938,298.48	206,573.21
其中：医疗保险费	199,214.73	16,354,449.74	16,354,449.54	199,214.93
工伤保险费	2,218.50	292,509.66	287,556.50	7,171.66
生育保险费	186.62	296,292.44	296,292.44	186.62
四、住房公积金	3,175.46	22,870,728.18	22,848,832.18	25,071.46
五、工会经费和职工教育经费	43,808,872.68	14,626,365.42	11,750,925.40	46,684,312.70
六、短期带薪缺勤		510,265.80	510,265.80	
七、短期利润分享计划				
合计	84,555,644.61	542,282,814.76	513,085,339.36	113,753,120.01

**(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	53,462.32	6,917,139.46	6,792,583.96	178,017.82
2、失业保险费	-151.59	272,301.16	267,645.51	4,504.06
3、企业年金缴费				
合计	53,310.73	7,189,440.62	7,060,229.47	182,521.88

其他说明：

□适用 √不适用

**40、 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	54,337,354.76	364,961,327.63
营业税	12,698,550.50	12,698,550.50
企业所得税	95,908,293.46	8,627,743.44
个人所得税	1,126,260.69	1,008,234.40
城市维护建设税	14,547,036.97	2,491,671.06
房产税	6,960,693.27	7,479,855.66
土地使用税	9,848,286.00	8,885,626.80
土地增值税	479,652,657.16	254,041,516.17
印花税	400,852.46	145,351.78
教育费附加	6,378,822.84	1,026,548.69
地方教育费附加	4,704,555.77	1,439,070.70
其他税费	2,788,732.74	2,460,389.49
合计	689,352,096.62	665,265,886.32

**41、 其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		25,916,059.93
应付股利	30,668,813.35	25,000,000.00
其他应付款	15,067,798,961.12	17,118,378,571.50
合计	15,098,467,774.47	17,169,294,631.43

其他说明：

适用 不适用**应付利息****(1). 分类列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		770,309.38
企业债券利息		
短期借款应付利息		9,632,957.84
长期借款利息		15,512,792.71
合计		25,916,059.93

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应付股利****(1). 分类列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
其中：山东省商业集团有限公司		5,000,000.00
山东世界贸易中心		20,000,000.00
刘磊	985,100.46	
划分为权益工具的优先股\永续债股利	29,683,712.89	
合计	30,668,813.35	25,000,000.00

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	14,229,149,005.96	16,464,491,438.83
代扣代收款项	70,918,697.31	58,801,777.08
投标保证金	67,973,293.77	53,395,370.38
质保金及押金	129,733,493.31	125,034,011.02



项目	期末余额	期初余额
社会保险金	4,781,408.35	3,513,795.30
专款专用	484,603,286.14	313,665,234.88
购房意向金	17,505,878.05	28,715,400.38
预提费用	16,127,713.36	25,881,729.20
其他	47,006,184.87	44,879,814.43
合计	15,067,798,961.12	17,118,378,571.50

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东省商业集团有限公司	5,182,511,069.76	未到期
临沂锦琴房地产开发有限公司	708,984,053.14	未到期
山东银座商城股份有限公司	542,122,047.42	未到期
深圳市盛秋企业管理有限公司	409,299,666.70	未到期
上海金茂投资管理集团有限公司	344,163,805.51	未到期
合计	7,187,080,642.53	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,732,959,816.11	3,342,579,182.15
未到期利息	4,592,578.78	
合计	2,737,552,394.89	3,342,579,182.15

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	594,781,618.99	512,405,059.59
合计	594,781,618.99	512,405,059.59

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
保证借款	989,980,203.35	838,800,000.00	3.65%~8.51%
抵押+保证借款	1,579,988,593.56	1,944,715,207.80	3.87%~10.50%
抵押+质押借款	1,345,476,598.52	703,739,000.39	4.75%~11.80%
抵押+质押+保证借款	104,900,000.00	292,800,000.00	4.25%~11.50%
质押+保证借款	400,000,000.00		9.80%
未到期利息	7,092,979.09		
合计	4,427,438,374.52	3,780,054,208.19	

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

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、租赁负债**

□适用 √不适用

**48、长期应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,548,040.21	78,849.54
合计	1,548,040.21	78,849.54

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付设备款	78,849.54	1,548,040.21

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼		6,400,000.00		6,400,000.00	房产买卖纠纷
合计		6,400,000.00		6,400,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

某客户购买公司子公司开发的房产，因合同中载明房产性质与规划许可证不符，导致无法办理不动产证。客户通过仲裁要求解除购房合同返还购房款项并支付利息、违约金等，2021年1月仲裁裁决解除合同，退房款并赔偿损失。公司认为涉案房屋具有独特性不应单独退房，仲裁庭对房屋出租情况及租金进行处理属于对超出范围并无权仲裁的事项进行了裁决，应当撤销。因此向

法院提起撤销仲裁申请，法院已于 2021 年 1 月 14 日立案。公司根据目前情况预估赔偿各类损失 640 万元。

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	63,541,161.05	5,188,300.00	15,275,478.65	53,453,982.40	政府补助
合计	63,541,161.05	5,188,300.00	15,275,478.65	53,453,982.40	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
山东省新药研究项目补助	566,089.89			566,089.89			与资产相关
调血脂多糖制备中试及产业化研究	408,526.98			408,526.98			与资产相关
新药多糖类注射液及其相关产品的产业化研究与开发	1,943,493.38			1,943,493.38			与资产相关
抗体类和多糖类药物研发关键技术	130,869.96			130,869.96			与资产相关
新型抗生素研究及产业化项目专项款	708,994.00					708,994.00	与资产相关
高新财政局节能专项资金	130,000.00			130,000.00			与资产相关
技术改造资金	2,445,000.00			2,445,000.00			与资产相关
糖联盟建设费	61,809.00			61,809.00			与资产相关
省管企业人才发展项目	210,076.05			210,076.05			与资产相关
济南市多糖类药物研究创新团队	712,771.75	300,000.00		1,012,771.75			与资产相关
糖药物筛选关键技术研究	41,790.51			41,790.51			与资产相关
2016 年度创新型城市建设专项资金（国家企业技术中心）	792,448.12			792,448.12			与资产相关
2017 年省基地建设基金（省重点实验室）	346,245.34			346,245.34			与资产相关
市新药药理研究补助	615,652.69	600,000.00		1,215,652.69			与资产相关
抗真菌生物防腐剂纳他霉素绿色循环生产工艺关键技术改造及产业化	603,439.66			289,548.67		313,890.99	与资产相关
院士工作站	181,096.28			181,096.28			与资产相关
颈痛颗粒系列产品技术改造项目（济南市高新区管委会）	9,720,000.00			380,000.00		9,340,000.00	与资产相关
颈痛系列产品生产线扩产改造（济南市财政局）	137,567.20			70,863.07		66,704.13	与资产相关
山东创新药物孵化基地建设课题经费（国家）	80,881.36			44,520.56		36,360.80	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关 /与收益相 关
省新兴产业和重点行业发展专项资金项目小儿解感颗粒产业化项目（济南市财政局）	126,604.74			93,100.46		33,504.28	与资产相关
省产业结构调整资金小儿解感颗粒产业化建设项目（国家发改委）	1,792,052.41			742,388.16		1,049,664.25	与资产相关
感冒咳嗽系列产品的产业化建设（财政部）	8,626,758.50			536,673.12		8,090,085.38	与资产相关
蟹黄肤宁软膏项目资金（济南市财政局）	143,921.37			71,751.96		72,169.41	与资产相关
颈痛系列产品高新技术产业化（济南高新区管委会）	132,616.77			86,307.60		46,309.17	与资产相关
小儿解感颗粒技术改造专项资金（山东省财政厅）	254,164.21			119,164.92		134,999.29	与资产相关
新建制剂综合楼项目（国家发改委）	2,424,579.65			681,672.26		1,742,907.39	与资产相关
项目建设资金（济南高新区管委会）	9,200,277.77			348,333.32		8,851,944.45	与资产相关
颈痛系列产品产业化项目资金	951,477.35			356,592.96		594,884.39	与资产相关
第二批项目建设资金（济南高新区管委会）	16,727,777.64			633,333.36		16,094,444.28	与资产相关
新建综合制剂生产车间项目（济南市财政局）	1,525,021.94			347,533.04		1,177,488.90	与资产相关
新建综合制剂生产车间技术改造项目（济南市高新区管委会）	1,441,833.53			277,389.92		1,164,443.61	与资产相关
福瑞达医药产业园化妆品生产线项目	357,323.00			87,492.00		269,831.00	与资产相关
中药口服制剂全数字化生产示范研究		100,000.00				100,000.00	与资产相关
银耳多糖关键制备技术研发及产业化		500,000.00		500,000.00			与资产相关
项目建设扶持资金		3,688,300.00		122,943.32		3,565,356.68	与资产相关
合计	63,541,161.05	5,188,300.00		15,275,478.65		53,453,982.40	

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	

	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	8,184,199.00				8,184,199.00	1,009,152,199.00

注：股本增加系股权激励本期行权导致。

#### 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

2020 年本公司与中融国际信托有限公司签订可续期债权融资合同，总金额为人民币 900,000,000.00 元，期限为无固定期限。各笔投资的初始投资期限均为 1 年，各笔投资的初始投资期限届满后每一年为该笔资金的延续投资期限。在每笔投资的初始投资期限和延续投资期限届满时，公司有权将该笔资金的投资期限续延 1 年，且期限续延次数不受限制。该可续期融资工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，因此本公司将可续期融资工具计入其他权益工具。

##### (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

单位：元币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
中融-融钦 60 号可续期融资工具				900,000,000.00				900,000,000.00
合计				900,000,000.00				900,000,000.00

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)	133,819,233.85	13,901,841.12	89,379,584.34	58,341,490.63
其他资本公积	-23,976,023.73	6,317,854.36		-17,658,169.37
合计	109,843,210.12	20,219,695.48	89,379,584.34	40,683,321.26

注 1: 资本溢价增加系股权激励本期行权, 行权价和股本面值的差额导致; 减少系本期子公司收购少数股权形成。

注 2: 其他资本公积增加系本期股权激励成本摊销形成。

#### 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	113,251,919.07	25,679,770.36		138,931,689.43
任意盈余公积	13,592,338.72			13,592,338.72
合计	126,844,257.79	25,679,770.36		152,524,028.15

#### 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	1,504,491,420.95	1,225,801,040.29
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		4,072,918.53
调整后期初未分配利润	1,504,491,420.95	1,229,873,958.82
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	638,669,121.21	344,508,204.14
减: 提取法定盈余公积	25,679,770.36	19,842,342.01
应付普通股股利	110,106,480.00	50,048,400.00
应付永续债股利	29,683,712.89	
期末未分配利润	1,977,690,578.91	1,504,491,420.95

#### 61、 营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,423,399,082.59	10,759,124,666.82	10,139,799,545.91	8,026,270,150.56
房地产销售	11,521,568,238.11	9,848,513,216.52	8,758,569,434.38	7,359,694,530.61
物业管理	360,275,795.95	254,989,353.41	279,251,147.46	262,147,415.96
酒店	60,703,608.91	14,095,410.21	64,994,712.78	11,897,058.28
药品	497,509,070.41	190,797,350.23	599,234,527.53	204,180,814.13
化妆品	688,867,098.30	281,475,580.79	313,366,633.08	121,945,673.76
原料及添加剂	197,625,667.89	105,380,730.09	68,216,496.14	47,793,984.20
其他	96,849,603.02	63,873,025.57	56,166,594.54	18,610,673.62
其他业务	192,083,006.81	87,970,339.89	149,407,365.26	95,300,764.73
合计	13,615,482,089.40	10,847,095,006.71	10,289,206,911.17	8,121,570,915.29

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

## 1. 本期营业收入按收入确认时间分类

单位：元币种：人民币

收入确认时间	房地产销售	物业管理	酒店	药品	化妆品	原料及添加剂	其他
主营业务收入	11,521,568,238.11	360,275,795.95	60,703,608.91	497,509,070.41	688,867,098.30	197,625,667.89	96,849,603.02
其中：在某一时点确认	11,521,568,238.11		60,703,608.91	497,509,070.41	688,867,098.30	197,625,667.89	96,849,603.02
某一时段内确认		360,275,795.95					
其他业务收入							192,083,006.81
其中：在某一时点确认							47,716,152.67
在某一时段内确认							144,366,854.14

## 2. 本期营业收入按报告分部分类

单位：元币种：人民币

收入类别	房地产行业	医药化妆品行业	分部间抵消	合计
一、主营业务小计	11,998,534,509.63	1,425,414,817.14	-550,244.18	13,423,399,082.59
房地产销售	11,521,568,238.11			11,521,568,238.11
物业管理	360,476,983.53		-201,187.58	360,275,795.95
酒店	60,703,608.91			60,703,608.91
药品		497,509,070.41		497,509,070.41
化妆品		688,867,098.30		688,867,098.30
原料及添加剂		197,625,667.89		197,625,667.89
其他	55,785,679.08	41,412,980.54	-349,056.60	96,849,603.02
二、其他业务小计	140,670,465.11	51,412,541.70		192,083,006.81
合计	12,139,204,974.74	1,476,827,358.84	-550,244.18	13,615,482,089.40



## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 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
消费税	176,365.65	437,096.24
营业税	45,453,574.19	44,072,904.88
城市维护建设税	52,288,689.99	28,460,967.39
教育费附加	22,475,570.59	12,292,499.33
房产税	18,852,981.31	18,613,570.78
土地使用税	6,830,322.18	7,466,610.89
印花税	7,176,958.87	6,516,884.71
地方教育费附加	15,006,945.43	8,183,105.43
土地增值税	573,380,479.41	517,382,086.75
水利建设基金	5,330,294.35	2,427,032.39
其他	903,879.59	503,605.48
合计	747,876,061.56	646,356,364.27

## 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	87,686,852.50	92,000,169.55
广告费	115,585,619.67	138,385,843.96
销售代理费	86,330,315.93	92,171,331.25
业务宣传及产品推广费	263,265,143.99	130,880,666.08
折旧费	407,202.64	235,518.92
摊销费	361,286.22	472,401.22
咨询服务费	153,610,485.65	157,233,166.28
物流运输费		26,293,793.95
会议费	2,015,410.39	5,905,974.47
差旅费	3,397,581.59	4,699,247.54
技术服务费	61,896,040.86	18,942,784.76
陈列费	4,199,838.59	928,487.69
促销费	9,174,362.01	6,710,142.89

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,655,260.63	2,705,529.51
办公及通讯费	1,445,099.83	597,971.16
样品费	4,619,653.76	1,821,113.28
劳务费	9,647,233.03	8,917,786.60
其他	42,483,869.75	28,784,721.87
合计	848,781,257.04	717,686,650.98

#### 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	172,075,430.44	175,633,097.60
办公费	6,165,736.09	3,149,976.80
会务费	1,354,353.61	1,177,513.92
租赁费	15,379,298.07	11,596,100.06
招待应酬费	5,089,365.25	4,123,812.80
折旧费	29,081,338.56	26,914,339.05
无形资产摊销	13,328,933.84	7,332,364.65
长期待摊费用摊销	6,534,703.76	6,679,407.82
差旅费	6,061,897.81	3,556,861.95
汽车费用	1,639,216.28	2,126,178.43
聘请中介机构费用	21,043,241.04	17,602,826.55
维修费	5,230,503.77	3,646,658.37
邮电通讯费	2,146,896.41	4,940,993.01
物流运输费	247,459.72	120,026.49
劳保、安保费	454,385.31	593,212.98
培训费	371,588.42	291,710.49
软件服务费	3,124,508.74	1,227,766.62
物业费用	11,442,971.25	8,773,181.76
能源费用	10,877,127.27	9,433,950.84
其他	16,564,329.18	30,047,501.27
合计	328,213,284.82	318,967,481.46

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及其他人员费用	29,129,017.42	16,242,863.07

项目	本期发生额	上期发生额
材料费	14,880,249.88	7,191,214.23
折旧和摊销	8,742,842.08	7,948,487.60
其他	24,414,109.50	14,684,691.34
合计	77,166,218.88	46,067,256.24

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	91,204,385.75	80,359,586.11
利息收入	-36,251,216.47	-37,328,310.98
汇兑损益	2,439,649.91	-76,359.00
手续费支出	10,330,554.47	7,597,310.01
合计	67,723,373.66	50,552,226.14

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助（与收益相关）	16,976,088.35	20,851,738.57
政府补助（与资产相关）	15,275,478.65	20,308,570.89
合计	32,251,567.00	41,160,309.46

**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	212,063,037.75	158,398,820.39
处置长期股权投资产生的投资收益	5,233,543.36	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		2,597.60
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	2,255,976.91	6,959,968.45
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,760,978.93
合计	219,552,558.02	167,122,365.37

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-1,009,000.00
合计		-1,009,000.00

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	3,167,322.41	
其他应收款坏账损失	-73,793,144.76	-15,355,490.06
合计	-70,625,822.35	-15,355,490.06

**72、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,560,661.65	-4,025,704.04
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他	-931,865.64	
合计	-4,492,527.29	-4,025,704.04

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	90,960.90	-1,743,984.94
合计	90,960.90	-1,743,984.94

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	178,868.97	238,400.00	178,868.97
罚款收入	1,775,216.88	2,029,961.46	1,775,216.88
其他	2,439,216.42	1,583,057.69	2,439,216.42
合计	4,393,302.27	3,851,419.15	4,393,302.27

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
与日常活动无关的政府补助	178,868.97	238,400.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	13,053,982.61	282,300.00	13,053,982.61
罚款支出	843,825.83	1,043,821.97	843,825.83
违约金支出	2,114,687.67	5,261,640.81	2,114,687.67
滞纳金	597,146.88	11,726.81	597,146.88
预计负债	6,400,000.00		6,400,000.00
其他	3,284,347.45	2,446,346.76	3,284,347.45
合计	26,293,990.44	9,045,836.35	26,293,990.44

**76、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	238,816,763.25	144,409,428.05
递延所得税费用	-24,203,221.12	30,436,444.86
合计	214,613,542.13	174,845,872.91

**(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	853,502,934.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	213,375,733.71
子公司适用不同税率的影响	-9,110,665.56
调整以前期间所得税的影响	11,378,984.99
非应税收入的影响	-53,015,758.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,778,495.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-126,782.33
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	57,998,033.71
股权激励影响	-5,042,811.30
加计扣除影响	-7,621,687.69
所得税费用	214,613,542.13

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

□适用 √不适用

**78、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,251,216.47	37,328,310.98
政府补助	22,343,257.32	22,252,414.57
收回垫付的土地熟化费拆迁款等	906,239,000.00	1,150,719,785.01
收回多交的各项税款	40,956,494.42	
收到往来款项及其他	394,485,844.58	9,348,009.99
合计	1,400,275,812.79	1,219,648,520.55

**(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
与销售费用有关的付现费用	792,881,574.57	619,283,211.68
与管理费用有关的付现费用	107,652,978.73	96,047,031.71
与研发费用有关的付现费用	39,304,074.47	21,875,905.57

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	10,330,554.47	7,597,310.01
营业外支出	19,753,879.40	9,045,836.35
往来款项及其他	530,100,098.00	310,951,724.70
合计	1,500,023,159.64	1,064,801,020.02

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收投资单位回款	720,371,200.00	679,082,195.00
合计	720,371,200.00	679,082,195.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

公司本期收到的其他与投资活动有关的现金为济南银盛泰博盛置业有限公司、临沂鲁商置业发展有限公司等投资单位回款。

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投资单位款项	245,663,091.99	
支付保证金	14,113,071.87	
合计	259,776,163.86	

公司本期支付的其他与投资活动有关的现金为支付给临沂锦琴房地产开发有限公司等投资单位款项。

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向非金融机构的借款	5,870,011,772.16	4,471,698,149.00
合计	5,870,011,772.16	4,471,698,149.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期从关联方借入 3,752,060,602.17 元，从各控股子公司的合作方借入 1,454,683,999.99 元。

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还非金融机构的借款	9,141,244,107.42	2,541,720,105.97
收购子公司少数股权	133,957,000.00	
合计	9,275,201,107.42	2,541,720,105.97

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

1、本期归还关联方 6,606,936,193.10 元，归还各控股子公司的合作方 1,600,623,800.00 元。

2、公司本期收购山东福瑞达生物工程有限公司等子公司少数股东股权支付款项 133,957,000.00 元。

**79、现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	638,889,392.71	394,114,222.47
加：资产减值准备	4,492,527.29	4,025,704.04
信用减值损失	70,625,822.35	15,355,490.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,203,463.95	56,484,850.83
使用权资产摊销		
无形资产摊销	13,791,507.99	7,728,882.62
长期待摊费用摊销	8,711,780.05	7,886,194.39
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）	-90,960.90	1,743,984.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	134,054.27	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		1,009,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	92,746,780.72	80,359,586.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-219,552,558.02	-167,122,365.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,591,718.33	30,844,247.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,611,502.79	-407,802.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	108,938,024.39	-6,772,332,678.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,284,689,515.09	411,026,769.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,959,703,930.59	2,615,675,938.66
其他	6,317,854.36	6,425,494.56
经营活动产生的现金流量净额	4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		



补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,640,081,870.75	1,649,210,571.41
减: 现金的期初余额	1,649,210,571.41	1,864,391,852.11
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	990,871,299.34	-215,181,280.70

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	258,429,288.00
其中: 山东焦点福瑞达生物股份有限公司	258,429,288.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	22,988,222.52
其中: 山东焦点福瑞达生物股份有限公司	22,988,222.52
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	235,441,065.48

**(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	2,640,081,870.75	1,649,210,571.41
其中: 库存现金	246,554.53	200,494.43
可随时用于支付的银行存款	2,638,141,545.26	1,645,413,050.80
可随时用于支付的其他货币资金	1,693,770.96	3,597,026.18
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,640,081,870.75	1,649,210,571.41
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

### 80、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

### 81、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	2,433,865,760.53	详见附注七、1
应收票据	4,253,305.74	票据质押
存货	13,877,164,754.13	借款抵押
固定资产	375,254,988.68	借款抵押
无形资产	49,669,257.19	借款抵押
应收账款	56,244,195.60	质押借款
合计	16,796,452,261.87	/

### 82、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

### 83、套期

适用 不适用

### 84、政府补助

本公司本年收到的政府补助金额合计 22,343,257.32 元，其中与收益相关的政府补助金额为 16,976,088.35 元。

#### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
多糖类药物研究	300,000.00	递延收益	300,000.00
新药研究项目补助	600,000.00	递延收益	600,000.00

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
中药数字化生产示范研究	100,000.00	递延收益	
关键制备技术研发及产业化	500,000.00	递延收益	500,000.00
项目建设扶持资金	3,688,300.00	递延收益	122,943.32
增值税税收优惠	3,550,793.30	其他收益	3,550,793.30
扶持企业发展资金	181,980.00	其他收益	181,980.00
研发财政补助	1,145,300.00	其他收益	1,145,300.00
个税返还	190,795.29	其他收益	190,795.29
其他项目	1,126,724.02	其他收益	1,126,724.02
稳岗补贴	1,347,604.19	其他收益	1,347,604.19
人才、吸纳就业等补贴	611,892.55	其他收益	611,892.55
创新扶持资金和创新补助资金	1,562,100.00	其他收益	1,562,100.00
绿色建筑专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
房租减免补贴	2,220,900.00	其他收益	2,220,900.00
临沂市文化和旅游局星级饭店用工补贴	158,481.00	其他收益	158,481.00
民政局补助	669,685.00	其他收益	669,685.00
以工代训补贴	615,833.00	其他收益	615,833.00
高企补贴	268,300.00	其他收益	268,300.00
科技助力 2020 专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
应急物资体系建设资金	880,000.00	其他收益	880,000.00
知识产权补贴	201,500.00	其他收益	201,500.00
山东省工程实验室奖励	300,000.00	其他收益	300,000.00
2020 年先进制造业和数字经济发展第一批市级转精特新项目资金	400,000.00	其他收益	400,000.00
2019 年市级外经贸资金补贴	187,900.00	其他收益	187,900.00
收到财政国库支付局贷款贴息资金	256,300.00	其他收益	256,300.00
年度省科技奖	100,000.00	其他收益	100,000.00
与日常活动无关的政府补助	178,868.97	营业外收入	178,868.97
合计	22,343,257.32		18,677,900.64

## (2). 政府补助退回情况

适用  不适用

### 85、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

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用  不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
山东焦点福瑞达生物股份有限公司	2020.1.19	258,429,288.00	60.11	现金购买	2020.1.19	取得控制权	168,634,374.68	24,612,358.50

**(2). 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	山东焦点福瑞达生物股份有限公司
--现金	258,429,288.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	258,429,288.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	94,117,645.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	164,311,642.90

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值以公司聘请的第三方评估机构按照收益法评估的山东焦点福瑞达生物股份有限公司整体价值为基准确定。

商誉形成的主要原因：

按照收益法评估的山东焦点福瑞达生物股份有限公司整体价值大于其可辨认净资产公允价值的金额确认为商誉。

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

公司名称	山东焦点福瑞达生物股份有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	262,340,591.19	214,243,276.13
货币资金	22,988,222.52	22,988,222.52
应收款项	15,745,750.73	15,745,750.73
预付账款	4,132,874.65	4,132,874.65
其他应收款	1,538,911.62	1,538,911.62

公司名称	山东焦点福瑞达生物股份有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
存货	20,752,425.24	19,271,798.19
其他流动资产	7,260,875.04	7,260,875.04
固定资产	119,060,048.19	100,555,416.67
无形资产	33,476,617.46	5,364,560.97
长期待摊费用	467,998.18	467,998.18
递延所得税资产	288,332.77	288,332.77
其他非流动资产	12,922,287.48	12,922,287.48
其他资产	23,706,247.31	23,706,247.31
负债：	105,764,904.79	97,611,189.79
借款	3,000,000.00	3,000,000.00
应付款项	27,593,105.19	27,593,105.19
合同负债	1,209,372.33	1,209,372.33
应付职工薪酬	4,269,287.62	4,269,287.62
应交税费	149,229.53	149,229.53
其他应付款	61,390,195.12	61,390,195.12
递延所得税负债	8,153,715.00	
净资产：	156,575,686.40	116,632,086.34
减：少数股东权益	62,458,041.30	46,524,539.24
取得的净资产	94,117,645.10	70,107,547.10

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

可辨认资产、负债公允价值以公司聘请的第三方评估机构出具的山东焦点福瑞达生物股份有限公司可辨认资产价值项目估值报告为基准确定。

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明**

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

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
济南鲁商特种门业有限公司	0.00	100.00	出售	2020.7.28	工商变更手续办理完毕	4,103,850.31	-	-	-	-	-	-

其他说明:

□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、2020年11月,本公司子公司山东省鲁商置业有限公司出资设立山东鲁新置业有限公司。注册资本30,000万元人民币,其中,山东省鲁商置业有限公司出资22,800万元人民币,占注册资本总额的比例为76%,主要经营物业管理、非居住房地产租赁、市场营销策划,自成立之日起纳入合并范围。

2、2020年12月,本公司子公司山东鲁商物业服务有限公司出资设立山东鲁商唐安物业有限公司。注册资本300万元人民币,其中,山东鲁商物业服务有限公司出资123万元,占注册资本总额的比例为41%,主要经营物业管理、停车场服务管理等,自成立之日起纳入合并范围。

3、2020年8月,本公司出资设立临沂鲁商发展金置业有限公司,注册资本60,000万元人民币,其中,本公司出资26,460万元人民币,占注册资本总额的比例为44.10%;主要经营房地产开发经营,自成立之日起纳入合并范围。

4、2020年12月,本公司出资设立烟台鲁商嘉会置业有限公司,注册资本19,380万港元,其中,本公司出资15,504万港元,占注册资本总额的比例为80%;主要经营工程管理服务、物业管理、房地产开发与经营等,自成立之日起纳入合并范围。

5、本报告期内同一控制下吸收合并的子公司:山东明人福瑞达卫生材料有限公司、青岛银座地产有限公司。

6、本报告期内注销的子公司:济南鲁商明达门窗有限公司、海南瑞兰特药业有限公司。

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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	70.00	20.00	投资设立
东悦控股有限公司(注1)	山东济南	山东济南	投资、房地产开发	34.00		投资设立
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	100.00		同一控制下企业合并取得
青岛鲁商数字科技发展有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营	74.00		投资设立
山东捷兴企业管理有限公司	山东济南	山东济南	企业管理咨询	80.00		投资设立
烟台捷兴企业管理有限公司	山东烟台	山东烟台	企业管理咨询	95.14		投资设立
山东鲁商物业服务服务有限公司	山东济南	山东济南	物业管理	100.00		同一控制下企业合并取得
山东鲁商新城镇产业发展有限公司	山东济南	山东济南	规划设计管理	100.00		投资设立
山东鲁商创新发展有限公司	山东济南	山东济南	技术服务与开发	100.00		投资设立
山东福瑞达医药集团有限公司	山东济南	山东济南	医药化妆品销售	100.00		同一控制下企业合并取得
山东焦点福瑞达生物股份有限公司	山东曲阜	山东曲阜	医药生产与销售	60.11		非同一控制下企业合并取得
临沂鲁商发展金置业有限公司(注2)	山东临沂	山东临沂	房地产开发	44.10		投资设立
临沂鲁商地产有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并取得
临沂鲁商置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		51.00	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		75.00	投资设立
青岛绿富房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		69.97	投资设立
哈尔滨鲁商置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发		90.00	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		100.00	投资设立
济宁鲁商地产有限公司	山东济宁	山东济宁	房地产开发与经营		100.00	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		80.00	投资设立
临沂鲁商金置业有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		65.00	投资设立
临沂鲁商置地有限公司(注3)	山东临沂	山东临沂	房地产开发与经营		40.00	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		100.00	投资设立
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		64.00	投资设立
青岛鲁商蓝谷置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		95.00	投资设立
青岛鲁商创智置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70.00	投资设立
青岛鲁商地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发		85.00	同一控制下企业合并取得
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		80.00	投资设立
青岛鲁商锦绣置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发与经营		70.00	投资设立
鲁商智慧城市(青岛)发展有限公司	山东青岛	山东青岛	物业管理		100.00	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		85.00	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		75.00	投资设立
山东蓝岸园林工程有限公司	山东济南	山东济南	园林绿化工程		100.00	同一控制下企业合并取得
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		100.00	投资设立
上海鲁商房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发与经营		100.00	同一控制下企业合并取得
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		100.00	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		100.00	投资设立
潍坊鲁商置业有限公司	山东潍坊	山东潍坊	房地产开发与经营		100.00	投资设立
烟台鲁商地产有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发与经营		100.00	投资设立
重庆鲁商地产有限公司(注4)	重庆市	重庆市	房地产开发		50.00	同一控制下企业合并取得
淄博鲁商置业有限公司	山东淄博	山东淄博	房地产开发与经营		91.00	投资设立
山东鲁新置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发		76.00	投资设立
烟台鲁商嘉会置业有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发		80.00	投资设立
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		75.00	同一控制下企业合并取得
济南鲁商福瑞达护理院有限公司	山东济南	山东济南	医疗服务、老年人养护服务		100.00	投资设立
临沂福瑞达健康投资建设有限公司(注5)	山东临沂	山东临沂	地产养老服务机构的投资		24.39	投资设立
青岛鲁商润置投资开发有限公司	山东青岛	山东青岛	投资、房地产开发		58.00	投资设立
济南鲁茂置业有限公司(注6)	山东济南	山东济南	投资、房地产开发		45.00	投资设立
烟台鲁茂置业有限公司	山东烟台	山东烟台	投资、房地产开发		52.00	投资设立
山东鲁商唐安物业有限公司(注7)	山东济南	山东济南	物业管理		41.00	投资设立
山东福瑞达生物工程有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		100.00	同一控制下企业合并取得
山东明仁福瑞达制药股份有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		60.71	同一控制下企业合并取得
济南康妆大道经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100.00	同一控制下企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
山东康妆大道信息科技有限公司	山东济南	山东济南	信息技术开发		100.00	同一控制下企业合并取得
山东达康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100.00	同一控制下企业合并取得
山东来康经贸有限公司	山东济宁	山东济宁	贸易		100.00	同一控制下企业合并取得
山东宁康经贸有限公司	山东济南	山东济南	贸易		100.00	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达健康科技有限公司	山东临沂	山东临沂	贸易		100.00	同一控制下企业合并取得
山东福瑞达生物科技有限公司	山东临沂	山东临沂	化妆品生产与销售		57.07	同一控制下企业合并取得
山东颐莲化妆品有限公司	山东济南	山东济南	化妆品生产与销售		100.00	非同一控制下企业合并取得
焦点生物医药有限公司	山东曲阜	山东曲阜	医药生产与销售		100.00	非同一控制下企业合并取得
曲阜福克斯商贸有限公司	山东曲阜	山东曲阜	医药销售		100.00	非同一控制下企业合并取得
山东同康药业有限公司	山东曲阜	山东曲阜	医药销售		100.00	非同一控制下企业合并取得

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

注 1: 公司持有东悦控股有限公司 34% 股权, 根据该公司章程规定, 由公司决定该公司的生产经营, 故公司对该公司拥有实际控制权, 因而纳入公司财务报表合并范围。

注 2: 公司持有临沂鲁商发展金置业有限公司 44.10% 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。

注 3: 公司持有临沂鲁商置地有限公司 40% 股权, 根据该公司章程与投资协议规定, 由本公司决定该公司的财务和经营政策, 故公司对该公司拥有实际控制权, 因而纳入公司财务报表合并范围。

注 4: 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。

注 5: 公司持有临沂福瑞达健康投资建设有限公司 24.39% 股权, 根据该公司章程规定, 由公司决定该公司的生产经营, 故公司对该公司拥有实际控制权, 因而纳入公司财务报表合并范围。

注 6: 公司持有济南鲁茂置业有限公司公司 45% 股权, 根据该公司章程与投资协议规定, 由本公司决定该公司的财务和经营政策, 故公司对该公司拥有实际控制权, 因而纳入公司财务报表合并范围。

注 7：公司持有山东鲁商唐安物业有限公司 41% 股权，该公司另一股东持股比例为 10%，将表决权委托本公司行使，本公司决定该公司的生产经营，故公司对该公司拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
哈尔滨鲁商置业有限公司	10%	3,807,447.10		15,204,238.50
青岛鲁商置地发展有限公司	25%	-11,633,444.33		55,815,482.08
临沂鲁商金置业有限公司	35%	38,568,467.51		86,739,556.12

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
哈尔滨鲁商置业有限公司	597,105.90	923.16	598,029.06	572,334.82	10,490.00	582,824.82	628,422.16	662.39	629,084.55	588,407.76	29,280.00	617,687.76
青岛鲁商置地发展有限公司	409,126.11	20.32	409,146.43	370,306.36	16,513.88	386,820.24	739,386.26	425.60	739,811.86	712,832.29	0.00	712,832.29
临沂鲁商金置业有限公司	178,759.11	39.04	178,798.15	154,015.42	0.00	154,015.42	258,162.05	30.06	258,192.11	200,118.94	44,310.00	244,428.94

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
哈尔滨鲁商置业有限公司	154,282.77	3,807.45	3,807.45	93,879.52	225,116.59	5,757.18	5,757.18	114,864.19
青岛鲁商置地发展有限公司	440,144.93	-4,653.38	-4,653.38	141,455.18	232,255.08	-4,544.46	-4,544.46	68,501.53
临沂鲁商金置业有限公司	100,482.05	11,019.56	11,019.56	71,441.87	26,297.54	3,188.83	3,188.83	24,411.48

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
临沂锦琴房地产开发有限公司	山东临沂	山东临沂	房地产开发		45.00	权益法
山东博士伦福瑞达制药有限公司	山东济南	山东济南	医药生产与销售		30.00	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
流动资产	3,220,287,733.10	575,747,657.30	5,191,997,123.99	475,619,338.66
非流动资产	1,233,381.22	113,640,997.75	640,177.39	115,069,155.36
资产合计	3,221,521,114.32	689,388,655.05	5,192,637,301.38	590,688,494.02
流动负债	2,602,846,179.76	310,147,700.25	4,663,419,183.08	291,322,171.83
非流动负债			250,000,000.00	
负债合计	2,602,846,179.76	310,147,700.25	4,913,419,183.08	291,322,171.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	618,674,934.56	379,240,954.80	279,218,118.30	299,366,322.19
按持股比例计算的净资产份额	278,403,720.56	113,772,286.43	125,648,153.24	89,809,896.66

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	山东博士伦福瑞达制药有限公司
调整事项		-934,170.07		-632,244.73
--商誉				
--内部交易未实现利润		-934,170.07		-632,244.73
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	278,403,720.56	112,838,116.36	125,648,153.24	89,177,651.93
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,748,239,591.24	651,559,768.31	1,023,695,055.65	592,810,215.65
净利润	339,456,816.26	212,651,052.57	290,223,696.31	136,671,157.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	339,456,816.26	212,651,052.57	290,223,696.31	136,671,157.46
本年度收到的来自联营企业的股利		38,898,755.92		31,414,701.63

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	93,211,925.41	78,781,962.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,487,845.34	-8,882,924.83
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,487,845.34	-8,882,924.83

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
临沂鲁商置业发展有限公司		-9,103,198.19	-9,103,198.19

## (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 2020 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 222.34 亿元，其中浮动利率借款 20.83 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 0.052 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 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 60,635,096.78 元，占应收账款总额的 26.68%。

公司的其他应收款主要是项目公司所在地住房维修资金管理中心等相关部门收取的物业质量维修基金、房屋置业担保公司收取的公积金贷款保证金等保证金性质的款项，基本不存在无法收回的风险。

### 3、流动性风险

公司通过执行全面预算管理对资金进行预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分形，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，确保双方遵守借款协议，同时与金融机构开展授信合作，获取足够的授信承诺额度，以满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			110,500,000.00	110,500,000.00
（四）投资性房地产				
（五）生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			110,500,000.00	110,500,000.00

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

公司持有的持续第三层次公允价值计量项目主要为不具有控制、共同控制和重大影响，且不存在活跃市场的权益性投资。其公允价值根据近期交易价格确认（初始确认一般按成本价格）。如果近期交易价格不能作为公允价值，则根据实际情况、市场交易情况、被投资单位所处的发展阶段及其他可获取信息，采用市场法、收益法和成本法等一种或多种估值技术，选取当期情况下最能代表公允价值金额作为公允价值。在有限情况下，如果确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，本公司选择成本代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析  
适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
适用 不适用

9、其他  
适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况  
适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
山东省商业集团有限公司	山东省济南市	对外投资与管理	122,000.00	52.00	52.00

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

详见附注“九、在其他主体中的权益”。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注“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
银座云生活电子商务有限公司	其他
北京天创伟业投资管理有限公司	其他
东营银座房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
菏泽银座颐庭酒店有限公司	其他
湖南惟楚福瑞达生物科技有限公司	其他
济南碧旻置业有限公司	其他
济南金艺林房地产开发有限公司	其他
济南银盛泰博盛置业有限公司	其他
济南银座购物广场有限公司	其他
济南银座佳悦酒店有限公司	其他
济宁鲁商置业有限公司	母公司的全资子公司
济宁银座佳悦酒店有限公司	其他
济宁银座商城有限公司	其他
临沭福田医药科技咨询有限公司	其他
临沂锦琴房地产开发有限公司	其他
临沂居易置业有限公司	其他
临沂鲁商置业发展有限公司	其他
临沂尚城置业有限公司	其他
临沂市兰山区金雀山街道银座英才凤凰城幼儿园	其他
临沂银座商城有限公司	其他
鲁商股权投资基金管理有限公司	其他
鲁商集团有限公司	参股股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
鲁商九女峰（泰安）乡村振兴有限公司	其他
鲁商物产有限公司机电设备分公司	其他
鲁商物产有限公司金属材料分公司	其他
鲁商乡村发展集团有限公司	其他
齐鲁宾馆置业中心	其他
齐鲁医药学院	其他
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	其他
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	其他
山东博士伦福瑞达制药有限公司	其他
山东富源投资控股有限公司	其他
山东富源投资有限公司	其他
山东富源小额贷款有限公司	其他
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	其他
山东海佑福瑞达制药有限公司	其他
山东洪泰富源资本管理有限公司	其他
山东鲁商智慧科技有限公司	母公司的全资子公司
山东润色文化传媒有限公司	其他
山东省城市服务技师学院	其他
山东省国欣文化旅游发展集团有限公司	其他
山东省林工商投资有限公司	母公司的全资子公司
山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司	母公司的全资子公司
山东省鲁商集团产业投资有限公司	其他
山东省商业集团财务有限公司	母公司的全资子公司
山东省生物医药科学院	其他
山东省通利商业管理有限公司	其他
山东省药科学院	其他
山东省医药工业设计院	其他
山东省银座实业有限公司	母公司的全资子公司
山东世界贸易中心	参股股东
山东文旅传媒集团有限公司	其他
山东文旅酒店管理集团有限公司	其他
山东艺林房地产开发有限公司	其他
山东易通发展集团有限公司	其他
山东易通商业保理有限公司	其他
山东银座·英才幼儿园	其他
山东银座电器有限责任公司	其他
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	其他
山东银座佳驿酒店有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
山东银座家居有限公司	其他
山东银座久信房地产开发有限公司	其他
山东银座酒店管理有限公司临沂鲁商知春湖酒店	其他
山东银座配送有限公司	其他
山东银座泉城大酒店有限公司	其他
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	其他
山东银座商城股份有限公司	母公司的控股子公司
山东银座天启房地产有限公司	其他
山东银座天通汽车有限公司	其他
山东银座天逸汽车有限公司	其他
山东银座天尊汽车有限公司	其他
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	其他
山东银座智能科技有限公司	其他
山东银座置业有限公司	其他
山东银座置业有限公司振兴街购物中心	其他
山东永兴物业管理有限公司	其他
山东筑林房地产开发有限公司	其他
泰安银座房地产开发有限公司	其他
泰安银座商城有限公司	其他
易通金服支付有限公司	其他
易通融资租赁（天津）有限公司	其他
银座集团股份有限公司	母公司的控股子公司
银座商城股份有限公司	其他
淄博艺林房地产开发有限公司	其他
淄博银座商城有限责任公司	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
银座云生活电子商务有限公司	采购商品	948,679.25	
济宁银座商城有限公司	采购商品	171,235.60	
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	住宿费、餐费等	241,505.94	
鲁商股权投资基金管理有限公司	咨询服务费	1,782,178.22	
菏泽银座颐庭酒店有限公司	住宿费	411,304.58	
山东银座天通汽车有限公司	购车款	936,814.16	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座天通汽车有限公司	修理费	5,648.67	
山东银座置业有限公司	停车服务费	277,088.85	
东营银座房地产开发有限公司	停车服务费	59,266.09	
济宁鲁商置业有限公司	停车服务费	32,876.41	
山东银座久信房地产开发有限公司	停车服务费	32,325.20	
山东银座久信房地产开发有限公司	购车位	7,038,095.59	
山东银座置业有限公司振兴街购物中心	采购商品	61,600.00	
山东银座泉城大酒店有限公司	停车服务费	7,087.00	
山东文旅酒店管理集团有限公司	技术服务费等	624,339.62	
山东银座酒店管理有限公司临沂鲁商知春湖酒店	服务费	200,000.00	
山东银座商城股份有限公司	采购商品	314,441.00	
济南银座购物广场有限公司	采购商品	357,522.12	
湖南惟楚福瑞达生物科技有限公司	商品款	220,994.72	
山东省药学科学院	技术服务费	259,048.00	
山东省银座实业有限公司	采购设备	199,500.00	2,532,905.15
山东鲁商智慧科技有限公司	采购设备	89,160,089.28	145,675,837.37
鲁商物产有限公司机电设备分公司	采购设备		2,005,060.15
山东润色文化传媒有限公司	广告费	1,201,811.29	
山东文旅传媒集团有限公司	广告费	125,330.49	303,682.88
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	场地租赁会务服务、住宿餐饮费	181,644.73	1,009,260.61
易通金服支付有限公司	手续费	160,726.11	206,935.15
山东银座天逸汽车有限公司	汽车款、修理费	190,042.54	170,594.83
银座集团股份有限公司	采购商品	751,445.13	244,800.00
银座集团股份有限公司	租赁费及能源费	1,322,768.06	2,612,814.72
山东文旅酒店管理集团有限公司	租赁费、管理费	180,000.00	830,275.08
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	场地租赁宣传费	660,550.46	876,397.00
济宁银座佳悦酒店有限公司	能源费用、住宿费	57,767.89	64,481.00
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	会务费	23,080.49	
临沂居易置业有限公司	能源费	1,542,225.34	1,475,996.12
山东博士伦福瑞达制药有限公司	药品费	65,372,055.24	73,763,768.37
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	采购商品	144,984.80	175,143.84
临沭福田医药科技咨询有限公司	咨询费		103,773.58
山东银座配送有限公司	推广费、服务费		718,957.53
淄博银座商城有限责任公司	采购商品		109,218.88
银座商城股份有限公司	采购商品		137,542.32

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	采购商品	40,797.00	2,641.41
山东易通商业保理有限公司	咨询服务费		761,719.06
山东省林工商投资有限公司	租赁费、物业费	2,078,281.13	1,750,000.00
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	食堂费用	1,103,237.80	663,575.20
山东省商业集团有限公司	担保费	42,949,064.78	36,758,943.48
山东富源小额贷款有限公司	咨询费		1,848,622.61
合计		221,427,453.58	274,802,946.34

## 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
鲁商九女峰（泰安）乡村振兴有限公司	设计服务	1,198,113.21	
东营银座房地产开发有限公司	物业费	1,113,654.84	
山东银座雅风阁餐饮管理有限公司	物业费等	356,875.38	
山东银座家居有限公司	体检服务	194,392.00	
山东省医药工业设计院	体检服务	127,539.00	
山东银座天尊汽车有限公司	物业费、体检费等	119,058.45	
山东银座天逸汽车有限公司	物业费等	101,367.23	
山东省药学科学院	能源费	5,770,293.84	
山东银座久信房地产开发有限公司	物业费、体检费	304,912.36	105,464.80
山东鲁商智慧科技有限公司	销售安装费等	106,274.66	2,203,127.40
山东银座置业有限公司	销售商品、物业费、设计费		199,211.27
山东银座·英才幼儿园	物业费	321,187.36	231,497.51
青岛海景(国际)大酒店发展有限公司鲁商凯悦酒店	物业费		543,984.86
山东省城市服务技师学院	代建费、设计费等	2,531,021.27	2,556,037.73
齐鲁医药学院	物业费、代建费等	3,835,283.66	943,396.23
山东省商业集团财务有限公司	咨询费、物业费等	1,683,215.09	1,542,490.31
山东省商业集团有限公司	物业费、体检费	1,407,172.91	1,230,817.99
鲁商集团有限公司	物业费、体检费等	1,257,933.40	55,476.64
鲁商集团有限公司	销售商品	11,949.56	
山东富源小额贷款有限公司	咨询费、物业费等	519,244.65	498,485.57
济宁鲁商置业有限公司	物业费、咨询费	121,367.15	2,591,539.82
济宁银座佳悦酒店有限公司	体检服务、销售商品		34,275.25
济南银座佳悦酒店有限公司	体检服务	32,639.00	
济南银座佳悦酒店有限公司	销售商品	45,946.92	66,851.42
菏泽银座颐庭酒店有限公司	咨询费		2,138,364.72
山东银座佳驿酒店有限公司	体检服务	105,738.50	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东银座佳驿酒店有限公司	销售商品	80,851.22	243,742.88
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	物业费、咨询费	5,495,738.76	5,351,553.40
山东银座泉城大酒店有限公司	销售商品	44,885.67	91,593.88
临沂锦琴房地产开发有限公司	咨询费	33,335,482.20	660,377.36
济南银盛泰博盛置业有限公司	咨询费	3,584,905.66	1,499,999.96
济南碧旻置业有限公司	咨询费		2,443,396.23
银座集团股份有限公司	销售商品, 物业费		47,548.29
山东博士伦福瑞达制药有限公司	销售商品	12,403,288.68	5,087,152.43
山东银座商城股份有限公司	销售商品		858.41
山东易通发展集团有限公司	水电费等	1,058,060.68	776,095.48
易通金服支付有限公司	体检服务、水电费等	242,926.93	142,431.90
易通融资租赁(天津)有限公司	物业及水电费	34,709.57	32,155.75
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	物业费	1,356,415.09	1,356,415.09
银座云生活电子商务有限公司	销售商品		16,927.48
济南金艺林房地产开发有限公司	物业费	8,306,442.85	2,206,952.78
淄博艺林房地产开发有限公司	设计费、物业费	1,536,599.58	758,490.57
山东筑林房地产开发有限公司	物业费、体检费		456,105.15
鲁商乡村发展集团有限公司	体检费	49,465.00	23,449.15
临沂居易置业有限公司	物业费		1,638,095.09
泰安银座房地产开发有限公司	物业费		31,896.00
山东富源投资有限公司	物业费		46,400.70
山东洪泰富源资本管理有限公司	物业费	136,384.90	32,208.29
山东省鲁商集团产业投资有限公司	物业费	165,368.32	20,523.25
东营银座房地产开发有限公司	物业费		430,391.82
临沂市兰山区金雀山街道银座英才凤凰城幼儿园	物业费		73,969.00
临沂银座商城有限公司	销售商品		4,383.47
山东文旅酒店管理集团有限公司	销售商品		4,390.43
淄博银座商城有限责任公司	销售商品		26,488.70
山东银座智能科技有限公司	销售商品		190,897.93
山东银座配送有限公司	销售商品	4,610,484.00	6,890,474.06
山东易通商业保理有限公司	水电费		21,409.17
山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	销售商品		248,868.48
山东海佑福瑞达制药有限公司	销售商品	853,821.20	
临沂鲁商置业发展有限公司	咨询费	11,490,565.67	
其他小额关联方汇总	体检服务、物业费	914,432.45	
合计		106,966,008.87	45,796,664.10

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明



适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
山东银座·英才幼儿园	青岛四季景园商品房	329,928.57	386,239.06
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	1,037,414.78	1,118,178.13
山东省商业集团财务有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 44 半层、45 层及 46 层	3,599,247.63	4,587,180.96
山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司	鲁商国奥城 5 号楼 1-14 层, 地下 1-4 层	5,436,507.93	4,928,571.43
山东富源小额贷款有限公司	鲁商国奥城 2 号楼 3 层 302-308	1,173,179.56	1,173,179.56
银座集团股份有限公司	济南市长清区大学路 2166 号银座商城	2,555,311.24	2,911,115.60
菏泽银座颐庭酒店有限公司	菏泽市牡丹区人民路与长城路口往北 300 米路东	4,285,714.29	2,504,460.33
山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场	菏泽市牡丹区人民路与长城路 2011-10 号银座和谐广场	10,469,571.04	13,969,047.59
山东银座·英才幼儿园	菏泽鲁商凤凰城小区幼儿园园舍		206,349.20
临沂居易置业有限公司	鲁商中心 C01 购物广场	15,456,107.07	16,540,861.86
山东省商业集团有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 39 层	1,399,722.84	1,399,722.86
山东洪泰富源资本管理有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 38 层 3801	467,885.72	311,923.81
山东省通利商业管理有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 28 层	1,336,647.40	668,323.70
鲁商集团有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 27 层半层	680,881.44	226,960.48
山东银座酒店管理有限公司临沂鲁商知春湖酒店	山东省临沂市河东区汤头街道御汤街与 206 国道交汇处		458,715.60
山东省国欣文化旅游发展集团有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 47 层	835,444.45	
山东富源投资控股有限公司	鲁商国奥城 5 号楼 44 层半层	253,472.22	

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

注：1、公司控股孙公司青岛星洲世源置业有限公司与山东银座·英才幼儿园双方约定出租青岛四季景园房屋，租赁期为1年，于2011年8月31日到期后又续租9年该房屋，2020年度租赁费发生额为329,928.57元。

2、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2012年10月与山东银座商城股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市市中区经十路19288号的地下一层房产。租赁期限为15年，2020年确认租赁收入1,037,414.78元。

3、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2017年9月与山东省商业集团财务有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市历下区经十路9777号鲁商国奥城5号楼44层半层45-46层办公楼。租赁期为5年，2020年确认收入3,599,247.63元。

4、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2017年5月与山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市历下区经十路9777号鲁商国奥城5号楼1-14层、地下1-4层规划的酒店使用区域。租赁期为5年，2020年确认收入5,436,507.93元。

5、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2017年12月与山东富源小额贷款有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市历下区经十路9777号鲁商国奥城2号楼3层302-308室。租赁期为5年，2020年确认收入1,173,179.56元。

6、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于2015年11月与银座集团股份有限公司签订租赁合同，约定出租其位于济南市长清区大学路2166号房产，由银座集团济南长清购物广场有限公司使用，租赁期限为20年，2020年确认收入2,555,311.24元。

7、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于2017年3月与菏泽银座颐庭酒店有限公司签订租赁合同，约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路交汇处北300米酒店，租赁期为5年，2020年确认租金收入4,285,714.29元。

8、公司全资子公司菏泽鲁商置业有限公司于2017年12月山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场签订租赁合同，约定出租其位于菏泽市牡丹区人民路与长城路2011-10的商业房产及附属场地、设备设施等，租赁期为20年，2020年确认租赁收入10,469,571.04元。

9、公司全资子公司临沂鲁商地产有限公司于2018年5月与临沂居易置业有限公司签订租赁合同，约定出租其位于临沂市兰山区广州路与孝河路交汇东北角鲁商中心的商业房产及附属场地、设备设施等，2020年确认租赁收入15,456,107.07元。

10、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月 1 日与山东省商业集团有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼的 39 层，租赁期为 5 年，2020 年确认租赁收入 1,399,722.84 元。

11、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 5 月 1 日与山东洪泰富源资本管理有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼 3801，租赁期为 5 年，2020 年确认租赁收入 467,885.72 元。

12、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 1 月 1 日与山东省通利商业管理有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼 28 层，租赁期为 5 年，2020 年确认租赁收入 1,336,647.40 元。

13、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2019 年 9 月 1 日与鲁商集团有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼 27 楼半层，租赁期为 5 年，2020 年确认租赁收入 680,881.44 元。

14、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 8 月与山东省国欣文化旅游发展集团有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 47 层，租赁期为 2 年，2020 年确认租赁收入 835,444.45 元。

15、公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司于 2020 年 6 月与山东富源投资控股有限公司签订租赁合同，约定出租位于济南市经十路 9777 号鲁商国奥城鲁商国奥城 5 号楼 44 楼半层，租赁期为 2 年，2020 年确认租赁收入 253,472.22 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	180,600,000.00	2019-12-17	2020-9-30	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	16,200,000.00	2019-12-17	2020-12-15	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	96,000,000.00	2019-12-17	2021-12-17	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	38,800,000.00	2020-1-3	2020-12-15	是
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	64,700,000.00	2020-1-3	2021-7-3	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	43,000,000.00	2020-6-16	2021-6-16	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	82,300,000.00	2020-6-16	2021-12-16	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	哈尔滨鲁商置业有限公司	55,000,000.00	2020-6-16	2022-6-16	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	29,400,000.00	2020-7-2	2021-7-2	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	17,800,000.00	2020-7-2	2022-1-2	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	14,100,000.00	2020-7-2	2022-7-2	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	39,600,000.00	2020-7-21	2021-7-21	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	12,000,000.00	2020-7-21	2022-1-21	否
山东省商业集团有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	6,000,000.00	2020-7-21	2022-7-21	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	20,000,000.00	2019-4-23	2020-5-11	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	130,000,000.00	2019-4-29	2020-5-11	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	2,800,000.00	2019-6-14	2020-5-11	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	97,200,000.00	2019-6-14	2020-10-23	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	11,000,000.00	2020-1-9	2020-10-23	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	13,085,200.00	2020-6-29	2020-11-13	是
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	86,914,800.00	2020-6-29	2021-6-23	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2020-6-29	2021-12-23	否
山东省商业集团有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	90,000,000.00	2020-7-1	2021-12-23	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	2020-12-21	2023-6-23	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	2020-12-25	2023-6-23	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	134,370,000.00	2020-1-7	2022-7-17	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	630,000.00	2020-1-7	2020-7-14	是
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	8,865,000.00	2020-4-10	2022-7-17	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	3,735,000.00	2020-4-10	2020-9-17	是
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	30,150,000.00	2020-5-26	2022-7-17	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	5,850,000.00	2020-5-26	2020-9-29	是
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	45,225,000.00	2020-6-10	2022-7-17	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	4,275,000.00	2020-6-10	2020-10-23	是
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	36,900,000.00	2020-9-10	2022-7-16	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	9,000,000.00	2020-12-25	2023-6-30	否
山东省商业集团有限公司	济南鲁茂置业有限公司	51,300,000.00	2020-12-30	2023-6-30	否
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	55,000,000.00	2017-8-4	2020-1-20	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	55,000,000.00	2017-8-4	2020-8-4	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	9,375,000.00	2018-2-27	2020-1-20	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	12,500,000.00	2018-2-27	2020-7-10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	12,500,000.00	2018-2-27	2020-10-9	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2019-4-24	2020-1-20	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	2019-4-24	2020-7-10	是
山东省商业集团有限公司	济宁鲁商地产有限公司	65,000,000.00	2019-4-24	2020-10-9	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	301,000,000.00	2019-6-11	2020-6-11	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	100,000,000.00	2015-10-10	2020-4-10	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	93,000,000.00	2015-10-10	2020-10-9	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	42,009,164.52	2017-4-13	2020-6-13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	42,956,051.08	2017-4-13	2020-12-13	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	43,924,280.48	2017-4-13	2021-6-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	44,914,333.76	2017-4-13	2021-12-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	45,926,702.84	2017-4-13	2022-6-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商地产有限公司	46,961,890.72	2017-4-13	2022-12-13	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	62,500,000.00	2016-12-16	2020-6-22	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	62,500,000.00	2016-12-16	2020-12-21	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	125,000,000.00	2016-12-16	2021-6-20	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	5,119,980.90	2016-12-16	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	50,000,000.00	2017-3-27	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	30,000,000.00	2017-3-30	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	39,880,019.10	2017-4-1	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	28,100,000.00	2018-11-30	2020-5-20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	15,900,000.00	2019-1-31	2020-5-20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	14,000,000.00	2019-1-31	2020-11-20	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商金置业有限公司	10,100,000.00	2019-1-31	2021-9-18	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	500,000,000.00	2019-6-18	2020-6-18	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	8,300,000.00	2020-7-1	2021-6-30	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	7,500,000.00	2020-7-2	2021-7-2	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	8,000,000.00	2020-7-3	2021-7-3	否
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	17,000,000.00	2019-11-18	2020-5-18	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	16,500,000.00	2019-11-22	2020-5-22	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	16,200,000.00	2019-12-11	2020-6-11	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	10,200,000.00	2020-1-9	2020-12-21	是
山东省商业集团有限公司	临沂鲁商置业有限公司	10,000,000.00	2020-1-13	2020-12-21	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016-6-24	2020-6-15	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,000,000.00	2016-6-24	2020-12-15	是
山东省商业集团有限公司	鲁商福瑞达健康投资有限公司	3,500,000.00	2016-6-24	2021-6-15	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	3,500,000.00	2016-6-24	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	5,400,000.00	2016-6-24	2022-6-15	否
山东省商业集团有限公司	鲁商健康产业发展股份有限公司	400,000,000.00	2020-10-16	2022-10-16	否
山东省商业集团有限公司	鲁商健康产业发展股份有限公司	400,000,000.00	2017-6-23	2020-6-22	是
山东省商业集团有限公司	鲁商置业青岛有限公司	1,180,000,000.00	2020-4-30	2021-4-29	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	鲁商置业青岛有限公司	940,000,000.00	2018-4-4	2020-4-3	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	50,000,000.00	2018-4-18	2020-7-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	250,000,000.00	2018-4-18	2020-10-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商锦绣置业有限公司	380,000,000.00	2018-4-18	2021-4-18	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	1,000,000.00	2020-2-24	2020-8-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	120,000,000.00	2020-2-24	2020-10-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	30,000,000.00	2020-2-24	2020-11-30	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	50,100,000.00	2020-2-24	2021-2-5	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	98,900,000.00	2020-2-24	2021-5-20	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000.00	2020-6-17	2020-8-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	24,900,000.00	2020-6-17	2021-2-5	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	200,000,000.00	2019-3-13	2020-3-13	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	100,000,000.00	2019-3-20	2020-3-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	50,000,000.00	2019-4-3	2020-4-3	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	29,900,000.00	2017-9-14	2020-3-6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	11,900,000.00	2018-3-30	2020-3-6	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商蓝岸地产有限公司	12,900,000.00	2018-3-30	2020-2-23	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	2,163,400.00	2020-1-13	2020-7-13	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	17,077,520.00	2020-1-13	2021-1-12	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	23,011,037.94	2020-1-13	2023-1-7	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	5,854,520.00	2020-4-30	2020-7-13	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	29,000,000.00	2020-4-30	2021-1-27	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	81,145,480.00	2020-4-30	2023-1-7	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	116,000,000.00	2020-7-24	2023-1-7	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	34,800,000.00	2020-9-30	2023-1-7	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商润置投资开发有限公司	29,000,000.00	2020-10-30	2023-1-7	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	182,000,000.00	2020-3-30	2021-3-30	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	10,000,000.00	2020-12-15	2021-12-15	否
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	2,000,000.00	2018-4-26	2020-7-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	198,000,000.00	2018-4-26	2020-12-18	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	70,000,000.00	2018-12-25	2020-6-25	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	42,000,000.00	2018-12-25	2020-7-25	是
山东省商业集团有限公司	青岛鲁商置地发展有限公司	28,000,000.00	2018-12-25	2020-8-30	是
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	180,000,000.00	2019-8-21	2020-8-20	是
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	134,100,000.00	2019-6-21	2020-5-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	102,000,000.00	2019-6-26	2020-5-21	是
山东省商业集团有限公司	青岛绿富房地产开发有限公司	105,710,000.00	2019-6-28	2020-5-21	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	青岛绿富房地产开发有限公司	28,190,000.00	2019-7-5	2020-5-21	是
山东筑林房地产开发有限公司	山东蓝岸园林工程有限公司	10,000,000.00	2020-3-31	2020-10-30	是
山东筑林房地产开发有限公司	山东蓝岸园林工程有限公司	25,000,000.00	2020-6-2	2020-11-1	是
济南金艺林房地产开发有限公司	山东蓝岸园林工程有限公司	40,000,000.00	2020-12-31	2021-12-30	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商创新发展有限公司	400,000,000.00	2020-12-24	2021-12-23	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商物业服务有限公司	100,000,000.00	2020-11-9	2023-12-9	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商物业服务有限公司	49,500,000.00	2020-11-13	2023-11-13	否
山东省商业集团有限公司	山东鲁商物业服务有限公司	500,000.00	2020-11-13	2020-12-7	是
山东省商业集团有限公司	山东鲁商物业服务有限公司	50,000,000.00	2020-11-22	2023-12-22	否
山东筑林房地产开发有限公司	山东省鲁商建筑设计有限公司	30,000,000.00	2020-12-10	2021-12-9	否
山东筑林房地产开发有限公司	山东省鲁商建筑设计有限公司	20,000,000.00	2020-12-16	2021-12-9	否
山东省商业集团有限公司	山东省鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2020-10-29	2023-10-28	否
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-9-25	2020-1-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2018-9-25	2020-5-8	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-9-25	2020-6-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-9-25	2020-7-6	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2018-9-25	2020-8-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-9-25	2020-9-7	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-9-25	2020-10-1	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2018-12-7	2020-1-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	500,000.00	2018-12-7	2020-3-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	11,700,000.00	2018-12-7	2020-3-17	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2018-12-7	2020-5-8	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	9,000,000.00	2018-12-7	2020-6-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	13,000,000.00	2018-12-7	2020-7-6	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	8,000,000.00	2018-12-7	2020-8-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	6,000,000.00	2018-12-7	2020-9-7	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2018-12-7	2020-10-1	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2018-12-7	2020-11-12	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	15,800,000.00	2018-12-7	2020-12-14	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	7,304,000.00	2019-5-21	2020-3-17	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2019-5-21	2020-7-6	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2019-5-21	2020-8-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2019-5-21	2020-9-7	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2019-5-21	2020-10-16	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2019-5-21	2020-11-12	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	5,696,000.00	2019-5-21	2020-12-14	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2019-6-20	2020-1-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2019-6-20	2020-3-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	7,072,000.00	2019-6-20	2020-3-17	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,000,000.00	2019-6-20	2020-4-9	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	5,000,000.00	2019-6-20	2020-5-8	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	6,000,000.00	2019-6-20	2020-6-10	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	9,000,000.00	2019-6-20	2020-7-16	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2019-6-20	2020-8-5	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2019-6-20	2020-9-7	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	1,000,000.00	2019-6-20	2020-10-16	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	2,000,000.00	2019-6-20	2020-11-12	是
山东省商业集团有限公司	潍坊鲁商置业有限公司	3,928,000.00	2019-6-20	2020-12-14	是
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	10,000,000.00	2018-10-30	2020-4-30	是
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	190,000,000.00	2018-10-30	2020-10-30	是
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	400,000,000.00	2018-10-30	2021-4-30	否
山东省商业集团有限公司	烟台鲁商地产有限公司	400,000,000.00	2019-2-1	2021-10-30	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	7,500,000.00	2019-5-14	2020-7-23	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	7,500,000.00	2019-5-14	2020-9-8	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	85,000,000.00	2019-5-14	2022-4-15	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	7,500,000.00	2019-6-11	2020-9-8	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	42,500,000.00	2019-6-11	2022-4-15	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	5,000,000.00	2019-8-5	2020-9-8	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	2,500,000.00	2019-8-5	2020-12-18	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	37,500,000.00	2019-8-5	2022-4-15	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	15,000,000.00	2020-3-31	2020-12-18	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	85,000,000.00	2020-3-31	2022-4-15	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	13,200,000.00	2020-7-29	2022-1-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	13,200,000.00	2020-7-29	2022-7-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	13,200,000.00	2020-7-29	2023-1-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	66,000,000.00	2020-7-29	2023-6-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	13,200,000.00	2020-7-29	2021-1-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	13,200,000.00	2020-7-29	2021-7-28	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	36,300,000.00	2019-1-30	2020-6-5	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	44,000,000.00	2019-1-30	2020-7-29	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	106,160,000.00	2019-2-1	2020-7-31	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	100,000,000.00	2019-2-15	2020-2-14	是
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	113,540,000.00	2019-2-15	2020-8-14	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	淄博鲁商置业有限公司	90,300,000.00	2020-10-30	2021-10-29	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	9,700,000.00	2020-11-5	2021-11-4	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	111,830,000.00	2020-12-17	2021-12-16	否
山东省商业集团有限公司	淄博鲁商置业有限公司	38,170,000.00	2020-12-25	2021-12-24	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2019-9-27	2020-8-7	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2020-8-5	2021-8-5	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	12,000,000.00	2020-9-9	2021-9-9	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2019-1-17	2020-1-17	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2019-1-18	2020-1-18	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	40,000,000.00	2020-2-18	2021-2-17	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	1,205,250.00	2020-10-13	2020-12-28	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	10,847,250.00	2020-10-13	2025-8-25	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	3,273,270.00	2020-11-13	2020-12-28	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	29,459,430.00	2020-11-13	2025-8-25	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	3,021,480.00	2020-11-13	2020-12-28	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	27,193,320.00	2020-11-13	2025-8-25	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2019-4-28	2020-4-27	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2019-7-1	2020-4-27	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	50,000,000.00	2019-8-20	2020-4-27	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	100,000,000.00	2020-7-1	2023-6-29	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	90,000,000.00	2020-10-13	2023-6-29	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	60,000,000.00	2019-12-17	2020-9-17	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2020-12-28	2021-12-24	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	26,250,000.00	2019-12-20	2020-6-19	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	10,345,453.40	2019-12-26	2020-6-24	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	8,120,000.00	2019-12-27	2020-6-24	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	5,279,809.30	2019-12-31	2020-6-24	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	1,600,000.00	2018-4-28	2020-3-23	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	1,600,000.00	2018-4-28	2020-9-21	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	11,200,000.00	2018-4-28	2021-4-27	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	3,100,000.00	2018-11-20	2020-3-23	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	3,100,000.00	2018-11-20	2020-9-21	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	24,800,000.00	2018-11-20	2021-11-19	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	500,000.00	2020-3-31	2020-9-30	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	9,500,000.00	2020-3-31	2023-3-9	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	1,500,000.00	2020-4-20	2020-9-30	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	28,500,000.00	2020-4-20	2023-3-9	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	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2019-5-22	2020-5-21	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2019-10-23	2020-10-22	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	30,000,000.00	2020-5-12	2020-10-16	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2019-2-27	2020-2-19	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	20,000,000.00	2020-2-20	2020-12-24	是
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	200,000,000.00	2020-5-19	2021-5-19	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	56,300,000.00	2020-5-29	2021-11-29	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	91,100,000.00	2020-6-2	2021-12-2	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	33,500,000.00	2020-6-9	2021-12-9	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	19,100,000.00	2020-6-12	2021-12-12	否
山东省商业集团有限公司	山东福瑞达医药集团有限公司	99,700,000.00	2020-7-10	2022-1-10	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：2018 年 4 月，公司联营企业临沂锦琴房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司济南分行申请办理项目开发贷款业务，根据协议约定，公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 45% 为此次贷款提供担保，担保到期日为 2021 年 4 月，2020 年 12 月 31 日贷款余额为 0 亿元，担保余额为 0 亿元；

注 2：2019 年 3 月，公司参股企业济南碧旻置业有限公司向北京银行济南分行办理项目开发贷款业务，根据协议公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 15% 为此次贷款提供担保，担保到期日为 2021 年 3 月，2020 年 12 月 31 日贷款余额为 0 元，担保余额 0 元。

注 3：2019 年 3 月，公司参股企业济南银盛泰博盛置业有限公司向工商银行泺源支行办理项目开发贷款业务，根据协议公司大股东山东省商业集团有限公司按照山东省鲁商置业有限公司持有该公司股权比例 25% 为此次贷款提供担保，担保到期日为 2021 年 3 月，2020 年 12 月 31 日贷款余额为 5.6999 亿元，担保余额 1.424975 亿元。

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东省商业集团有限公司	110,000,000.00	2020-01-08	2021-01-07	年利率 6.600%
山东省商业集团有限公司	100,000,000.00	2020-02-13	2021-02-12	年利率 6.600%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东省商业集团有限公司	97,500,000.00	2020-03-20	2021-03-20	年利率 8.000%
山东省商业集团有限公司	650,000,000.00	2020-04-03	2021-04-03	年利率 8.500%
山东省商业集团有限公司	250,000,000.00	2020-04-03	2021-04-03	年利率 6.950%
山东省商业集团有限公司	150,000,000.00	2020-04-30	2021-04-30	年利率 8.500%
山东省商业集团有限公司	200,000,000.00	2020-06-04	2021-06-04	年利率 8.500%
山东省商业集团有限公司	400,000,000.00	2020-09-10	2021-09-10	年利率 8.500%
山东省鲁商智慧科技有限公司	51,000,000.00	2020-01-07	2021-01-06	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	68,000,000.00	2020-01-20	2021-01-19	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	30,000,000.00	2020-02-12	2021-02-11	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	257,552,000.00	2020-03-13	2021-03-13	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	186,000,000.00	2020-04-01	2021-04-01	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	140,434,834.00	2020-04-14	2021-04-14	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	5,000,000.00	2020-05-11	2021-05-11	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	26,980,000.00	2020-05-29	2021-05-29	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	355,000,000.00	2020-06-11	2021-06-11	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	88,600,000.00	2020-06-23	2021-06-23	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	30,000,000.00	2020-07-30	2021-07-30	年利率 7.900%
山东省鲁商智慧科技有限公司	46,539,000.00	2020-08-10	2021-08-10	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	39,741,389.00	2020-09-08	2021-09-08	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	74,147,348.35	2020-10-14	2021-10-14	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	193,550,000.00	2020-11-06	2021-11-06	年利率 11.000%
山东省鲁商智慧科技有限公司	148,316,030.82	2020-12-04	2021-12-04	年利率 11.000%
山东银座商城股份有限公司	48,000,000.00	2020-01-07	2021-01-06	年利率 6.000%
山东银座久信房地产开发有限公司	5,700,000.00	2020-04-14	2020-08-14	年利率 7.200%
山东富源小额贷款有限公司	15,000,000.00	2020-02-24	2020-08-19	年利率 10.800%
山东富源小额贷款有限公司	5,000,000.00	2020-03-17	2020-12-31	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	5,000,000.00	2020-03-31	2020-10-30	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	5,000,000.00	2020-04-02	2020-10-30	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	5,600,000.00	2020-04-26	2020-09-17	年利率 10.800%
山东富源小额贷款有限公司	4,400,000.00	2020-04-27	2020-09-17	年利率 10.800%
山东富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2020-05-06	2020-12-10	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2020-05-06	2020-12-24	年利率 9.600%
山东富源小额贷款有限公司	10,000,000.00	2020-05-26	2020-06-05	年利率 13.200%
山东富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2020-06-02	2020-11-01	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	25,000,000.00	2020-08-28	2021-08-27	年利率 6.960%
山东富源小额贷款有限公司	10,000,000.00	2020-08-28	2020-12-31	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	30,000,000.00	2020-12-10	2021-12-09	年利率 10.000%
山东富源小额贷款有限公司	20,000,000.00	2020-12-16	2021-12-09	年利率 10.000%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东富源小额贷款有限公司	40,000,000.00	2020-12-31	2021-12-30	年利率 10.000%
山东易通商业保理有限公司	10,200,000.00	2020-01-09	2020-12-21	年利率 9.500%
山东易通商业保理有限公司	10,000,000.00	2020-01-13	2020-12-21	年利率 9.500%

## (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	9,930,102.48	7,742,185.53

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## (1) 本期计提支付关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	计提利息	支付利息
山东省商业集团有限公司	821,618,699.49	618,795,556.04
山东银座商城股份有限公司	39,358,790.71	38,000,000.00
山东银座久信房地产开发有限公司	65,820.00	
山东鲁商智慧科技有限公司	207,182,426.66	59,097,993.23
山东富源小额贷款有限公司	11,254,364.60	11,197,071.46
山东易通商业保理有限公司	4,411,147.13	5,142,945.95
合计	1,083,891,248.59	732,233,566.68

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，公司在山东省商业集团财务有限公司的银行存款余额为 969,774,893.29 元，借款余额为 70,098,847.22 元。2020 年度存款利息收入金额为 2,256,595.53 元，借款利息支出金额为 3,378,797.21 元。

## (3) 共同投资

1) 2020 年 6 月，公司与关联方山东文旅景区投资集团有限公司、鲁商乡村发展集团有限公司以及外部股东员工跟投平台在济南市合资设立山东丝路灵岩文化旅游有限公司。合资公司注册资本为 10,000 万元人民币，其中：公司出资 3,400 万元人民币，持有 34% 股权；山东文旅景区投资集团有限公司出资 1,400 万元人民币，持有 14% 股权；鲁商乡村发展集团有限公司出资 900 万元人民币，持有 9% 股权。

2) 2020 年 9 月, 公司子公司山东福瑞达医药集团有限公司与控股股东山东省商业集团有限公司、关联方山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司、关联方山东洪泰富源资本管理有限公司或其控股子公司及其他社会资本等合作方, 通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金, 基金名称山东洪泰福瑞达股权投资合伙企业(有限合伙), 基金总规模为人民币 10 亿元。其中, 商业集团出资 2.9 亿元, 认缴比例 29%; 山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司认缴出资 1.5 亿元, 认缴比例 15%; 福瑞达医药出资 1 亿元, 认缴比例 10%; 其他社会资本出资 4.5 亿元, 认缴比例 45%; 洪泰富源资本或其控股子公司作为 GP 出资 1,000 万元, 并担任基金执行事务合伙人, 鲁商股权投资基金管理有限公司担任基金管理人。

3) 2020 年 9 月, 山东福瑞达医药集团有限公司同关联方山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司共同向新疆伊帕尔汗香料股份有限公司进行增资, 山东福瑞达医药集团有限公司出资 1,308.963 万元, 认购其注册资本 608.82 万元, 占比 10%, 山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司出资 5,366.7225 万元, 认购其注册资本 2,496.15 万元, 占比 41%。

## 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
合同负债	山东富源小额贷款有限公司	1,395,502.49	1,412,934.20
合同负债	山东省商业集团财务有限公司	3,646,136.55	4,532,545.92
合同负债	山东银座泉城大酒店有限公司济南鲁商国奥城分公司		2,208,333.33
合同负债	山东省商业集团有限公司		734,854.50
合同负债	鲁商集团有限公司	476,616.99	476,616.99
合同负债	山东洪泰富源资本管理有限公司	163,760.00	163,760.00
合同负债	山东省通利商业管理有限公司	5,767.73	701,739.87
合同负债	山东省国欣文化旅游发展集团有限公司	626,583.33	
合同负债	山东富源投资控股有限公司	372,604.17	
应付利息	山东富源小额贷款有限公司		211,200.01
应付利息	山东易通商业保理有限公司		731,798.82
短期借款	山东富源小额贷款有限公司	90,268,493.15	105,000,000.00
短期借款	山东易通商业保理有限公司		75,700,000.00
应付账款	山东文旅传媒集团有限公司	119,000.00	92,000.00
应付账款	鲁商物产有限公司机电设备分公司	5,720,766.10	10,603,749.31
应付账款	鲁商物产有限公司金属材料分公司	316,740.49	4,297,118.56

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	山东鲁商智慧科技有限公司	95,397,067.79	131,643,022.12
应付账款	山东省银座实业有限公司	1,405,948.11	3,623,476.30
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	261,644.73	
应付账款	临沂居易置业有限公司	666,918.48	666,918.48
应付账款	山东博士伦福瑞达制药有限公司	10,557,609.86	10,638,931.04
应付账款	山东永兴物业管理有限公司		1,636,660.00
应付账款	济南金艺林房地产开发有限公司		261,163.60
应付账款	山东省林工商投资有限公司		500,000.00
应付账款	山东银座电器有限责任公司	18,224.00	18,224.00
应付账款	山东海佑福瑞达制药有限公司	870,560.46	
其他应付款	山东艺林房地产开发有限公司	130,356.32	
其他应付款	齐鲁宾馆置业中心	52,600,000.00	
其他应付款	山东文旅酒店管理集团有限公司	500,000.00	80,000,000.00
其他应付款	山东银座酒店管理有限公司临沂鲁商知春湖酒店	258,111.32	
其他应付款	山东省鲁商福瑞达养老发展有限公司	278,075,070.00	
其他应付款	鲁商股权投资基金管理有限公司	1,800,000.00	
其他应付款	北京天创伟业投资管理有限公司	374,815.78	374,815.78
其他应付款	临沂鲁商置业发展有限公司	305,031,200.00	
其他应付款	临沂锦琴房地产开发有限公司	709,684,053.14	958,782,756.13
其他应付款	临沂尚城置业有限公司	43,180,620.14	44,179,403.19
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	鲁商物产有限公司机电设备分公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	青岛海景(国际)大酒店发展有限公司	2,396,394.69	2,329,454.69
其他应付款	山东省城市服务技师学院	1,014,760.88	897,360.88
其他应付款	山东鲁商智慧科技有限公司	1,413,347,840.28	2,771,418,151.60
其他应付款	山东省商业集团有限公司	7,385,749,244.64	8,537,854,673.58
其他应付款	山东省银座实业有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	山东世界贸易中心	31,682,296.10	31,682,296.10
其他应付款	山东银座久信房地产开发有限公司	1,954,119.11	6,830,613.44
其他应付款	山东银座商城股份有限公司	629,480,838.13	680,440,245.36
其他应付款	山东银座天启房地产有限公司	161,264.23	161,264.23
其他应付款	济宁鲁商置业有限公司		81,805.17
其他应付款	齐鲁医药学院	4,858,640.12	4,733,931.35
其他应付款	山东银座雅风阁餐饮管理有限公司		580,048.00
其他应付款	济宁银座佳悦酒店有限公司		64,481.00
其他应付款	山东省生物医药科学院	6,533,462.45	6,533,462.45
其他应付款	山东省药学科学院	12,417,783.38	18,879,349.35

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	山东易通商业保理有限公司		2,889.99
其他应付款	山东国家农产品现代物流工程技术研究中心	18,732,557.59	
应付票据	山东鲁商智慧科技有限公司	19,329,275.21	10,883,561.20
应付票据	鲁商物产有限公司机电设备分公司	542,314.32	398,832.00
应付票据	济宁鲁商置业有限公司	1,784,878.94	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	不适用
公司本期行权的各项权益工具总额	8,184,199.00
公司本期失效的各项权益工具总额	不适用
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	第一批：行权价格 2.67 元/股，剩余期限 2 年； 第二批：行权价格 3.42 元/股，剩余期限 2 年

注：经公司第十届董事会第六次会议审议通过，同意根据公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《2018 年股票期权激励计划（草案修订稿）及其摘要》及公司 2019 年利润分配方案，公司股票期权激励计划行权价格进行调整，相应调整了股权行权价格。

2020 年 9 月 21 日，公司第十届董事会 2020 年第五次临时会议，通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予部分第一个行权期行权条件成就的议案》，公司股票期权首次授予部分第一个行权期行权条件已成就。公司符合行权条件的首批 238 名员工股票期权数量为 7,871,903 份，行权价格为 2.67 元/股，预留部分符合行权条件的 57 名员工股票期权数量为 312,296 份，行权价格为 3.42 元/股，共计 8,184,199.00 股予以行权。

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	按照布莱克-斯科尔斯期权定价模型(B-S 模型)计算确定
可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日根据最新取得可行权激励对象人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可解锁的权益工具数量，在股权激励计划实施完毕后，最终预计可行权权益工具的数量

	量应当与实际可行权工具的数量一致
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	14,453,639.69
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	6,317,854.36

其他说明

以股份支付换取的职工服务成本总额为 20,295,190.99 元。

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至财务报表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2020 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 95,769,847.57 元。

#### 2、资产抵押、质押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押、质押：

单位：元币种：人民币

资产类别	项目名称	抵押金额
开发成本及开发产品	青岛·鲁商中心项目	1,274,524,750.00
	鲁商·松江新城项目	959,670,100.00
	鲁商·国奥城项目	750,442,449.00
	青岛蓝岸丽舍项目	250,841,287.48
	临沂鲁商中心项目	644,423,334.00
	菏泽鲁商凤凰城项目	1,838,695,344.10
	鲁商·蓝岸新城项目	492,156,404.91



资产类别	项目名称	抵押金额
	鲁商·金悦城项目	37,295,233.64
	烟台鲁商公馆项目	790,570,000.00
	青岛鲁商蓝岸公馆项目	2,221,470,400.10
	淄博·鲁商中心项目	924,277,482.77
	青岛鲁商中央公馆项目	439,973,044.13
	青岛蓝谷健康	986,499,989.00
	济南鲁茂置业	2,266,324,935.00
固定资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	342,321,143.50
固定资产	生物科技临沭国用(2012)第 043 号房产	10,941,756.68
固定资产	鲁 2017 济南市不动产权第 0024991 号	20,333,326.79
固定资产	长清工业园厂房	1,658,761.71
无形资产	临沂鲁商铂尔曼大酒店	22,923,350.61
无形资产	生物科技临沭国用(2012)第 043 号土地	3,228,781.72
无形资产	长清工业园土地	23,517,124.86
应收账款	物业收费权质押	56,244,195.60
应收票据	票据质押	4,253,305.74

### 3、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

某客户购买公司子公司开发的房产，因合同中载明房产性质与规划许可证不符，导致无法办理不动产证。客户通过仲裁要求解除购房合同返还购房款项并支付利息、违约金等，2021 年 1 月仲裁裁决解除合同，退房款并赔偿损失。公司认为涉案房屋具有独特性不应单独退房，仲裁庭对房屋出租情况及租金进行处理属于对超出范围并无权仲裁的事项进行了裁决，应当撤销。因此向法院提起撤销仲裁申请，法院已于 2021 年 1 月 14 日立案。公司根据目前情况预估赔偿各类损失 640 万元。

#### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	201,830,439.80
-----------	----------------

注：2021年3月25日，公司董事会通过了公司2020年度利润分配预案，以2020年12月31日的总股本1,009,152,199.00股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元(含税)，共计派发股利201,830,439.80元。上述预案须提交股东大会审议通过方可实施。

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产行业 and 医药化妆品行业两大报告分部。由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理，提供不同的产品和劳务，因此每个报告分部为单独的业务分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露,这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	房地产行业	医药化妆品	分部间抵销	合计
一、营业收入	12,139,204,974.74	1,476,827,358.84	550,244.18	13,615,482,089.40
二、营业成本	10,238,217,225.68	606,039,734.41	-2,838,046.62	10,847,095,006.71
三、利润总额	706,905,544.87	154,849,385.71	8,251,995.74	853,502,934.84
四、净利润	504,341,836.93	141,188,048.73	6,640,492.95	638,889,392.71
五、资产总额	59,942,078,827.25	2,814,461,642.38	1,257,955,726.86	61,498,584,742.77
六、负债总额	53,816,456,024.57	1,894,147,209.52	729,429,572.65	54,981,173,661.44

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用 不适用

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	280,000,000.00	250,000,000.00
其他应收款	2,718,991,263.80	1,659,064,194.57
合计	2,998,991,263.80	1,909,064,194.57

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
山东银座地产有限公司		50,000,000.00
山东省鲁商置业有限公司	280,000,000.00	200,000,000.00
合计	280,000,000.00	250,000,000.00

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	2,680,991,263.80
1 至 2 年	
2 至 3 年	38,000,000.00
合计	2,718,991,263.80

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	2,680,991,263.80	1,621,061,222.42
保证金	38,000,000.00	38,000,000.00
其他		2,972.15
合计	2,718,991,263.80	1,659,064,194.57

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
山东鲁新置业有限公司	往来款	1,200,000,000.00	1年以内	44.13	
山东捷兴企业管理有限公司	往来款	740,860,790.22	1年以内	27.25	
青岛鲁商锦绣置业有限公司	往来款	202,724,414.86	1年以内	7.46	
鲁商置业青岛有限公司	往来款	145,515,763.23	1年以内	5.35	
临沂鲁商发展金置业有限公司	往来款	132,299,491.21	1年以内	4.87	
合计	/	2,421,400,459.52	/	89.06	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,154,366,421.20		2,154,366,421.20	1,217,054,033.20		1,217,054,033.20
对联营、合营企业投资	6,806,201.48		6,806,201.48	193,911.71		193,911.71
合计	2,161,172,622.68		2,161,172,622.68	1,217,247,944.91		1,217,247,944.91

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
山东省鲁商置业有限公司	368,919,055.10			368,919,055.10		
山东银座地产有限公司	127,285,109.39			127,285,109.39		
山东省商业房地产开发有限公司	63,771,944.47			63,771,944.47		
北京银座合智房地产开发有限公司	52,145,078.42			52,145,078.42		
鲁商福瑞达健康投资有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
山东福瑞达医药集团有限公司	335,832,845.82	119,000,000.00		454,832,845.82		
山东捷兴企业管理有限公司	57,600,000.00			57,600,000.00		
东悦控股有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00		
烟台捷兴企业管理有限公司	100,000,000.00	166,400,000.00		266,400,000.00		
青岛鲁商数字科技有限公司	42,500,000.00			42,500,000.00		
山东鲁商创新发展有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
山东鲁商物业服务有限公司		123,883,100.00		123,883,100.00		
山东焦点福瑞达生物股份有限公司		258,429,288.00		258,429,288.00		
临沂鲁商发展金置业有限公司		264,600,000.00		264,600,000.00		
合计	1,217,054,033.20	937,312,388.00		2,154,366,421.20		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
临沂鲁商置业发展有限公司	193,911.71			-193,911.71							
山东丝路灵岩文化旅游有限公司		6,800,000.00		6,201.48						6,806,201.48	
小计	193,911.71	6,800,000.00		-187,710.23						6,806,201.48	
合计	193,911.71	6,800,000.00		-187,710.23						6,806,201.48	

## 4、资本公积

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	604,292,791.97	13,901,841.12		618,194,633.09
二、其他资本公积	35,900,264.84	6,317,854.36		42,218,119.20
合计	640,193,056.81	20,219,695.48		660,412,752.29

资本溢价增加系股权激励本期行权，行权价和股本面值的差额导致；减少系本期子公司收购少数股权形成。

其他资本公积增加系本期股权激励成本摊销形成。

## 5、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

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	280,000,000.00	250,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-187,710.23	-5,566,088.29
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	36,138.17	
合计	279,848,427.94	244,433,911.71

## 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	5,190,449.99	
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）	32,430,435.97	主要系医药研发补助



项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,255,976.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,996,545.41	
所得税影响额	910,913.37	
少数股东权益影响额	-4,787,331.41	
合计	14,003,899.42	

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	20.03	0.64	0.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.59	0.62	0.62

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：赵衍峰

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 25 日

修订信息

适用 不适用