公司代码:600223 公司简称:鲁商置业

# 鲁商置业股份有限公司

## 2018 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 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。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 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。

5 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2018年度实现归属于母公司所有者的净利润162,060,307.83元,母公司2018年度实现净利润393,015,036.62元。母公司年初未分配利润

-329,517,367.52元,本年提取法定盈余公积6,349,766.91元,加本年实现净利润393,015,036.62元,期末可供股东分配的利润为57,147,902.19元。

本着回报股东、促进公司可持续发展的原则,公司拟定2018年利润分配预案为:以2018年12月31日的总股本1,000,968,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.50元(含税),共计派发股利50,048,400.00元,剩余未分配利润(母公司)7,099,502.19元结转以后年度。资本公积金不转增股本。上述预案尚需经公司2018年年度股东大会审议批准后方可实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 李鹏 | 代玮玉 |
| 办公地址 | 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 |
| 电子信箱 | 600223Lszy@163.com | 600223Lszy@163.com |

2 报告期公司主要业务简介

报告期内,公司主要从事房地产开发与经营管理、医药健康、物业管理等业务,累计地产开发项目40余个,省内以济南、青岛为核心,重点布局烟台、临沂、济宁、菏泽等城市,省外已布局至北京、重庆、黑龙江等省市,形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长,外部市场业务进一步扩展。公司还利用自身专业的项目运作和管理能力开展项目代建业务,打造鲁商代建品牌;涉足招商运营、设计服务、园林绿化等业务,进一步延伸了房地产开发链,为公司持续健康发展提供支撑。

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

2018年,房地产调控政策持续深化,在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系,住房租赁市场建设继续提速,调控政策更加强调“因城施策、分类调控”,地方政府适机出台调控政策的主动性明显增强,各地继续坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松,落实地方调控主体责任,确保房地产市场平稳健康发展。在短期政策影响、长期政策预期和市场力量的共同作用下,房地产市场已出现一定程度回落。2018年,我国医药行业三大终端六大市场药品销售额实现17131亿元,同比增长6.3%,医药健康行业具有广阔的发展前景,市场潜力巨大,受到国家产业政策的大力支持。

公司在房地产开发方面具有丰富的项目运作和管理经验,未来公司将根据市场发展趋势,按照既定的区域发展战略,注重高质量发展,以幸福生活服务商为己任。同时,继续推进公司转型,大力推动医药康养业的快速发展,以做大做强为目标,开展资本、产品、技术、市场多个领域的合作和战略扩张。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

| | 2018年 | 2017年 | | 本年比上年增减(%) | 2016年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 调整后 | 调整前 | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 48,878,339,967.88 | 45,062,054,820.41 | 43,394,898,932.65 | 8.47 | 43,923,103,794.72 | 42,525,357,657.67 |
| 营业收入 | 8,821,312,533.20 | 8,286,546,155.76 | 7,548,771,288.66 | 6.45 | 8,225,194,816.28 | 7,645,921,649.99 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 162,060,307.83 | 128,068,255.54 | 105,361,220.96 | 26.54 | 110,740,019.33 | 92,372,107.88 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 128,109,072.05 | 138,240,069.57 | 138,240,069.57 | -7.33 | 90,521,293.20 | 90,521,293.20 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,437,188,671.63 | 2,690,039,350.07 | 2,331,537,872.05 | -9.40 | 2,561,971,094.53 | 2,226,176,651.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,095,276,854.30 | 1,636,737,114.59 | 1,555,133,569.22 | 28.02 | -2,395,910,742.31 | -2,468,118,717.22 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.16 | 0.13 | 0.11 | 23.08 | 0.11 | 0.09 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.16 | 0.13 | 0.11 | 23.08 | 0.11 | 0.09 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.32 | 4.88 | 4.62 | 增加1.44个百分点 | 4.42 | 4.23 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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 | 947,620,692.81 | 1,733,281,081.74 | 2,775,375,102.81 | 3,365,035,655.84 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 20,961,039.34 | 48,257,354.72 | 56,185,925.51 | 36,655,988.26 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 16,871,828.76 | 27,820,771.03 | 54,061,765.80 | 29,354,706.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -689,978,855.98 | 1,513,865,687.99 | 190,371,028.85 | 1,081,018,993.44 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2018年12月底,公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司100%股权,公司根据会计准则的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,因此在合并当期编制合并财务报表时,对财务报表的相关项目进行了追溯调整,导致分季度主要财务数据与已披露定期报告数据存在差异。

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 31,358 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 29,506 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | |

前10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(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 山东省商业集团有限公司 | 0 | 530,722,779 | 53.02 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 上海方大投资管理有限责任公司 | 40,216,000 | 40,216,000 | 4.02 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 山东省国有资产投资控股有限公司 | 0 | 20,660,111 | 2.06 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 博山万通达建筑安装公司 | 0 | 19,500,000 | 1.95 | 0 | 质押 | 19,500,000 | 境内非国有法人 |
| 山东世界贸易中心 | 0 | 19,220,000 | 1.92 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 鲁商集团有限公司 | 0 | 17,210,000 | 1.72 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 淄博市城市资产运营有限公司 | 0 | 12,156,250 | 1.21 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 淄博第五棉纺织厂 | 0 | 5,590,000 | 0.56 | 0 | 质押 | 5,590,000 | 境内非国有法人 |
| 凌国胜 | 28,500 | 5,252,200 | 0.52 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 靳玉德 | 2,038,429 | 4,506,400 | 0.45 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 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。 | | | | | | |

4.2 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

4.3 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

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2018年,公司实现营业收入88.21亿元,同比增长6.45%,实现利润总额4.58亿元,实现归属于母公司所有者的净利润1.62亿元,分别同比增长48.78%和26.54%;截至2018年12月31日,公司总资产488.78亿元,同比增长8.47%,净资产24.37亿元,同比降低9.40%。其中,公司于2018年12月底受让的山东福瑞达医药集团有限公司,2018年实现营业收入8.58亿元,实现利润总额0.72亿元,实现归属于母公司所有者的净利润0.37亿元,截至2018年12月31日,山东福瑞达医药集团有限公司总资产13.96亿元,净资产3.36亿元。

2018年12月底,公司受让山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司100%股权,公司将持有的泰安银座房地产开发有限公司97%股权、东营银座房地产开发有限公司100%股权和济宁鲁商置业有限公司100%股权转让给山东省商业集团有限公司,并以现金方式支付对价12,079.37万元。本次交易方山东省商业集团有限公司为公司第一大股东,山东福瑞达医药集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司,根据《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定,同一控制下的企业合并视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,因此在合并当期编制合并财务报表时,对合并资产负债表的期初数进行了调整,同时也对比较报表的相关项目进行了调整,公司2017年调整后的营业收入82.87亿元,利润总额3.08亿元,归属于母公司所有者的净利润1.28亿元,与调整前相比增加9.77%,21.80%,21.55%;截至2017年12月31日,调整后的公司总资产450.62亿元,净资产26.90亿元,与调整前相比增加3.84%和15.38%。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 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、公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

(1)中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于 2017 年3月修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》,并要求境内上市的企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。

新金融工具准则的主要变化:金融资产的分类由现行“四分类”改为“三分类”,调整非交易性权益工具投资的会计处理;金融资产减值损失准备计提由“已发生损失法”变更为“预期损失法”;在金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面有所调整和完善,金融工具披露要求也相应调整。

(2)2018 年 6 月 15 日,财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15 号),对一般企业财务报表部分项目列报进行了调整。

公司根据通知的相关要求,对财务报表相关项目进行列报调整,并对可比会计期间的比较数据进行相应调整,对财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。主要列报项目及其内容影响如下:

单位:元 币种:人民币

| 会计政策变更内容和原因 | 受影响的报表项目名称 | 本期受影响的报表项目金额 | 上期重述金额 | 上期列报的报表项目及金额 |
|---|---|---|---|---|
| 1.应收票据和应收账款合并列示 | 应收票据及应收账款 | 180,470,881.65 | 157,145,608.22 | 应收票据:56,078,476.80 应收账款:101,067,131.42 |
| 2.应收利息、应收股利并其他应收款项目列示 | 其他应收款 | 264,843,932.58 | 580,396,043.40 | 应收利息:236,712.78 其他应收款:580,159,330.62 |
| 3.应付票据和应付账款合并列示 | 应付票据及应付账款 | 5,901,979,107.82 | 4,915,816,000.00 | 应付票据:200,238,712.33 应付账款:4,715,577,287.67 |
| 4.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示 | 其他应付款 | 14,710,194,027.41 | 13,665,673,198.38 | 应付利息:118,396,760.40 应付股利:150,000,000.00 其他应付款:13,397,276,437.98 |
| 5.管理费用列报调整 | 管理费用 | 267,796,053.29 | 236,169,024.19 | 管理费用:236,169,024.19 |
| 6.研发费用单独列示 | 研发费用 | 30,132,732.61 | 24,169,177.11 | — |

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

公司第十届董事会第四次会议于2019年3月28日召开,会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。董事会认为:本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合相关规定和公司实际情况,决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。

公司独立董事马涛、朱南军对本次会计政策变更发表独立意见:公司本次会计政策变更是根据财政部文件的要求而做出,变更后的会计政策符合财政部的相关规定,不存在损害公司及全体股东利益的情形。变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策的变更程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

监事会认为:本次公司会计政策变更是根据财政部2017年修订和颁布的企业会计准则对公司会计政策进行的相应变更,符合财政部规定和公司实际情况。本次会计政策变更程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司和股东利益的情况。

5 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

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、鲁商福瑞达健康投资有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司、东悦控股有限公司七家子公司及鲁商置业青岛有限公司等外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”。

证券代码:600223 股票简称:鲁商置业 编号:临2019-014

## 鲁商置业股份有限公司 第十届董事会第四次会议决议公告

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

鲁商置业股份有限公司第十届董事会第四次会议于2019年3月18日发出通知,并于2019年3月28日在公司会议室召开。会议应到董事5名,实到董事5名,同时监事会成员和部分高级管理人员列席本次会议,符合《公司法》和公司章程规定。

会议由董事长董红林女士主持,经参会董事审议表决,通过以下议案并形成如下决议:

一、全票通过《2018年度董事会工作报告》,并提交公司2018年年度股东大会审议。

二、全票通过《2018年度总经理业务报告》。

三、全票通过《2018年度独立董事述职报告》,并提交公司2018年年度股东大会,详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

四、全票通过《2018年度财务决算报告》,并提交公司2018年年度股东大会审议。

五、全票通过《2018年度利润分配预案》。经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2018年年初未分配利润-329,517,367.52元,本年提取法定盈余公积6,349,766.91元,加本年实现净利润393,015,036.62元,期末可供股东分配的利润为57,147,902.19元。本着回报股东、促进公司可持续发展的原则,公司拟定2018年利润分配预案为:以2018年12月31日的总股本1,000,968,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.50元(含税),共计派发股利50,048,400.00元,剩余未分配利润(母公司)7,099,502.19元结转以后年度。资本公积金不转增股本。上述预案尚需经公司2018年年度股东大会审议批准后方可实施。

六、全票通过《2018年度内部控制评价报告》,详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

七、全票通过《2018年度履行社会责任的报告》,详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

八、全票通过《2018年年度报告》全文及摘要,并提交公司2018年年度股东大会审议,详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

九、全票通过《关于公司高级管理人员薪酬的议案》,批准了2018年度公司高级管理人员报酬,具体金额已在《2018年年度报告》中披露。此事项已获公司董事会薪酬与考核委员会批准。

独立董事意见:公司2018年度高级管理人员的薪酬是根据公司经营状况而确定,与公司效益、考核结果挂钩,符合公司实际情况,不存在损害投资者特别是中小股东利益情形。

十、全票通过《关于会计政策变更的议案》,本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合相关规定和公司实际情况。会计政策变更自规定的日期起开始执行,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响,也无需进行追溯调整。具体事项详见《鲁商置业股份有限公司关于会计政策变更的公告》(临2019-015号)。

十一、全票通过《关于续聘会计师事务所的议案》,公司拟续聘大信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度财务及内控审计机构,此事项将提交公司2018年年度股东大会审议。具体事项详见《鲁商置业股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告》(临2019-016号)。

十二、通过《关于公司2019年度日常关联交易预计发生金额的议案》,并提交公司2018年年度股东大会审议。具体事项详见《鲁商置业股份有限公司关于2019年度日常关联交易预计发生金额的公告》(临2019-017号)。

由于该议案涉及关联交易,在参与本次表决的5名董事中关联董事2名,非关联董事3名(含独立董事2名),会议以3票同意,0票反对,0票弃权,2名关联董事回避的表决结果审议通过。

十三、通过《关于公司2019年度融资额度的议案》。为确保公司房地产项目及其他业务的正常运营,满足公司的资金需求,公司董事会提请2018年年度股东大会批准以下融资事项:

1、公司(包括下属子公司)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120亿元人民币(含等值折算的外币),融资利率按相关机构的规定执行,并根据相关金融机构的规定办理抵押等手续。

2、公司(包括下属子公司)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80亿元人民币(含等值折算的外币),由实际使用资金的公司向山东省商业集团有限公司及其关联方支付相应的资金使用费,资金使用费不超过银行同期利率,如山东省商业集团有限公司及其关联方取得资金的成本高于银行同期利率,资金使用费不超过山东省商业集团有限公司及其关联方取得资金的成本。

3、公司及全资公司、控股公司之间通过借款或委托借款等方式进行最高额不超过150亿元(含等值折算的外币)的资金往来,资金使用费不超过银行同期利率或取得资金的成本。

对于上述1至3项额度内的融资事项,董事会提请股东大会授权实际使用资金的公司签署与融资事项有关的重大合同和重要文件。

4、山东省商业集团有限公司(包括下属子公司)作为公司的控股股东,为支持公司上述融资计划,将为公司(包括下属子公司)提供不超过100亿元的担保支持,并根据公司融资的实际需要签署担保协议。山东省商业集团有限公司(包括下属子公司)根据实际提供的担保金额向实际使用资金的公司收取不超过3%的担保风险准备金(解除担保责任后,担保风险准备金退还被担保企业)和不超过1%的担保费。董事会提请股东大会授权实际使用资金的公司与山东省商业集团有限公司(包括下属子公司)签署相关的重大合同和重要文件。

由于该议案涉及关联交易,在参与本次表决的5名董事中关联董事2名,非关联董事3名(含独立董事2名),会议以3票同意,0票反对,0票弃权,2名关联董事回避的表决结果审议通过。

独立董事意见:本次关联交易保证了公司经营发展的资金需求,有利于公司的可持续发展。公司对该关联交易的审议、表决程序合法有效,关联董事回避表决,未损害公司及公司其他股东的利益。

审计委员会意见:公司审计委员会认为本次关联交易是为了保证公司经营发展的资金需求,对公司的可持续发展能力无不利影响,未损害公司和全体股东的利益。

十四、通过《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》,鉴于公司与山东省商业集团财务有限公司签订为期一年的《金融服务协议》即将到期,公司拟续签一年,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。上述事项将提交公司2018年年度股东大会审议。具体事项详见《鲁商置业股份有限公司关于与山东省商业集团财务有限公司续签《金融服务协议》的关联交易公告》(临2019-018号)。

由于该议案涉及关联交易,在参与本次表决的5名董事中关联董事2名,非关联董事3名(含独立董事2名),会议以3票同意,0票反对,0票弃权,2名关联董事回避的表决结果审议通过。

十五、全票通过《关于授权董事会、经理层参与土地竞拍权限的议案》,为提高公司参与土地竞拍事项的工作效率,充分发挥董事会及经营班子的作用,公司提请股东大会对董事会及经理层授权如下:

公司(包括下属子公司)参与土地公开竞拍事项,单项目金额在最近一期经审计的公司总资产20%以内的,公司股东大会授权董事会全权处理;单项目金额在最近一期经审计的公司总资产10%以内的,公司董事会授权经理层全权处理。上述土地公开竞拍事项在摘牌或竞拍成功后及时履行相关的信息披露义务。

授权期限:自2018年年度股东大会通过之日起至2019年年度股东大会召开之日为止,此事项将提交公司2018年年度股东大会审议。

十六、全票通过《关于调整公司组织机构设置的议案》,为适应公司经营发展的需要,公司内部组织机构设置调整为:办公室、组织人力资源部、纪检监察部、运营管理部、资本运作部、财务管理部、资金管理部、营销管理部、客服管理部、战略研究与发展部、设计管理部、成本管理部、工程管理部、安全管理部、合约与采购管理部、审计部、法务部。

十七、全票通过《关于全资下属公司临沂鲁商地产有限公司办理开发贷款展期的议案》,同意临沂鲁商地产有限公司向山东临沂兰山农村商业银行股份有限公司申请4850万贷款展期,展期期限8个月,年利率5.225%,以该项目在建工程及分摊的土地使用权作为抵押物。

十八、通过《关于《鲁商置业股份有限公司项目跟投管理办法》的议案》,并提交公司2018年年度股东大会审议,《鲁商置业股份有限公司项目跟投管理办法》详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

董事长董红林女士作为跟投人员,为关联董事,回避表决。在参与本次表决的5名董事中,关联董事1名,非关联董事4名(含独立董事2名),会议以4票同意,0票反对,0票弃权,1名关联董事回避的表决结果审议通过。

十九、全票通过《关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司对其下属公司2019年度担保额度预计的议案》,并提交公司2018年年度股东大会审议。具体事项详见《鲁商置业股份有限公司关于全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司对其下属公司2019年度担保额度预计的公告》(临2019-019号)。

本次董事会会议审议通过的议案一、四、五、八、十一、十二、十三、十四、十五、十八、十九尚需股东大会批准,议案三将提交股东大会听取,股东大会召开时间及相关事项另行通知。

特此公告。

鲁商置业股份有限公司董事会
2019年3月30日

证券代码:600223 股票简称:鲁商置业 编号:临2019-015

## 鲁商置业股份有限公司 关于会计政策变更的公告

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

重要内容提示:

●本次会计政策变更是公司按照财政部2017年修订和颁布的企业会计准则及2018年发布的一般企业财务报表格式对公司会计政策进行的相应变更,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响,且不涉及对以前年度损益的追溯调整。公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

一、会计政策变更概述

1、新金融工具准则

(1)金融资产的分类由现行“四分类”改为“三分类”:变更前,公司按照持有金融资产的意图和目的不同,将金融资产分类为“可供出售金融资产”、“贷款和应收款”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“持有至到期投资”。变更后,公司将以持有金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为金融资产的判断依据,将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。

此外,调整非交易性权益工具投资的会计处理,允许公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

(2)金融资产减值损失准备计提发生改变:变更前公司对金融资产减值的会计处理采用的是“已发生损失法”,即只有在客观证据表明金融资产已发生损失时,才对相关金融资产计提减值准备。变更后公司将对金融资产减值的会计处理采用“预期损失法”,考虑金融资产未来预期信用损失情况,从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备,揭示和防控金融资产信用风险。

(3)拓宽套期工具和被套期项目的范围,使套期会计更加如实地反映公司的风险管理活动。

此外,在明确金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面做了调整和完善,金融工具披露要求也相应调整。

2、财务报表格式修订

公司根据财会[2018]15号通知的相关要求,对财务报表相关项目进行列报调整,并对可比会计期间的比较数据进行相应调整,具体调整项目如下:

(1)在资产负债表中新增“应收票据及应收账款”行项目,将资产负债表中原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入该新增的项目;

(2)将资产负债表中原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目;

(3)将资产负债表中原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目;

(4)将资产负债表中原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目;

(5)在资产负债表中新增“应付票据及应付账款”行项目,将资产负债表中原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入该新增的项目;

(6)将资产负债表中原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目;

(7)将资产负债表中原“专项应付款”和“长期应付款”项目合并计入“长期应付款”项目;

(8)在利润表中新增“研发费用”行项目,将利润表中原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示;

(9)在利润表“财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目,其中“利息费用”项目反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出,“利息收入”项目反映企业确认的利息收入。

二、本次会计政策变更对公司的影响

1、执行新金融工具准则的影响

公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。根据新金融工具准则的衔接规定,公司对上年同期比较报表不进行追溯调整,就新旧准则转换影响数调整2019年期初留存收益和其他综合收益。公司将自2019年第一季度报告起,按新金融工具准则要求进行会计报表披露。

2、财务报表格式修订的影响

报表格式的修订是对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出的调整,对财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。公司将按照企业会计准则和通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

执行上述财会[2018]15号的主要列报项目及其内容影响如下:(单位:元)

| 会计政策变更内容和原因 | 受影响的报表项目名称 | 本期受影响的报表项目金额 | 上期重述金额 | 上期列报的报表项目及金额 |
|---|---|---|---|---|
| 1.应收票据和应收账款合并列示 | 应收票据及应收账款 | 180,470,881.65 | 157,145,608.22 | 应收票据:56,078,476.80 应收账款:101,067,131.42 |
| 2.应收利息、应收股利并其他应收款项目列示 | 其他应收款 | 264,843,932.58 | 580,396,043.40 | 应收利息:236,712.78 其他应收款:580,159,330.62 |
| 3.应付票据和应付账款合并列示 | 应付票据及应付账款 | 5,901,979,107.82 | 4,915,816,000.00 | 应付票据:200,238,712.33 应付账款:4,715,577,287.67 |
| 4.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示 | 其他应付款 | 14,710,194,027.41 | 13,665,673,198.38 | 应付利息:118,396,760.40 应付股利:150,000,000.00 其他应付款:13,397,276,437.98 |
| 5.管理费用列报调整 | 管理费用 | 267,796,053.29 | 236,169,024.19 | 管理费用:236,169,024.19 |
| 6.研发费用单独列示 | 研发费用 | 30,132,732.61 | 24,169,177.11 | — |

三、独立董事意见

公司独立董事马涛、朱南军对本次会计政策变更发表独立意见:公司本次会计政策变更是根据财政部文件的要求而做出,变更后的会计政策符合财政部的相关规定,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、董事会意见

公司第十届董事会第四次会议全票审议通过了《关于会计政策变更的议案》,无需提交股东大会审议。董事会认为:本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合相关规定和公司实际情况。

五、监事会意见

监事会认为:本次公司会计政策变更是根据财政部2017年修订和颁布的企业会计准则及2018年发布的一般企业财务报表格式对公司会计政策进行的相应变更,符合财政部规定和公司实际情况。本次会计政策变更程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

六、备查文件:

1、公司第十届董事会第四次会议决议

2、独立董事关于会计政策变更的独立意见

3、董事会关于会计政策变更的意见

4、监事会关于会计政策变更的意见

特此公告。

鲁商置业股份有限公司董事会
2019年3月30日

证券代码:600223 股票简称:鲁商置业 编号:临2019-016

## 鲁商置业股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

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

根据中国证监会和《公司章程》关于聘任会计师事务所的有关规定,考虑业务合作的连续性等因素,公司拟续聘大信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度财务及内控审计机构。

根据2018年度委托的工作量及股东大会的授权,公司支付大信会计师事务所(特殊普通合伙)2018年度财务报告审计费用120万元、内控审计费用30万元,2019年度审计费用将提请股东大会授权董事会参照其业务量确定金额。

上述事项已经公司第十届董事会第四次会议审议通过,尚需提交公司2018年年度股东大会批准。

特此公告。

鲁商置业股份有限公司董事会
2019年3月30日

证券代码:600223 股票简称:鲁商置业 编号:临2019-017

## 鲁商置业股份有限公司关于 2019年度日常关联交易预计发生金额的公告

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

重要内容提示:

●本事项需要提交股东大会审议

●本次涉及的日常关联交易不会对关联方形成较大的依赖

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易概述

2019年,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、招商运营、园林绿化等业务,根据日常经营和业务发展的需要,公司(包括下属子公司)与公司第一大股东商业集团及其关联企业发生提供或接受劳务、采购或销售商品、房屋租赁等日常关联交易,双方将遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易,在发生关联交易时签署有关的协议或合同。

(二)日常关联交易履行的审议程序

1、董事会表决情况和关联董事回避情况:公司第十届董事会第四次会议审议通过了《关于公司2019年度日常关联交易预计发生金额的议案》,在参与本次表决的5名董事中关联董事2名,非关联董事3名(含独立董事2名),会议以3票同意,0票反对,0票弃权,2名关联董事回避的表决结果通过该议案。

对于上述额度内的关联交易,公司将提请股东大会授权相关公司(包括下属子公司)在发生关联交易时签署有关的协议或合同。本次日常关联交易提交股东大会审议时,关联股东将回避表决。

2、独立董事事前认可情况和发表的独立意见:公司独立董事马涛、朱南军先生对本次关联交易已事前认可并发表独立意见,认为公司2019年度发生的日常经营性关联交易均为公司正常经营行为,关联交易遵循了客观、公正的原则和市场化定价方式进行,对公司的可持续发展能力无不利影响,公司对日常关联交易的审议、表决程序符合《公司章程》等相关规定,未损害公司其他股东的利益,上述关联交易未影响公司的独立性,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、审计委员会意见:公司审计委员会认为本次关联交易对公司是必要的,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。

(三)2018年日常关联交易的预计和执行情况

单位:人民币万元

| 关联交易类别 | 按产品或劳务等进一步划分 | 关联人 | 2018年预计发生金额 | 2018年已发生金额 | 占同类业务比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 采购商品 | 材料、设备等 | 山东省银座实业有限公司 | 3,000.00 | 54.92 | 0.01 |
| | | 山东省鲁商空调工程有限公司 | 20,000.00 | 20,858.84 | 5.48 |
| | | 山东省商业集团有限公司及其关联企业(鲁商物产有限公司等) | 17,000.00 | 8,023.85 | 2.11 |
| 租赁 | 出租物业 | 泰安银座商城有限公司 | 1,700.00 | 1,571.95 | 20.95 |
| | | 临沂居易置业有限公司 | 1,800.00 | 963.86 | 12.84 |
| | | 山东银座购物中心有限公司菏泽银座和谐广场 | 1,500.00 | 1,396.90 | 18.62 |
| | | 山东省商业集团有限公司及其关联企业(山东银座旅游集团有限公司等) | 4,000.00 | 1,651.83 | 22.01 |
| 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 | 4,000.00 | 3,677.41 | 11.06 |
| 销售商品 | 商品房、化妆品、药品、材料等 | 山东省商业集团有限公司及其关联企业 | 3,000.00 | 734.48 | 0.88 |
| 接受劳务 | 广告宣传、会务等 | 山东省商业集团有限公司及其关联企业(如:鲁商传媒集团有限公司及其下属企业、易通金服支付有限公司等) | 1,500.00 | 866.64 | 3.95 |
| 合计 | | | 57,500.00 | 39,800.68 | |

注:1、采购商品中向山东省鲁商空调工程有限公司采购金额超出858.84万元,但未达到公司最近一期经审计净资产的0.5%,且采购商品类总额金额未超出股东大会的授权范围。

2、上述关联交易实际发生额比预计金额减少,主要是由于根据公司生产经营的实际进度与招标情况,采购额较年初计划减少所致。

(四)2019年度日常关联交易预计金额和类别

单位:人民币万元

| 关联交易类别 | 按产品或劳务等进一步划分 | 关联人 | 2019年预计发