

公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

债券代码：135205

债券简称：16鲁商债

鲁商置业股份有限公司 2016年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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	李璐	代玮玉
电话	0531-66699999	0531-66699999
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	39,195,020,322.04	34,760,903,817.61	12.76
归属于上市公司股东的净资产	2,168,981,852.98	2,136,190,027.28	1.54
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-82,664,553.06	-824,042,363.64	不适用
营业收入	2,010,709,996.90	2,004,666,533.97	0.30

归属于上市公司股东的净利润	32,791,825.70	44,539,382.77	-26.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	34,202,728.37	54,599,037.85	-37.36
加权平均净资产收益率（%）	1.52	2.18	减少0.66个百分点
基本每股收益（元/股）	0.03	0.04	-25.00
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.04	-25.00

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）					32,299	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
山东省商业集团有限公司	国有法人	53.02	530,722,779	0	质押	105,140,000
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	2.06	20,660,111	0	无	0
博山万通达建筑安装公司	境内非国有法人	1.95	19,500,000	0	质押	19,500,000
山东世界贸易中心	国有法人	1.92	19,220,000	0	质押	19,220,000
鲁商集团有限公司	国有法人	1.72	17,210,000	0	质押	17,210,000
全国社保基金一一二组合	未知	1.61	16,068,956	0	无	0
淄博市城市资产运营有限公司	国有法人	1.21	12,156,250	0	无	0
淄博第五棉纺织厂	境内非国有法人	0.56	5,590,000	0	质押	5,590,000
中国农业银行股份有限公司—国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	未知	0.53	5,275,844	0	无	0
凌国胜	未知	0.48	4,837,328	0	无	0
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、山东世界贸易中心和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。				

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

不适用

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016年上半年,面对复杂严峻的内外部环境,公司上下紧紧围绕创新主题,以发展为导向,以改革为契机,全面推进效益落地和品质提升,主动适应房地产市场新常态,各项工作稳步向前推进,主要经营情况如下:

(1) 报告期内,公司实现营业收入 20.11 亿元,实现利润总额 4,082.00 万元,实现归属于母公司所有者的净利润 3,279.18 万元。

(2) 截至 2016 年 6 月 30 日,公司总资产 391.95 亿元,净资产 21.69 亿元,分别比期初增长 12.76%和 1.54%。

(3) 抢抓市场机遇,不断提升销售水平。上半年,公司紧紧把握房地产市场回暖契机,通过创新营销模式、制定灵活的价格策略、精准把握推盘节奏等方式。将“去库存”作为上半年销售主题进行重点调度,逐个项目梳理剩余房源,制定专项去化任务和去化措施。时刻关注房地产市场走势,分区域进行项目销售价格及货量去化调研,把握市场细微变化,对项目价格规划进行全部署,及时抓住市场量价齐升行情,促进利润提升。持续加强推盘力度,严格把控销售节点,借助新媒体社交力量创新营销,利用微信公众号平台,配合销售开展系列活动。上半年公司实现合同销售额 31.18 亿元,销售面积 41.55 万平方米,分别同比增加 31.45%和 34.25%。

(4) 强化项目管理,确保工程建设质量和进度。上半年,公司将工程、精装、景观、安全职能统一并入工程管理中心,形成专业配合、统筹兼顾、协调推进的中心负责制,保证项目实现快速高标准建设及竣工交付。高度重视工程质量,强化专项检查,提升工程管理水平。制定并实行《设备设施移交管理办法》,规范项目设备设施向物业移交流程,明确移交标准、移交时间、责任人等事项,缩短设备设施移交周期,实现由项目到物业的平稳过渡,规避后期物业管理风险。安全工作扎实推进,通过不断完善标准化制度、加强安全检查及专项治理、组织安全培训强化全员安全意识等工作,实现了上半年“零事故”的目标。报告期内,公司实现新开工面积 55.74 万 m^2 ,竣工面积 92.27 万 m^2 ,分别同比增加 105.53%和 62.82%。

(5) 推进标准化建设,着力提升品质形象。信息化建设方面,计划运营管控信息化系统进入应用实操阶段,标杆项目将率先上线,对营销系统进行专项优化,使售楼与业务报表相匹配,实现业务横向一体化管理和财务一体化管理。建设工程维修报修系统,对交付前查验、交付报修、物业接管维修三个阶段进行全面信息化监控。智慧社区平台及物业服务 APP 签订服务商,将以健康小屋的方式促进健康社区理念的落地。设计标准化方面,景观入口大门、示范区、售楼处采用

标准化设计，展现企业形象。客户服务方面，以客服系统建设与第三方检查为抓手，构建维系客户关系、经营客户资源、创建幸福社区、有效支撑营销的客户服务与管理体系。

(6) 面对行业利润下滑的严峻形势，各专业积极开展经营管理创新，努力提质增效，实现降低成本、增效益。采购方面，集中采购取得实质进展，入户门、防火门、消防箱三个专项确定标准化招标文件及评分标准设计。成本方面进行动态成本监控，财务、营销、资金等各专业加强协同，提高成本系统数据的准确性及联动性，持续完善成本全价值链控制体系。

(7) 全面推进改革创新，激发内生动力。2016年，围绕公司“创新能力提升年”管理主题，成立了经营创新、产品研发、互联网与信息化创新等八个重点工作小组，大力推进重点领域和薄弱环节的管理改革，研究适应当前形势的新模式、新出路。积极探索健康产业与地产融合发展，临沂知春湖项目获批2016年山东省重点建设项目，历山路项目护理院通过济南市卫计委审批。推进物业管理提升，组织召开物业创新工作研讨会，确定了“社区养老服务”和“社区智慧服务亭”两个创新课题。招商运营方面，加大品牌联络力度，形成600家品牌商家储备库。代建方面，新签订山东省城市服务技术学院实训楼、省文物保护科研修复工场、转山西路城市综合体三个项目。

(二) 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,010,709,996.90	2,004,666,533.97	0.30
营业成本	1,700,753,709.92	1,572,318,907.05	8.17
销售费用	63,950,908.38	59,045,657.10	8.31
管理费用	72,619,501.32	63,704,330.92	13.99
财务费用	7,294,051.77	11,176,746.04	-34.74
经营活动产生的现金流量净额	-82,664,553.06	-824,042,363.64	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-10,085,655.80	-4,798,444.70	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,342,762,851.15	828,956,765.61	182.62
资产减值损失	958,214.05	9,123,309.12	-89.50
投资收益	20,168,029.37	11,059,315.35	82.36
营业外收入	9,165,349.76	3,388,416.34	170.49
营业外支出	8,726,139.15	15,000,341.18	-41.83
所得税费用	12,407,594.61	39,296,439.33	-68.43

财务费用变动原因说明:主要系利息收入增加影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期销售回款增加及收回预售保证金影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系购买委托贷款保障基金及新项目购置固

定资产影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于本期发行公司债券影响所致。

资产减值损失变动原因说明:根据会计政策计提坏账准备减少影响所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业实现净利润增加影响所致。

营业外收入变动原因说明:主要系本期收到税收返还影响所致。

营业外支出变动原因说明:主要系本期违约赔偿金减少影响所致。

所得税费用变动原因说明:主要系本期经营利润减少影响所致。

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	1,882,337,263.28	1,610,159,975.09	14.46	0.07	8.18	减少 6.41 个百分点
物业管理	78,879,613.22	71,127,821.05	9.83	32.46	34.22	减少 1.18 个百分点
酒店	30,407,919.47	5,596,773.09	81.59	-2.38	-3.02	增加 0.12 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	1,882,337,263.28	1,610,159,975.09	14.46	0.07	8.18	减少 6.41 个百分点
物业管理	78,879,613.22	71,127,821.05	9.83	32.46	34.22	减少 1.18 个百分点
酒店	30,407,919.47	5,596,773.09	81.59	-2.38	-3.02	增加 0.12 个百分点

本期与去年同期相比,房地产销售毛利率下降 6.41 个百分点,主要原因为两期结算产品类型构成差异较大,本期毛利较高的高档住宅收入占比相比去年同期减少 25 个百分点。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
山东省内	800,135,668.30	-42.75
山东省外	1,193,609,822.57	101.55

主要原因为山东省内项目本期相比去年同期结算收入减少 4.59 亿元,山东省外项目本期相比去年同期结算收入增加 5.95 亿元。

四 涉及财务报告的相关事项

- 4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。**

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计未发生变化。

- 4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。**

报告期内无重大会计差错更正。

- 4.3 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。**

本公司将山东省鲁商置业有限公司、山东银座地产有限公司、山东省商业房地产开发有限公司、泰安银座房地产开发有限公司、东营银座房地产开发有限公司、北京银座合智房地产开发有限公司、鲁商福瑞达健康投资有限公司七家子公司及鲁商置业青岛有限公司等孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见 2016 年半年度报告正文第十节财务报告“附注八、在其他主体中的权益”。

- 4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。**

半年度财务报告未经审计。

董事长：李彦勇

鲁商置业股份有限公司

2016 年 8 月 24 日