

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	李璐	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”，地方政府适时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

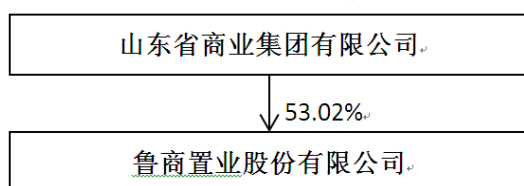
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

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。						

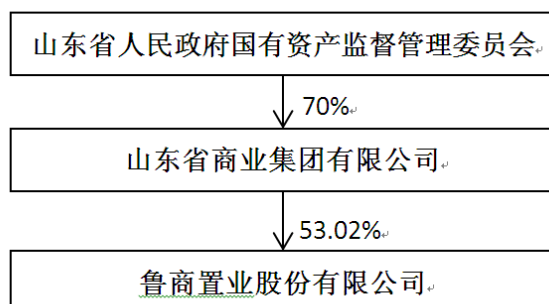
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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有关法律、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孙公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。