

鲁商置业股份有限公司

2015 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	佟广
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	31,828,117,776.28	30,817,631,617.56	3.28
归属于上市公司股东的净资产	2,068,237,656.10	2,023,698,273.33	2.20
	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	-824,042,363.64	-2,185,164,316.15	不适用
营业收入	2,004,666,533.97	1,321,128,081.40	51.74
归属于上市公司股东的净利润	44,539,382.77	45,711,848.62	-2.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,599,037.85	47,165,692.99	15.76
加权平均净资产收益率(%)	2.18	2.47	减少0.29个百分点
基本每股收益(元/股)	0.04	0.05	-20.00
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.05	-20.00

2.2 截止报告期末的股东总数、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

截止报告期末股东总数（户）				38,314		
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	52.42	524,739,200	0	质押	222,790,000
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
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
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	未知	0.90	8,999,818	0	无	0
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金	未知	0.65	6,500,000	0	无	0
交通银行股份有限公司－国泰金鹰增长证券投资基金	未知	0.60	6,000,412	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－国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	未知	0.54	5,380,116	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

1、公司经营情况回顾

回顾上半年工作，公司在极为严峻的市场形势下，全体员工积极进取，奋勇拼搏，通过辛勤的工作，以高度的责任心，使公司各项工作稳步推进。公司主要经营情况如下：

（1）报告期内，公司实现营业收入 20.05 亿元，实现利润总额 9100.61 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 4453.94 万元。

（2）截至 2015 年 6 月 30 日，公司总资产 318.28 亿元，净资产 20.68 亿元，分别比上年期末增长 3.28%和 2.20%。

（3）全面提升销售管理水平，加速产品去化。上半年，房地产市场形势依然严峻，虽然在 330 新政连续降准降息等影响下，政策效应逐步显现，但是去库存的主旋律依然没有改变。为此，公司在做好新项目加推、销售方案制定、营销活动组织等日常销售工作的同时，提高了对库存去化的关注度，利用信息化系统对执行情况进行调度，梳理现有库存情况，制定专项营销措施。同时，公司加强价格规划管理和销售回款，积极探索新媒体营销方式，公司销售取得一定突破。上半年公司实现合同销售额 23.72 亿元。

（4）强化施工管理，确保工程建设质量和进度。上半年，工程部编制了《工程管理行为要点和考核办法》，对公司现有 36 项工程管理制度进行梳理，将工程建设管理薄弱环节，总结提炼为 108 项具体的管理行为要点，并通过加强检查和考核，全面规范现场工程人员管理行为，促进工程管理质量的提升。公司还全面推行交付预验收管理，有力推动了各项目工作进程。上半年，公司实现新开工面积 27.12 万 m²，在建面积 271.35 万 m²。

（5）深入开展“效益落地年”活动，降成本增效益。2015 年，公司确定了“效益落地年”的管理主题，在前三年专题活动基础上，进一步采取行动，增强在设计、采购、税务筹划等环节的把控能力，确保成本的完整和真实。严格把控动态成本，加强设计标准化建设，进一步细化控制节点，强化控制手段。

（6）强化管理创新，提升管理效能。2015 年成立了机制改革、产品线完善和产品标准化、资金管理、采购管理标准化等八个重点工作小组，在全面推进已有管理成果落地实施的同时，持续推进重点领域的管理提升。大力推进计划管控信息化系统建设，对公司的业务管控逻辑进行了系统梳理，制定了系统总体规划，以计划管理为主轴，以目标管理为抓手，以业务管理动作和目标实现结果为输入，实现了业务横向一体化管理和财务一体化管理。

（7）提高公司可持续发展能力，有效控制风险。上半年，共在重庆、济南、青岛、临沂、泰安、济宁等地考察新项目近 30 个，已获取的土地项目 2 个，扩大了公司的土地储备。

2、房地产项目信息

房地产销售情况

公司开发项目土地总面积约 593 万平方米，公司开发的房产以销售为主，报告期内，公司实现合同销售额 23.72 亿元，按区域划分销售及结算情况如下：

(1) 山东省内：计划总投资 635.69 亿元，总建筑面积 1062 万平方米，新开工面积 27.12 万平方米，2015 年上半年销售面积 24 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 500.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 11.58 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 302.32 万平方米。其中：

①济南地区：计划总投资 112.25 亿元，总建筑面积 218.1 万平方米，2015 年上半年销售面积 4.21 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 133.69 万平方米，2015 年上半年结算面积 0.77 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 90.87 万平方米。

②青岛地区：计划总投资 293.92 亿元，总建筑面积 385.81 万平方米，新开工面积 17.22 万平方米，2015 年上半年销售面积 10.45 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 163.6 万平方米，2015 年上半年结算面积 1.49 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 86.97 万平方米。

③临沂地区：计划总投资 135.6 亿元，总建筑面积 267.75 万平方米，2015 年上半年销售面积 4.03 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 142.21 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.84 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 78.34 万平方米。

④泰安地区：计划总投资 25.13 亿元，总建筑面积 40.54 万平方米，新开工面积 2.1 万平方米，2015 年上半年销售面积 2.78 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 10.02 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 5.38 万平方米。

⑤济宁地区：计划总投资 22 亿元，总建筑面积 43 万平方米，2015 年上半年销售面积 1.23 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 28.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.4 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 24.15 万平方米。

⑥菏泽地区：计划总投资 40 亿元，总建筑面积 85.3 万平方米，新开工面积 7.8 万平方米，2015 年上半年销售面积 1.18 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 11.58 万平方米，2015 年上半年结算面积 2.39 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 7.44 万平方米。

⑦东营地区：计划总投资 6.8 亿元，总建筑面积 21.5 万平方米，2015 年上半年销售面积 0.12 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 10.89 万平方米，2015 年上半年结算面积 1.69 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 9.16 万平方米。

(2) 山东省外：计划总投资 215.79 亿元，总建筑面积 326.68 万平方米，2015 年上半年销售面积 6.95 万平方米，至 2015 年上半年末累计销售面积 54.73 万平方米，2015 年上半年结算面积 8.23 万平方米，至 2015 年上半年末累计结算面积 51.75 万平方米。

各项目公司所持权益详见公司于 2015 年 3 月 28 日披露的 2014 年年度报告。

房地产出租情况

公司开发的房产以销售为主，目前出租的物业均为相关物业出售之前的临时性出租。报告期内确认的租金收入为 1486.34 万元，确认收入的出租房产面积约 7.73 万平方米，商业每平方米租金 1-4 元/天；写字楼每平方米租金 2-3 元/天；幼儿园每平方米租金 0.2-0.3 元/天。

(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	2,004,666,533.97	1,321,128,081.40	51.74
营业成本	1,572,318,907.05	914,113,304.89	72.00
销售费用	59,045,657.10	69,025,979.62	-14.46
管理费用	63,704,330.92	61,038,000.05	4.37
财务费用	11,176,746.04	8,244,286.22	35.57
经营活动产生的现金流量净额	-824,042,363.64	-2,185,164,316.15	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,798,444.70	-24,759,500.16	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	828,956,765.61	429,304,482.99	93.09
营业税金及附加	197,738,853.65	150,765,030.53	31.16
投资收益	11,059,315.35	2,095,871.48	427.67
营业外收入	3,388,416.34	6,416,593.55	-47.19
营业外支出	15,000,341.18	7,522,363.55	99.41

营业收入变动原因说明:本期交房的开发项目较上年同期增加所致。

营业成本变动原因说明:营业收入增加，相应营业成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系本期销售佣金相比去年有所减少影响所致。

管理费用变动原因说明:本期各项费用与去年同期基本持平。

财务费用变动原因说明:主要系本期利息收入相比去年同期减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系去年同期支付土地出让金较多影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系去年同期支付收购少数股权价款影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期项目开发贷款融资增加所致。

营业税金及附加变动原因说明:营业收入增加，应计提的相关税费增加所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业实现净利润增加所致。

营业外收入变动原因说明:主要系去年项目收到非营业收入影响所致。

营业外支出变动原因说明:主要系本期支付违约赔偿金影响所致。

(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	1,881,009,429.86	1,488,393,652.02	20.87	52.59	71.72	减少 8.81 个百分点
物业管理	59,547,554.51	52,994,794.04	11.00	59.43	78.11	减少 9.34 个百分点
酒店	31,150,682.98	5,770,959.96	81.47	-0.77	-4.04	增加 0.63 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	1,881,009,429.86	1,488,393,652.02	20.87	52.59	71.72	减少 8.81 个百分点
物业管理	59,547,554.51	52,994,794.04	11.00	59.43	78.11	减少 9.34 个百分点
酒店	31,150,682.98	5,770,959.96	81.47	-0.77	-4.04	增加 0.63 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	1,397,529,827.36	7.16
山东省外	592,213,128.00	不适用

主营业务分地区情况的说明：去年同期山东省外未实现收入，本期哈尔滨松江新城等项目实现交房收入。

(四) 主要子公司、参股公司分析

2015 年上半年，公司实现销售收入 20.05 亿元，净利润 5,170.97 万元，公司净利润影响主要来源于以下公司（项目）：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品	公司持 股比例	注册资本	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商首府项目	75%	5,000.00	4,662.24
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	南池公馆项目	100%	2,000.00	2,902.54
临沂鲁商地产有限公司	房地产开发	临沂鲁商凤凰城、临 沂鲁商中心项目	100%	2,000.00	4,412.10
东营银座房地产开发有限公司	房地产开发	东营银座城市广场	100%	1,000.00	1,654.52
山东省鲁商置业有限公司	房地产开发	常春藤、御龙湾、国 奥城项目	100%	5,000.00	-3,962.27

2015 年上半年，参股公司临沂尚城置业有限公司实现净利润 2,764.83 万元，公司本期按权益法核

算确认对该公司的投资收益 1,105.93 万元。

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。具体详见公司 2015 年半年度报告正文第九节财务报告“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

2015 年 8 月 24 日