

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
公司半年度不涉及利润分配或资本公积金转增股本事项。

二 公司基本情况

2.1 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	鲁商发展	600223	鲁商置业

注：公司第十届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过了《关于变更公司名称的议案》，同意公司名称由“鲁商置业股份有限公司”变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，该事项已经公司 2019 年第二次临时股东大会批准，并于 2019 年 6 月 27 日完成工商登记手续。具体内容详见 2019 年 6 月 28 日披露的《关于公司名称和经营范围完成工商变更登记的公告》（临 2019-042）。

公司第十届董事会 2019 年第十一次临时会议审议通过了《关于变更公司证券简称的议案》，公司证券简称由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”。经公司申请，并经上海证券交易所核准，公司证券简称将于 2019 年 7 月 12 日起由“鲁商置业”变更为“鲁商发展”，证券代码“600223”保持不变。具体内容详见 2019 年 7 月 9 日披露的《关于变更证券简称的实施公告》（临 2019-046）。

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
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
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

2.2 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	54,563,822,926.01	48,878,339,967.88	11.63
归属于上市公司股东的净资产	2,492,800,253.10	2,437,188,671.63	2.28
	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	-3,533,436,596.14	823,886,832.01	-528.87
营业收入	4,018,987,622.80	2,680,901,774.55	49.91
归属于上市公司股东的净利润	101,982,894.56	69,218,394.06	47.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,990,642.00	44,692,599.79	117.02
加权平均净资产收益率(%)	4.11	2.54	增加1.57个百分点
基本每股收益(元/股)	0.10	0.07	42.86
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.07	42.86

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				26,695		
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	无	0
上海方大投资管理有限责任公司	未知	4.92	49,296,900	0	无	0
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	3.39	33,951,660	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	无	0
鲁商集团有限公司	国有法人	1.72	17,210,000	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
付前军	未知	0.70	6,990,000	0	无	0
周纪昌	未知	0.61	6,113,600	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
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：截止报告期末，公司控股股东山东省商业集团有限公司持有公司股份 530,722,779 股，占

公司总股本的 53.02%；其中，通过自有普通证券账户持有公司股份 524,739,200 股，占公司总股本的 52.42%；通过定向资产管理计划的方式持有公司股份 5,983,579 股，占公司总股本的 0.6%。

2.4 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

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，公司紧紧围绕“改革发展年”的主题，深入解放思想，聚力改革创新，注重高质量发展，加快战略转型的步伐。在并购福瑞达医药集团基础上，公司全称变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，证券简称变更为“鲁商发展”，公司以此为新的起点，坚持“健康生活服务商”定位，聚焦“健康地产生态链、生物医药产品链、健康管理服务链”三大业务链条，将鲁商发展打造成鲁商置业的升级版，向综合型健康生活服务集团迈进。

从经营指标看，公司报告期内实现营业收入 40.19 亿元，同比增长 49.91%；实现归属于母公司所有者的净利润 10,198.29 万元，同比增长 47.33%。截至 2019 年 6 月 30 日，公司总资产 545.64 亿元，净资产 24.93 亿元，分别比期初增长 11.63%和 2.28%。

健康地产方面：公司不断加强对标学习，按照“走出去”和“引进来”两个阶段，聚焦产品升级、模式创新、服务提升与管理改革，确立了公司“健康住宅”体系，探索轻资产运营与“地产+”业务融合发展模式，推动公司逐步向管理型公司转变。报告期内，公司加大土地储备力度，共获取济南神武、青岛西海岸国际体育中心（首期）、青岛即墨鲁商蓝色科技港（首期）、临沂河东区褚庄 4 个项目，新增土地储备权益面积 40 余万 m²。密切关注市场形势，努力扩大销售规模，报告期内，公司实现合同销售额 69.58 亿元，同比增加 33.37%，销售面积 68.75 万平方米，同比增加 25.39%。围绕工程质量提升，通过加强“五重”工程质量管控体系宣贯，不断强化工程管理人员质量意识，公司报告期内新开工面积 93.16 万平方米，同比增加 44.59%，竣工面积 80.73 万平方米，同比增加 56.67%。不断提升产品品质与服务品质，完成《住宅标准楼型》图集、《道路系统、入口及周界、

标准化前场》图集，形成健康住宅的设计标准。全面提升物业服务品质，推广 5s 精细化管理，泰晤士小镇、御龙湾等项目获得 11 个行业主管部门和协会荣誉表彰、物业公司获得 3 个文明创建类荣誉。

生物医药方面：进一步明确了医药健康业务的战略定位和发展方向，主业聚焦药品和化妆品，着力打造中国骨科药物、化妆品领导品牌，构建有持续创新和发展后劲的现代化、科技型企业。上半年，公司成立了两支基金：一支并购基金，资金总规模人民币 10 亿元，围绕现有医药、化妆品产业上下游产业链，投资优秀项目，加快了企业并购的步伐。一支创新基金，总规模为人民币 3 亿元，投资战略布局的板块，如特色高端仿制药、创新药与生物药、独家中药、医疗器械等相关产品，进行短、中、长期产品的战略布局。报告期内，公司紧跟医养健康行业的发展趋势，不断探索并及时调整营销推广策略，努力拉动销售业绩的增长。公司对医养健康行业的管理体系、研发战略、营销策略、品牌拓展等方面进行全方位战略布局和创新推动。公司控股下属公司山东明仁福瑞达制药股份有限公司及山东明人福瑞达卫生材料有限公司新取得山东省食品药品监督管理局颁发的证书标号为 SD20190926、SD20190927 的 GMP 证书。

健康管理方面，鲁商福瑞达国际颐养中心省医保专线落地，成为济南市 5 家具有省、市医保的养老机构之一。居家服务正式起步，承接历下区归侨、侨眷居家养老项目。知春湖项目加快四大会所建设与运营，养生中心 8 月份开业，膳食中心预计国庆节后开业，老年大学现有学员 207 名。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒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) 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》（以下简称“新金融工具准则”），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。

公司施行新金融工具准则的会计政策变更，已经公司第十届董事会第四次会议审议通过，具体内容详见 2019 年 3 月 30 日上海证券交易所网站《公司关于会计政策变更的公告》（临 2019-015 号）。

本公司执行新金融工具准则对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则 影响金额	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日余额
资产：			
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	3,042,000.00	-3,042,000.00	
交易性金融资产		+3,042,000.00	3,042,000.00
可供出售金融资产	90,000,000.00	-90,000,000.00	
持有至到期投资	10,000,000.00	-10,000,000.00	
债权投资		+10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资		+90,000,000.00	90,000,000.00

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

根据财会[2019]6 号文件的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。

本公司执行财会[2019]6 号文件对资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额
应收票据及应收账款	180,470,881.65	
应收票据	55,442,754.59	55,442,754.59
应收账款	125,028,127.06	125,028,127.06
应付票据及应付账款	5,901,979,107.82	
应付票据		185,914,148.04
应付账款		5,716,064,959.78

(3) 财政部于 2019 年 5 月对《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》中涉及金融工具的相关内容进行了修订，修订后的准则自 2019 年 6 月起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的相关业务，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的相关业务，要求根据修订后的准则进行调整。目前公司不涉及非货币性资产交换、债务重组两类业务，执行上述修订后的会计准则对公司财务状况及利润无重大影响。

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 2019 年 8 月 24 日召开了第十届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：财政部于 2019 年上半年对《一般企业财务报表格式》、《企业会计准

则第 7 号—非货币性资产交换》及《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订，公司依照财政部的修订内容对公司会计政策进行相应的变更，符合财政部等相关部门的规定。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，不涉及追溯调整 2018 年度及以前年度财务数据，执行上述新会计准则将不会对公司净利润和股东权益造成重大影响。

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：公司本次会计政策变更是根据财政部的相关规定要求进行变更，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。本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响，也无需进行追溯调整。本次会计政策变更的决策程序符合规定，没有损害公司及中小股东的利益。

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规定，对公司会计政策进行了变更，会计政策变更的内容和决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东的利益的情形。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用

鲁商健康产业发展股份有限公司

董事长：董红林

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 24 日