

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
2022 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 上会会计师事务所（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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2022 年度实现归属于母公司所有者的净利润 45,455,341.19 元，母公司期末未分配利润-37,615,222.08 元，合并期末未分配利润 1,894,339,369.32 元。鉴于 2022 年度上市公司母公司可供分配利润为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。上述预案尚需经公司 2022 年年度股东大会审议。

第二节 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	鲁商发展	600223	鲁商置业

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	山东省济南市新泺大街888号	山东省济南市新泺大街888号
电话	0531-66699999	0531-66699999
电子信箱	lsfz600223@163.com	lsfz600223@163.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要业务涵盖生物医药和生态健康产业两大板块，涉及医药、化妆品、原料及添加剂、地产开发等业务领域。

（一）在生物医药板块，公司所处行业主要涉及医药、化妆品、原料及衍生产品、添加剂等领域。

医药领域。一是随着新医改持续深化，鼓励创新、带量采购、辅助用药目录管理、鼓励发展中医药等政策陆续实施，形成了鼓励创新、严格监管、注重规范的主要政策方向，为行业发展提供了强劲的推动力，行业加快洗牌。二是国家大力支持中药产业发展。2022年，国家相继印发《药审中心加快创新药上市审评工作程序（试行）》《“十四五”中医药发展规划》《关于加强新时代中医药人才工作的意见》等文件，从研发创新、评价指标体系、人才建设等方面加强高位谋划与指导，推动中药产业健康长远发展。三是医药营销模式不断创新，随着线上就诊方式逐渐成为习惯，将加速常见慢性病处方药外流，零售等院外渠道或将承接红利迎来持续的快速增长。四是创新成为行业发展的主要驱动力，研发能力突出、核心产品竞争优势明显、具有完善销售网络布局及渠道建设、一体化产业链优势的医药企业将获得更大发展空间。

化妆品领域。根据国家统计局数据，2022年社会消费品零售总额439733亿元，比上年下降0.2%，在划分的18大类别中，化妆品2022年零售总额为3936亿元，增速放缓。随着渠道红利、核心消费者渗透趋缓，国际品牌促销力度加大，以及诸多药企转型化妆品，行业竞争加剧，国货龙头公司有望进一步提升市占率，实现“强者恒强”。2022年1月6日，《化妆品生产质量管理规范》发布，在全新的监管体系之下，科学技术在化妆品行业中的重要性日渐凸显，产品力成为竞争核心。总体来看，国家鼓励和支持化妆品领域技术创新型企业发展。作为以研发驱动、具备完整产业链的国有美妆企业具备更加广阔的发展空间。

原料及衍生产品、添加剂领域。透明质酸领域，透明质酸作为一种由N-乙酰氨基葡萄糖和D-葡萄糖醛酸为结构单元的天然高分子粘多糖，在医疗、化妆品和功能性食品领域有着广泛的应用，按用途划分，可分为医药级、化妆品级、食品级。其中，医药级原料对生产技术、质量控制、注册的要求较高，且各国对医药级原料市场准入均有严格标准，售价高于化妆品级和食品级原料；化妆品级透明质酸市场较为成熟，顺应化妆品行业产品高端化、功能化的发展趋势，化妆品级透明质酸原料有望迎来进一步增长；食品级方面，随着中国市场对食品级透明质酸终端产品的认可，国内添加透明质酸的普通食品种类和数量也将更加丰富并带来新的消费趋势。添加剂领域，随着经济发展水平和食品安全意识的提升，人们对“高效、安全、无毒、无残留”的生物防腐剂认知度越来越高，生物防腐剂在食品领域的使用范围逐步扩大，生物食品添加剂产业有望迎来更大市场机

遇。

（二）在生态健康板块，公司所处行业主要涉及房地产及其上下游产业。房地产行业，根据国家统计局数据，2022 年全国商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%；商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。随着我国城市化进程进入新阶段，人口流动、城市扩张等趋势放缓，房地产市场将由高速增长阶段回归至平稳发展的时期。**物业管理行业，**2022 年，国家基层治理政策落地加速，物业服务企业成为社区基层治理的重要力量之一，重要性日益凸显；国务院印发《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》，提及支持物企与养老机构合作提供居家养老服务，鼓励物企将服务延伸至老年家庭；伴随互联网的蓬勃发展，越来越多的物企借助互联网等新技术进行跨界融合，加快智慧平台建设步伐。

报告期内，公司积极践行“健康中国”战略，实施重大资产出售，剥离房地产开发业务，聚焦于医药、化妆品、原料及添加剂等业务，推动公司转型发展。截至本报告披露日，公司前述重大资产出售工作已完成首批资产交割。

本次重大资产出售完成前，公司业务主要涵盖生物医药和生态健康产业两大板块。

（一）在生物医药板块，主要包含医药、化妆品、原料及衍生产品、添加剂业务。

医药方面，公司医药业务涵盖中药及化药制剂、生化药品及销售团队，拥有施沛特、颈痛颗粒、小儿解感颗粒等多个知名品牌。公司旗下的明仁福瑞达致力于中成药、化学药、保健食品的研发、生产和销售，产品涵盖骨科、妇科、内科、眼科、儿科五大领域，其中，明仁颈痛系列产品是国内首个专业治疗神经根型颈椎病的系列中成药，入选山东省火炬计划，被列为国家重点新产品，连续被评为“品质鲁药”；小儿解感颗粒用于治疗儿童风热感冒，拥有多项核心发明专利技术。公司参股的山东博士伦福瑞达制药有限公司致力于生物技术产品和生化药品的研究开发、生产和销售，产品涵盖眼科、骨科、皮肤科等领域，玻璃酸钠系列产品的研究及应用技术达到国际先进水平，施沛特是用于骨关节炎领域关节腔注射治疗的玻璃酸钠注射液知名品牌。

化妆品方面，福瑞达生物股份是公司化妆品主要经营主体，依托公司“妆药同源，科技美肤”的研发优势和产业链优势，已发展成为山东省化妆品行业龙头企业。旗下拥有“颐莲”“瑗尔博士”“善颜”“UMT”“诠润”“贝润”等多个知名化妆品品牌，其中，“颐莲”“瑗尔博士”近年来发展迅猛，已成功跻身国产化妆品行业前列。参股的新疆伊帕尔汗香料股份有限公司是一家聚焦薰衣草精油护肤的香料企业，产品涉及芳香理疗、芳香护肤、芳香保健、芳香养生等多个领域。公司化妆品业务经营模式主要分为线上销售和线下销售。化妆品板块以“4+N”品牌发展战略为指导，专注玻尿酸护肤、微生态护肤、精准护肤、以油养肤等科技护肤赛道，以科技研发为先导，拥有玻尿酸、聚谷氨酸、富勒烯、薰衣草精油、依克多因、银耳多糖等核心原料优势，拥有硅烷化玻尿酸、发

醇褐藻等多个专利成分，构筑了品牌和技术壁垒。

原料及衍生产品、添加剂方面，公司旗下焦点福瑞达是全球领先的透明质酸原料生产基地之一，集透明质酸研发、生产、销售为一体，在透明质酸行业产量及销量均名列前茅。现拥有透明质酸原材料 420 吨/年的产能，目前生产食品级和化妆品级透明质酸，60%以上出口，外贸出口地区主要为东亚、北美、欧盟等。公司旗下福瑞达生物科技主要开展生物防腐剂和化妆品原料的研发、生产和销售。食品添加剂方面，主要产品有纳他霉素、乳酸链球菌素和复配食品防腐剂等，其中纳他霉素市场占有率在 40%以上；化妆品功效原料方面，主要产品有聚谷氨酸、依克多因、积雪草提取物等。

报告期内公司医药、化妆品、原料及衍生产品、添加剂主要业务情况详见本节“行业经营性信息分析”中“其他说明”部分。

(二) 在生态健康板块，主要包含房地产开发和销售、物业管理、代建等业务。

房地产开发和销售业务在山东省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、烟台、济宁、菏泽、潍坊、淄博等城市，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。经营模式以自主开发、销售为主，稳步推进合作开发等多种模式。报告期内房地产主要业务情况详见本节“房地产行业经营性信息分析”部分。

物业管理业务以鲁商服务为主体，该公司是一家在山东省具有领先市场地位的综合性物业管理服务提供商，目前主营业务划分为物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务三个部分，于 2022 年 7 月 8 日在香港联交所主板上市。截止 2022 年底，鲁商服务在管项目 87 个，在管面积约 2220 万平方米。代建业务经营模式以政府代建为主，同时涉及商业代建、品牌代建等多种代建模式，开发业态包括公建展馆、商业、公寓、学校、医院等。招商运营业务主要涉及项目商业定位、业态规划布局、工程设计评审、招商运营及市场活动策划等全流程的商业管理服务。康养业务以鲁商福瑞达健康投资有限公司为经营主体，拥有完善的健康生态城、高端养老机构、和谐社区养老和社区健康驿站体系。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	58,473,809,904.37	61,415,459,283.31	-4.79	61,498,584,742.77
归属于上市公司股东的净资产	3,716,705,398.06	4,727,128,835.89	-21.37	4,080,050,127.32
营业收入	12,951,443,198.74	12,363,270,871.06	4.76	13,615,482,089.40

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
归属于上市公司股东的净利润	45,455,341.19	361,900,881.01	-87.44	638,669,121.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	58,500,292.43	360,058,169.37	-83.75	624,665,221.79
经营活动产生的现金流量净额	998,095,209.30	6,848,228,115.50	-85.43	4,448,018,883.54
加权平均净资产收益率(%)	1.01	8.34	减少7.33个百分点	20.03
基本每股收益(元/股)	0.04	0.36	-88.89	0.64
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.35	-88.57	0.63

本报告期公司归属于上市公司股东的净利润与去年同期相比减少 87.44%，主要原因为①公司对部分健康地产项目产品计提资产减值 26,183.59 万元；②健康地产本期结算项目主要为毛利率较低的刚需产品或首期销售房源；③健康地产个别项目规划调整暂时停工利息费用化影响财务费用增加。由于上述因素的综合影响，公司 2022 年度归属于上市公司股东的净利润减幅较大。公司股东大会已批准重大资产出售事项，公司将置出从事房地产开发业务的全部资产及负债，具体内容详见《鲁商健康产业发展股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告。截至本报告披露日，公司前述重大资产出售工作已完成首批资产交割。

本报告期经营活动产生的现金流量净额与去年同期相比减少 85.43%，主要原因为本期健康地产业务销售回款减少影响所致。

报告期末归属于上市公司股东的净资产与期初相比减少 21.37%，主要原因为公司根据管理需要永续债到期退出及利润分配影响所致。

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	1,482,210,648.61	3,352,979,099.76	3,693,939,070.78	4,422,314,379.59
归属于上市公司股东的净利润	66,295,134.64	122,907,793.34	-35,428,385.95	-108,319,200.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	63,261,809.07	126,257,632.78	-28,421,362.04	-102,597,787.38
经营活动产生的现金流量净额	-349,836,200.78	1,238,259,992.34	339,801,052.18	-230,129,634.44

2022 年 3、4 季度归属于上市公司股东的净利润较低，主要原因为：①公司对部分健康地产项目产品计提存货减值准备；②健康地产结算项目主要为毛利率较低的刚需产品或首期销售房源。

本报告期 1、4 季度经营活动产生的净现金流出金额较大，主要原因为健康地产项目受市场环境的影响，销售回款减少影响所致。

公司股东大会已批准重大资产出售事项，公司将置出从事房地产开发业务的全部资产及负债，

具体内容详见《鲁商健康产业发展股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》等相关公告。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					49,851		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					46,981		
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、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	0	524,739,200	51.62	0	质押	55,000,000	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.69	0	无	0	国有法人
魏巍	16,094,400	16,094,400	1.58	0	无	0	未知
李东璘	14,094,900	14,094,900	1.39	0	无	0	未知
淄博市城市资产运营集团有限公司	0	12,156,250	1.20	0	无	0	国有法人
国寿养老策略 4 号股票型 养老金产品—中国工商银行 股份有限公司	4,655,836	11,654,745	1.15	0	无	0	未知
山东世界贸易中心	0	9,836,000	0.97	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	2,676,885	8,803,794	0.87	0	无	0	未知
靳玉德	196,300	6,670,000	0.66	0	无	0	未知
共青城和莲投资合伙企业 (有限合伙)	-3,233,361	6,366,639	0.63	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，其他股东关联关系未知。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

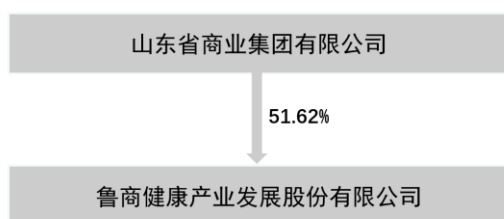
注：1、截止报告期末，公司控股股东山东省商业集团有限公司持有公司股份 524,739,200 股，占公司总股本的 51.62%。其中，通过自有普通证券账户持有公司股份 469,739,200 股，占公司总股本的 46.21%；通过山东省商业集团有限公司—非公开发行 2021 年可交换公司债券（第一期）

质押专户持有公司股份 20,000,000 股，占公司总股本的 1.97%；通过山东省商业集团有限公司-非公开发行 2021 年可交换公司债券（第二期）质押专户持有公司股份 35,000,000 股，占公司总股本的 3.44%。具体内容详见《鲁商健康产业发展股份有限公司关于控股股东非公开发行可交换公司债券办理股权质押的公告》（临 2021-046）、《鲁商健康产业发展股份有限公司关于控股股东非公开发行可交换公司债券办理股权质押的公告》（临 2021-061）。上述持股比例较临时公告差异系公司股权激励行权公司股份总数增加所致。

2、公司控股股东山东省商业集团有限公司于 2021 年 12 月 13 日将其持有的本公司 38,000,000 股无限售流通股质押给国金证券股份有限公司，用于办理股票质押式回购交易业务。2022 年 12 月 12 日，公司接到控股股东山东省商业集团有限公司通知，山东省商业集团有限公司将其质押给国金证券股份有限公司的鲁商发展 38,000,000 股无限售流通股办理了股票质押式回购交易到期购回业务，并办理完成相关解质手续。具体内容详见《鲁商健康产业发展股份有限公司关于控股股东部分股份解除质押的公告》（临 2022-045）。

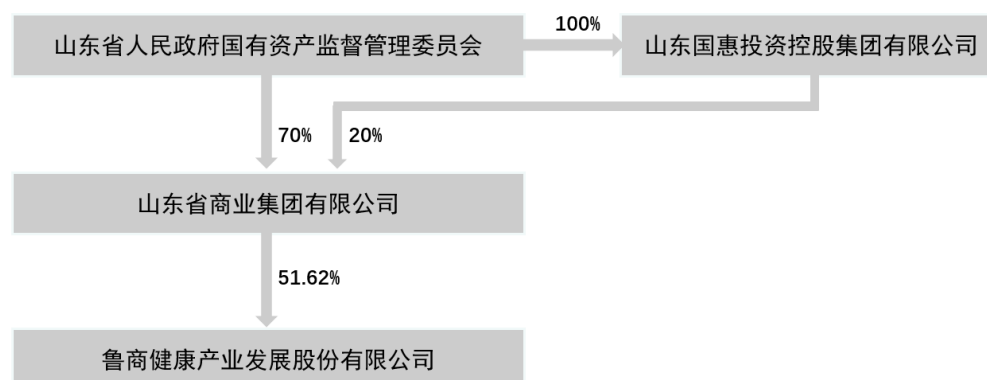
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2022年，公司实现营业收入129.51亿元，同比增长4.76%，实现利润总额2.61亿元，同比减少59.45%，实现归属于母公司所有者的净利润0.45亿元，同比减少87.44%。截至2022年12月31日，公司总资产584.74亿元，归属于母公司所有者的净资产37.17亿元，分别比期初减少4.79%和21.37%。公司旗下山东福瑞达医药集团有限公司（合并口径）2022年实现营业收入26.10亿元，实现利润总额2.87亿元，实现归属于母公司所有者的净利润2.04亿元，分别同比增长19.64%、28.58%和13.50%。

其中，2022年，健康地产实现营业收入97.37亿元，毛利率14.65%；化妆品板块营业收入19.69亿元，毛利率60.97%；医药板块营业收入5.11亿元，毛利率53.00%；原料及衍生产品、添加剂板块营业收入2.85亿元，毛利率34.07%。

为优化公司资产结构，增强企业抗风险能力，逐步实现转型发展，打造以医药、化妆品等核心业务为主的生物医药相关产品制造商，公司及下属全资子公司山东鲁健产业管理有限公司（本节简称“鲁健产业”）、山东鲁商健康产业有限公司（本节简称“鲁商健康”）将持有的山东省鲁商置业有限公司（本节简称“鲁商置业”）100%股权、山东鲁商新城镇产业发展有限公司（本节简称“新城镇”）100%股权、山东鲁商创新发展有限公司（本节简称“创新发展”）100%股权、菏泽鲁商置业有限公司（本节简称“菏泽置业”）100%股权、临沂鲁商地产有限公司（本节简称“临沂地产”）100%股权、临沂鲁商置业有限公司（本节简称“临沂置业”）51%股权、临沂鲁商发展金置业有限公司（本节简称“临沂金置业”）44.1%股权、临沂鲁商置业发展有限公司（本节简称“临沂发展”）32%股权，以及公司对上述标的公司及其下属公司的全部债权转让给山东省城乡发展集团有限公司（本节简称“山东城发集团”），交易价格590,662.49万元。截止本报告披露日，已完成第一批次6家公司股权及债权交割，根据《重大资产出售协议书》约定，第二批次（菏泽置业、临沂置业）相关股权及债权将于2023年10月31日前完成交割。本次交易完成后，公司将置出从事房地产开发业务的全部资产及负债，公司不再从事房地产开发相关业务。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用