

鲁商置业股份有限公司

2014 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，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

股票简称	股票代码	股票上市交易所
鲁商置业	600223	上海证券交易所
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(%)
		调整后	调整前	
总资产	29,032,871,836.73	27,298,931,080.63	27,298,931,080.63	6.35
归属于上市公司股东的净资产	1,863,243,613.19	1,840,765,764.57	1,826,281,689.68	1.22
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-2,185,164,316.15	-761,982,766.59	-761,982,766.59	
营业收入	1,321,128,081.40	824,575,999.64	824,575,999.64	60.22
归属于上市公司股东的净利润	45,711,848.62	35,832,969.17	36,266,129.36	27.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,165,692.99	27,753,729.13	29,186,889.32	69.94
加权平均净资产收	2.47	2.25	2.29	增加0.22个百分点

益率 (%)				点
基本每股收益 (元 / 股)	0.05	0.04	0.04	25.00
稀释每股收益 (元 / 股)	0.05	0.04	0.04	25.00

说明：2014年2月28日，本公司收购了关联方山东银座久信房地产开发有限公司持有的本公司控股子公司泰安银座房地产开发有限公司10%的股权和东营银座房地产开发有限公司15%的股权，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，该收购股权的行为视同在最初合并日发生。

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前10名股东持股情况

单位：股

报告期末股东总数 (户)				31,232		
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	52.62	526,739,200	0	质押	222,790,000
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	6.67	66,758,303	0	无	
山东世界贸易中心	国有法人	3.84	38,441,600	0	质押	19,220,000
鲁商集团有限公司	国有法人	3.44	34,432,500	0	质押	17,210,000
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	未知	2.84	28,475,007	0	无	
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
邹瀚枢	未知	1.62	16,190,012	0	无	
淄博市城市资产运营有限公司	国有法人	1.21	12,156,250	0	无	
山东银座家居有限公司	国有法人	0.99	9,865,277	0	无	
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、鲁商集团有限公司和山东银座家居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 截止报告期末优先股股东总数及持有公司 5%以上优先股股份的前十名股东持股情况

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

上半年，面对复杂严峻的房地产形势，公司上下坚定信心、积极应对，解放思想，创新增效，各项工作稳步向前推进。公司主要经营情况如下：

1、报告期内，公司实现营业收入 13.21 亿元，同比增长 60.22%；实现利润总额 10744.77 万元，同比增长 75.52%；实现归属于母公司所有者的净利润 4571.18 万元，同比增长 27.57%。

2、截至 2014 年 6 月 30 日，公司总资产 290.33 亿元，净资产 18.63 亿元，分别比上年期末增长 6.35%和 1.22%。

3、上半年，房地产市场形势极其严峻，特别是二季度以后，观望气氛日渐浓厚，为此，公司加大形势预判和市场分析力度，密切关注市场形势，积极主动应对市场变化，锐意营销创新，千方百计提升销售业绩，在逆势中依然取得了较好的销售业绩，上半年公司实现合同销售额 35.05 亿元。

4、上半年，公司编制与推广了工程管理的多项标准化文件，实施一级节点分项目分专业提前预警，形成系统化、常态化的一级计划节点提示、纠偏机制，加强计划管理和质量管理，有力推动了各项目工作进程，上半年计划交付项目均提前或按时交付。上半年，公司实现新开工面积 75.41 万 m²，在建面积 277.07 万 m²。

5、2014 年，公司确定了“效益提升年”的管理主题，上半年从成本、设计、招标、资金、税收等方面入手，深入开展、扎实推进，取得了较好效果。为进一步查找问题、防范风险、提高盈利水平，公司组织召开了成本专题会，对成本管控重点进行了分析。

6、为适应发展的需要，上半年，公司对组织架构及管理体制进行了一系列改革。以优化管理、减少层级、精简高效为原则，加快总部及区域机构改革，成立了青岛、临沂两个区域公司，完成了区域公司组织架构和权责设置，对公司总部组织架构和管理职能也进行了优化。

7、上半年，根据市场形势及公司发展实际，在新项目拓展上采取了更加审慎的态度，合理把握土地获取节奏，对济南、青岛、临沂等城市多个项目进行了考察，共考察新项目 20 余个，在临沂、青岛、泰安获取土地项目 4 个。

（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	1,321,128,081.40	824,575,999.64	60.22
营业成本	914,113,304.89	592,851,216.28	54.19
营业税金及附加	150,765,030.53	75,895,018.57	98.65
销售费用	69,025,979.62	64,401,639.89	7.18
管理费用	61,038,000.05	55,568,177.32	9.84
财务费用	8,244,286.22	-5,371,319.82	
资产减值损失	11,483,914.55	-8,402,784.46	
投资收益	2,095,871.48	3,611,421.20	-41.97
营业外收入	6,416,593.55	12,485,532.90	-48.61
营业外支出	7,522,363.55	4,515,346.53	66.60
所得税费用	42,065,699.18	19,566,069.27	114.99
经营活动产生的现金流量净额	-2,185,164,316.15	-761,982,766.59	
投资活动产生的现金流量净额	-24,759,500.16	-2,347,810.25	
筹资活动产生的现金流量净额	429,304,482.99	1,634,299,928.02	-73.73

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:营业收入增加，相应费用增加所致。

管理费用变动原因说明:营业收入增加，相应费用增加所致。

财务费用变动原因说明:主要系支付酒店贷款利息影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付土地出让金较多所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本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:主要由于去年同期筹资较多所致。

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。

资产减值损失变动原因说明:根据会计政策计提坏账准备增加所致。

投资收益变动原因说明:主要系联营企业实现净利润减少所致。

营业外收入变动原因说明:主要系去年同期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。

所得税费用变动原因说明:主要系本期经营利润增加所致。

(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	1,232,683,896.76	866,731,363.95	29.69	62.33	56.09	2.81
物业管理	37,350,764.07	29,753,775.62	20.34	28.81	33.61	-2.86
酒店	31,391,807.98	6,014,162.00	80.84	63.73	20.91	6.78
建材销售	2,712,512.29	1,715,244.08	36.77			
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	1,232,683,896.76	866,731,363.95	29.69	62.33	56.09	2.81
物业管理	37,350,764.07	29,753,775.62	20.34	28.81	33.61	-2.86
酒店	31,391,807.98	6,014,162.00	80.84	63.73	20.91	6.78
建材销售	2,712,512.29	1,715,244.08	36.77			

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	1,304,138,981.10	71.51
山东省外		-100.00

本期山东省内实现收入相比去年同期增加 71.51%，主要原因为今年济宁南池公馆项目、青岛鲁商首府项目相比去年收入增加较多影响；山东省外本期未实现交房收入。

（四）主要子公司、参股公司分析

2014 年上半年，公司实现销售收入 13.21 亿元，净利润 6,538.20 万元，利润主要来源于以下公司（项目）：

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	营业收入	净利润
鲁商置业青岛有限公司	房地产开发	鲁商首府项目	439,577,214.00	89,067,780.48
济宁鲁商置业有限公司	房地产开发	南池公馆项目	500,000,081.48	68,162,539.31

（五）其他披露事项

1、房地产销售情况

公司开发项目土地总面积约 580.96 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 35.05 亿元，按区域划分的销售及结算情况如下：

（1）山东省内：计划总投资 623 亿元，总建筑面积 1028.73 万平方米，2014 年上半年销售面积 31.03 万平方米，新开工面积 56.76 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 409.23 万平方米，2014 年上半年结算面积 20.37 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 270.68 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，2014 年上半年销售面积 7.33 万平方米，新开工面积 21.25 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 125.33 万平方米，2014 年上半年结算面积 4.07 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 85.87 万平方米。

②青岛地区：计划总投资 286.92 亿元，总建筑面积 363.28 万平方米，2014 年上半年销售面积 10.68 万平方米，新开工面积 24.85 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 109.61 万平方米，2014 年上半年结算面积 1.67 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 77.78 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，2014 年上半年销售面积 7.99 万平方米，新开工面积 1.56 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 123.38 万平方米，2014 年上半年结算面积 6.65 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 80.59 万平方米。

④泰安地区：计划总投资 19.43 亿元，总建筑面积 29.8 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 5.38 万平方米，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，2014 年上半年销售面积 2.39 万

平方米，新开工面积 1.6 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 25.59 万平方米，2014 年上半年结算面积 7.98 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 16.86 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，2014 年上半年销售面积 2.26 万平方米，新开工面积 7.5 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 9.84 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，2014 年上半年销售面积 0.38 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 10.1 万平方米，至 2014 年上半年末累计结算面积 4.2 万平方米。

(2) 山东省外：计划总投资 213.49 亿元，总建筑面积 322.84 万平方米，2014 年上半年销售面积 7.1 万平方米，新开工面积 18.65 万平方米，至 2014 年上半年末累计销售面积 43.82 万平方米，累计结算面积 23.31 万平方米。

各项目公司所持权益详见公司于 2014 年 3 月 26 日披露的 2013 年年度报告。

2、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 1527.21 万元，确认收入的出租房产面积约 8.28 万平方米，商业每平方米租金 1-4 元 / 天；幼儿园每平方米租金 0.17-0.3 元 / 天。

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、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

与上年财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

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。

1、 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
重庆鲁商地产有限公司	50%	见注释

注：公司持有重庆鲁商地产有限公司 50%的股权，根据该公司章程规定，由公司决定该公司的生产经营，故公司对该公司拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

2、 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

无

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：赵西亮

鲁商置业股份有限公司

2014年8月15日