

公司代码：600223

公司简称：鲁商置业

债券代码：135205

债券简称：16 鲁商债

鲁商置业股份有限公司

2017 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
报告期不进行利润分配或资本公积金转增股本。

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
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 年度末增减(%)
总资产	43,238,272,713.28	42,525,357,657.67	1.68
归属于上市公司股东的净资产	2,264,839,783.96	2,226,176,651.09	1.74
	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	889,976,424.25	-82,664,553.06	不适用
营业收入	2,273,487,274.68	2,010,709,996.90	13.07
归属于上市公司股东的净利润	38,663,132.87	32,791,825.70	17.90
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	41,230,075.66	34,202,728.37	20.55
加权平均净资产收益率(%)	1.72	1.52	增加0.20个百分点
基本每股收益(元/股)	0.04	0.03	33.33
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.03	33.33

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)		30,321				
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
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	2.06	20,660,111	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
中国人寿保险(集团)公司一 传统一普通保险产品	未知	0.67	6,751,443	0	无	0
中国人寿保险股份有限公司 一万能一国寿瑞安	未知	0.58	5,831,676	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
凌国胜	未知	0.54	5,399,000	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、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。
--	--

2.4 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

(1) 报告期内，公司实现营业收入 22.73 亿元，同比增长 13.07%；实现归属于母公司所有者的净利润 3,866.31 万元，同比增长 17.90 %。

(2) 截至 2017 年 6 月 30 日，公司总资产 432.38 亿元，净资产 22.65 亿元，分别比期初增长 1.68%、1.74%。

(3) 抢抓市场时机，调整营销策略，取得良好业绩。公司加强形势预判，及时抓住市场量价齐升行情，加速推盘和去化。一是关注各地政策导向，分析区域市场产品去化特点，督促项目紧抓销售节点，力促项目均衡去化。二是在信贷规模持续收紧的大环境下，加强销售回款调度。三是深挖客户资源，以品牌+会员+销售联动的方式，极大促进了销售和品牌形象提升。2017 年上半年实现合同销售额 46.41 亿元，销售面积 58.53 万平米，分别同比增加 48.85%和 40.93%。

(4) 以标准化为抓手，强化项目运营管控。一是推进开发前期设计工作的前置管理，制定《设计前期阶段作业指引》、《设计前期资料收集指引》等制度文件，在设计前期即实现开发、销售、工程、成本等各专业积极参与的一体化管控。二是推进工程建设阶段的标准周期优化，进一步压缩开工准备时间。三是推进户型与精装标准化提升，制定刚需、改善、适老化、智能家居等四类标准户型精装方案，完善材料标准化数据库与集中采购、精装建造标准化施工，全面提升产品品质与特色。四是充分发挥项目启动会的管控作用，实现新的运营管控目标在各分期的落地实施。报告期内，公司实现新开工面积 85.76 万平米，同比增长 53.86%，竣工面积 59.3 万平米，同比下降 35.73%。

(5) 加大内涵挖潜，促进增收节支。成本方面，一是加大对重点事项的管控力度，对易超标项目进行专项整治。二是结合项目结算优秀经验，探讨制定合理的结算周期，以分阶段方式提高结算效率。三是加强公司目标成本管理和动态成本管控。资金方面：一是推进融资业务创新，积极探索房地产新型融资模式。二是优化和建立公司的标准回款周期管理，提升资金周转率。财务方面：跟踪重点费用预算执行情况，严控费用支出。

(6) 积极推进改革创新，加快发展、探索转型。面对土地市场的激烈竞争，发挥公司在省内的品牌影响力，上半年在省内外考察项目五十余个，新获取省内三宗土地储备。新业务探索方面，福瑞达国际颐养中心于3月31日开始试运营，通过民政部组织的养老院服务质量大检查，项目115个指标全部符合A级标准。招商公司持续提升招商运营能力，制定商户运营管理流程，促进客流、营业额、租金的提升。结合房地产行业及公司发展实际，开展组织、人事、薪酬与考核综合配套体系梳理，开展干部竞聘及后备干部选拔工作，推进了干部队伍年轻化。

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、企业会计准则变化引起的变更

公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》。

2、会计政策变更的原因

2017年4月28日，财政部颁布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13号），自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内执行。

2017年5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（财会[2017]15号），自2017年6月12日起施行。企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至2017年6月12日之间新增的政府补助根据新准则进行调整，不调整可比会计期间的财务报表信息。

根据修订后的《政府补助》准则，与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相

关费用或损失的，直接计入当期损益。与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或者冲减相关成本费用，在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，列示计入其他收益的政府补助。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

3、本次会计政策变更对公司的影响

上述会计政策变更自规定的日期起开始执行。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。

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

董事长：李彦勇

鲁商置业股份有限公司

2017年8月23日