

公司代码：600223

债券代码：135205

公司简称：鲁商置业

债券简称：16鲁商债

鲁商置业股份有限公司

2017 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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 大信会计师事务所（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 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

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润 105,361,220.96 元，母公司期末未分配利润-329,517,367.52 元，合并期末未分配利润 933,081,293.19 元。鉴于 2017 年度上市公司母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司 2017 年度拟不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本，以上利润分配预案尚需公司股东大会批准。

二 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
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
电话	0531-66699999	0531-66699999
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营管理、物业管理等业务，累计地产开发项目 30 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、济宁、菏泽等城市，省外已布局至北京、上海、重庆、哈尔滨等城市，形成了精品住宅、城市综合体、大型购物中心、甲级 5A 写字楼、高星级酒店等产品系列。物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长，外部市场业务进一步扩展。公司还利用自身专业的项目运作和管理能力开展项目代建业务，打造鲁商代建品牌；涉

足招商运营、设计服务、园林绿化等业务，进一步延伸了房地产开发链，为公司持续健康发展提供支撑。

近年来，公司还开拓大健康养老产业，搭建了“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康养老服务体系。报告期内，济南福瑞达颐养中心于2017年3月31日开始试运营，获得“山东省首批医养结合示范单位”称号。临沂知春湖项目打造老年大学、膳食中心、健身中心、养生中心四大配套服务项目，老年大学于2017年8月正式开业运营，健康养生品牌逐步形成。

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，短期调控与长效机制的衔接更加紧密，调控效果逐步显现。一方面，供应端土地方面政策更严厉，配合限售、限购、限贷等调控政策，精准抑制了投机需求，稳定了市场预期；另一方面，租购并举住房制度不断完善，试点城市政策逐步落实，推进了“住有所居”目标的实现。在短期政策影响、长期政策预期和市场力量的共同作用下，房地产市场保持平稳运行，热点城市房地产市场已出现一定程度回落。

公司以房地产开发为主业，地产开发的销售收入占总收入的90%以上，具有丰富的项目运作和管理经验。未来公司将根据市场发展趋势，按照既定的区域发展战略，注重高质量发展，以幸福生活服务商为己任，继续推进公司转型，建设健康养老、产业、招商、物业四大运营服务能力，全面提升工程、运营、设计、营销和资本运营能力，形成产品独具特色、区域规划发展均衡、运营高效、效益规模不断提升的房地产企业。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	43,394,898,932.65	42,525,357,657.67	2.04	34,760,903,817.61
营业收入	7,548,771,288.66	7,645,921,649.99	-1.27	5,864,434,715.18
归属于上市公司股东的净利润	105,361,220.96	92,372,107.88	14.06	112,491,753.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	138,240,069.57	90,521,293.20	52.72	129,739,236.00
归属于上市公司股东的净资产	2,331,537,872.05	2,226,176,651.09	4.73	2,136,190,027.28
经营活动产生的现金流量净额	1,555,133,569.22	-2,468,118,717.22	163.01	-1,797,507,829.18
基本每股收益（元/股）	0.11	0.09	22.22	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.09	22.22	0.11
加权平均净资产收益率（%）	4.62	4.23	增加0.39个百分点	5.41

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	757,706,153.61	1,515,781,121.07	1,364,324,529.39	3,910,959,484.59
归属于上市公司股东的净利润	19,535,902.34	19,127,230.53	49,057,153.19	17,640,934.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	19,398,595.99	21,831,479.67	58,470,139.02	38,539,854.89
经营活动产生的现金流量净额	586,374,159.52	303,602,264.73	554,076,550.13	111,080,594.84

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

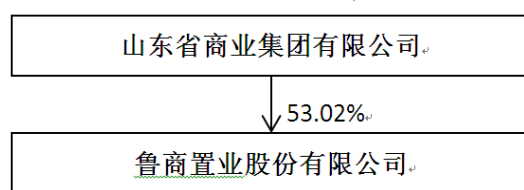
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					30,594		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					30,005		
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	530,722,779	53.02	0	无	0	国有法人
山东省国有资产投资控股有限公司	0	20,660,111	2.06	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.95	0	质押	19,500,000	境内非国有法人
山东世界贸易中心	0	19,220,000	1.92	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.72	0	无	0	国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.21	0	无	0	国有法人
中国人寿保险股份有限公司-万能-国寿瑞安	5,361,194	11,192,870	1.12	0	无	0	未知
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.56	0	质押	5,590,000	境内非国有法人
凌国胜	-175,300	5,223,700	0.52	0	无	0	未知
付克吕	3,687,237	4,327,037	0.43	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，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。						

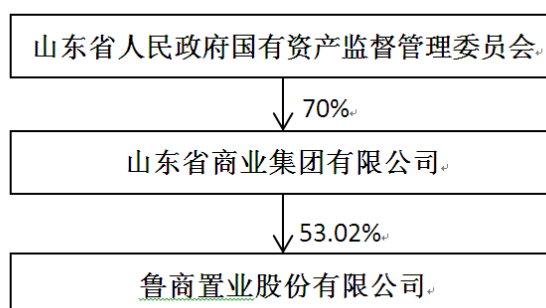
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

(1) 2016 年 3 月 30 日，公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，该债券简称 16 鲁商债，债券代码 135205，债券发行总额 20 亿元，期限 3 年，票面年利率 6%，发行日：2016 年 2 月 2 日至 2016 年 2 月 3 日，到期日：2019 年 2 月 2 日。

(2) 截至报告期末，募集资金 20 亿元已全部使用完毕，其中偿还公司及子公司债务 15.5 亿元，补充流动资金 4.5 亿元（含承销费）。

(3) 本次债券已于 2017 年 2 月 3 日（因遇法定节假日，顺延至 2017 年 2 月 2 日后的第 1 个工作日）完成 2016 年 2 月 2 日至 2017 年 2 月 1 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

(4) 2017 年 5 月，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《鲁商置业股份有限公司主体及“16 鲁商债”2017 年跟踪评级报告》（[2017]015 号），东方金诚国际信用评估有限公司评定维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；同时维持“鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

(5) “16 鲁商债”债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司。报告期内，华泰联合证券有

限责任公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，并于 2017 年 6 月 1 日披露《鲁商置业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2016 年度）》。

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 75.49 亿元，同比减少 1.27%，实现利润总额 2.53 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.05 亿元，分别同比增长 9.05%和 14.06%；截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 433.95 亿元，净资产 23.32 亿元，分别比 2016 年底增长 2.04%和 4.73%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

（1）公司对会计政策变更原因及影响的分析说明

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《关于印发<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>的通知》，要求自 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。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则，对于本准则实施日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助》（修订稿），自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则，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，发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入，不调整可比会计期间的财务报表信息。

财政部于 2017 年 12 月发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司将原列报于营业外收入和营业外支出的非流动资产处置利得和损失变更列报于资产处置收益。

本公司执行上述两项准则和财会（2017）30 号的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报在营业外收入的金额	上期列报在营业外支出的金额
1.与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	10,691,442.89	—	13,688,300.00	—
2.资产处置损益列报调整	资产处置收益	1,279,486.14	279,032.07	311,336.46	32,304.39

本次会计政策变更是公司按照财政部 2017 年修订和颁布的企业会计准则对公司会计政策进行的相应变更，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

(2) 董事会、监事会、独立董事和会计师事务所关于会计政策变更的意见

公司第九届董事会第十次会议于 2017 年 8 月 23 日召开，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。董事会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，符合相关规定和公司实际情况，决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

公司独立董事马涛、朱南军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文件的要求而做出，变更后的会计政策符合财政部的相关规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。本次会计政策的变更程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

监事会认为：本次公司会计政策变更是根据财政部 2017 年修订和颁布的企业会计准则对公司会计政策进行的相应变更，符合财政部规定和公司实际情况。本次会计政策变更程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司和股东利益的情况。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本次会计政策变更出具专项说明，认为本次会计政策变更和会计科目核算的调整，仅对财务报表列报产生影响，不会对公司总资产、净资产、净利润产生影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

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。具体详见年报全文第十一节财务报告中财务报表附注八“合并范围的变更”、附注九“在其他主体中的权益”。

鲁商置业股份有限公司

董事长：李彦勇

董事会批准报送日期：2018年3月27日