

## 鲁商置业股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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
传真	0531-66697128	0531-66697128
电子信箱	600223Lszy@163.com	600223Lszy@163.com

1.6 经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润 112,491,753.95 元，母公司期末未分配利润-624,457,763.60 元，合并期末未分配利润 735,347,964.35 元。鉴于公司目前处于转型发展阶段，2016 年对资金需求依然较大，2015 年度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 2015 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 2015 年度股东大会批准。

## 二 报告期主要业务或产品简介

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，下设 35 家权属公司（含物业公司等非地产类公司），其中地产开发项目近 30 个，省内成立了以济南、青岛、临沂、泰安、济宁等城市为核心的公司，省外已布局至北京、重庆、哈尔滨等城市，开发业态涵盖了大型购物广场、商业步行街、住宅、写字楼、酒店等，已形成“鲁商城市广场”、“鲁商花园住宅”、“鲁商生态别墅”三种产品系列。从各业务发展情况看，房地产开发业务经营周期长，受土地招拍挂等房地产政策变化的影响，部分项目土地储备、开发进度受到影响；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长；近两年来，公司还涉足“代建”业务，新开拓健康养老项目，进一步延伸了房地产开发链。由于近几年受国家对房地产行业宏观调控的影响，房地产行业景气度整体呈下降趋势，毛利率整体走低，不同城市分化严重，大多数城市的市场需求仍表现乏力，整体市场仍然面临高库存压力。

2015 年，房地产行业进入深度调整期。外部宏观经济下行压力持续加大，房地产库存高企，市场竞争加剧，利润收窄。楼市新政的主基调为维稳市场，坚持促消费、去库存。从需求端看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费降低购房成本，推动需求入市；地方政策采取税费减免、取消限购限外等措施刺激消费。从供应端看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善了市场环境。从市场反应看，市场回暖，库存压力有所缓解。

不同城市间房价分化明显，一线城市出现上涨，二三线城市下跌居多。另一方面，随着限购政策的进一步放开，改善需求释放，一线及重点二线城市楼盘成交占比提升。整体上，2015 年随着部分城市销售回暖，下半年土地市场逐渐回升，但各线城市土地成交同比仍下降，三四线城市降幅明显。

作为山东房地产行业龙头企业，公司具有丰富的房地产开发经验，特别在商业地产与住宅结合方面经验丰富，新介入健康养老产业并与地产结合，目前已有示范项目落地，在山东省内有较强的市场竞争力和较高的品牌知名度。

## 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	34,760,903,817.61	30,817,631,617.56	12.80	27,298,931,080.63
营业收入	5,864,434,715.18	5,681,863,161.13	3.21	5,293,036,561.09

归属于上市公司股东的净利润	112,491,753.95	206,420,706.11	-45.50	263,135,694.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	129,739,236.00	215,872,114.68	-39.90	260,145,938.16
归属于上市公司股东的净资产	2,136,190,027.28	2,023,698,273.33	5.56	1,840,511,567.22
经营活动产生的现金流量净额	-1,797,507,829.18	-2,363,097,628.14	不适用	-1,087,851,083.26
期末总股本	1,000,968,000.00	1,000,968,000.00	0	1,000,968,000.00
基本每股收益（元/股）	0.11	0.21	-47.62	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.21	-47.62	0.26
加权平均净资产收益率（%）	5.41	10.68	减少5.27个百分点	15.40

#### 四 2015 年分季度的主要财务指标

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	779,881,774.65	1,224,784,759.32	416,146,784.11	3,443,621,397.10
归属于上市公司股东的净利润	28,005,412.14	16,533,970.63	38,804,793.38	29,147,577.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	32,876,593.58	21,722,444.27	38,328,824.14	36,811,374.01
经营活动产生的现金流量净额	-828,683,534.32	4,641,170.68	-443,749,908.90	-529,715,556.64

#### 五 股本及股东情况

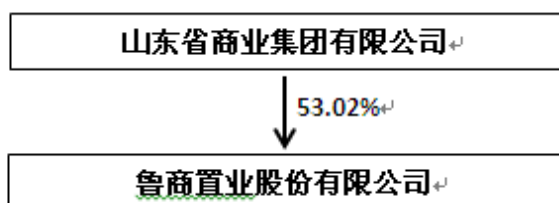
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

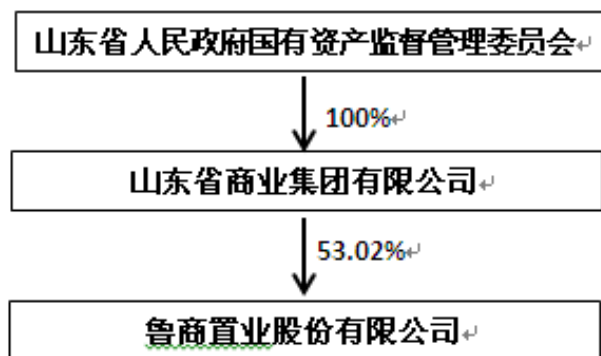
截止报告期末普通股股东总数（户）					32,381		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,490		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	3,983,579	530,722,779	53.02	0	质押	222,790,000	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.95	0	质押	19,500,000	境内非 国有法人
山东世界贸易中心	-9,221,600	19,220,000	1.92	0	质押	19,220,000	国有法人
鲁商集团有限公司	-17,222,500	17,210,000	1.72	0	质押	17,210,000	国有法人

全国社保基金一一八组合	13,500,375	13,500,375	1.35	0	无	0	未知
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
山东省国有资产投资控股有限公司	-59,016,835	7,741,468	0.77	0	无	0	国有法人
中国农业银行股份有限公司-国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	6,000,000	6,000,000	0.60	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
平安深圳企业年金集合计划-招商银行股份有限公司	4,008,000	4,008,000	0.40	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。						

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

2015年，面对房地产市场新常态，在公司董事会的正确领导和大力支持下，全体员工以高度的责任心，积极进取、奋勇拼搏，公司各项工作稳步推进。公司主要经营情况如下：

1、积极应对市场变化，聚焦库存抓回款，创新营销求突破。2015年，房地产行业进入深度调整期，面对严峻的市场形势，公司坚持创新驱动，不等不靠，主动出击，全面提升销售管理水平。高度重视库存去化，梳理各项目库存情况，目标到人、层层落实、加强调度，消化滞销房源。狠抓销售回款，从客户、代理公司、银行三方入手，提高回款速度。项目启动会前深入开展市场调研，提高定位的准确性，使产品更加适销对路。对未开发的项目定位根据市场变化进行梳理，全面“二胎”政策出台后及时推进“去两房化”，增加创新小三室比例，商业产品紧跟大众创业要求，推出小户型、低总价产品。创新营销方式，对公司微信平台进行改版升级，全新上线的微楼书、逃离雾霾小游戏等，以其新颖性、互动性，吸引了众多客户的转发。开展鲁商置业“十年，十城，二十盘联袂巨献”活动，借助“多城联动、多重优惠”的特色营销，掀起销售高潮。报告期内，公司实现合同销售额53.98亿元，合同销售额较去年同比有所下降，主要原因是受2015年房地产行业进入深度调整期，房地产行业景气度整体下降（特别是三四线城市）等因素影响；同时，部分新项目土地获取较原计划滞后，造成开盘节点滞后，影响了年内合同销售额。

2、强化工程质量管理，提升项目品质口碑。工程质量是房地产企业的“生命线”。为进一步提升施工质量，2015年，公司编制了《工程管理行为要点和考核办法》，对公司现有工程管理制度进行梳理，将工程建设管理薄弱环节，总结提炼为108项具体的管理行为要点，加强检查和考核，规范现场工程人员管理行为。为提高交付品质和业主满意度，全面推行交付预验收管理，通过业主提前预验收，对发现的问题及时整改，减少正式交付时的验房问题及后期投诉，缩短交付维修期，赢得了业主的好评。2015年，公司计划交付项目全部按时或提前交付。成立客户服务中心，开通400客服电话，完善客户投诉管理流程、维修流程、维修及时性、空置房检查等制度建设，形成闭环管理，建立起质量管控的坚实后盾。报告期内，公司实现新开工面积82.12万 $m^2$ ，在建面积306.28万 $m^2$ ，竣工面积72.02万 $m^2$ ，新开工面积较去年同比有所下降，主要原因是部分新项目土地获取较原计划滞后，部分新开工计划转到2016年实施。

3、积极探索转型创新，延伸产业链，提高公司可持续发展能力。为丰富公司土地储备，2015年加大了新项目考察力度，在泰安、济宁、临沂等地获取土地，新增土地储备约58.34万平米。大健康产业布局全面拉开，成立鲁商福瑞达健康投资有限公司，鲁商知春湖大健康养老体验中心成功开放，其首创的养老+旅居地产模式赢得了各级政府及市场的广泛认可，成为临沂市丰富养老服

务体系的窗口项目及加快汤头旅游度假区发展的靓丽名片。成立了智慧社区研究与落地实施重点工作小组，制定物业管理、社区 O2O、居家健康、智能家居等平台搭建方案，以互联网思维拓展服务内涵，实现产品价值增值。代建方面，为政府代建的省人力资源市场于 10 月 8 日正式启用，工期管理、工程质量和成本控制均得到人社厅的好评。鲁商物业创新经营模式，积极拓展多种经营，洽谈了快递柜、社区集市、电梯广告等业务，推出新版 APP 手机客户端。

4、贯彻“效益落地年”要求，促进增收节支。2015 年，公司确定了“效益落地年”的管理主题，在前三年专题活动基础上，发挥设计控成本的龙头作用，重点抓不同产品线级配标准及限额标准，通过部品、材料的分等级使用和材料替换，提高招标清单和工程成本的准确性。

5、加强规范化建设，提升管理效能。2015 年，在全面推进已有管理成果落地实施的同时，围绕重点领域和薄弱环节，持续开展基础管理能力提升。全面推进计划运营管控信息化系统建设，以计划管理为主轴，以目标管理为落脚点，完成了系统的设计、开发及系统内流程改造和优化工作，将实现业务横向一体化管理和财务一体化管理。风险防控方面，梳理合同签订及销售过程中纠纷高发节点，实现由事后法律协助向事前预防、事中控制的转变。

报告期内，公司实现营业收入 58.64 亿元，实现利润总额 2.55 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.12 亿元；截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 347.61 亿元，净资产 21.36 亿元，分别比 2014 年底增长 12.80%和 5.56%。

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93	19.09	2.59	5.79	减少 2.45 个百分点
物业管理	131,209,134.06	107,937,333.77	17.74	48.21	40.74	增加 4.37 个百分点
酒店	63,739,085.99	11,823,435.42	81.45	-1.91	-4.42	增加 0.49 个百分点
建材销售	21,956,554.37	17,759,220.64	19.12	31.44	30.98	增加 0.28 个百分点
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	5,608,849,831.00	4,538,192,773.93	19.09	2.59	5.79	减少 2.45 个百分点
物业管理	131,209,134.06	107,937,333.77	17.74	48.21	40.74	增加 4.37 个百分点
酒店	63,739,085.99	11,823,435.42	81.45	-1.91	-4.42	增加 0.49 个百分点
建材销售	21,956,554.37	17,759,220.64	19.12	31.44	30.98	增加 0.28 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
山东省内	4,510,325,544.73	3,450,046,600.87	23.51	9.01	15.40	减少 4.24 个百分点
山东省外	1,315,429,060.69	1,225,666,162.89	6.82	-12.29	-12.62	增加 0.35 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本期与去年同期相比，房地产销售收入增长 2.59%，毛利率下降了 2.45 个百分点，主要原因为：一是两期结算产品类型构成差异较大，本期毛利较高的高档住宅收入占比下降 11 个百分点；二是本期高档住宅的毛利率相比去年同期下降了 9.82 个百分点。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 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。

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

7.2 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，公司未发生需追溯重述的重大会计差错更正。

7.3 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。

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

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、在其他主体中的权益”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

会计师事务所对公司年度财务报告出具标准无保留审计意见报告。

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：2016年3月16日