

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 2016 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 2016 年度实现归属于母公司所有者的净利润 92,372,107.88 元，母公司期末未分配利润-492,786,669.28 元，合并期末未分配利润 827,720,072.23 元。鉴于公司目前仍处于转型发展阶段，各地产开发项目对资金需求依然较大，且 2016 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 2016 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，公司坚持深耕山东，并积极实施全国化战略。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，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。报告期内，公司房地产开发的销售收入占总收入的比例保持在 90%以上。

物业管理的经营规模随公司开发项目的增加稳步增长，并逐步开拓外部市场业务；公司利用自身专业的项目运作和管理能力积极扩大项目代建业务；同时涉足招商运营、设计服务等业务发展，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，临沂知春湖健康城一期获批 2016 年省重点建设项目，济南福瑞达颐养中心获历下区首推民生服务示范项目，并完成临沂知春湖、泰安国际社区、鲁商国奥城三处健康小屋建设。

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：年初《政府工作报告》指出要支持住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

作为一家以房地产为主业的上市公司，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有较强的市场竞争力。未来公司将根据市场发展趋势，按照既定的区域发展战略，实现规模扩张，对公司品牌进一步梳理，加快产品线品牌的落地，提升产品竞争力和服务水平，深化产业战略转型，推进大健康产业转型发展，抓住中国人口老龄化趋势所带来的机遇，进一步完善健康产业战略布局和产业链，打造公司核心竞争力，增强可持续发展能力。

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	42,525,357,657.67	34,760,903,817.61	22.34	30,817,631,617.56
营业收入	7,645,921,649.99	5,864,434,715.18	30.38	5,681,863,161.13
归属于上市公司股东的净利润	92,372,107.88	112,491,753.95	-17.89	206,420,706.11
归属于上市公司股东的扣除非	90,521,293.20	129,739,236.00	-30.23	215,872,114.68

经常性损益的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	2,226,176,651.09	2,136,190,027.28	4.21	2,023,698,273.33
经营活动产生的现金流量净额	-2,468,118,717.22	-1,797,507,829.18	不适用	-2,363,097,628.14
基本每股收益（元/股）	0.09	0.11	-18.18	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.11	-18.18	0.21
加权平均净资产收益率（%）	4.23	5.41	减少1.18个百分点	10.68

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	1,033,246,142.13	977,463,854.77	1,696,825,306.80	3,938,386,346.29
归属于上市公司股东的净利润	18,164,476.93	14,627,348.77	45,311,917.07	14,268,365.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,766,205.83	10,436,522.54	42,502,622.70	13,815,942.13
经营活动产生的现金流量净额	-754,477,489.84	671,812,936.78	-4,156,002,094.74	1,770,547,930.58

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

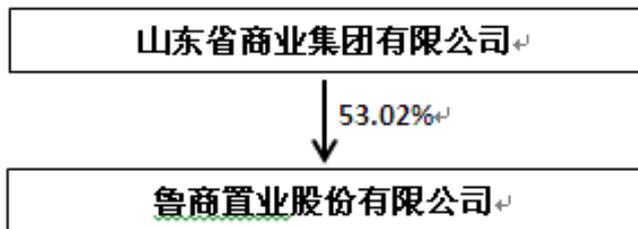
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					30,992		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					30,365		
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	12,918,643	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
全国社保基金一一二	9,000,000	9,000,000	0.9	0	无	0	未知

组合							
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	6,751,443	6,751,443	0.67	0	无	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	5,469,249	6,692,349	0.67	0	无	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安	5,831,676	5,831,676	0.58	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。						

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



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) 2016 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”2016 年跟踪评级报告》（[2016]017 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+。

(4) “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《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，并于 2016 年 5 月 28 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（2015 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 76.46 亿元，实现利润总额 2.32 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 0.92 亿元；截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 425.25 亿元，净资产 22.26 亿元，分别比 2015 年底增长 22.34%和 4.21%。

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

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：2017年3月14日