

公司代码：600223

公司简称：鲁商发展

鲁商健康产业发展股份有限公司
2020 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
公司半年度不涉及利润分配或资本公积金转增股本事项。

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	鲁商发展	600223	鲁商置业

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	Lsfz600223@163.com	Lsfz600223@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	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	59,778,836,697.00	56,019,444,901.28	6.71
归属于上市公司股东的净资产	2,875,062,897.22	2,742,146,888.86	4.85

	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	-52,334,530.38	-3,533,436,596.14	不适用
营业收入	3,546,345,476.12	4,018,987,622.80	-11.76
归属于上市公司股东的净利润	239,742,511.17	101,982,894.56	135.08
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润	229,832,771.96	96,990,642.00	136.96
加权平均净资产收益率(%)	8.37	4.11	增加4.26个百分点
基本每股收益(元/股)	0.24	0.10	140.00
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.10	140.00

报告期归属于上市公司股东的净利润与去年同期相比增加 135.08%，主要系本期地产板块交付结算的项目相比去年同期毛利较高等影响所致。

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)					40,027	
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
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
上海方大投资管理有限责任 公司	未知	1.54	15,460,000	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
黄淑卿	未知	0.80	8,000,000	0	无	0
山东省国有资产投资控股有 限公司	国有法人	0.70	7,047,890	0	无	0
香港中央结算有限公司	未知	0.59	5,889,451	0	无	0
UBS AG	未知	0.57	5,670,474	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，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

2020 年上半年，公司紧紧围绕“改革创新年”主题，以确保资金安全和现金流管理为中心，以高质量发展为导向，持续深化改革、着力推动转型、大力实施创新，实施生物医药、生态健康“双轮驱动”战略，致力于构建融合健康地产、生物医药、健康管理等领域的复合型健康产业生态圈，树强“中国康养知名品牌、健康产业领军企业、国人健康生活知己”的企业形象。

一是实现利润逆势增长。报告期内，公司实现营业收入 35.46 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 23,974.25 万元，归母净利润同比增长 135.08%。截至 2020 年 6 月 30 日，公司总资产 597.79 亿元，归属于母公司所有者的净资产 28.75 亿元，分别比期初增长 6.71% 和 4.85%。抓住疫情过后置业释放的窗口期，将电商思维植入健康地产营销，开展“健康购房节”、“健康红六月”等多盘联动促销活动，实现库存短期快速去化。报告期内，公司健康地产业务实现合同销售额 71.67 亿元，销售面积 67.82 万平方米。

二是融合发展稳步推进。健康地产方面：报告期内，公司结合疫情下产品设计的痛点和敏感点，迭代升级健康住宅产品线，探索“产业+”“文旅+”“乡村振兴+”等发展模式。加大土地储备力度，与金茂合作，获取烟台于家滩项目二期土地，新增土地储备权益建筑面积 45 万 m²。全面推进轻资产业务，新增三个代建项目：联合临沂国华打造临沂鲁商国际广场，输出管理服务；鲁商物业接管淄博齐鲁医药学院物业，中标福瑞达医药集团办公楼项目。探索形成城市更新业务发展思路，积极推进小区改造和工业园项目；成立土地综合整治平台公司，在省内主要地市迅速布局，签订五个土地综合整治合作协议。

生物医药方面：药品板块大力推进线上学术推广，举办各类线上学术会议近 60 场次，着手搭建自有线上学术会议平台——“福瑞达医享大讲堂”。化妆品板块通过网红带货、知名主播推介等方式推动营销模式升级，线上销售增长迅速。明仁福瑞达获批省新旧动能转换重大专项“现代中药绿色智能制造关键技术示范工程”项目，2 个产品入选山东创新工业产品目录。福瑞达生物工程“福瑞达健康护理产业园建设项目”获批省补短板强弱项培育新的经济增长点重点谋划项目；山东福瑞达

医药集团有限公司收购两个自然人合计持有的福瑞达生物工程的股权，持股比例增至 100%。在原料板块，为响应“一带一路”顶层合作倡议，以伊帕尔汗援疆项目为突破口实现产业链外延式发展，拟参股新疆伊帕尔汗香料股份有限公司 10%的股权，迅速进入精油芳香行业，拓展了在香水、香氛类高端化妆品的市场。山东焦点生物科技股份有限公司于 6 月份顺利通过医疗器械(口罩)、KOSHER、HALAL 等现场检查并取得注册、生产许可证；与江南大学签订产学研合作，共建联合研发实验室，开展菌种性能优化的开发，HA 及相关衍生产品的功效研究及新产品的研发及工艺改进；与齐鲁工业大学签订产学研合作，打造团中央青年就业创业见习基地、泰山学者工作站、博士科研工作站，就业实习与创业教育基地；焦点生物在拥有食品级和化妆品级透明质酸 420 吨/年产能的基础上，正在推进医药级产品的资质认证和应用研究工作。

健康管理方面：鲁商福瑞达国际颐养中心，大力加强疫情防控，提升服务精细化管理，被评为“新冠肺炎疫情防控表现突出单位”；在临沂鲁商知春湖项目落位健康管理、健康体检、家庭检修、代购服务、快乐出行等 25 项服务；成功接管烟台福缘老年公寓和福康医院，济南社区健康驿站和济宁社区健康服务中心开业，实现社区（居家）健康服务模式落地；与金茂济南地产公司达成战略合作意向，开启轻资产运营模式创新，输出健康服务和健康品牌及理念，实现健康服务的外拓业务。

三是改革创新取得突破。强力推进组织架构改革，实行全员竞聘，公司总部由 17 个部室调整为“一部一室六中心”；创新人才培养机制，组建“改革转型创新训练营”，选拔培养一批 80 后、85 后新生力量；丰富职工培训平台，搭建起立体化培训体系，报告期内共组织各类线上线下培训 96 场次，覆盖人次近 15 万。

四是项目管理能力提升。积极推进“智慧工程”建设，报告期内，试点上线 5 个在线工程质检/安检项目、2 个在线移动验房项目。开展涵盖 18 个项目、37 个标段的第三方飞行评估工作。全力推动工程建设，公司报告期内新开工面积 100.01 万 m²，实现竣工面积 60.76 万 m²。

下半年，公司以确保资金安全和现金流管理为中心，以高质量发展为导向，持续深化改革，强力推动创新，加速开放融合，突出资本运作，变革管控方式，坚定不移地加快发展方式转型：

一是解放思想，明确发展方向。围绕公司城市深耕战略、提升市场占有率目标和精总部、强区域机制建设，在公司内开展解放思想大讨论，找准完成 2020 年经营目标的措施，确定 2021 年发展的目标和路径，筹划好“十四五”期间发展规划。

二是创新驱动，提高发展动力。推动机制创新，尝试事业合伙人、成就共享、企业年金等多种形式的激励机制；引进行业领先企业参与混改，引入“资本、技术、管理、品牌、人才”五个增量，实现跨界融合发展。推动模式创新，向轻资产、智能化转型，加大资本运作力度，深度挖掘品牌

价值，加大品牌打造和维护力度。

三是大力改革，提升发展质量。实施治理结构改革、企业架构改革、监督体系改革、薪酬体系改革、考核机制改革、激励方式改革、投资方式改革和用人制度改革，做好管理体系建设、人才队伍建设，健全保障机制，缩小与先进企业的差距。健康地产相关业务重点拓销售、抓回款，加强产品力、营销力、运营力、服务力、品牌力建设；药品相关业务积极扩充产品线，向县级基础终端市场下沉；化妆品相关业务加快高端品牌打造，布局线下渠道流量洼地。

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、公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

财政部于 2017 年 7 月修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”，并要求境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入会计准则。由于上述会计准则的修订，公司需对原采用的会计政策相关内容进行相应调整，自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。具体内容详见 2020 年 4 月 10 日上海证券交易所网站《公司关于会计政策变更的公告》（临 2020-018 号）。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本公司执行新收入准则的影响汇总如下：

单位：元 币种：人民币

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响金额	会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额
预收款项	16,400,886,236.10	-16,400,886,236.10	
合同负债		+16,400,886,236.10	16,400,886,236.10

2、董事会、监事会、独立董事关于会计政策变更的意见

公司于 2020 年 4 月 9 日召开了第十届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，董事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更。执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

公司独立董事马涛、朱南军先生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相关规定进行的调整，修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。本次审议程序符合有关法律、法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

公司监事会根据相关规定，对公司会计政策变更事项进行了审议，监事会认为：公司依照财政部颁布的相关准则的规定，对公司会计政策进行了变更，修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益。

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

鲁商健康产业发展股份有限公司

董事长：赵衍峰

2020年8月24日