

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 2020 年度实现归属于母公司所有者的净利润 638,669,121.21 元，母公司 2020 年度实现净利润 256,797,703.57 元，母公司期末可供股东分配的利润为 277,008,320.61 元。

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，本着回报股东、促进公司可持续发展的原则，公司拟定 2020 年度的利润分配预案为：以截至本预案披露日公司股本总额 1,009,152,199 股为基数，向全体股东进行现金分红，每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发股利 201,830,439.80 元，剩余未分配利润（母公司）75,177,880.81 元结转以后年度。资本公积金不转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并另行公告具体调整情况。上述预案尚需经公司 2020 年年度股东大会审议批准后方可实施。

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
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	lsfz600223@163.com	lsfz600223@163.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）主要业务及经营模式简述

报告期内，公司实施生物医药和生态健康产业双轮驱动，发力健康产品研发、健康运营服务、健康产业基础设施建设开发，构筑大健康产品链、大健康服务链、大健康生态链三大产业链条，致力于成长为国内领先的大健康产业综合运营商。

围绕大健康生态链，着力健康产业基础设施建设开发，坚持以城为根，持续推动城市健康发展。公司累计开发生态健康项目 40 余个，省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、烟台、济宁、菏泽、潍坊、淄博等城市，省外已布局至北京、上海、重庆、黑龙江等省市，形成了健康住宅、健康商业综合体、大型购物中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。积极探索城市更新业务蓝海，全面实施以“城市复苏计划”为核心的城市更新行动，发起城市更新联盟、城市更新基金和城市更新研究院。公司还积极开展项目代建业务，打造鲁商代建品牌。同时涉足招商运营、设计服务、园林绿化等业务，进一步延伸了生态健康开发链条，为公司持续健康发展提供更多支撑。

构筑大健康产品链，发力健康产品研发，围绕生物医药产品、美肤产品及服务、健康建筑产品，加大研发创新力度。公司旗下全资子公司福瑞达医药集团是全球透明质酸研发和应用技术的领跑者，所属行业涉及药品、保健食品、功能性食品、化妆品、原料等，建有生物发酵原料、植物提取原料、化学合成原料药、药物制剂、肌肤及香氛护理化妆品等生产基地，建立了与 ICH、FDA、EDQM、PMDA 等国际质量监管理念接轨的质量保证体系，通过国家新版 GMP 认证，其控股和参股公司拥有“润舒”、“润洁”、“施沛特”、“明仁”、“颐莲”、“善颜”、“悦己”、“伊帕尔汗”等多个知名品牌，产品远销北美、欧盟、日韩、东南亚等 80 多个国家和地区。健康建筑产品方面，现已形成以 5H 健康定义、6V 健康价值、7S 健康场景为核心的鲁商发展健康 3.0 产品，公司参与完成的“被动式超低能耗建筑关键技术研究与应用”荣获山东土木建筑科学技术奖一等奖，在第十六届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会上，济南鲁商公馆和青岛鲁商健康城被授予健康建筑设计标识证书。

完善大健康服务链，快速发展生态商业运营、健康物业服务，不断增强健康运营服务能力。深耕绿色产业运营，完成“五智”系列产业园区策划，重新包装落地鲁商·数字产业港园区项目，重塑鲁商产业园区品牌形象。物业管理的经营规模不断扩大，鲁商物业在管面积已超过 1800 万平

米，上榜 2020 物业服务企业综合实力 500 强。打造更加完备的健康管理能力，公司所属鲁商福瑞达健康投资有限公司，拥有完善的健康生态城、高端养老机构、和谐社区养老和社区健康驿站体系，是山东省十强产业领军企业（储备库），2020 年，鲁商福瑞达国际颐养中心入选全国首批老龄健康医养结合远程协同服务试点机构，荣获首届“影响济南”医养健康“最具影响力”品牌。

（二）行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

房地产业是国民经济的重要行业，2020 年度房地产行业面临的宏观经济环境更加复杂，房地产行业总体调控基调也依然未发生变化，但从长远看，城市的更新升级、人口结构的调整 and 变化、住房改善的需求等因素影响，房地产行业发展的基础依然存在。2020 年，受新冠疫情影响，房地产政策前松后紧，市场持续恢复，整体市场规模仍延续近几年横盘趋势；标杆房地产企业以地产开发业务为轴心进行多元产业协同发展，着力布局康养地产、产业地产、文旅地产等细分领域。

在“健康中国 2030”国家大战略引领之下，宏观层面发布利好产业政策、各级政府设立多层次大规模引导资金、资本市场包容灵活制度快速对接，共同推动大健康行业进入发展快车道，大健康产业已迎来加速发展期，市场前景广阔，涌现出众多的发展机遇。其中医药行业是大健康产业领域中的传统产业，在人口老龄化加剧、消费升级、政策完善、技术创新等驱动下，近年来增速逐渐提升；随着消费者收入的提高以及消费升级的需要，尤其是女性日益增强的护肤意识，化妆品市场总额持续扩张；在医美及化妆品需求增长及科技发展和应用的双重推动下，全球透明质酸市场规模快速增长。

公司作为山东省国资委下属健康产业第一家上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥国企控股优势，协同内外资源，优化资源配置，积极转型升级。近年来公司经营规模迅速扩大，经营业绩显著增长，盈利能力不断提升，展现了公司成长为“国内领先的大健康产业综合运营商”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	61,498,584,742.77	56,019,444,901.28	9.78	48,878,339,967.88
营业收入	13,615,482,089.40	10,289,206,911.17	32.33	8,821,312,533.20
归属于上市公司股东的净利润	638,669,121.21	344,508,204.14	85.39	162,060,307.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	624,665,221.79	321,649,505.48	94.21	128,109,072.05
归属于上市公司股东的净资产	4,080,050,127.32	2,742,146,888.86	48.79	2,437,188,671.63
经营活动产生的现金流量净额	4,448,018,883.54	-3,307,182,480.93	不适用	2,095,276,854.30

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
基本每股收益（元/股）	0.64	0.34	88.24	0.16
稀释每股收益（元/股）	0.63	0.34	85.29	0.16
加权平均净资产收益率（%）	20.03	13.31	增加6.72个 百分点	6.32

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	1,405,641,084.71	2,140,704,391.41	3,489,133,458.07	6,580,003,155.21
归属于上市公司股东的净利润	62,513,808.27	177,228,702.90	173,026,004.47	225,900,605.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	59,686,756.38	170,146,015.58	166,095,270.36	228,737,179.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,015,130,298.61	962,795,768.23	1,603,822,799.27	2,896,530,614.65

2020 年一季度经营活动产生的现金流量净额出现负数，主要系支付烟台项目土地款及受疫情影响销售回款减少影响所致。

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

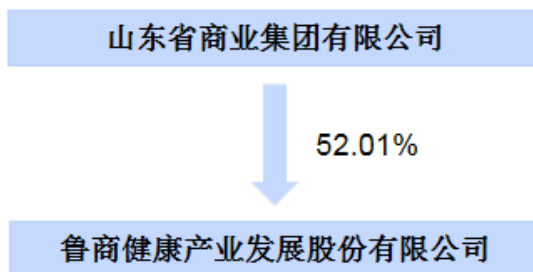
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					51,509		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					61,422		
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	-5,983,579	524,739,200	52.01	0	无	0	国有法人
博山万通达建筑安装公司	0	19,500,000	1.93	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	1.91	0	无	0	国有法人
鲁商集团有限公司	0	17,210,000	1.71	0	无	0	国有法人
淄博市城市资产运营有限公司	0	12,156,250	1.20	0	无	0	国有法人
上海方大投资管理有限责任公司	10,173,824	10,173,824	1.01	0	无	0	未知
淄博第五棉纺织厂	0	5,590,000	0.55	0	质押	5,590,000	境内非国

							有法人
靳玉德	-270,600	5,402,900	0.54	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德经济新动力混合型证券投资基金	5,061,253	5,061,253	0.50	0	无	0	未知
兴业证券股份有限公司	5,000,000	5,000,000	0.50	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。						

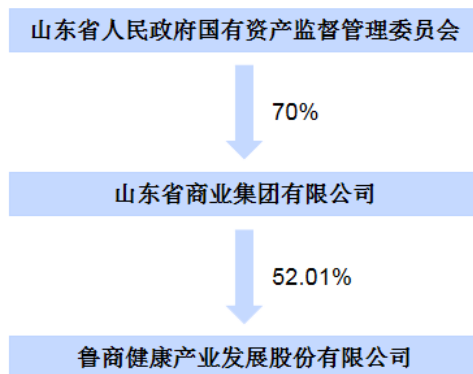
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年，公司实现营业收入136.15亿元，同比增长32.33%，实现利润总额8.54亿元，实现归属于母公司所有者的净利润6.39亿元，分别同比增长50.01%和85.39%；截至2020年12月31日，公司总资产614.99亿元，同比增长9.78%，归属于母公司所有者的净资产40.80亿元，同比增长48.79%。

其中，公司全资子公司山东福瑞达医药集团有限公司，2020年实现营业收入13.08亿元，实现利润总额1.27亿元，实现归属于母公司所有者的净利润1.06亿元；截至2020年12月31日，山东福瑞达医药集团有限公司总资产25.11亿元，归属于母公司所有者的净资产5.71亿元。

公司控股公司山东焦点福瑞达生物股份有限公司，2020年实现营业收入1.69亿元，实现利润总额2752.97万元，实现归属于母公司所有者的净利润2461.24万元；截至2020年12月31日，山东焦点福瑞达生物股份有限公司总资产3.03亿元，归属于母公司所有者的净资产1.41亿元。

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、2020年4月9日，公司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》。

(1) 公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

① 会计政策变更的原因

中华人民共和国财政部（以下简称“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日起施行新金融工具相关会计准则。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。

② 会计政策变更的主要内容

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型，以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准，对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引，对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

③ 会计政策变更对公司的影响

公司自2020年1月1日起执行新收入准则。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。

(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。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，能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果。

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：本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的调整，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。

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，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。

2、2021 年 3 月 25 日，公司召开了第十届董事会第十二次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

(1) 公司对会计政策变更的原因及影响的分析说明

① 会计政策变更的原因

中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（以下简称“新租赁准则”），要求执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

根据上述会计准则的修订，公司对原采用的相关会计政策进行相应调整，自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

② 新租赁准则的修订内容主要包括

(i) 新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

(ii) 对于使用权资产，承租人能够合理确认租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

(iii) 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

(iv) 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并

在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益;

(v) 丰富出租人披露内容, 为报表使用者提供更多有用信息。

③本次会计政策变更对公司的影响

新租赁准则自 2021 年 1 月 1 日起施行, 本次会计政策的变更是根据财政部相关规定进行的合理变更, 对公司当前及前期的财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

(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 2021 年 3 月 25 日召开了第十届董事会第十二次会议, 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。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, 能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果, 符合公司及所有股东的利益。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。

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: 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。对公司当前及前期的财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

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。

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等 67 家子公司纳入本年度合并财务报表范围。具体详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。

鲁商健康产业发展股份有限公司

2021 年 3 月 25 日