

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
2018 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
报告期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
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	600223Lszy@163.com	600223Lszy@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	47,245,371,522.05	43,394,898,932.65	8.87
归属于上市公司股东的净资产	2,376,352,986.24	2,331,537,872.05	1.92
	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	802,390,631.57	889,976,424.25	-9.84
营业收入	2,277,316,619.44	2,273,487,274.68	0.17
归属于上市公司股东的净利润	44,815,114.19	38,663,132.87	15.91
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,692,599.79	41,230,075.66	8.40
加权平均净资产收益率（%）	1.90	1.72	增加0.18个百分点
基本每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00

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）				30,323		
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
山东省国有资产投资控股有限公司	国有法人	2.06	20,660,111	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
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
上海方大投资管理有限责任公司	未知	1.03	10,330,000	0	无	0
淄博第五棉纺织厂	境内非国有法人	0.56	5,590,000	0	质押	5,590,000
凌国胜	未知	0.51	5,140,700	0	无	0
靳玉德	未知	0.44	4,389,100	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，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。			

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

1、报告期内，公司实现营业收入 22.77 亿元，同比增长 0.17%；实现归属于母公司所有者的净利润 4,481.51 万元，同比增长 15.91%。

2、截至 2018 年 6 月 30 日，公司总资产 472.45 亿元，净资产 23.76 亿元，分别比期初增长 8.87% 和 1.92%。

3、密切关注市场形势，努力扩大销售规模。上半年，公司加强形势预判，加速推盘和去化，共实现合同销售额 52.17 亿元，同比增加 20.79%，销售面积 54.83 万平方米，同比增加 1.31%。一是合理把控推盘节奏，及时调整销售目标和策略。二是加强价格动态管理，推进价格规划落地。三是以消除库存、实现均衡去化为目标，大力推进车位和储藏室的去化。四是在信贷规模持续收紧的大环境下，加强销售回款调度。五是创新营销方式，各项目围绕“春心春意”健康季、“温故知新”仁学季品牌主题开展系列活动，形成联动效应。

4、坚持客户导向与创新驱动，提升产品价值与服务品质。上半年，公司落实“客户导向年”要求，设计、客服、工程等各个环节强化客户导向意识，挖掘客户需求，创新工作思路，树立良好的品牌形象与品质口碑。在客服管理上，成立客服管理部，建立了公司总部+直属经营单位两级客服管理体系，系统整合客服管理、品控稽查、品牌建设与推广等职能。在设计管理上，全面落实客户导向意识，制定鲁商置业《2018 版物业视角设计细节总结》及《2018 版物业设计管控要点》。在工程管理上，实施“专项五重工程质量管控体系”，规定了“五大管控主体”的职责和标准，对工程管理各相关参与方形成监督、考核与责任追究体系。报告期内，公司实现新开工面积 64.43 万平方米，竣工面积 51.53 万平方米。

5、推进管理改革与效益提升，落实高质量发展。运营管理方面，初步建立可研、定位、设计、启动会和运营责任书“五位一体”的项目前策管理体系。新项目拓展方面，上半年通过招拍挂方式，获取烟台于家滩项目和淄博经开区项目，标志着公司正式进驻烟台和淄博。成本管理方面，信息系统结算模块正式上线，构建了目标成本、合约规划、合同管理、动态成本与结算成本的全周期闭环管理。风险防控和安全管理方面，下发《法律风险防范建议及房地产市场相关法律法规政策变化解析》等文件，推动全员学法用法；编制《鲁商置业工程现场标准化图集》，规范项目现场安全文明标准，提高了全员安全意识，营造了良好的安全氛围。

6、打造健康、产业、招商、物业四大能力，培育壮大新动能。医养健康方面，确立了“一心两轮两翼”的医养健康战略规划，打造“医养+康养”两个发展模式；产业运营方面，积极探索产业地产运营、开发路径和盈利模式；招商运营方面，持续提升招商运营能力；物业服务方面，主要以客户需求和提升为导向，全面完善服务标准，并着力打造服务形象，由点带面，由浅入深的对物业服务品质进行了优化、升级。

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

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

董事长：李彦勇

鲁商置业股份有限公司

2018年8月20日