

一、重要提示

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. 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

董秘办秘书处 证券事务代表

姓名 李璐 代伟玉

电话 0531-66699999 0531-66699999

传真 0531-66697128 0531-66697128

电子邮箱 600223@zqy@163.com

16. 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12,491,753.96元,母公司期末未分配利润-624,457,763.60元,合并未分利润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,并涉足商业住宅、商业地产等三种产品系列,从企业发展情况看,房地产开发业经营周期长,受土地招拍挂等政策变化的影响,部分项目土地储备,开发进度受到影响;物业管理的经营及人员规模随公司开发项目的增加稳步推进;近两年来,公司还涉足“代理”业务,新开拓健康养老服务项目,进一步延伸了房地产开发产业链。由于近几年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表现乏力,整体市场仍然面临库存压力。

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,利润率降低。楼市调控的主要基调为维稳楼市,坚持促销去库存。从需求端看,中央多轮维稳降息、降首付,减免税费降低购房成本,推动需求入市;地方政府采取税赋减免,取消限购限贷等措施刺激消费,从供应端看,土地供应规模、调控,并加大保障性住房房源安置,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。

不同城市的房价分化明显,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,下半年土地市场逐步回升,但各线城市土地成交同比仍下降,三四线城市降幅明显。

作为山东房企行业龙头企业,公司具有丰富的房地产开发经验,特别是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,目前已有多处示范项目落地,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	34,760,903,617,661	30,817,631,617,56	12.80	27,298,931,600,63
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	112,491,753.96	206,420,765,39	-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	129,730,236,00	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	2,023,608,556	1.840,511,672,22	1,840,511,672,22
经营活动产生的现金流量净额	-1,797,699,829,18	-2,329,097,628,14	不适用	-1,097,954,663,26
期末总股本	1,000,968,000,000	1,000,968,000,000	0	1,000,968,000,000
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5.2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	779,881,744,76	1,224,784,793,92	416,146,784,11	3,443,621,379,10
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的净利润	32,876,935,68	21,722,444,27	38,329,824,14	36,811,374,01
经营活动产生的现金流量净额	-828,693,534,32	-821,100,741,68	-443,749,908,90	-529,715,566,64

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)

年度报告披露日前一月末的普通股股东总数(户)

前10名股东持股情况

股东名称(全称)

报告期末持股数量

比例(%)

持有有限售条件股份数量

质押或冻结情况

股东性质

山东省商业集团有限公司 530,722,779,530,2

博山万通达建筑安装有限公司 0 19,500,000 1.95 0 质押 国有法人

山东世界贸易中心 -9,221,600 19,220,000 1.92 0 质押 国有法人

鲁商集团有限公司 -17,222,17,21,000 1,722,000 1.72 0 质押 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 未知

淄博市城市资产运营有限公司 0 12,156,250 1.21 0 无 国有法人

山东省国有资产投资控股有限公司 -69,016,835 7,741,468 0.77 0 无 未知

中国农业银行股份有限公司-国泰基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 未知

淄博第五棉纺厂 0 5,590,000 0.56 0 质押 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 未知

上述股东关系或一致行动的说明 前十名股东及前十名无关联股东中,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,淄博市城建投资有限公司、淄博第五棉纺厂不存在关联关系,其他股东无关。

6.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

山东省商业集团有限公司

鲁商置业有限公司

山东人民财产保险有限公司

山东省商业集团有限公司

山东商业集团有限公司

山东商业集团有限公司