

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
2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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 2021 年度实现归属于母公司所有者的净利润 361,900,881.01 元，母公司 2021 年度实现净利润 351,504,529.99 元，母公司期末可供股东分配的利润为 303,331,957.80 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 2021 年度的利润分配预案为：以截至本预案披露日公司股本 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 1.1 元（含税），共计派发股利 111,006,741.89 元，剩余未分配利润（母公司）192,325,215.91 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 2021 年年度股东大会审议批准后方可实施。

第二节 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
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）在生态健康板块，公司所处行业主要为健康地产及其上下游产业，包括健康地产、健康产业运营等领域。

健康地产领域，房地产行业现已回归民生属性，“房住不炒”仍是房地产调控的主要逻辑，是指导房地产和住房工作的长期方针，国家不允许房地产业占用过多金融资源。行业进入缩量出清阶段，过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营模式已经不可持续。行业下行趋势明显，交易规模萎缩，核心一、二线城市尚具有一定韧性，弱二、三线城市持续低迷。近期全国多个中小城市出台了上调公积金贷款额度、降低首付比例等政策，为房企存量去化提供了政策“窗口期”机遇。

健康产业运营领域，近年来，中国经济平稳增长、城镇化加速推进、消费升级和居民收入水平提高，为物业服务市场提供旺盛需求，行业政策逐步由规范性向支持、鼓励性演变。伴随互联网的蓬勃发展，物业管理行业也迎来了新契机，越来越多的物业服务企业借助互联网、物联网大数据、云计算、人工智能、虚拟现实等新技术进行跨界融合，不断加快智慧平台建设步伐，促进物业服务模式从密集型劳动输出向集约型现代服务模式的逐步转变。此外，城市功能、空间、结构的升级，为城市更新缔造了巨大的市场空间；代建行业市场规模快速增长，轻资产模式优势显著；商业运营作为城市运营的重要支撑，运营能力的增强可以通过导入商业资源完善项目配套、依托商业品牌提升产品溢价、企业提供稳定的现金流；健康中国 2030 规划纲要及实施应对老龄化人口战略，为健康颐养产业的发展提供了强有力的政策支持。健康产业运营业务受益于产业升级与消费升级，不仅在赋能公司健康主业上扮演重要角色，其作为未来新的利润增长点，通过不断扩大产能与规模，重要程度愈发凸显。

公司深耕房地产行业多年，积累了丰富的项目开发经验和产业运营经验，在向房地产行业产业链上下游延伸，以及设计、代建、商业管理、物业管理等轻资产业务领域，具备一定的资源禀赋和人才优势。

（二）在生物医药板块，公司所处行业主要涉及化妆品、医药、原料及添加剂等领域。

化妆品领域，一是随着消费升级、颜值经济迎来风口。根据启信宝发布《2021 全国化妆品产业区域研究报告》显示 2020 年，中国化妆品市场规模达到 3400 亿元，2021 年 1-11 月市场规模达

3678 亿元，增速达 15.3%。二是外资品牌加大中国市场布局，国内美妆新锐品牌快速崛起，市场竞争更加激烈、复杂。消费需求更加细分和多元化，产品向中高端发展，国货品牌技术升级、营销升级，一批有特色有调性的新锐品牌快速崛起。三是化妆品迎来强监管时代，法规密集出台，强调主体责任，对生产企业、靠 OEM 加工的品牌方及进口品牌一视同仁，加强对违法行为的处罚力度，将更有利于踏踏实实做产品的正规化企业快速发展。四是科技创新成为品牌发展重要驱动力，科技化智能化的化妆品更加吸引年轻消费者，建立核心技术壁垒，提升科研实力越发重要。

医药领域，一是“三医联动”、营销合规及穿透式检查、省级带量采购、医保支付改革等逐次展开，医药企业面临巨大冲击，倒逼转型。二是创新药、生物制药持续增长，蓬勃发展。国家出台一系列总体性原则、政策，加强药物全生命周期管理、建设药品专利体系、优化审评审批流程，推动了我国医药产业从跟随创新到源头创新转变。三是随着老龄化加剧、慢性病呈现快速增长态势，中药迎来新的发展机遇，中药产业出现高质量化发展的新拐点，从顶层设计到执行措施，近年来多项利好政策纷纷出台。据药监局相关数据显示，2021 年以来，我国中药创新药申报明显增加，达 1371 件；评审同样显著提速，2021 年全年累计获批 12 种中药新药：其中古代经典名方中药复方制剂 3 种，中药创新药 9 种，中药创新药获批数量突飞猛进，开启中药创新浪潮。四是药品上市许可持有人制度（MAH）下，研发、生产、流通、营销的各个环节都被严格监管起来，顶层设计的搭建已初步形成。

原料及添加剂领域，透明质酸领域，透明质酸是一种由 N-乙酰氨基葡萄糖和 D-葡萄糖醛酸为结构单元的天然高分子粘多糖，广泛存在于人体的眼玻璃体、关节、脐带、皮肤等部位，并随着年龄增长体内含量逐渐减少。透明质酸具有良好的保水性、润滑性、黏弹性、生物降解及生物相容性等物理生物特性，在医疗、化妆品和功能性食品领域有着广泛的应用。透明质酸产业链上游包括畜牧、养殖和微生物培养等原材料供应商，中游为透明质酸研发、生产、加工、销售，下游是透明质酸的主要应用行业以及消费终端，例如医疗美容机构、药企、保健品公司、食品公司等。在人均消费上升，社会人口生活方式转变，消费升级的背景下，催生透明质酸原料在消费市场不断放量的同时，也被不断的探索延伸至宠物等更多的应用场景和新型市场，加之政策支持和规范多领域应用，透明质酸行业未来将继续呈现较大的发展空间。2021 年受疫情影响，国内较多行业受到不同程度上的冲击，透明质酸产业逆势上扬，根据易观数据统计，2021 年原料产品销量达到 747 吨，同比增长 15.5%，预计 2023 年全球销量将达到 1146 吨。添加剂领域，随着经济发展水平和食品安全意识的提升，人们对“高效、安全、无毒、无残留”的生物防腐剂认知度越来越高，市场需求快速增长，生物食品添加剂出现替代化学防腐剂的发展趋势；二是随着生物食品添加剂研究的深入，国内生产企业在发酵工艺、提取工艺、质量管理、应用研究等方面技术水平的不断提高，规模化生产带来成本的大幅下降，使生物防腐剂在食品领域的使用范围逐步扩大，生

物食品添加剂产业将迎来巨大的市场机遇。

报告期内，公司继续坚持生物医药和生态健康产业双轮驱动，致力于成长为国内领先的大健康产业综合运营商。

（一）在生态健康板块，主要包含健康地产和健康产业运营。

健康地产方面，公司持续向大健康产业转型，从开发商向生活服务商转变，从卖房子向营造美好生活方式转变，依托下设的济南城市公司、青岛城市公司、临沂城市公司、鲁西南城市公司等近十家城市公司，近年来累计开发生态健康项目 40 余个。经营模式以自主开发、销售为主，稳步推进合作开发等多种模式。省内以济南、青岛为核心，重点布局临沂、泰安、烟台、济宁、菏泽、淄博等城市，形成了健康住宅、康养地产、文旅地产等产品系列。报告期内健康地产主要业务情况详见本节“房地产行业经营性信息分析”部分。

健康产业运营方面，物业管理业务以鲁商服务为主体，该公司是一家在山东省具有领先地位并拥有快速增长良好往绩记录的综合性物业管理服务提供商，收入主要来自物业管理服务、非业主增值服务及社区增值服务三条业务线：物业管理服务包括保洁、秩序维护、绿化、维修保养、公共区域维护及其他物业管理相关服务，现阶段涵盖住宅、写字楼、商业综合体、航空基地、医院、学校、幼儿园、产业园等多个服务业态，在管面积约 2287 万平方米；非业主增值服务涵盖物业开发的各个阶段及交付过程，包括设计服务、前期物业管理服务、景观美化服务、交付前服务及其他定制服务；社区增值服务致力于向业主及住户提供广泛的社区增值服务，提升业主生活质量。另外，公司合并代建、招商运营、康养等业务成立产业发展中心，作为轻资产业务发展平台。**代建业务**经营模式以政府代建为主，同时涉及商业代建、品牌代建、融资代建等多种代建模式，开发业态包括中高端住宅、公建展馆、商业、公寓、学校、医院、颐养等，先后承建了山东省美术馆、山东省人力资源市场、齐鲁医药学院、山东特殊教育职业学院、济南市中心医院（东院区）等省、市重点代建项目，总代建面积约计 200 万平方米，已完工代建面积 140 余万平方米，在建代建面积约 70 万平方米。**招商运营业务**主要涉及项目商业定位、业态规划布局、工程设计评审、招商运营及市场活动策划等全流程的商业管理服务，项目类型包括城市级消费综合体、社区型邻里中心、开放式商业街区以及城市更新等，与多家品牌建立持续战略联盟关系。**康养业务**以鲁商福瑞达健康投资有限公司为经营主体，该公司是山东省十强产业领军企业（储备库），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，福瑞达国际颐养中心连续 3 年获得济南市“最受欢迎养老机构”称号，于 2021 年获评山东省养老服务标准化试点机构。

（二）在生物医药板块，主要包含化妆品、医药、原料及添加剂业务。

化妆品方面，福瑞达生物股份是公司化妆品主要经营主体，依托公司“妆药同源，科技美肤”的研发优势和产业链优势，已发展成为山东省化妆品行业龙头企业。旗下拥有“颐莲”“瑗尔博士”“善颜”“UMT”“诠润”“贝润”等多个知名化妆品品牌，其中，“颐莲”“瑗尔博士”近年来发展迅猛，销量连年翻番，成功跻身国产化妆品行业前列。参股的新疆伊帕尔汗香料股份有限公司地处“中国薰衣草之乡”伊犁，拥有六万多亩薰衣草、椒样薄荷、留兰香、罗马洋甘菊、迷迭香等天然香料种植基地，是国内首家以天然香料为核心，集种植、研发、生产、销售、旅游观光于一体、聚焦薰衣草精油养肤、全产业链发展的香料企业，也是全国唯一获准使用“伊犁薰衣草精油”国家地理标志保护的企业，产品涉及芳香理疗、芳香护肤、芳香保健、芳香养生等多个领域。化妆品板块以“4+N”品牌发展战略为指导，专注玻尿酸护肤、微生态护肤、精准护肤、以油养肤等科技护肤赛道，以科技研发为先导，先后推出硅烷化玻尿酸、褐藻等专利成分，构筑了品牌和技术壁垒，多个产品实现销售突破，其中，“颐莲”喷雾累计销量突破 1500 万瓶，“瑗尔博士”水乳、面膜、洁颜蜜等多个单品过亿元。

医药方面，公司涵盖中药及化药制剂（明仁福瑞达）、生化药品（博士伦福瑞达）及销售团队（医药事业部），拥有施沛特、颈痛颗粒、小儿解感颗粒等多个知名品牌。公司旗下的明仁福瑞达致力于中成药、化学药、保健食品的研发、生产和销售，产品涵盖骨科、妇科、内科、眼科、儿科五大领域，其中，明仁颈痛系列产品是国内首个专业治疗神经根型颈椎病的系列中成药，入选山东省火炬计划，被列为国家重点新产品，连续两年被评为“品质鲁药”，入选山东省制造业单项冠军产品；小儿解感颗粒用于治疗儿童风热感冒，拥有多项核心发明专利技术，2020 年山东省卫健委印发《山东省新型冠状病毒感染的肺炎中医药诊疗方案》，小儿解感颗粒认证为儿童新冠肺炎防治的推荐中成药，该产品还入选“山东创新工业产品目录”。公司参股的山东博士伦福瑞达制药有限公司致力于生物技术产品和生化药品的研究开发、生产和销售，产品涵盖眼科、骨科、皮肤科等领域，玻璃酸钠系列产品的研究及应用技术达到国际先进水平，施沛特是用于骨关节炎领域关节腔注射治疗的玻璃酸钠注射液第一品牌。

原料及添加剂方面，公司旗下焦点福瑞达是全球领先的透明质酸原料生产基地之一，集透明质酸研发、生产、销售为一体，在透明质酸行业产量及销量均名列前茅。现拥有透明质酸原材料 420 吨/年的产能，目前生产食品级和化妆品级透明质酸，60%左右出口，外贸出口地区主要为东亚、北美、欧盟等。随着国家卫健委 2021 年 1 月批准透明质酸使用到乳制品、酒水饮料等五大类普通食品中，焦点福瑞达依托福瑞达医药集团在透明质酸领域的 30 年的技术沉淀，于 2021 年 1 月，推出第一款透明质酸钠饮品“天姿玉琢”，此后围绕“透明质酸+”概念，开发透明质酸钠及其衍生物系列产品，不断拓展产品矩阵。目前，公司旗下已有玻小酸、天姿玉琢、酒和 ta、她语果酒、迦

美博士、21Beauty、HENTIME 时空纪、凌丹等透明质酸钠食品产品，迅速在天猫、京东等平台销售。公司旗下山东福瑞达生物科技有限公司（本节简称“福瑞达生物科技”）主要开展生物防腐剂和化妆品原料的研发、生产和销售。食品添加剂方面，主要产品有纳他霉素、乳酸链球菌素和复配食品防腐剂等，其中纳他霉素市场占有率在 40%以上；化妆品功效原料方面，主要产品有聚谷氨酸、普鲁兰多糖、依克多因等。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	61,415,459,283.31	61,498,584,742.77	-0.14	56,019,444,901.28
归属于上市公司股东的净资产	4,727,128,835.89	4,080,050,127.32	15.86	2,742,146,888.86
营业收入	12,363,270,871.06	13,615,482,089.40	-9.20	10,289,206,911.17
归属于上市公司股东的净利润	361,900,881.01	638,669,121.21	-43.34	344,508,204.14
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	360,058,169.37	624,665,221.79	-42.36	321,649,505.48
经营活动产生的现金流量净额	6,848,228,115.50	4,448,018,883.54	53.96	-3,307,182,480.93
加权平均净资产收益率（%）	8.34	20.03	减少11.69个 百分点	13.31
基本每股收益（元/股）	0.36	0.64	-43.75	0.34
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.63	-44.44	0.34

2021 年度归属于母公司股东的净利润与去年同期相比减少 43.34%，主要原因为：①由于下半年市场形势严峻，销售价格下行，公司按照谨慎性原则，对年末资产进行了全面减值测试，其中对部分健康地产项目产品计提资产减值 18,784.57 万元；②本报告期内，健康地产结算收入相比去年同期减少约 20%，毛利额下降，影响归属上市公司股东的净利润减少。由于上述因素的综合影响，公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润减幅较大。

2021 年度经营活动产生的现金流量净额相比去年同期增加 53.96%，主要为本报告期销售回款增加及去年同期支付土地款较多影响所致。

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	1,705,274,995.79	2,362,170,398.43	2,281,769,622.97	6,014,055,853.87
归属于上市公司股东的净利润	85,803,103.50	225,294,021.03	192,056,196.93	-141,252,440.45

	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)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	83,147,559.79	226,456,872.31	197,826,094.46	-147,372,357.19
经营活动产生的现金流量净额	248,589,677.72	3,194,963,932.44	1,360,147,231.28	2,044,527,274.06

本报告期 4 季度归属于上市公司股东的净利润下降幅度较大，主要原因为 4 季度市场销售价格下行，公司按照谨慎性原则，对部分健康地产项目产品计提资产减值准备影响所致。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					55,696		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					57,807		
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、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
山东省商业集团有限公司	0	524,739,200	52.00	0	质押	93,000,000	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
中国建设银行股份有限公司—工银瑞信前沿医疗股票型证券投资基金	11,000,000	11,000,000	1.09	0	无	0	未知
山东世界贸易中心	-9,384,000	9,836,000	0.97	0	无	0	国有法人
共青城和莲投资合伙企业(有限合伙)	9,600,000	9,600,000	0.95	0	无	0	未知
全国社保基金一一六组合	9,409,805	9,409,805	0.93	0	无	0	未知
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	6,998,909	6,998,909	0.69	0	无	0	未知
靳玉德	1,070,800	6,473,700	0.64	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	3,143,232	6,126,909	0.61	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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021 年，公司实现营业收入 123.63 亿元，同比减少 9.20%，实现利润总额 6.44 亿元，同比减

少 24.58%，实现归属于母公司所有者的净利润 3.62 亿元，同比减少 43.34%。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 614.15 亿元，归属于母公司所有者的净资产 47.27 亿元，分别比期初减少 0.14%和增长 15.86%。公司旗下山东福瑞达医药集团有限公司（合并口径）2021 实现营业收入 21.81 亿元，实现利润总额 2.23 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 1.80 亿元，分别同比增长 66.74%、75.12%和 69.29%。

其中，2021 年，健康地产实现营业收入 96.96 亿元，同比减少 18.40%，毛利率 17.22%；化妆品板块营业收入 14.95 亿元，同比增长 117.01%，毛利率 63.68%；医药板块营业收入 5.41 亿元，同比增长 8.71%，毛利率 57.86%；原料及添加剂板块营业收入 2.41 亿元，同比增长 21.96%，毛利率 37.14%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

鲁商健康产业发展股份有限公司

2022 年 4 月 13 日