

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司
2021 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

无

第二节 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	光明地产	600708	海博股份、东海股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏朋程	郑超
电话	021-32211128	021-32211128
办公地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

2.2 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	87,976,871,728.03	88,220,251,567.59	-0.28
归属于上市公司股东的净资产	13,818,842,019.51	13,914,342,066.81	-0.69

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	9,310,317,493.23	2,362,460,302.80	294.09
归属于上市公司股东的净利润	44,478,998.98	-103,452,618.62	142.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,150,033.79	-169,760,573.92	104.80
经营活动产生的现金流量净额	1,671,605,067.23	-791,893,197.20	311.09
加权平均净资产收益率(%)	-0.42	-1.74	增加1.32个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0208	-0.0880	76.36
稀释每股收益(元/股)	-0.0208	-0.0880	76.36

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		40,288				
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、标记或冻结的 股份数量	
光明食品(集团)有限公司	国有法人	35.22	784,975,129	0	未知	0
上海大都市资产经营管理有限公司	国有法人	16.07	358,249,294	0	未知	0
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司-宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	国有法人	1.81	40,245,438	0	未知	0
邦信资产管理有限公司	国有法人	1.72	38,245,438	0	未知	0
广西铁路发展投资基金(有限合伙)	国有法人	1.71	37,999,000	0	未知	0
夏重阳	境内自然人	1.05	23,500,000	0	未知	0
杨捷	境内自然人	1.00	22,271,206	0	未知	0
陈克春	境内自然人	0.88	19,515,500	0	未知	0
上海益民食品一厂(集团)有限公司	国有法人	0.69	15,436,841	0	未知	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.63	14,002,580	0	未知	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品(集团)有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂(集团)有限公司存在关联关系,属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前 10 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 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
光明房地产集团股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	16 光明房产 MTN001	101664040	2016-7-13	2021-7-15	87,000,000.00	3.44
光明房地产集团股份有限公司 2016 年度第二期中期票据	16 光明地产 MTN002	101660061	2016/9/5-2016/9/6	2021-09-07	55,000,000.00	2.85
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 光明房产 MTN002	101900250	2019/2/27-2019/2/28	2024-03-01	800,000,000.00	3.98
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 光明房产 MTN001	102000127	2020/2/17-2020/2/18	2023-02-19	500,000,000.00	3.7
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 光明房产 MTN002	102000513	2020/3/25-2020/3/26	2023-03-27	750,000,000.00	3.65
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 光明房产 MTN003	102001530	2020/8/12-2020/8/13	2023-08-14	750,000,000.00	4.03
光明房地产集团股份有限公司	21 光明房产 MTN001	102100629	2021/4/7-2021/4/8	2024-04-09	650,000,000.00	4.55

限公司 2021 年度第一期 中期票据						
光明房地产 集团股份有 限公司 2018 年度第一期 中期票据	18 光明房产 MTN001	101800816	2018/7/26-2018/7/27	2099-7-30	600,000,000.00	7.25
光明房地产 集团股份有 限公司 2018 年度第二期 中期票据	18 光明房产 MTN002	101801376	2018/11/22-2018/11/23	2099-12-31	650,000,000.00	6.25
光明房地产 集团股份有 限公司 2019 年度第一期 中期票据	19 光明房产 MTN001	101900167	2019/1/28-2019/1/29	2099-12-31	600,000,000.00	5.9
光明房地产 集团股份有 限公司 2019 年度第三期 中期票据	19 光明房产 MTN003	101901051	2019/8/7-2019/8/8	2099-12-31	500,000,000.00	5.6976
光明房地产 集团股份有 限公司 2019 年度第四期 中期票据	19 光明房产 MTN004	101901470	2019/10/28-2019/10/29	2099-12-31	600,000,000.00	5.87

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	83.41	83.43
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.62	0.19

第三节 经营情况的讨论与分析

一、报告期内主要经营情况

2021年，是建党100周年，是“十四五”规划开局之年，公司在光明食品集团总体发展战略的引领下，明确战略目标和方向，凝心聚力，开拓进取，全力拼搏开展各项工作，积极助力发展新局面。

(一)围绕高质量发展，积极优化业务管理能力

投资拓展上，面对行业调控与发展的新形势、新常态，公司积极应对，围绕总体战略需要，落实深耕上海，辐射长三角的投资策略，通过市场招拍挂等方式积极拓展上海区域的优质土地储备，获得了中国（上海）自由贸易实验区临港新片区重装备产业区两幅地块、上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地地块、上海市浦东新区大团镇中部社区地块。

营销管理上，以项目计划管理为主线，重点加快存量去化与回笼，推动全项目、全周期、全专业的高效统筹管理。上半年实现全口径签约面积为 125.76 万平方米，同比增长 58.75%，上半年全口径签约金额为 193.28 亿元，同比增长 61.13%。

运营管理上，从制度出发，严格把控运营管理。完善招标工作的合规性，结合 EPC 平台体系推动全面上线，从而实现多方监管，多层次监控的合规保障机制，积极提升项目运营周转效率与管控能级。上半年，实现全口径新开工面积为 62 万平方米，全口径竣工面积为 154.86 万平方米。

成本管理上，坚持以目标管理体系为抓手，以全过程管理为方法的成本管控模式，跟踪监督，主动干预，确保项目开发的成本始终处于合理可控的状态，并充分贴合项目当前的运营销售状态和节奏。

(二)围绕转型发展，加速提升五大平台协同

上半年，公司围绕产业发展转型与城市保障服务，进一步加快与光明食品集团战略的协同，加强与国资国企改革要求的契合，加深与城市价值链间的关联。依托下属五大平台子企业，积极推进包括存量商业资产管理、物业生活管理服务、产品零售分销、冷链仓储配送、城市建设施工等方面的工作。

华都商业集团以创新思维探索新的商业模式和盈利模式，深化“光明荟”商业品牌、“光明中心”办公品牌、“光明印象”酒店品牌等产品系列的研究与打造，并积极培育创新型的产业轻资产运营模式。

光明服务集团在更名为光明生活服务集团的基础上，形成更高的战略定位，以进军自贸区为契机，通过高质量的信息化能力建设，发展智慧运营服务，积极推动形成全业态服务覆盖、非住领域有优势的发展新局面。

海博供应链在酒水贸易方面，通过“贸易-物流-零售”酒类终端销售服务能力的提升，积极加强与国内外的顶尖品牌的合作，通过分级门店管理模式的推进，进一步拓展分销渠道，提高品牌分销服务能力，围绕转型深化的脚步，提升酒类全产业链服务能力的构建。

海博物流集团以冷链仓配服务为基础，重点聚焦西郊和临港等综合物流园区，围绕中国花博会和进博会等重点需求，提高仓储运营管理能力，积极探索餐配调度、食品加工、花卉冷链等多元服务，将自身融入长三角冷链物流体系的打造中。

光明城建集团在稳定现行施工类基础业务的同时，努力向产业链前端延伸拓展，以代建、EPC、与农业产业的协同等为落脚点，强化工程技术专业能力和业务协同能力，力争参与到城市更新、改扩建、长三角一体化、临港自贸区建设、绿色节能建设等国家战略导向中。

五大平台企业在自身业务发展的同时，通过探索产业融合，城市运营和城市服务，进一步提升房地产的产品力、品牌力和价值，为转型不断夯实发展的基础与底板。

二、下半年经营计划

下半年，在行业调控持续深化的背景下，公司将围绕融入上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局，围绕成为“新地标的建设者、新生活的开拓者、新融合的先行者、新产业的创业者”的战略定位，加速回归上海、回归主业、回归效益，着力调结构、降杠杆、优模式，通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，积极培育创新业务，改善资产负债结构，增强抗风险能力，打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。在进一步优化夯实地产主业前提下，以高质量发展为主基调，聚焦“打造新优势，培育新动能，拓展新空间”，坚持稳中求进，成为光明品牌城市建设、城市保障、城市服务中的重要支撑。

布局上，围绕“深耕上海，辐射长三角”的定位，进一步聚焦战略性投资拓展重点区域，通过城市准入的研究，理性收缩非战略重点区域，进一步优化投资结构与区域布局，逐步形成以上海为中心，辐射长三角的区域布局态势。在战略深耕区域，一手合理布局快周转、高回报、低风险类型的项目，一手加速布局上海等优质资源稀缺区域的，有现金流持续回笼的经营性产业项目，推进快慢相宜、销售型与经营型相平衡的布局结构。

业务上，通过一体化运作与管控，提升营销、运营、市场研究、投融资等方面的能力，重点关注运营速度，提升存货周转率，提升销售速率，加大预收款的回款力度，加速盘活与去化低效、无效存量资产。通过控成本、调结构、优产品三方面着手，提升运营管理、项目管理、产品设计等方面的能力，重点关注控本降费，向管理要效益。通过模式创新，灵活运用融资的方式和手段，优化资产负债结构，降低融资成本，重点关注投融资平衡与现金流管理。

管控上，围绕总部管控中心、二级管理单位区域管理、三级项目公司落实执行的三级管控模式，在组织精简化、人员精英化、项目精致化的导向下，深入推进全面预算管理，强化预算实施全过程控制。以数据化、信息化为抓手，加强以预算统领业务运营，重视资金的计划管理，以现金流预算管理为核心，根据房产开发的特性，对项目的总体经营计划进行动态跟踪管理，进一步完善成本管理体系和费用管控。

机制上，搞活终端，优化考核激励机制，对存量快速去化和转型发展项目等，有针对性地采用不同的考核维度、考核指标和指标权重，实施跨领域的人才激励和薪酬措施，提升人才效能管理，创新人力资源管理模式的改革目标，最大程度激发经营团队的积极性。让员工在“因为光明，所以温暖”的文化关怀中，构建形成企业员工最紧密的利益共同体。

发展上，围绕上海城市发展，积极投身上海市域空间新格局和城市产业保障底板的建设与服务。研究参与城市更新、旧区改造、租赁房建设、民生保障等机遇，把握临港新片区发展、崇明生态岛与花博会、乡村振兴和长三角一体化等契机，坚持深耕上海，辐射长三角。围绕创新转型，聚焦专业服务能力提升，发挥公司在存量资产改造、物业管理服务、资产运营、冷链仓储配送等方面的业务优化。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明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

适用 不适用

上年同期，公司受新冠疫情影响导致 2020 年前三季度净利润出现亏损。因本年交付项目同比增加，预计本年年初至下一报告期期末累计净利润与上年同期相比有一定增幅。