

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
2024 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、 立信会计师事务所（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

公司董事会审议通过了《关于 2024 年度拟不进行利润分配的预案》。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度母公司财务报表实现净利润为 1,368,291,762.89 元，合并报表实现归属于上市公司股东的净利润为-948,363,503.93 元。根据财务报表，公司 2023 年 12 月 31 日母公司未分配利润余额为 3,231,844,554.97 元。结合公司 2023 年度利润分配实施派发现金红利 11,143,183.72 元；加上 2024 年度母公司财务报表实现净利润为 1,368,291,762.89 元，提取法定盈余公积金 136,829,176.29 元，截至 2024 年 12 月 31 日，公司母公司报表中，期末未分配利润为 4,452,163,957.85 元。

根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和《公司章程》等相关规定，鉴于公司 2024 年度归属于上市公司股东的净利润为负值，综合考虑当前的宏观经济环境等因素，并基于公司推进稳定可持续发展，更好维护股东长远利益，公司拟定 2024 年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

本次预案经董事会审议通过后，尚须提交股东大会审议。本预案符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。公司累计未分配利润主要用于满足日常经营需要，支持各项业务的开展以及流动资金需求，为公司持续稳健经营及发展提供保障，公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和监管部门的要求，从有利于公司发展和投资者回报的角度出发，综合考虑与利润分配相关的因素，致力于为股东创造长期的投资价值。

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	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
联系地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	zhengchao@bre600708.com

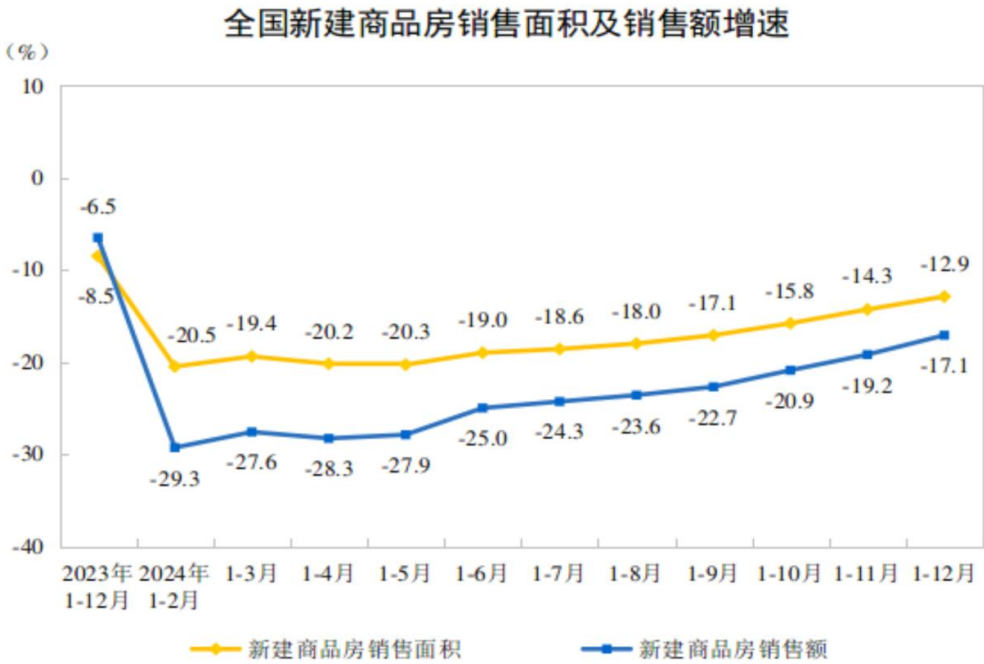
2、 报告期公司主要业务简介

(一)房地产行业

1、房地产行业变局

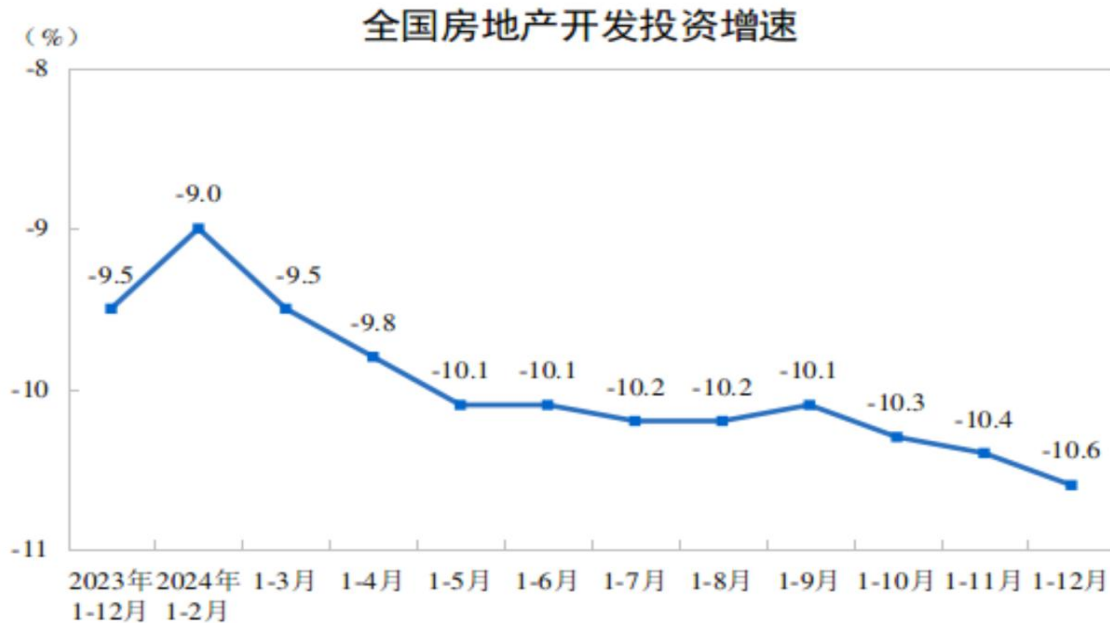
2024 年宏观经济政策，经济形势和外部环境变化呈现了不同阶段的表现，全国房地产市场呈现深度调整走势，在前三季度压力略增的情况下，四季度部分市场出现止跌回稳的迹象。4 月份中央政治局会议明确，要结合房地产市场供求关系的新变化，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。7 月份三中全会明确，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。7 月份中央政治局会议提出，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作。9 月份中央政治局会议明确，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。12 月份中央政治局会议则提出“稳住楼市”，释放了更加坚定的稳楼市基调。

(1) 销售。2024 年，新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。



(图表摘自国家统计局网站)

(2) **投资**。2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%。



(图表摘自国家统计局网站)

(3) **开工竣工**。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53741 万平方米，下降 27.4%。

2、政策调整支持方面

2024 年以来，以重点落实中央经济工作会议促消费，通过“以进促稳”推动供需双侧改革，以培育新质生产力对冲传统动能的减弱，为高质量发展夯实基础。4 月，中央政治局会议强调“要持续防范化解重点领域风险，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益”，并提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，在政治局会议中再度提出房地产“去库存”政策，为市场释放了明确的政策信号。9 月，中央政治局会议定调要“促进房地产市场止跌回稳”，释放了明确的“稳地产”信号。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”。12 月，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，释放了更加坚定的稳楼市基调。

3、金融环境方面

2024 年，金融系统持续积极支持房地产市场平稳健康发展，从供需两端综合施策。特别是 9 月 26 日召开的中央政治局会议明确提出“要促进房地产市场止跌回稳”后，一揽子金融政策进一步加力，充分支持“稳楼市”。从供给端来看，城市房地产融资协调机制扩围增效，支持保交房工作取得积极成效；“金融 16 条”和经营性物业贷款政策期限延长，助力改善房企资金状况。从需求端来看，央行先后下调个人住房贷款首付比例和利率政策下限、降低存量首套住房贷款利率，进一步释放购房需求，提振市场信心。另外，央行还优化了保障性住房再贷款政策，支持收购存量商品房，改善市场供求关系。

(二)报告期内公司从事的业务情况

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称:“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产(集团)有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品(集团)有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司

协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。公司秉持深耕上海的战略布局，致力建设为具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营，是集房产开发、商业运营、物业服务、建筑施工等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、城市建设集团。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是上海市房地产行业协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项-詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖-鲁班奖；上海市建筑工程最高奖-白玉兰奖。

光明地产围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市、浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，以及长三角区域一体化国家战略实施、上海自贸试验区临港新片区建设等重大发展机遇，聚焦稳中求进，高质量发展。地产业务板块以“优布局、调结构、去库存、控风险”为重点，在“深耕上海”导向下，内精管理，外强协同，加速去化存量，合理拓展上海本土区域的重点项目。转型业务板块聚焦美好生活的需求导向，积极参与城市更新、城市建设、城市保障等进程，通过专业开发建设能力的发挥提升，以高质量发展为主基调，全力践行“让市民离不开光明”，坚持稳中求进，努力成为光明品牌城市建设、城市保障等综合城市服务功能的重要载体。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	59,561,264,946.27	63,697,883,663.16	-6.49	67,497,657,094.30
归属于上市公司股东的 净资产	9,833,066,239.52	10,814,186,984.22	-9.07	10,799,768,062.56
营业收入	5,554,180,924.15	8,604,977,265.94	-35.45	16,541,061,049.81
扣除与主营业务无关的 业务收入和不具备商业 实质的收入后的营业收 入	5,543,188,267.23	8,604,296,387.15	-35.58	16,531,817,789.20
归属于上市公司股东的 净利润	-948,363,503.93	33,837,625.12	-2,902.69	51,209,278.31
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-2,238,642,290.45	-428,430,847.72	-422.52	22,553,789.97
经营活动产生的现金流 量净额	-1,051,732,607.58	-767,704,505.15	-37.00	3,757,712,774.14
加权平均净资产收益率 (%)	-9.19	0.31	减少9.50个百分点	0.03
基本每股收益（元 / 股）	-0.4255	0.0152	-2,899.34	0.0012
稀释每股收益（元 / 股）	-0.4255	0.0152	-2,899.34	0.0012

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	1,951,585,051.08	1,105,139,794.98	802,905,641.36	1,694,550,436.73
归属于上市公司股东的 净利润	8,235,699.92	5,432.13	-383,943,669.75	-572,660,966.23
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	-65,018,833.35	-62,768,472.26	-387,292,739.12	-1,723,562,245.72

经营活动产生的现金流量净额	-2,358,973,306.41	176,355,222.57	243,469,477.00	887,415,999.26
---------------	-------------------	----------------	----------------	----------------

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

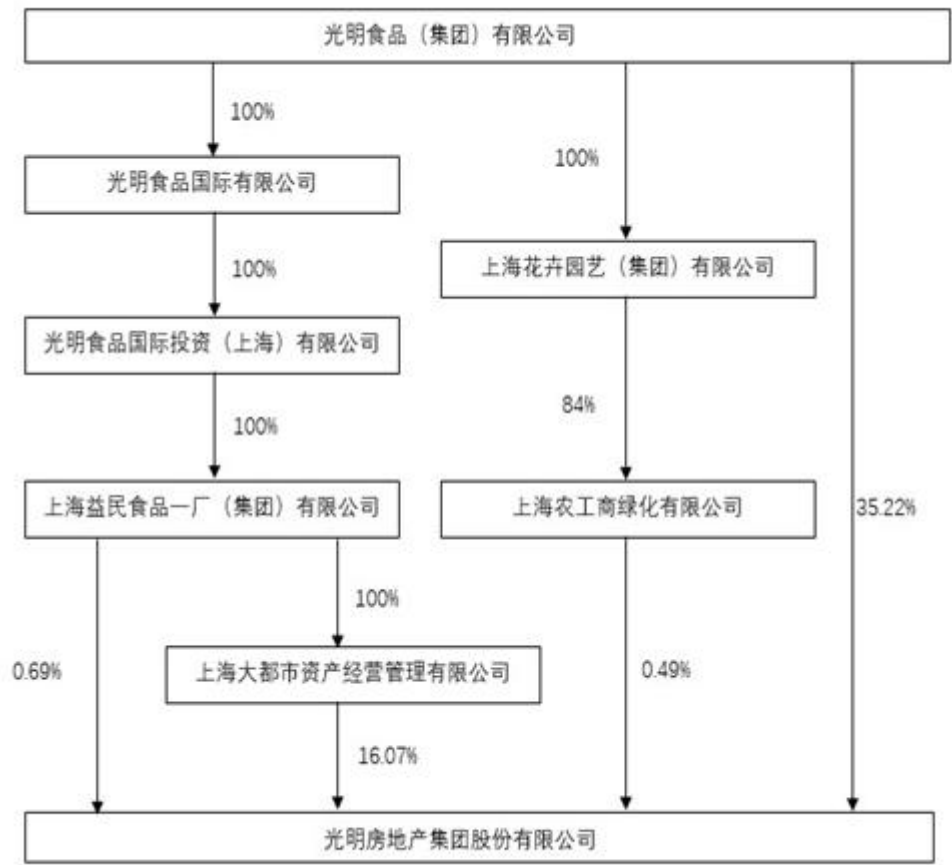
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					36,818		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,866		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限 公司	0	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人
上海东兴投资控股发展有限公 司	0	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合 伙）	750,000	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人
陈克春	0	19,515,500	0.88	0	未知	0	境内自然 人
香港中央结算有限公司	18,590,688	18,590,688	0.83	0	未知	0	其他
上海益民食品一厂（集团）有限 公司	0	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
上海农工商绿化有限公司	0	10,879,641	0.49	0	未知	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－ 南方中证全指房地产交易型开 放式指数证券投资基金	8,781,402	8,781,402	0.39	0	未知	0	国有法人
北京财智聚资产管理有限公司 －财智聚专精特新私募证券投 资基金	6,400,000	6,400,000	0.29	0	未知	0	境内非国 有法人
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、上海农工商绿化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。					

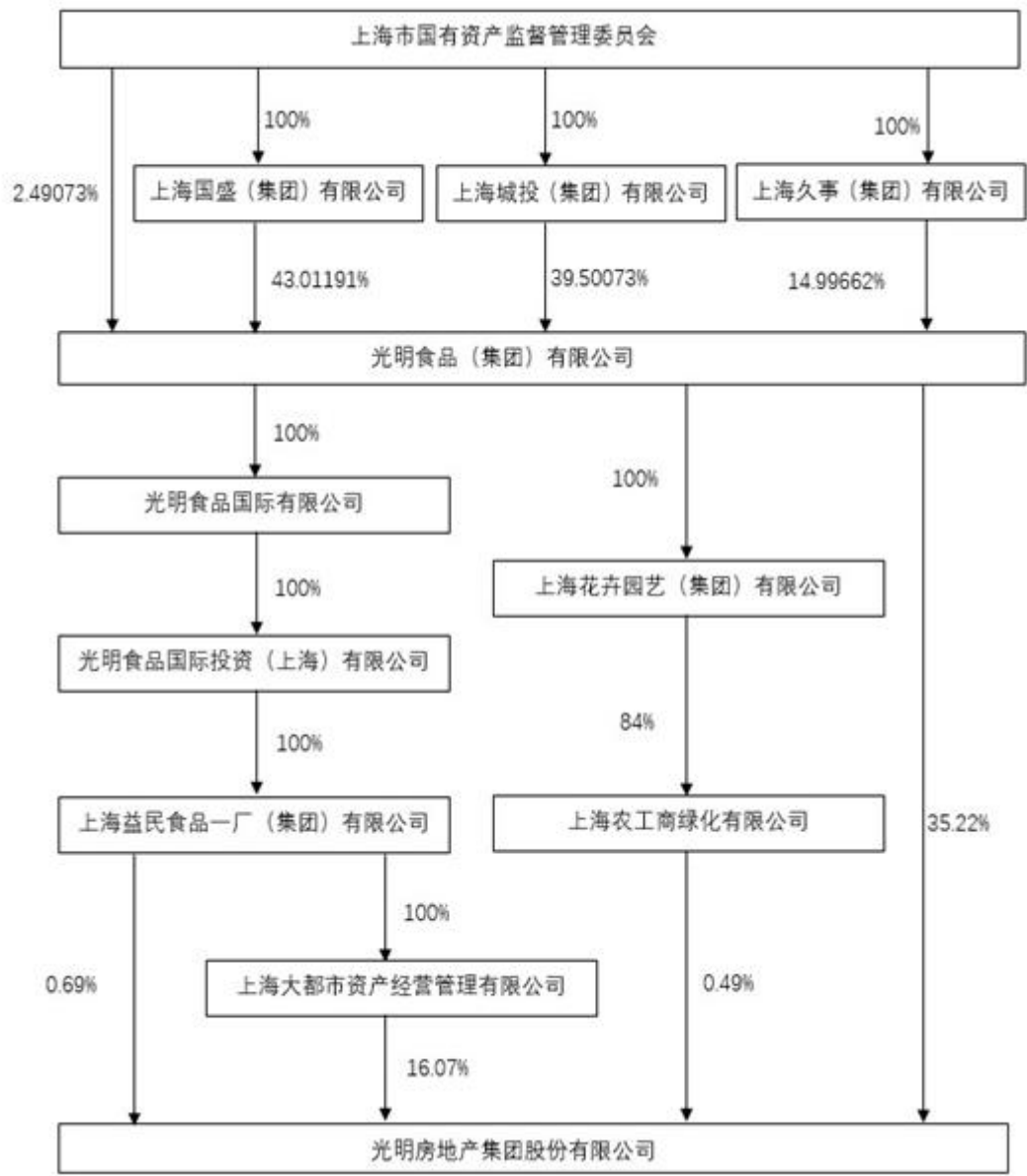
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 明债 01	240336	2026-11-28	500,000,000.00	4.3

2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 明债 01	240586	2027-02-01	600,000,000.00	3.2
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 明债 03	240781	2029-03-21	400,000,000.00	3.6
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 光明房产 MTN001	102281706	2025-08-05	400,000,000.00	4.50
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 光明房产 MTN002	102282499	2025-11-11	800,000,000.00	5.50
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 光明房产 MTN001	102480519	2027-02-23	600,000,000.00	3.00
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 光明房产 MTN002	102480779	2027-03-08	500,000,000.00	3.60
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 光明房产 MTN003	102481332	2027-04-03	800,000,000.00	3.57
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 光明房产 MTN004	102482930	2027-07-10	700,000,000.00	2.53
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	24 光明房产 MTN005	102483376	2027-08-07	600,000,000.00	2.55
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 光明房产 MTN006	102484066	2027-09-13	500,000,000.00	2.86
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 光明房产 MTN007	102484394	2027-10-14	800,000,000.00	3.80
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	24 光明房产 MTN008	102484717	2027-10-30	600,000,000.00	3.84

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司已对外公布《光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) 2024 年付息公告》，付息日为 2024 年 11 月 28 日，上述付息工作已完成。
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息

2021 年度第一期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2021 年度第二期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2021 年度第三期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内按约定日期付息
2022 年度第一期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内按约定日期付息
2022 年度第二期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2023 年度第一期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2023 年度第二期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2023 年度第三期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2023 年度第四期中期票据	
光明房地产集团股份有限公司	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
2023 年度第五期中期票据	

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	82.64	81.92	0.72
扣除非经常性损益后净利润	-2,238,642,290.45	-428,430,847.72	-422.52
EBITDA 全部债务比	0.0023	0.0228	-89.91
利息保障倍数	0.0012	0.7806	-99.85

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。

报告期内，公司实现营业收入 55.54 亿元，同比下降 35.45%，实现归属于上市公司股东净利润-9.48 亿元，同比下降 2902.69%，截至本报告期末，公司归母净资产 98.33 亿元，同比下降 9.07%，总资产 595.61 亿元，同比下降 6.49%。

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