

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

2017 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
无

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	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	王宏伟	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		13122451222@126.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	48,851,179,551.07	48,516,474,211.50	0.69
归属于上市公司股东的净资产	8,884,707,328.75	8,822,179,273.04	0.71
	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	645,778,234.19	937,004,692.20	-31.08
营业收入	5,938,650,294.09	4,780,849,290.55	24.22
归属于上市公司股东的净利润	260,336,050.61	142,309,526.55	82.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	305,403,311.29	135,894,945.99	124.73
加权平均净资产收益率(%)	2.92	1.78	增加1.14个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1519	0.0830	83.01
稀释每股收益(元/股)	0.1519	0.0830	83.01

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)		47,464				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
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	
光明食品(集团)有限公司	国有法人	38.22	655,257,022	417,660,697	未知	0
上海大都市资产经营管理有限公司	国有法人	16.07	275,576,380	275,576,380	未知	0
华宝信托有限责任公司	国有法人	2.22	38,074,675	0	未知	0
邦信资产管理有限公司	国有法人	1.81	30,958,029	0	未知	0
广西铁路发展投资基金(有限合伙)	国有法人	1.81	30,958,029	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	30,958,029	0	未知	0
张智刚	境内自然人	1.44	24,631,863	20,946,198	未知	0
四川郎信投资有限责任公司	国有法人	1.10	18,913,986	0	未知	0
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放	其他	0.89	15,221,317	0	未知	0

式指数证券投资基金						
上海益民食品一厂(集团)有限公司	国有法人	0.69	11,874,493	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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

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

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(%)
2012年农工商房地产(集团)股份有限公司公司债券	12农房债	1280313.IB	2012-10-11	2017-10-11	520,000,000	6.29

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.8051	0.8056
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	3.15	4.47

关于逾期债项的说明

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

(一) 报告期内外部环境分析

2017年上半年,政府围绕“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位,不断通过金融、土地、财税、投资、立法等综合手段,多层次的建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效

机制，促进房地产市场健康平稳发展。在控风险和去库存的总基调下，因地制宜、因城施策依然是中期主题。上半年一、二线热点城市以限购、限贷、限价、限售为核心的调控政策趋紧，三、四线城市受行业去库存政策的刺激以及溢出效应的影响，去库存成效显著，在此背景下，部分三、四线城市也陆续出台调控政策。房地产市场在经历了去年的火热后，在行业政策的不断刺激下，整体表现趋于平稳。

从市场情况看，根据国家统计局数据，上半年全国商品房销售面积近 7.5 亿平方米，同比增长 16%。商品房销售额近 6 万亿元，同比增长 21%。一、二线城市房地产市场价格出现了不同程度的降温，房价同比涨幅连续回落，部分区域房价环比下降，购房者对一、二线城市观望态度渐浓，投资性需求受到抑制，成交规模也随之持续降低。而三、四线城市的市场表现相对积极，楼市去库存意愿高涨，销售窗口积极推盘，成交量上升，从而引起房价短期上涨，这种波动成为投资者的购买信号，促使三、四线城市销量持续增加。市场总体商品房待售面积同比增长率一直处于下行态势，去库存成效显著。

从金融货币看，上半年央行依然延续了稳健中性的货币政策，与宏观经济基本面变化以及去杠杆、抑泡沫、防风险的要求相匹配。根据中央经济工作会议的精神，下一阶段的货币政策将大力支持经济结构调整和转型升级，加大对养老等新消费领域、新型城镇化等重点领域、科技、文化、消费、战略性的新兴产业领域的金融支持力度。但同时，下半年针对房地产融资的金融监管正在不断升级，7 月 15 日召开的全国金融工作会议强调，金融是国家重要的核心竞争力，金融安全是国家安全的重要组成部分，金融制度是经济社会发展中重要的基础性制度。会议将服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革作为中国金融工作的三项主要任务，并围绕加强宏观审慎监管、统一监管，加强金融监管协调，防范化解系统性风险等作出一系列部署。在 2017 年金融稳定工作会议的指引下，房地产行业融资渠道逐步收紧，房企融资难度正在不断增加。

从供需情况看，2017 年上半年，各地土地供应新规陆续出台，地方政府加大了住宅类土地的结构占比以及供应数量，住宅类供地量同比增长，其中二、三线城市放量较为明显。同时，虽然市场调控不断加码，土地限价越来越严格，房企参与竞拍地块，补充库存的意愿仍然十分强烈，土地市场竞争日益激烈，上半年，房地产开发企业土地购置面积超 1 亿平方米，同比增长近 9%，土地成交价款 4300 多亿元，同比增长近 39%。

从行业趋势看，随着房价快速上涨、人口聚集等因素引发的政策调控，以及行业因城市区域而出现的分化，房地产行业出现了周期波动和整体毛利率的下降，房企两极分化日趋明显。上半年，房企不断通过并购重组来实现横向整合、资产调整、业务转型以及多元化发展等目的。随着调控政策影响力的持续发酵以及房企拿地门槛的不断提高，大型房企的优势愈加明显，市场集中度未来也将进一步提升。

（二）报告期内经营计划进展说明

2017 年上半年，公司在“稳中求进，重在快进，创新转型，保持企业健康平稳持续发展”工作主基调的指引下，落实“指标必达、转型必行、机制必活、做强做大”的工作总目标，积极研判宏观形势，顺应行业发展趋势，以房地产开发及经营为核心和母体，推动“新城+新镇”产业发展和“冷链+生鲜”的跨界联动发展，以+金融、+互联网为驱动，打造光明未来城市和光明未来小镇（新城镇），实现市民舒适新生活，发展冷链和生鲜产业，推动公司向城市新生活的领航者转型，实现市民舒适健康新生活。在物流板块上，进一步立足光明、集中资源、内外联动，打造以冷链、进口食品为特色产业的供应链物流，重点打造“冷链产业链”，加快冷链产业的培育，并使之成为物流产业特色，形成个性化核心竞争力。

截至报告期末，公司总资产 488.51 亿元。2017 年上半年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 2.60 亿元，同比增长 82.94%，公司实现营业收入 59.39 亿元，同比增长 24.22%。

1、稳健布局重点区域，积极探索投资模式

在战略布局上，公司在上半年坚持精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市投资战略，同时充分依托国资背景和光明食品集团的平台，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式的投资拓展，在投资节奏上，力求稳中有进，通过落实投资战略，持续优化企业的投资结构和战略布局，保持企业发展后劲。在创新转型上，顺应行业形势和宏观经济的变化，积极协同光明食品集团产业资源，结合政策窗口期，积极重点开拓城市更新、历史名镇、特色小镇、PPP、产镇融合等项目，持续探索投资模式从传统住宅开发商向城市运营商转变的发展之路。

5月23日，推进松江区泗泾镇历史名村名镇保护与更新利用PPP项目的开发建设，公司与上海市松江区泗泾镇人民政府签订了《松江区泗泾镇历史名村名镇保护、更新、利用项目合作框架协议》，进一步扩大了企业品牌影响力，推进多元化转型，提升核心竞争力。

2、强化运营计划管理，有效提升目标管理

上半年，公司继续深入全面推行计划管理绩效考核，采用专业项目工具进行进度动态管理，通过梳理工程项目建设、招投标管理、建设过程监督、项目后评估等相关工作，制定相应措施提升目标管理的精细化，减少偏差率，保障建设过程中制度规范、流程透明、体系健全、进度可控，保障各类运营项目按目标节点实现开竣工计划。

3、灵活调整营销手段，精准把握销售节奏

上半年，在因城施策持续深化、城市分化日趋明显的复杂背景下，公司坚持以销售工作为重点，精准把握销售的节奏，不断加快营销去化速度与资金回笼，同时根据市场表现和行业趋势灵活调整营销手段，坚持强化营销的精细化、专业化管理，积极了解并适应区域市场的客户需求，顺应区域市场变化趋势，对销售的各个环节进行精准把控，提高项目的整体营销能力和运营效益。

2017年上半年，公司实现签约面积109.04万平方米，同比增长30.21%；公司实现签约金额105.61亿元，同比增长24.81%。

4、强化成本管控体系，提升项目运营水平

公司始终重视成本管控体系的强化与完善，以提升企业管理能级为目标，以精细化、精准化管理为导向，苦练内功，降本增效，提升运营效率，借助ERP管理平台的深入推行与完善，持续完善目标管理体系建设，不断优化项目信息和数据库的建立，锁定收益目标，即目标收入、目标成本、目标利润、目标利润率，统一数据口径，提高项目整体运营质量水平。公司运用管理制度和ERP系统平台构建风险控制体系：以目标成本为控制标准、以动态成本为监管重点、以ERP系统为管理抓手、以后评估为总结提升、以绩效结合成本为考核手段，不断完善动态成本控制，提升项目运营水平与效率。

报告期内，公司始终高度重视安全生产。上半年度公司未发生生产安全死亡事故、无重大火灾事故或重大社会影响的突发事件发生。公司积极开展安全生产宣传和培训工作，树立强化安全生产责任意识，保障安全生产良好局面。

报告期内，公司荣获了中国房地产开发百强、中国房地产开发稳健经营十强企业等荣誉称号。公司子公司上海菜管家电子商务有限公司荣获上海市“2016年度广告审查工作先进单位”称号。上海农工商旺都物业管理有限公司获上海市物业管理行业协会“2016年度优秀会员单位”荣誉称号。

（三）下半年经营规划

下半年，公司将继续坚持以“稳中求进，重在快进，创新转型，保持企业健康平稳持续发展”为工作主基调，以“指标必达、转型必行、机制必活、做强做大”为工作总目标，整合各方资源，集聚各方力量，统一思想、扎实推进，不断开创公司发展新局面。

1、创新营销模式，加速推进存量去化

下半年，公司将以销售为龙头，积极推进存量去化，进一步加强对各项目动态信息的实时收集研究，对于新盘首开项目，加强对样板区打造等关键环节的重点把控，强化对各项目销售情况的定期管理监控，加强与外部市场的沟通和交流。同时，公司将积极协同光明食品集团资源与品牌，形成具有光明地产特色的整体优势，在具备条件的项目中积极探索新型生活居住区的打造，实现客户体验从单纯居住到享受生活的全面升级。

2、夯实成本管控，提升内控管理水平

公司将继续加强成本管控体系建设，严格执行成本条线计划，加强销售计划与成本管控及运营节点的控制，严控各项成本费用，提高投入产出比，确保既定的目标顺利完成。一是要实现计划管理的精细化，以正确的全面预算管理理念为指导，建立以战略目标为导向的预算管理框架，完善相关制度、标准和流程，建立科学的目标体系和考核机制，充分利用 ERP 系统的功能，保障全面预算管理目标的实现。二是要实现内控管理的标准化，通过加强对企业内控过程的监管力度，梳理各项主要业务流程，完善内控制度建设，强化制度执行力，通过监察督办使各项制度得到有效地落实。

3、多种举措并举，加大土地储备力度

下半年，公司将紧跟行业政策方向，发挥国资背景和光明食品集团的平台优势，主动对接政府，多种举措并举，理性布局，进一步探索创新土地资源获取的方式。在开发经营中，通过整合更多优质资源，灵活把控投资拓展的方向和节奏，坚持精耕上海，稳健拓展周边城市，充分把握城市新规划、打造多个城市拓展的契机，深度挖掘城市发展潜力、融合城市文明、城市需求和本土价值，打造属于“光明系”的新城市地标。下半年，公司将通过提高拓展城市的准入标准，深化投资项目的市场调查，积极研判、理性决策，进一步提升企业市场竞争力，夯实核心竞争力，增强企业抗风险能力。同时，积极加强与地方政府紧密合作，加速推进产城融合、企业多元化、规模化发展，为公司新一轮科学布局与长远发展奠定坚实的基础。

4、拓展融资渠道，优化企业债务结构

面对下半年外部资金面的收紧趋势，公司将加强各类金融机构的沟通协作，维护与开拓好各类融资渠道，通过探索多种融资渠道及融资创新获取低息资金，同时严格执行资金集中管理原则，确保上下资金的灵活调配与现金流顺畅。继续探索“地产+金融”的模式，以金融为纽带，有效嫁接金融资源，合理控制融资成本，通过产融结合，加速金融领域布局，逐步实现轻、重资产的优化结合。

5、盘活各方资源，加快冷链物流板块的发展

在上半年逐步推进物流板块组织架构优化完善的基础上，物流业务将进一步聚焦核心能力，专注发展之路。通过积极盘活冷链物流板块的资源，构建技术信息创新支撑，产业结构优化调整，产业链延伸铺展的格局，积极探索物流板块的发展路径与运作模式。下半年公司将积极推进“冷链产业链”的打造，通过制定战略、完善架构、强化管控、抓好落地，加快冷链产业的培育，加速

联动地产主业，对接商业、金融资源，为公司内部跨产业协同发展，实现一加一大于二奠定基础，为公司发展打造新的核心竞争力。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部 2017 年 5 月 10 日发布的《企业会计准则第 16 号—政府补助》（财会[2017] 15 号）		公司对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理。对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。对 2017 年 1-6 月财务报表累计影响为：“其他收益”科目增加 446,379.28 元，“营业外收入”科目减少 446,379.28 元。

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