

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 2016 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

#### 1.2 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（代行）	证券事务代表
姓名	张智刚	郑超
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱		13122451222@126.com

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 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	54,195,215,767.70	49,924,818,062.37	8.55
归属于上市公司股东的净资产	8,085,062,590.07	7,942,753,063.52	1.79
	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	937,004,692.20	-1,838,046,939.05	150.98
营业收入	4,780,849,290.55	5,274,647,888.32	-9.36
归属于上市公司股东的净利润	142,309,526.55	136,026,476.03	4.62
归属于上市公司股	135,894,945.99	90,604,912.30	49.99

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	1.78	2.21	减少0.43个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.1079	0.1259	-14.30
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1079	0.1259	-14.30

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)		46,032				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)		0				
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	504,043,863	321,277,459	未知	0
上海大都市资产经营管理 有限公司	国有法人	16.07	211,981,831	211,981,831	未知	0
华宝信托有限责任公司	国有法人	2.30	30,383,211	30,383,211	未知	0
申万菱信资产—招商银行— 华润深国投信托—瑞华 定增对冲基金 2 号集合资 金信托计划	境内非 国有法 人	1.94	25,547,445	25,547,445	未知	0
邦信资产管理有限公司	国有法 人	1.81	23,813,868	23,813,868	未知	0
广西铁路发展投资基金 (有 有限合伙)	国有法 人	1.81	23,813,868	23,813,868	未知	0
中国工商银行股份有限公 司—华泰柏瑞惠利灵活配 置混合型证券投资基金	境内非 国有法 人	1.81	23,813,868	23,813,868	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 有限合伙)	国有法 人	1.81	23,813,868	23,813,868	未知	0
华泰资产管理有限公司— 策略投资产品	境内非 国有法 人	1.66	21,897,809	21,897,809	未知	0

张智刚	境内自然人	1.44	18,947,587	18,947,587	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						

### 2.3 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

单位：股

截止报告期末优先股股东总数（户）	0
------------------	---

### 2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 三 管理层讨论与分析

### （一）、报告期内外部环境分析

2016年上半年，房地产政策环境保持了宽松趋稳的态势，在市场刚性需求、改善性需求等不断释放的背景下，房地产市场总体处于量价升温、高位盘整的状态。

一方面，在楼市政策整体基调维稳宽松的环境下，核心一、二线城市与周边区域市场热点不断，根据国家统计局公布的数据显示，截至2016年6月末，全国商品房待售面积71,416万平方米，比5月末减少753万平方米。今年1-6月全国商品房销售面积64,302万平方米，全国商品房销售额48,682亿元。根据中国指数研究院发布的数据显示，上半年百城住宅均价环比持续上涨，累计上涨7.61%。

同时销售的持续回暖一定程度上激发了房企加快土地储备的意愿，融资环境的宽松也改善了房企的资金面，部分城市地价短期内涨幅显著，土地储备重心不断向基本面稳定向好的一、二线城市集中，在新一轮的发展中，房地产企业间行业竞争与资源整合不断加剧，未来行业竞争格局仍将维持持续升级的趋势。

另一方面，房地产市场销售保持较高增速，但也在经历回落过程，在部分地方政府加大力度因城施策，尤其是部分一线城市已率先出台收紧措施的背景下，从限购条件、限购范围、房地产金融、信贷政策、公积金政策等方面出现了调整和审慎管理的现象，房价的涨幅速度逐步有所放

缓，楼市分化较为明显，在部分二线热点城市或将迎来更具差异化特色的政策，部分热点城市或将采取更细化的价格监控及房地产信贷政策，而在库存压力依然不小的部分三、四线城市，市场将仍以去库存、促消费为主基调，未来或将继续落实政策、调节供应以加快楼市库存去化。

## （二）、报告期内经营计划进展说明

2016年上半年，公司在“转型创新，夯实基础，稳中求进，重在快进”工作主基调的指导下，加速适应新形势，转型适应新常态，积极实现新布局，根据整体战略导向的要求，打造以房地产开发经营平台为主体，资产商业运营和资本证券化协同，地产金融化和“互联网+”共同驱动的发展格局，逐步推进聚焦上海的战略布局，积极探索通过旧城改造、城中村改造、城市更新、历史名镇保护开发、保障房和光明食品集团殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源。坚持聚焦房地产主业，以上海为主战场，整合一切可以整合的力量，寻求更多优质的社会资源。经营上，通过去库存、降成本、补短板、提效益、促平衡，稳中有为、稳中有进、稳中提质，稳中快进。注重转型发展，结构性的改革创新，注重制度建设，提高公司管控的有效性，打造质量效益型企业，持续保持企业的长期稳健发展。

截至报告期末，公司总资产 541.95 亿元。2016 年上半年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 1.42 亿元，同比增加 4.62%，公司实现营业收入 47.81 亿元，同比减少 9.36%。

### 一、理性操作，加大土地储备力度。

公司在土地储备上立足坚持精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、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把控投资拓展的方向和节奏，保证公司持续、健康、快速的发展，上半年公司在上海等地共新增土地储备面积 32.80 万平方米。

### 二、加强内部管控力度，运营质量逐步提升。

一是销售和资金回笼情况进一步提升。上半年公司实现签约面积 83.74 万平方米，同比去年同期增长 128.80%，公司签约金额为 84.62 亿元，同比增长 149.84%。从今年年初起，公司就以销售工作为龙头，加快营销去化速度与销售回笼。积极把握销售节奏，灵活调整营销手段，通过进一步加强营销精细化管理，适应区域市场客户需求，加快营销去化速度与销售回笼，上半年在上海、湖南、浙江、江苏等多个楼盘的开盘首销中均取得了良好的业绩，得到了广大客户的认可和青睐。

二是严把品质关，加大新技术投入。公司从设计源头对处于产品设计阶段项目进行严格把关，

以产品设计阶段的品质及成本控制为重点抓手，重点对房型设计、社区规划、建筑构造等技术领域进行了系统研究。同时响应政府推进住宅产业化进程，积极投入装配式建筑项目的工程管理。

三是完善成本管控体系，加强项目预算管理。公司借助 ERP 管理平台，全面建立目标管理体系，完善项目信息和数据库建立，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。

四是拓展融资渠道，优化债务结构。公司通过一期中期票据的成功申请与发行，积极开拓创新融资渠道，为公司发展注入低成本血液。未来公司还将积极寻求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。

### 三、加快物流资源整合，布局升级转型。

积极推进军工路冷库的“停库转型”工作，取得了冷库如期停库，提前关停市场，如期处置液氨的三个节点的实现。在物流业务上，推进“板块化经营”，以“自贸区供应链”和“西虹桥冷链园”为未来发展重点，积极推进供应链板块的整合以及冷链城配板块的整合，开拓新的业务增长点，提升专业安全的储运能力，解决食品安全保障体系中的“在途安全”问题和“最后一公里”的能力问题。

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。通过开展“安全生产月”活动，有效落实活动方案，增强公司上下对安全生产重要性的认识，有力地推动了各级安全生产工作责任制的落实，保障了安全生产的良好局面。

报告期内，公司还荣获了由中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合测评的“2015 中国房地产开发企业 50 强”，荣获了“2015 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司”等荣誉称号。公司子公司上海菜管家电子商务有限公司被国家农业部认定为 2015 年度农业电子商务示范企业。

### （三）、下半年经营规划

下半年，公司将坚持在“转型创新，夯实基础，稳中求进，重在快进”工作主基调的引领下，集聚各方资源，突破发展瓶颈，增强发展的后劲，培育企业新的经济增长点，增强健康、快速、可持续发展的后劲。

转型创新：聚焦上海，发挥上海本地国资企业的背景优势，把握发展契机，主动对接区域政府，以符合政策导向的形式积极创新资源获取模式，储备与整合优质资源，通过探索上海区域内的旧城改造、城中村改造、城市更新、历史名镇保护开发、城镇化、新市政、特色小镇、保障房、

和光明食品集团殷实农场建设、合作开发、兼并收购等形式获取项目资源并持续开发经营。积极拓展房地产产业链转型，通过推动会议经济、会展经济、教育、体育、文旅、都市农业等产业协同，逐步形成“互联网+”、“金融+”和轻资产专业运营的产业格局。

**夯实基础：**不断优化公司治理结构和业务流程，持续完善管控体系，以精细化管理和精准化运行为目标，实施全面预算管理。通过加强计划管理，有效推进各项计划指标的落实，以质量巡检等形式，有效促进工程施工质量稳定提升，不断夯实公司管控基础，提升企业整体运营的效能。在资金管理上，加强集约管控，加强对资金情况的动态监控，确保资金的高效使用，加速探索开拓创新融资渠道。在风险防控中，公司将持续强化对政策、市场、行业的研究，增强政策与市场风险应变能力，切实提高运营风险防范能力。完善风险控制和内部控制体系建设，提升管控能级。在物流板块中，继续根据“以进口食品、生鲜配送、西虹桥国际冻品为龙头，通过对海博物流资源整合，合理利用各方相关资源，打通冷链产业链，逐步打造冷链食品供应链”的战略思路，推进海博物流经营管理和各项工作，着重进行“运作能力、经营模式”两个建设，提升和夯实海博物流的经营基础。

**稳中求进：**通过去库存、降成本、补短板、提效益、促平衡，稳中有为、稳中有进、稳中提质，稳中快进。注重转型发展，结构性的改革创新，注重制度建设，提高集约管控的有效性，打造稳健发展、质量效益型的企业。

**重在快进：**始终以销售为龙头，顺势而为，灵活应变，适应宏观经济新常态。以冲指标、去库存、抓回款为重点工作，不断推动品牌建设与企业影响力，努力完成年度经济目标任务。

## 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

本报告期无会计政策、会计估计和核算方法的变更。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

本报告期无前期会计差错更正。

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

公司半年度财务报告未经审计。