

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  
2018 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	62,905,485,061.37	54,154,492,234.58	16.16
归属于上市公司股东的净资产	10,882,695,805.41	10,390,498,076.48	4.74
	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	-2,341,898,947.79	645,778,234.19	-462.65
营业收入	6,436,249,347.07	5,938,650,294.09	8.38

归属于上市公司股东的净利润	834,931,401.66	260,336,050.61	220.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	820,294,509.48	305,403,311.29	168.59
加权平均净资产收益率(%)	7.77	2.92	增加4.85个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3746	0.1168	220.72
稀释每股收益(元/股)	0.3746	0.1168	220.72

### 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)		51,901				
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	35.22	784,975,129	542,958,906	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	358,249,294	未知	0
华宝信托有限责任公司	国有法人	2.17	48,457,078	0	未知	0
邦信资产管理有限公司	国有法人	1.81	40,245,438	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
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
张智刚	境内自然人	1.44	32,021,422	16,767,507	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
郑建国	境内自然人	0.63	14,060,771	7,360,930	未知	0
上海农工商绿化有限公司	国有法人	0.54	11,981,437	11,981,437	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（%）

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	81.68	79.92
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	5.71	3.15

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

#### 1、房地产行业分析

（1）多项指标缓慢回升，销售形势整体向好

1）销售。2018年上半年全国商品房销售额 66945 亿元，销售面积 77143 万平方米，同比分别增长 13.2%、3.3%。相关统计数据显示，虽然 2018 年销售面积增速有所回升，但动力不足，未来房屋销售面积的增速仍面临下行压力。

2）投资。2018年上半年，全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%。全国房地产开发企业土地购置面积 11085 万平方米，同比增长 7.2%；土地成交价款 5265 亿元，增长 20.3%。从房地产投资额同比增幅走势看，2018年上半年一改 2017 年缓慢下降的趋势，呈现平稳

增长的态势。从土地购置面积增幅走势看，在今年一季度探底后快速反弹并呈现加速上行趋势。

3) 开竣工。2018年上半年，房屋新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%。其中，住宅新开工面积 70611 万平方米，增长 15.0%。房屋竣工面积 37131 万平方米，下降 10.6%。上半年新开工面积走势较为平稳，增幅较去年小幅上升，而竣工面积较去年下降幅度较大。

(2) “房住不炒”基调坚定，多层次住房供给体系日益完善

2018年上半年，国际贸易摩擦增加，国内经济调结构去杠杆稳步推进，房地产行业调控未见放松，中央继续坚持“房住不炒”总基调，发改委、住建部、自然资源部、证监会等部委相继就主题公园建设、高铁站周边区域合理开发建设、住房租赁资产证券化、房地产市场调控、房地产市场秩序等方面出台了指导意见，以解决房地产开发建设和运营销售过程中的部分突出问题。同时，房地产市场由增量向存转变，将倒逼房地产企业进行供给端改革，建立多层次的住房供给市场体系，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系。从地方层面看，与房地产市场秩序和稳定房价有关的政策密集出台，“四限”政策持续保持高压，覆盖城市范围进一步增多；部分城市一二手房价格倒挂明显，公证摇号政策持续升级，刚需优先和限制企业购房成为公证摇号的新趋向；“人才争夺”在快速升温后向理性回归，多城下调人才落户门槛，短期助推当地市场量价齐升。

(3) 标杆企业虹吸效应明显，行业集中度提高

2018年上半年，全国房地产市场延续了 2017 年的总体发展态势。在政策的引导下销售面积增速保持回落，但销售额仍在平稳增长，标杆房地产企业销售形势整体较好，行业集中度进一步提高。据克而瑞统计，上半年，TOP100 房企实现销售额约 46848 亿元，累计同比增长约 38%，已连续三个月反弹。一线房企销售金额持续攀升，这反映出尽管调控政策趋紧，但上半年需求依然较为强劲。同时行业标杆龙头的规模增速也远超同行业平均水平，房地产行业的集中度提升更加明显，不同梯队之间的“阶层固化”现象开始显现。

(4) 短期宽松货币助长地产走势，长期或明显降温

2018年上半年房地产行业多项指标都好于预期，投资高位趋稳、销售稳中有升，基本符合调控政策的目标。房地产销售形势整体向好，主要得益于棚改货币化提升了三四线城市居民的购买力，房价上涨带动购房需求上升，城市群新规划的推进实施，提升了中心城市及周边城市的区位价值，致使人口集聚效应增强三方面原因。但当前行业资金紧绷形势短期内不会出现重大变化，贷款政策收紧对个人按揭贷款的影响仍在持续，同时，受金融严监管和实体去杠杆影响，房地产企业的融资难度也进一步加大。下半年，随着各地稳定房价政策的继续出台，以及棚改货币化进程的放缓，房价上涨预期会有所下降。受多方面因素的影响，预计下半年房地产市场销售将向理性回归，城市分化将进一步加剧。

## 2、冷链物流行业

国家高度重视冷链物流发展，在加快物流体系建设、便利冷链快速发展、促进农副产品流通等方面不断加大政策力度。此前，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于推进奶业振兴保障乳品质量安全的意见》，支持低温乳制品冷链储运设施建设，制定和实施低温乳制品储运规范，确保产品安全与品质。中央发布《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》的一号文件，提出要建设现代化农产品冷链仓储物流体系，打造农产品销售公共服务平台，支持供销、邮政及各类企业把服务网点延伸到乡村。冷链政策发布频率的越来越密集，意味着冷链物流受到国家政府的重视在不断提升，随着各种政策的发布，冷链运输正迎来新的机遇期。

随着人们消费能力的加强和互联网普及率的提升，尤其是随着移动支付的兴起，电子商务已经成为许多人的主要购物方式，人们的网购商品重心逐渐由数码产品向生鲜产品转移。根据中国物流与采购网相关数据，目前我国的冷链市场规模在 2500 亿元左右，预计到 2020 年，市场规模可以达到 4700 亿元，年复合增速将超过 20%。目前，冷链物流行业仍保持着高增长态势，但国内冷链物流行业发展仍极不均衡，分散化程度极高，尚没有一家可以面向全国的冷链仓储企业，

可见国内市场格局改善的空间很大，提前有所准备布局的公司将获得更广阔的发展空间。

## （二）报告期内经营计划进展说明

2018年上半年，公司在“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”工作主基调的引领下，积极落实“创新机制、转型升级、合作共享、提质增效”的工作总目标，在公司党委会、股东、董事会、监事会、总裁班子以及全体干部员工的共同努力下，积极研判宏观形势，顺应行业发展趋势，抓重点、破瓶颈、补短板、促转型，在经济指标、战略导向、资源储备、产业布局、管控能级、品牌价值、社会影响、综合实力等方面开展了各项工作，各方面成效初显，为企业的厚积薄发、长远发展奠定了坚实的基础。

截至报告期末，公司总资产 629.05 亿元。2018 年上半年，公司实现营业收入 64.36 亿元，同比增长 8.38%，公司实现归属于上市公司股东的净利润 8.35 亿元，同比增长 220.71%。

### 1、科学投资拓展，理性储备布局

公司坚持以“精耕重点一线城市、深耕有能级的二线城市、拓展机会型潜力型新兴城市”为指导方针，科学研判、长远布局，加速拓展资源开拓模式和渠道。一是积极参与公开市场招拍挂，紧跟土地市场动向，在充分研判政策和市场环境的基础上，加快新一轮拓展力度，在上海及周边长三角区域、省会城市以及沿海经济发达地区积极参与土地市场招拍挂。二是敏锐把握兼并收购机遇，积极发挥在兼并收购项目中的经验、资源、渠道、策略优势，寻求优质资源的收购机遇。三是灵活推进外部合作模式，通过与全国一线房企间的合作开发，不断提升在土地拓展市场上的影响力和发言权，进一步布局土地储备和可售货值。四是加强与区域政府间的交流合作，发挥光明品牌、产业资源以及国有大型上市公司的规范背景优势，寻求资源整合利用的契机。上半年公司新增房地产储备面积 76.09 万平方米，同比增长 1187.48%，为公司新一轮发展前瞻性的科学拓展布局。

### 2、规范营销管理，加速销售回笼

公司在营销管理方面的精细化、专业化、职业化程度不断提高，从前期规划定位、产品设计、销售企划等各个营销相关环节全面规范管理，项目营销管理工作质量全面提升，在销售签约、预收房款、ERP 系统、销售费率规范等方面均取得了有效的提升和突破。通过制订精细化回款方案，对每个城市和项目，根据市场政策、工程进度，细化各回款阶段目标及时间节点，确定回款周期。上半年公司签约金额为 135.95 亿元，同比增长 28.73%，在营销端实现了新的突破。

### 3、提升运营质量，加强目标管理

公司运营管理体系围绕高周转和有质量的规模发展等运营目标，进一步梳理和明确计划管理的具体措施，强化项目的总目标及各分项计划的编制和跟踪管理，通过对开发项目重要关键节点的监督管控，利用 EPC 招采综合管理平台的上线，保障了项目整体运营速率的稳健和运营总体目标的达成。2018 年上半年累计新开工面积 198.7 万平方米，同比增长 204%，竣工面积 16.14 万平方米。

### 4、强化成本管控，实现降本增效

公司成本管理体系实现从成本核算向为成本控制和成本策划转变。在全成本、全过程成本控制框架基本建立的基础上，狠抓基础管理，明确成本费用控制标准，落实成本费用管控责任，采用集中招标采购等措施压缩可控费用，加强合同结算管理工作，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，从源头上降本增效，提升项目运营水平与效率。

### 5、资金集约管控，开拓融资渠道

公司资金在集约管控体系的高效运行中，注重开源节流，对外形成多层次、多元化、互补型的融资渠道。对内强化对资金计划、融资管理、内部借款、账户管理的统筹管控，实现了对资金的全面掌控。在宏观经济去杠杆、强监管的趋势下，当前资本约束和金融监管力度加大，资

金面普遍受到影响，融资渠道受限、资金成本继续上升，在此背景下，公司积极探索金融创新渠道，继 2017 年成功发行 8.8 亿元的商业不动产抵押贷款资产支持证券（CMBS）后，公司第一期长期限含权中期票据（永续债）已在中国银行间市场成功发行，本期债券发行规模为 6 亿元。在优化公司债务结构的同时，为企业的发展注入了新动能。

#### 6、积极创新转型，探索产业升级

在以上海为主战场的创新转型中，光明地产充分整合各方优势资源，结合自身特有的国资背景优势以及与政府间长期的良好沟通合作，在做强做大主业的基础上，在七个方面进一步推进商业模式的创新转型升级：一是保障房。坚持参与保障性住房建设，全资子公司农房集团于年初通过招拍挂获取了上海金山区张堰镇地块，通过过硬的工程质量，进一步树立光明品牌，凸显企业口碑；二是上海城中村。7 月，光明地产控股子公司农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司以 39.17 亿元成功竞得上海金山又一幅城中村地块，为公司在上海的深耕和布局持续积聚优质资源；三是历史名镇。松江泗泾历史名村名镇项目在去年签订合作框架协议后，目前在积极规划和推进过程中；四是殷实农场。公司联动光明集团丰富的产业链内涵，积极参与殷实农场建设的相关工作，已于上半年与光明田缘生态农业有限公司签署合作备忘录，通过设立控股子公司为崇明岛光明田缘项目配套酒店的开发建设运营主体，深化资源跨界共享，加快产城融合发展，全面参与光明集团在上海崇明世界级生态岛的开发建设运营工作；五是城市更新。依托自身及国资平台存量资源，公司积极推动申宏冷库改造城市地标的打造和规划建设工作；六是租赁房。公司积极研究政策形势，顺应行业趋势，积极筹划租赁房市场的规划和布局，力争在新兴市场占得先机。七是物流园区。公司以海博物流为主体，以西虹桥冷链物流园为载体，探索打造汇聚渠道、平台、信息、大数据于一体的商业模式，通过调整和优化产业结构，利用自身资源优势，发挥全产业链综合服务园区的平台优势。

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负有责任的安全生产死亡事故，未发生主责及以上道路交通死亡事故，未发生重大火灾事故，未发生较大社会影响的突发事件。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 2018 年国务院发展研究中心企研所及中国指数研究院评测的中国房企百强 53 位，2018 年亿翰智库评测的中国房企品牌价值百强 55 位、中国特色小镇运营商百强 21 位、上市房企百强 68 位。荣获了上海市房地产开发企业 50 强、上海市守合同重信用 AAA 级资质称号等。旺都物业荣获 2018 中国物业服务百强第 53 位。菜管家被国家农业部连续认定为年度农业电子商务示范企业，被授予“2017 年度生鲜电商金满意度奖”。

### （三）下半年经营规划

下半年，公司将继续坚持以“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”为工作主基调，以“创新机制、转型升级、合作共享、提质增效”为工作总目标，以“建设实力光明，共同筑亮光明新生活”为导向，在做强做精主业的基础上，全面提升企业市场活力，全面提升企业凝聚力，全面提升企业综合竞争力，力争打造成为多元化开发运营，集产业、投资、金融于一体的综合性集团。

#### 1、提升经济质量，全面预算管理

下半年，公司将顺应宏观经济从高速增长到高质量增长的趋势，要进一步提升发展的质量，提升经营的效率。通过建立集经营预算、资本预算、薪酬预算、财务预算于一体的全面预算管理体系。加强对关键指标预算控制，强化对预算计划的刚性约束，实时监控，精准分析，事后对预算执行结果的考核和后评估。充分发挥全面预算的导向作用，促进决策的执行力、公司的管控力、内部的协同力的大幅提升。

## 2、研究城市准入，储备优质资源，

在房地产宏观调控新常态下，积极研究推进城市准入政策的研究，对预期进入城市的准入标准和市场调查做到更加精确并更具指导性。通过对资源的储备，对货值的提升，对周转的提速，在全国的纵深拓展中，以招拍挂、兼并收购、同业合作等各类传统和创新模式，加快对优质资源进行布局和储备，逐步形成上海占 50%、江浙长三角占 25%、全国其他重点城市占 25%的基本布局。深耕已有区域，把握好下半年在严峻调控形势下，涌现的优质资产兼并收购的市场机会。

## 3、冲刺营销目标，全面精细管理

针对公司当前项目所在区域的不同政策、市场、客户情况，以及项目所处的开发运营不同周期阶段，通过更精细化、专业化、职业化的营销管理，重点突破，加速周转，抓紧去化良性、合理库存，突破存量库存。重点关注销售回款，实现数据实时化、动态化，关注销售目标、回款、长库存去化率等关键数据的精细化、全程化管理。

## 4、运营提质增效，强化过程管控

运营管理上，要通过对 EPC 系统、年度收益预测系统、开发计划系统的进一步完善，围绕提升运营周转速率这一核心，增强协同、优化结构、提升专业，以数字化运营实现在建项目的高周转、在售项目的合理溢价，把控运营全程各环节的风险。通过建立科学、协同、严密的目标管理体系，强化过程管控，始终将目标和变化锁定在有效控制范围，确保计划周期内的各项目目标达成。

## 5、优化融资结构，创新融资模式

面对下半年外部资金面的收紧趋势，公司将持续加强与各银行间的良性合作，通过优势互补，用好传统融资平台；进一步盘活存量商业和物业资产，持续运用优质资产 CMBS 等金融模式创新和资产证券化的金融产品创新，用好资产平台；利用上市公司优势，持续在中期票据、永续债等各类创新融资渠道中挖掘潜力，用好上市平台。继续探索地产+产业+金融模式，以产业为纽带，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。

## 6、多元产业融合，培育发展平台

利用公司现有的多元产业资源优势，加深对美好生活及城市运营发展新阶段的理解，培育企业经济发展新的经济增长点，打造五方面平台：一是商业平台。寻求优质商业资源整合协同的市场机遇，挖掘住宅、商业与金融的联动价值，以城市服务、社区生活为重心，打造菜管家电商平台的建设，以线上的轻资产链接线下重资产的实体支撑；二是物流平台。围绕企业转型发展方向，对现有物流产业模式、商业模式和盈利模式进行研究和升级，以产业和园区为载体，通过冷链、冷库、配送、贸易的有机结合，焕发物流板块新的活力和生命力；三是供应链平台。通过自贸区的仓储和贸易优势，在酒类单品的基础上，进一步实现业务与流量的扩容，形成可持续现金流；四是物业平台。利用好现有的品牌口碑、经营社区和资源优势，将升级服务资源作为发展的基石，通过整合线上线下资源共同发展，扩大物业品牌影响力，搞活终端；五是建设平台。把握城市化进程新趋势中城市建设服务升级的需求，在城市建设、市政工程、保障房、租赁房、城市更新和城市服务上挖掘发展契机，树立以建筑施工为底板、产业衍生为目标、城市升级为导向、资源整合为基础的总体思路。

### 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

### 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



