

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
2020 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	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 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	83,860,975,272.89	85,919,556,927.81	85,832,426,121.50	-2.40
归属于上市公司股东的净资产	13,871,668,472.85	14,326,662,420.90	14,336,134,926.07	-3.18

	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-807,838,773.73	-7,402,061,550.08	-7,399,259,968.38	89.09
营业收入	2,288,105,688.98	7,319,139,125.39	7,319,139,125.39	-68.74
归属于上市公司股东的净利润	-139,720,612.29	501,717,790.70	503,411,406.96	-127.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-169,760,573.92	492,914,123.01	492,914,123.01	-134.44
加权平均净资产收益率(%)	-1.01	3.88	3.89	减少4.89个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.1043	0.1994	0.2002	-152.31
稀释每股收益(元/股)	-0.1043	0.1994	0.2002	-152.31

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)		45,057				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		不适用				
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	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
华夏人寿保险股份有限公司-分红-一个险分红	国有法人	1.32	29,515,150	0	未知	0
华宝信托有限责任公司	国有法人	1.09	24,354,839	0	未知	0
张智刚	境内自然人	1.00	22,216,422	0	未知	0
陈克春	境内自然人	0.88	19,515,500	0	未知	0

	人					
中国工商银行股份有限公司 —中证上海国企交易型开放式 指数证券投资基金	国有法人	0.73	16,182,945	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	不适用					

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

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	82.46	82.30
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.00	2.10

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

1、房地产行业

（1）房地产投资回暖。

1) **销售**。受疫情阶段性影响，2020年1-6月，全国商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%。其中，住宅销售面积下降7.6%，办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降20.7%。全国商品房销售额66895亿元，下降5.4%。其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。2020年上半年，全国商品房销售面积和销售额触底反弹。



(图表摘自国家统计局网站)

2) 投资。2020年1-6月，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%。其中，住宅投资46350亿元，增长2.6%。2020年6月，全国房地产开发投资增速年内首次转正。



(图表摘自国家统计局网站)

3) 开竣工。2020年1-6月，全国房屋新开工面积97536万平方米，下降7.6%。其中，住宅新开工面积71583万平方米，下降8.2%。全国房屋竣工面积29030万平方米，下降10.5%。其中，住宅竣工面积20680万平方米，下降9.8%。2020年上半年，全国房屋新开工面积与竣工面积增速回落。

(2) 政策环境：坚持“房住不炒”

2020年上半年，中央坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。

(3) 市场量价：市场持续恢复

价格方面：整体价格维稳，长三角地区部分热点城市房价呈上涨态势；**成交方面：**经历疫情

冲击后持续恢复，长三角市场恢复较快；**成交结构方面**：热点城市各层次产品价格提升，改善型需求加速释放。

(4) 土地市场：土拍热度提升

2020年上半年，全国300城住宅用地供应规模小幅增加。受新冠疫情的影响，今年2月多地暂停或延缓土地出让，受益于二季度各地政府加大土地供应力度，多地出台延期或分期缴纳土地出让金、放宽预售条件、顺延竣工时间等供给端扶持政策，全国300城住宅用地成交楼面均价同比涨幅和溢价率均超15%。

2、冷链物流行业

党的十九大报告中提出了要在现代供应链等领域培育新增长点、形成新动能。此前，国务院办公厅发布了《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》(国办29号文)，要求以体制机制创新为动力，以先进技术和手段应用为支撑，以规范有效监管为保障，着力构建符合我国国情的“全链条、网络化、严标准、可追溯、新模式、高效率”的现代化冷链物流体系。我国冷链物流行业的建设思路和要求已明确，冷链物流行业在我国经济持续增长和政策的不断助推下迎来了重要的发展机遇期。随着人们对食品安全意识的日益提高和消费升级的促进，以及生鲜电商发展的日益完善，冷链物流作为与新零售结合最为紧密的行业之一，已经成为资本关注的焦点。

2020年初新冠疫情的爆发，推动消费者对生鲜产品及无接触商品配送的需求激增，需求提升也使冷链物流市场规模稳步扩大。2020年，国务院印发《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》，加强农产品冷链物流规划，分级布局 and 标准制定，安排中央预算内投，支持建设一批骨干冷链物流基地。为贯彻落实党中央、国务院关于城乡冷链物流设施补短板和建设国家骨干冷链物流基地的决策部署，国家发展改革委印发《关于做好2020年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》，公布了2020年17个国家骨干冷链物流基地建设名单。随着政府政策支持推进、消费需求不断升级、城镇化进程不断加快、中产阶级数量增多、食品安全意识不断提高的背景下，预计冷链物流行业的市场规模逐年扩大。

(二) 报告期内经营计划进展说明

2020年上半年，新冠疫情给我国经济发展带来较大冲击，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，公司上下同心战疫，积极推进落实复工复产。

投资布局持续优化。在回归上海、深耕长三角、深耕中心城市的过程中，在后疫情时代对未来拓展版图和结构进行再定位，通过城市准入的研究，进一步挖掘最具发展潜力的区域，实现合理长期布局。上半年公司获得崇明花博园配套东平小镇地块。

设计创新有序推进。房地产主业做好精细化管理品质，转型项目积极探索新方式、新技术、新产品。上半年，住宅项目依旧确保项目快速推进，在源头控制品质、成本、安全，方案设计单位高效快速招标，施工图设计单位属地化选择。转型项目挖掘了青浦光明荟“体育+社区商业”的商业新模式，创建了“华都商业集团青浦光明荟商业模式创新实践基地”。

运营管理提速增效。上半年对精装修、外立面实施全周期的流程管控，从设计选型、标准确定、施工管控、验收规范等环节制定了更为严格的举措和管理要求，向更规范、更专业、更高效的管理迈进了坚实的一步。

成本管控精准优化。通过项目成本动态管理制度，规范成本控制过程的管理办法和流程，开展成本分析，加强成本监控，确保目标成本的实现。

营销策划优化提升。营销管理采取“强管控，精运营”，做到“因城制宜，一盘一策”。建立销售计划管控机制，制定多维度营销计划。通过“分类管理、自主驱动、持续监督”等方式，加速清理长期库存，盘活资源。运用数字化手段，打造智能营销管理体系。规范流程、制定标准、加强内控。

信息化建设助力发展。运用信息化手段打赢“战疫”，光明地产在疫情期间上线“防疫宝”，光明通上线人员健康统计、战疫情等专栏模块，支持腾讯会议、保利通会议，特殊时期利用信息化实现远程办公、在线办公等工作方式，为复工复产做好准备。推进数据治理，构建多维数据的主体管道，推进技术融合、业务融合、数据融合，实现跨系统、跨部门、跨业务的协同管理和服务。

人力资源降本增效。为积极应对新冠疫情对企业经营发展的影响，成功上线了人力资源信息化平台，通过信息化平台积累人力资源大数据，进一步转化为人力资源效能数据，为企业的重大经营决策提供数据支持，进一步实现数字化管理的价值。

积极提升安全管控。上半年，结合疫情防控工作，践行“安全是最好的管理”，守住安全质量底线，实现疫情防控常态化管理，安全生产形势持续稳定向好，工程质量管控水平不断提升。

防控生产两手抓。光明地产持续落实好“员工第一、崇尚奋斗、爱与尊重”的文化理念，关心一线员工，加强疫情的分级分区管理，把握精准有序复工复产的节奏，主动应变，发挥主观能动性，开展各种灵活措施。有序推进复工复产的同时，确保疫情防控防护到位。

（三）下半年经营规划

面对2020年初爆发的新冠肺炎疫情，在做好各项准备工作、保障员工安全的前提下加快复工进度，同时对公司战略定位形成更加清晰的认识，紧紧围绕短期“稳中求进，经营提质增效”、长期“内外结合，转型协同致远”两个发展周期目标，实现为地产赋能，为光明升温，为城市添彩。

投资策略，科学理性地获取优质土地资源，积极布局存量市场，审慎拓展增量市场，努力实现地产板块内部产业结构升级，助力集团多元化产业平台发展。

设计管理，进一步健全住宅产品标准化、提升设计效率，加快形成商业、产业转型项目常态化管理模式，内部培养人才、外部拓展合作伙伴，充分发挥“袁小忠创新工作室”技术引领和劳模榜样作用。

运营管理，围绕“快开盘”、“准时竣工”两个重点目标开展工作，以信息化运营管理平台为抓手，以工作指引为支撑，全面深化运营基础管理工作，进一步提升项目高周转能力。努力提升合作项目管理水平，确保管理规范、信息畅通、控制得力。

成本管控，进一步完善成本管理体系，聚焦项目收益动态管理，完善预算、结算管控，完善对第三方投资监理的管控。

营销管理，着力于销售速率、现金回笼、费用支出三个维度，进一步改进营销管理流程，规范销售行为；依托大数据分析，建立模型，进行“数字化管理”。

商业管理，围绕多个重点商业项目，加快完成商业布局，创新商业模式，梳理盘活商业。加快制定商业管理体系架构，强化制度建设，规范商业行为，盘活商业资源。

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

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。根据前述规定，我公司于2020年1月1日开始执行上述企业会计准则。

本公司根据上述准则规定的起始日开始执行，详细内容请参见第十节财务报告五、44“重要会计政策和会计估计的变更”说明。

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

董事长：沈宏泽
光明房地产集团股份有限公司
2020年8月27日