

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
2021 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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2021 年度归属母公司净利润为 70,082,135.98 元，加上年初未分配利润 6,760,954,192.27 元，公司累计可分配的利润为 6,831,036,328.25 元。公司拟定 2021 年度利润分配预案如下：

- 1、提取 10%法定盈余公积金 92,615,030.72 元；
- 2、扣除分配 2020 年度普通股股利及其他 206,416,151.54 元；

3、剩余 6,532,005,145.99 元为 2021 年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施 2021 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.15 元（含税）。

本次预案尚须提交股东大会审议。本预案完全符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。

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
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
电话	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

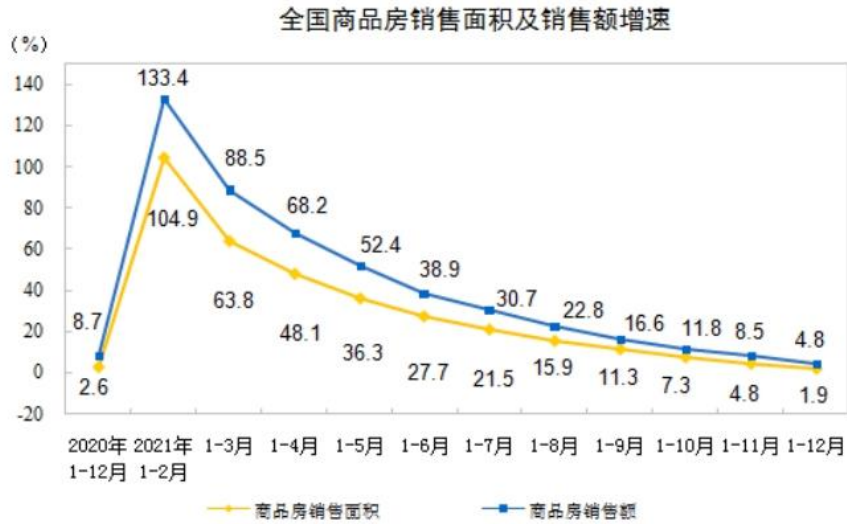
2 报告期公司主要业务简介

（一）房地产行业

- 1、中央：坚持“房住不炒”总基调不变，加快建立调控长效机制

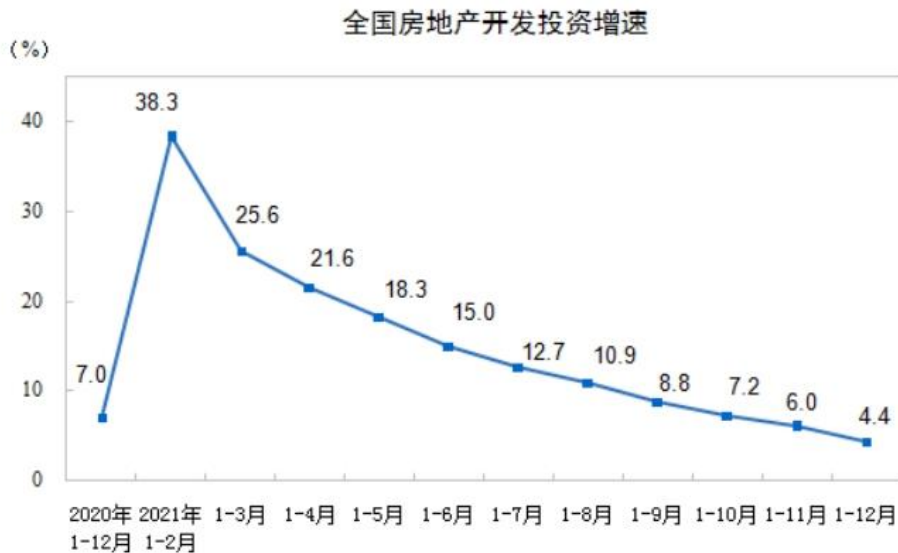
2021年，在坚持“房住不炒”定位，实现稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标指导下，结合房地产市场运行情况，中央及地方频繁发布稳楼市政策。在“三道红线”等要求严格落实下，降负债、降杠杆、加速回款成为房企主旋律。销售方面，以市场变化为先导，下半年市场明显降温，销售规模同比持续下降。投资方面，在重点城市土地“两集中”政策实施及房地产金融监管持续强化背景下，房企投资更加谨慎聚焦，当前房地产市场整体仍在低温运行。

(1) **销售。**2021年，全国商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；全国商品房销售额181930亿元，增长4.8%。全国商品房销售面积与商品房销售额总体保持增长。



(图表摘自国家统计局网站)

(2) **投资。**2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%，增速逐渐放缓。其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。全国房地产开发企业土地购置面积21590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17756亿元，增长2.8%。



(图表摘自国家统计局网站)

(3) 开竣工。

2021年，全国房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690319万平方米，增长5.3%。全国房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%。全国房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73016万平方米，增长10.8%。

2、供需规模明显缩量，下半年流拍撤牌率上升

2021年，受到重点城市“两集中”政策影响，全国300城住宅用地推出面积同比下降9.8%，成交面积同比下降23.8%。下半年，重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，稳地价效果显现，交易市场调整和资金压力下，房企拿地意愿降低，全国土地市场出现明显降温，土地流拍和撤牌地块数量增加，2021年，全国流拍撤牌较2020年提升5.1个百分点至20.3%，整体溢价率降至近年来底部水平。

3、房地产金融监管制度持续完善，强调“准确把握和执行好”

2021年以来，中央持续强调落实房地产长效机制，实施好房地产金融管理制度，房地产金融监管力度趋严，严查资金违规流入房地产市场，严格执行企业端“三道红线”和银行端“两条红线”，企业商票、投资销售比等指标先后纳入监管。

（二）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。国务院办公厅发布的《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，已经成为各方关注的焦点。

2021年2月，中央发布一号文件《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》，在“大力实施乡村建设行动”部分的“全面促进农村消费”中再次明确指出，要加快实施农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程，推进田头小型仓储保鲜冷链设施、产地低温直销配送中心、国家骨干冷链物流基地等建设。8月，相关部门联合印发《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021—2025年）》，提出五个方面重点任务：一是健全商贸物流网络，从城乡、区域、国际等维度加强商贸物流网络建设。二是推广应用技术标准，提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术。三是优化组织方式，发展商贸物流新业态、新模式，提升供应链物流管理水平。四是提升国际物流效率，畅通国际物流通道，推进跨境通关便利化。五是培育市场主体，着力培育商贸物流骨干企业，不断提升企业的核心竞争力、品牌影响力和专业服务水平。国务院印发《关于加快农村寄递物流体系建设的意见》，要求到2025年，初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网络。12月，国务院印发《“十四五”冷链物流发展规划》，系统提出21项工程，包括农产品产地冷链物流设施补短板工程、冷链运输提质增效降本工程、销地冷链物流提升工程、骨干冷链物流企业培育工程等。基本建成符合我国国情和产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系，调节农产品跨季节供需、支撑冷链产品跨区域流通的能力和效率显著提高，对国民经济和社会发展的支撑保障作用显著增强。近年来，我国冷链物流行业规模显著扩大，发展质量不断提升，展望未来，我国进入新发展阶段，人民群众对高品质消费品和市场主体对高质量物流服务的需求快速增长，新冠肺炎疫情防控常态化对冷链物流提出新的更高要求，冷链物流发展面临新的机遇和挑战。

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）股份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，上海市著名商标，公司开发足迹遍布江苏、江西、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、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，致力于做新地标的建设者、新生活的开拓者、新融合的先行者、新产业的创业者，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、冷链物流产业链，是集房产开发、商业运营、冷链物流、物业服务、建筑施工及供应链产业链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、物流集团、服务集团、城市建设集团、供应链企业等。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，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产业协会副会长单位，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”为重点，在“深耕

上海，辐射长三角”的导向下，内精管理，外强协同，加速去化存量，合理拓展上海本土、长三角区域的重点项目，通过城市准入实现合理的长期布局，为未来发展提质换挡。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，探索将传统土地资源增长模式升级为城市生活导向型增长模式，以生活服务集团、华都集团、城建集团、物流集团、供应链公司为五大平台，分别从生活增值服务、商业经营管理、城市更新建设、物流冷链仓储、酒类贸易经营等产业切入点着手，强化在主营业务和产业协同上的核心能力建设。在进一步优化夯实地产主业前提下，以高质量发展为主基调，聚焦“打造新优势，培育新动能，拓展新空间”，坚持稳中求进，成为光明品牌城市建设、城市保障、城市服务中的重要支撑。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	75,216,709,626.17	88,220,251,567.59	-14.74	86,491,130,302.46
归属于上市公司股东的净资产	12,523,584,759.73	13,914,342,066.81	-10.00	14,312,669,556.08
营业收入	25,879,734,543.63	14,984,750,774.61	72.71	14,071,172,639.09
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	25,860,895,134.41	14,809,447,198.76	74.62	/
归属于上市公司股东的净利润	70,082,135.98	106,848,127.87	-34.41	518,285,996.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-295,002,924.48	-585,606,681.43	49.62	471,257,431.57
经营活动产生的现金流量净额	6,127,350,799.93	4,171,897,923.89	46.87	-4,720,148,824.95
加权平均净资产收益率(%)	-0.84	-0.68	减少0.16个百分点	3.34
基本每股收益(元/股)	-0.0412	-0.0343	-20.12	0.1715
稀释每股收益(元/股)	-0.0412	-0.0343	-20.12	0.1715

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	5,305,109,497.24	4,005,207,995.99	3,408,427,368.25	13,160,989,682.15
归属于上市公司股东的净利润	19,820,736.51	24,658,262.47	12,052,012.77	13,551,124.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,278,238.16	-1,128,204.37	-10,418,100.33	-292,734,857.94
经营活动产生的现金流量净额	-101,755,905.55	1,773,360,972.78	-146,302,145.55	4,602,047,878.25

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

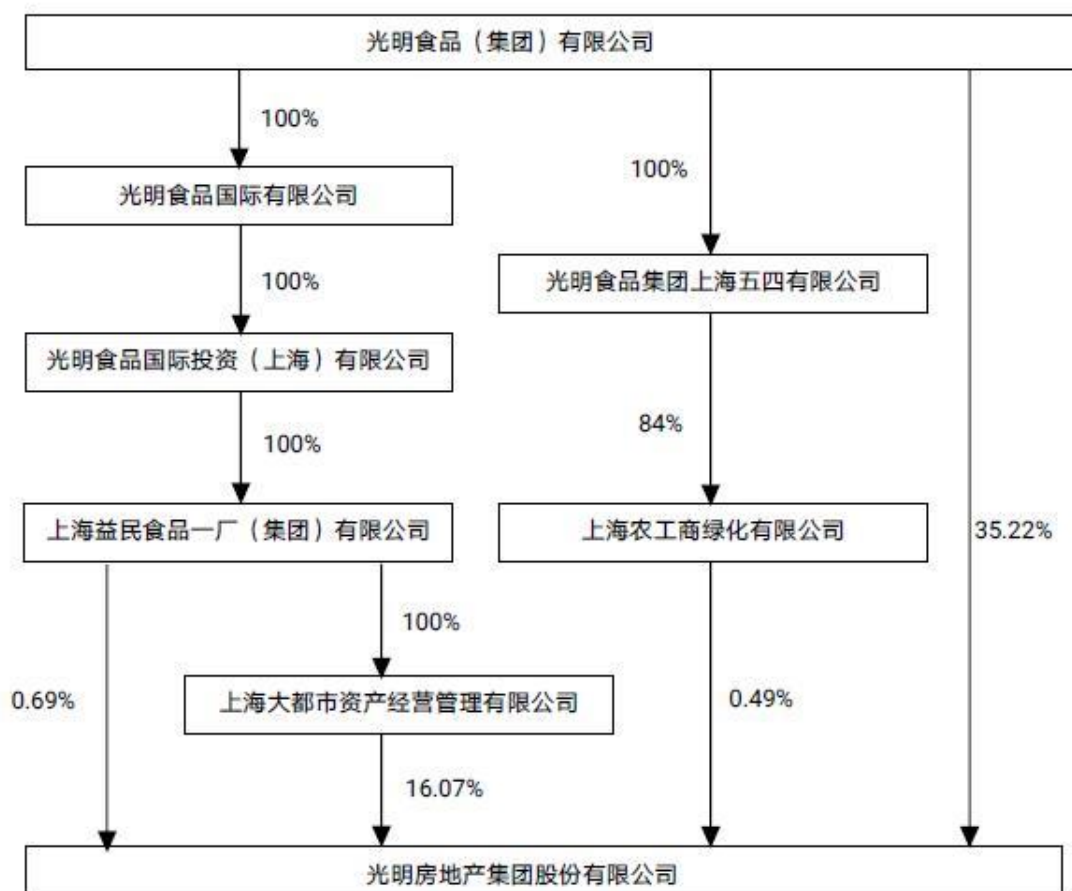
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		40,419					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		54,675					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0					
年度报告披露日前上一月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 （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）	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法 人
邦信资产管理有限公司	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）	0	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法 人
杨捷	0	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自 然人
夏重阳	-2,600,000	20,900,000	0.94	0	未知	0	境内自 然人
中信证券股份有限公司	5,739,384	19,741,964	0.89	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
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	无						

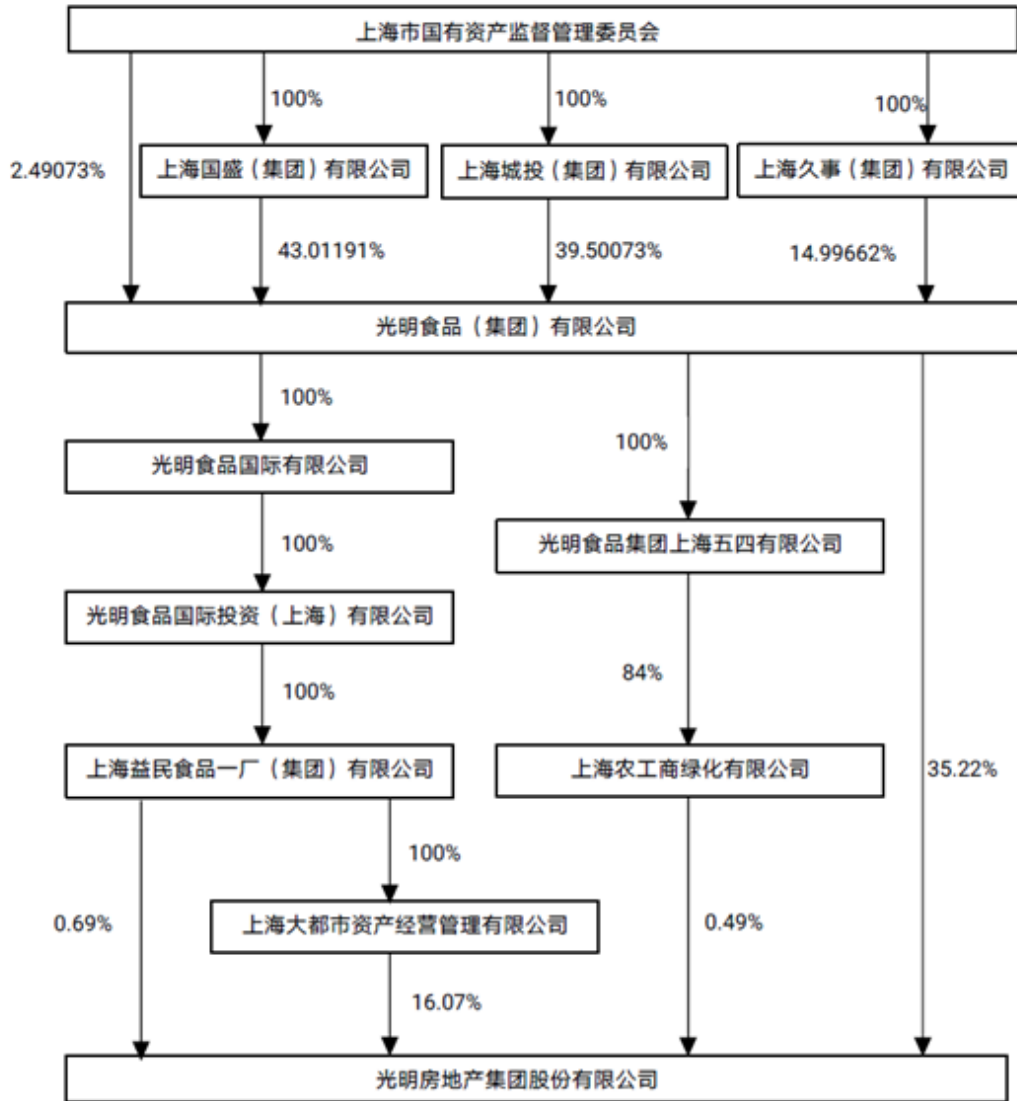
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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(%)
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第二期 中期票据	19 光明房产 MTN002	101900250	2024/3/1	800,000,000.00	3.98
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期	20 光明房产 MTN001	102000127	2023/2/19	500,000,000.00	3.7

中期票据					
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期 中期票据	20 光明 房产 MTN002	102000513	2023/3/27	750,000,000.00	3.65
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期 中期票据	20 光明 房产 MTN003	102001530	2023/8/14	750,000,000.00	4.03
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第一期 中期票据	21 光明 房产 MTN001	102100629	2024/4/9	650,000,000.00	4.55
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第一期 中期票据	19 光明 房产 MTN001	101900167	2099/12/31	600,000,000.00	5.9
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第三期 中期票据	19 光明 房产 MTN003	101901051	2099/12/31	500,000,000.00	5.6976
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第四期 中期票据	19 光明 房产 MTN004	101901470	2099/12/31	600,000,000.00	5.87
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第二期 中期票据	21 光明 房产 MTN002	102101276	2024/7/12	670,000,000.00	4.28
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第三期 中期票据	21 光明 房产 MTN003	102103020	2024/11/22	580,000,000.00	4.73

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
光明房地产集团股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2016 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期 超短期融资券	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息

光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第四期中期票据	报告期内按约定日期付息

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

5.2 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	81.69	83.43	-1.74
扣除非经常性损益后净利润	-295,002,924.48	-585,606,681.43	49.62
EBITDA 全部债务比	3.31	1.93	71.50
利息保障倍数	1.07	0.57	87.72

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 258.80 亿元，同比增加 72.71%；实现归属于母公司的净利润 0.70 亿元，同比减少 34.41%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为-2.95 亿元，同比增加 49.62%。

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

董事长：沈宏泽

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 27 日