

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
2023 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2023年度归属母公司净利润为33,837,625.12元，加上年初未分配利润6,457,862,882.21元，公司累计可分配的利润为6,491,700,507.33元。公司拟定2023年度利润分配预案如下：

- 1、提取10%法定盈余公积金20,106,375.14元（母公司报表）；
- 2、扣除分配2022年度普通股股利22,286,367.43元；
- 3、剩余6,449,307,764.76元为2023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2023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0.05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

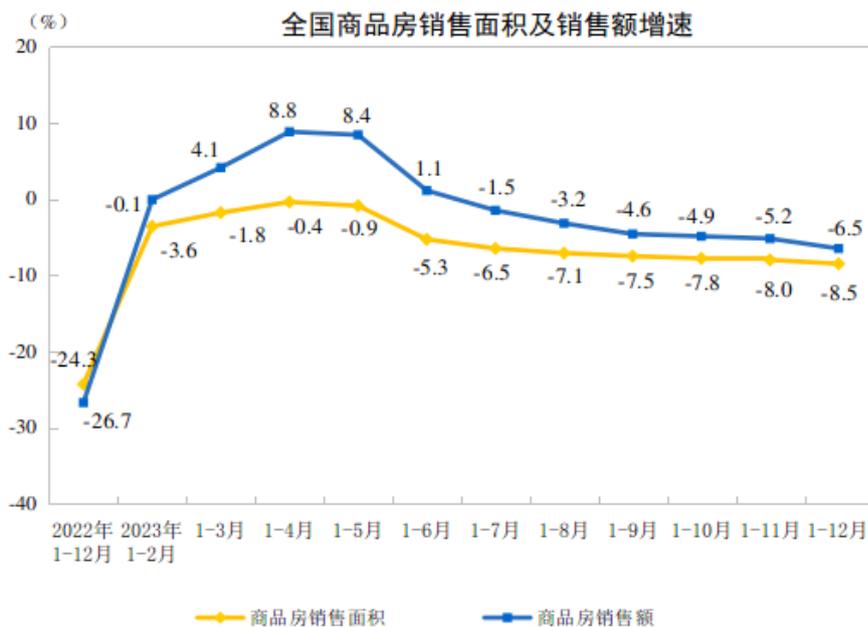
2 报告期公司主要业务简介

(一) 房地产行业

1、房地产行业变局

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，也是十四五规划承上启下的关键一年。在确保房地产市场平稳发展的目标下，从中央到地方密集出台了一系列拼经济、稳增长、稳就业、防风险、提信心的宏观措施，部分政策陆续显效，推动经济进入恢复轨道。

(1) **销售**。2023年，商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。



(图表摘自国家统计局网站)

(2) **投资**。2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。



(图表摘自国家统计局网站)

(3) **开竣工**。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。

2、政策调整支持方面

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，为监管部门和各地优化政策打开空间，同时明确加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。4 月，中央政治局会议指出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。7 月，中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。12 月，中央经济工作会议明确 2024 年政策方向，继续强调坚决守住不发生系统性风险的底线，加快保障性住房等“三大工程”建设，加快构建房地产发展新模式。

3、金融环境方面

2023 年，防范化解房企风险仍是企业端的政策优化主线。1 月，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，“因城施策”降低购房成本。银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，明确要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施。8 月，政策逐步落地，住建部、央行、金融监管总局联合发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动首套房“认房不认贷”政策落地。10 月，中央金融工作会议明确促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，满足不同所有制房地

产企业合理融资需求。

（二）冷链物流行业

近年来，关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需求。国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。2023-2025年是“十四五”的后半程，冷链物流高质量发展将加速实施，行业发展将呈现出新的特点。

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，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、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、控风险”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。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，通过专业开发建设能力的发挥提升，以高质量发展为主基调，全力践行“让市民离不开光明”，坚持稳中求进，努力成为光明品牌城市建设、城市保障等综合城市服务功能的重要载体。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	63,697,883,663.16	67,497,657,094.30	-5.63	75,216,709,626.17
归属于上市公司股东的净资产	10,814,186,984.22	10,799,768,062.56	0.13	12,523,584,759.73
营业收入	8,604,977,265.94	16,541,061,049.81	-47.98	25,879,734,543.63
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	8,604,296,387.15	16,531,817,789.20	-47.95	25,860,895,134.41
归属于上市公司股东的净利润	33,837,625.12	51,209,278.31	-33.92	70,082,135.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-428,430,847.72	22,553,789.97	-1,999.60	-295,002,924.48
经营活动产生的现金流量净额	-767,704,505.15	3,757,712,774.14	-120.43	6,127,350,799.93
加权平均净资产收益率(%)	0.31	0.03	增加0.28个百分点	-0.84
基本每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67	-0.0412
稀释每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67	-0.0412

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	2,014,254,010.60	2,473,989,957.09	2,156,459,975.83	1,960,273,322.42
归属于上市公司股东的净利润	7,678,287.79	1,014,445.77	4,137,988.88	21,006,902.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,450,173.13	-18,733,014.18	-8,470,746.67	-398,776,913.74
经营活动产生的现金流量净额	-2,722,582,759.81	574,557,945.05	161,109,460.08	1,219,210,849.53

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

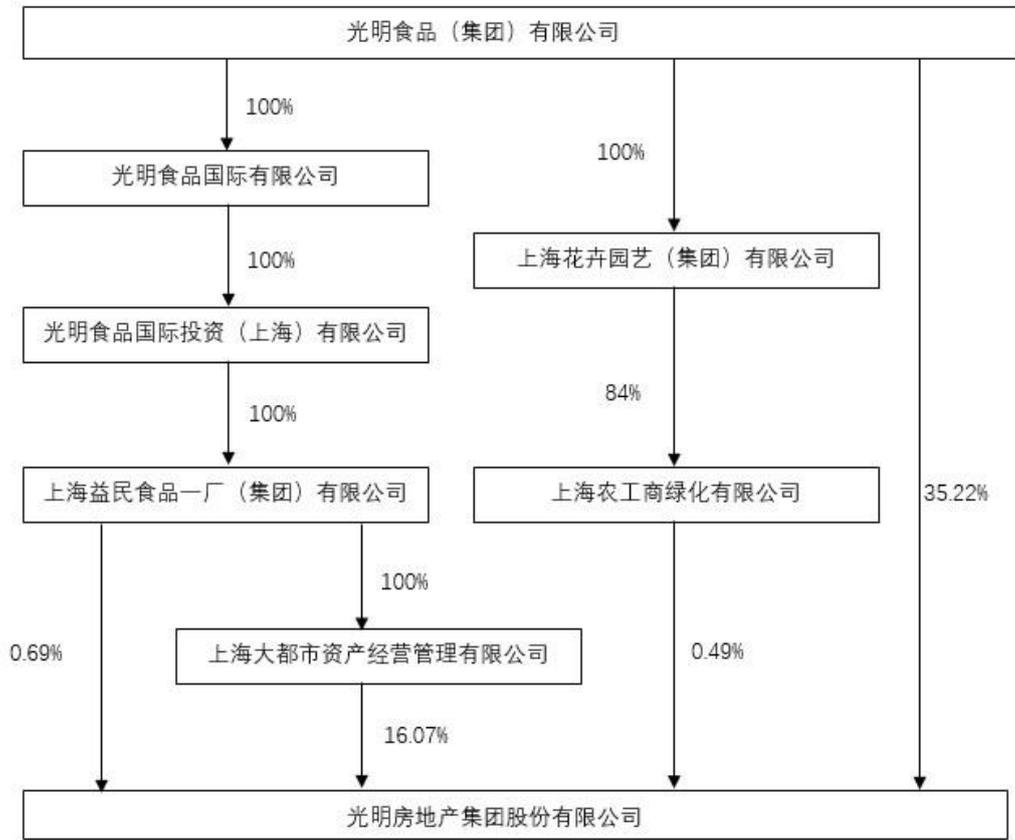
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					38,560		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,491		
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
上海东兴投资控股发展有限 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）	-750,000	37,249,000	1.67	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
陈克春	0	19,515,500	0.88	0	未知	0	境内自 然人
陆伟民	6,466,928	18,700,035	0.84	0	未知	0	境内自 然人
中国工商银行股份有限公司 —上证综指交易型开放式指 数证券投资基金	15,659,992	15,659,992	0.70	0	未知	0	国有法 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。					

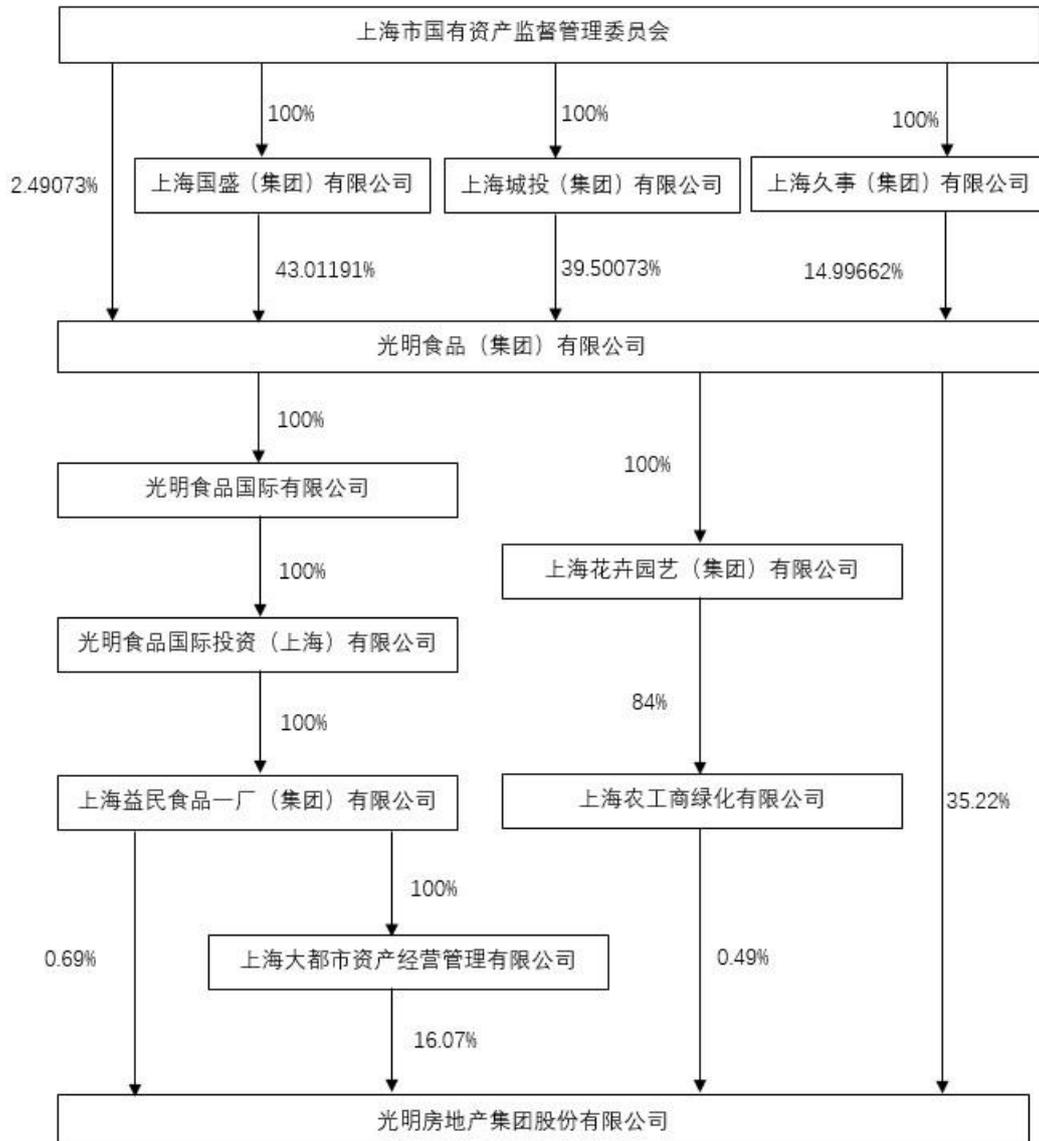
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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(%)
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 明债 01	240336	2026-11-28	500,000,000.00	4.3
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 明债 01	240586	2027-02-01	600,000,000.00	3.2
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 明债 03	240781	2029-03-21	400,000,000.00	3.6
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	2024-07-12	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
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 光明房产 MTN001	102281706	2025-08-05	400,000,000.00	4.50
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 光明房产 MTN002	102282499	2025-11-11	800,000,000.00	5.50
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 光明房产 MTN003	102381992	2026-08-10	600,000,000.00	3.00
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 光明房产 MTN004	102382567	2026-09-22	500,000,000.00	3.20
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	23 光明房产 MTN005	102382870	2026-10-26	800,000,000.00	3.90
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 光明房产 MTN001	102480519	2027-02-23	600,000,000.00	3.00
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 光明房产 MTN002	102480779	2027-03-08	500,000,000.00	3.60
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 光明房产 MTN003	102481332	2027-04-03	800,000,000.00	3.57

5.2 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 2020 年度第一期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2021 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 2021 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 2021 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 2022 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 2022 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 2022 年度第三期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 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 2023 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 2023 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 2023 年度第四期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	报告期内按约定日期付息

5.3 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

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	81.92	82.59	-0.67
扣除非经常性损益后净利润	-428,430,847.72	22,553,789.97	-1,999.60
EBITDA 全部债务比	0.0228	0.0261	-12.64
利息保障倍数	0.78	0.83	-6.02

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 86.05 亿元，同比减少 47.98%；实现归属于母公司的净利润 0.34 亿元，同比减少 33.92%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为-4.28 亿元，同比减少 1999.60%。

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