

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**  
**2022 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](http://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2022年度归属母公司净利润为51,209,278.31元，加上年初未分配利润6,532,005,145.99元，公司累计可分配的利润为6,583,214,424.30元。公司拟定2022年度利润分配预案如下：

- 1、提取10%法定盈余公积金46,359,488.26元；
- 2、扣除分配2021年度普通股股利及其他81,859,717.80元；

3、剩余6,454,995,218.24元为2022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2022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0.10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、行业市场承压

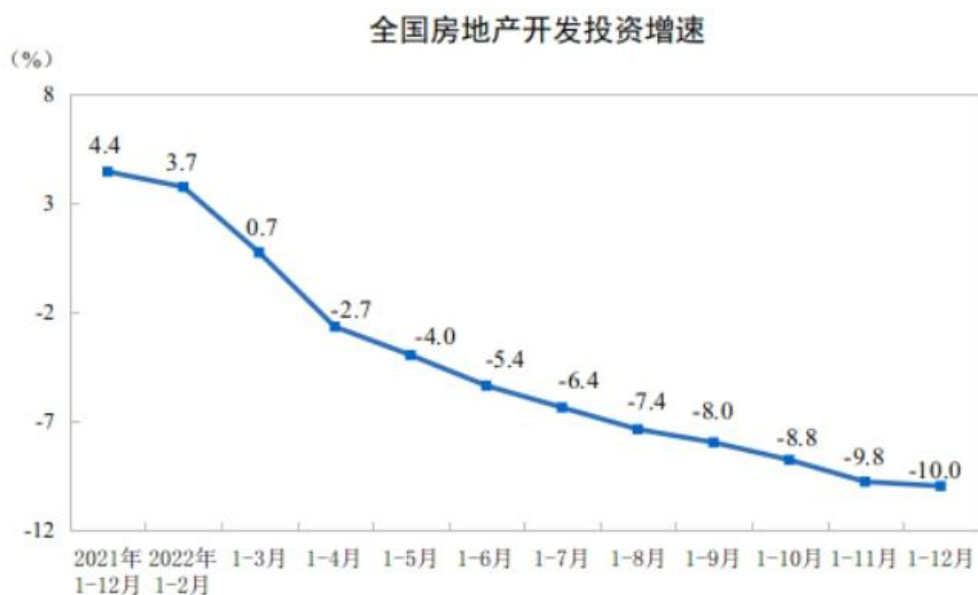
2022 年初以来，受复工复产等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。2022 年底，房地产政策进入全面宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放了空间。

(1) 销售。2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。



(图表摘自国家统计局网站)

(2) 投资。2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。2022 年全国房地产开发投资下降。



（图表摘自国家统计局网站）

**（3）开竣工。**2022年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

## 2、政策调整支持

2022 年年末，多项重磅政策落地，尤其是供给端政策支持力度明显加大。央行和银保监会联合发布 254 号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面，共计 16 条具体举措。

### （二）冷链物流行业

2022 年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。2022 年 6 月初，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。整体来看，2022年上半年以来，受复工复产等因素影响，消费市场受到较大冲击，市场销售同比下降。但随着防控形势向好以及促消费政策发力显效，消费市场未来可能会呈现逐步回暖态势。

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、上海市房地产行业协会副会长单位，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一白玉兰奖。

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，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。在进一步夯实地产主业前提下，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

|                        | 2022年             | 2021年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2020年             |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产                    | 67,497,657,094.30 | 75,216,709,626.17 | -10.26         | 88,220,251,567.59 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 10,799,768,062.56 | 12,523,584,759.73 | -13.76         | 13,914,342,066.81 |
| 营业收入                   | 16,541,061,049.81 | 25,879,734,543.63 | -36.08         | 14,984,750,774.61 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 51,209,278.31     | 70,082,135.98     | -26.93         | 106,848,127.87    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 22,553,789.97     | -295,002,924.48   | 107.65         | -585,606,681.43   |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 3,757,712,774.14  | 6,127,350,799.93  | -38.67         | 4,171,897,923.89  |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 0.03              | -0.84             | 增加0.87个百分点     | -0.68             |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.0012            | -0.0412           | 102.91         | -0.0343           |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.0012            | -0.0412           | 102.91         | -0.0343           |

#### 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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|---------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入          | 5,185,176,816.93 | 2,158,835,901.13 | 5,336,943,067.38 | 3,860,105,264.37   |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 5,238,223.80     | 3,356,749.15     | 11,741,726.90    | 30,872,578.46      |
| 归属于上市公司股东的扣除  | -6,509,141.04    | 2,933,604.17     | -7,047,054.10    | 33,176,380.94      |

|               |                 |                |                  |                  |
|---------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
| 非经常性损益后的净利润   |                 |                |                  |                  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -461,153,244.99 | 700,353,961.11 | 1,387,452,205.06 | 2,131,059,852.96 |

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

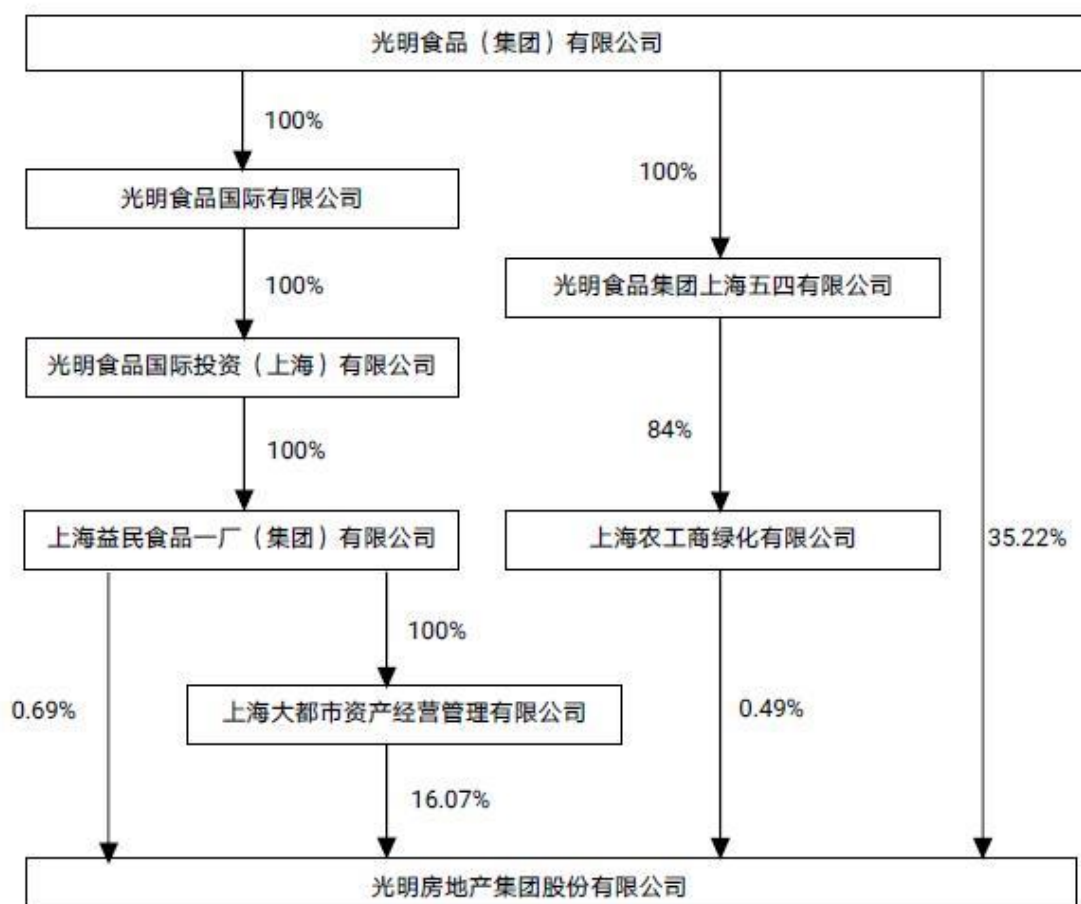
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）                      |            |             |           |                             | 40,438         |    |          |
|---------------------------------------|------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）               |            |             |           |                             | 40,676         |    |          |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）                |            |             |           |                             |                |    |          |
| 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）          |            |             |           |                             |                |    |          |
| 前 10 名股东持股情况                          |            |             |           |                             |                |    |          |
| 股东名称<br>（全称）                          | 报告期内增<br>减 | 期末持股数<br>量  | 比例<br>（%） | 持有有<br>限条<br>件的<br>股份<br>数量 | 质押、标记或冻<br>结情况 |    | 股东<br>性质 |
|                                       |            |             |           |                             | 股份<br>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）                      | 0          | 37,999,000  | 1.71      | 0                           | 未知             | 0  | 国有法人     |
| 中信证券股份有限公司                            | 13,805,216 | 33,547,180  | 1.51      | 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    |

|                  |  |            |      |   |    |   |       |
|------------------|--|------------|------|---|----|---|-------|
| 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  |
| 陆伟民              | 12,233,107   | 12,233,107 | 0.55 | 0 | 未知 | 0 | 境内自然人 |
| 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

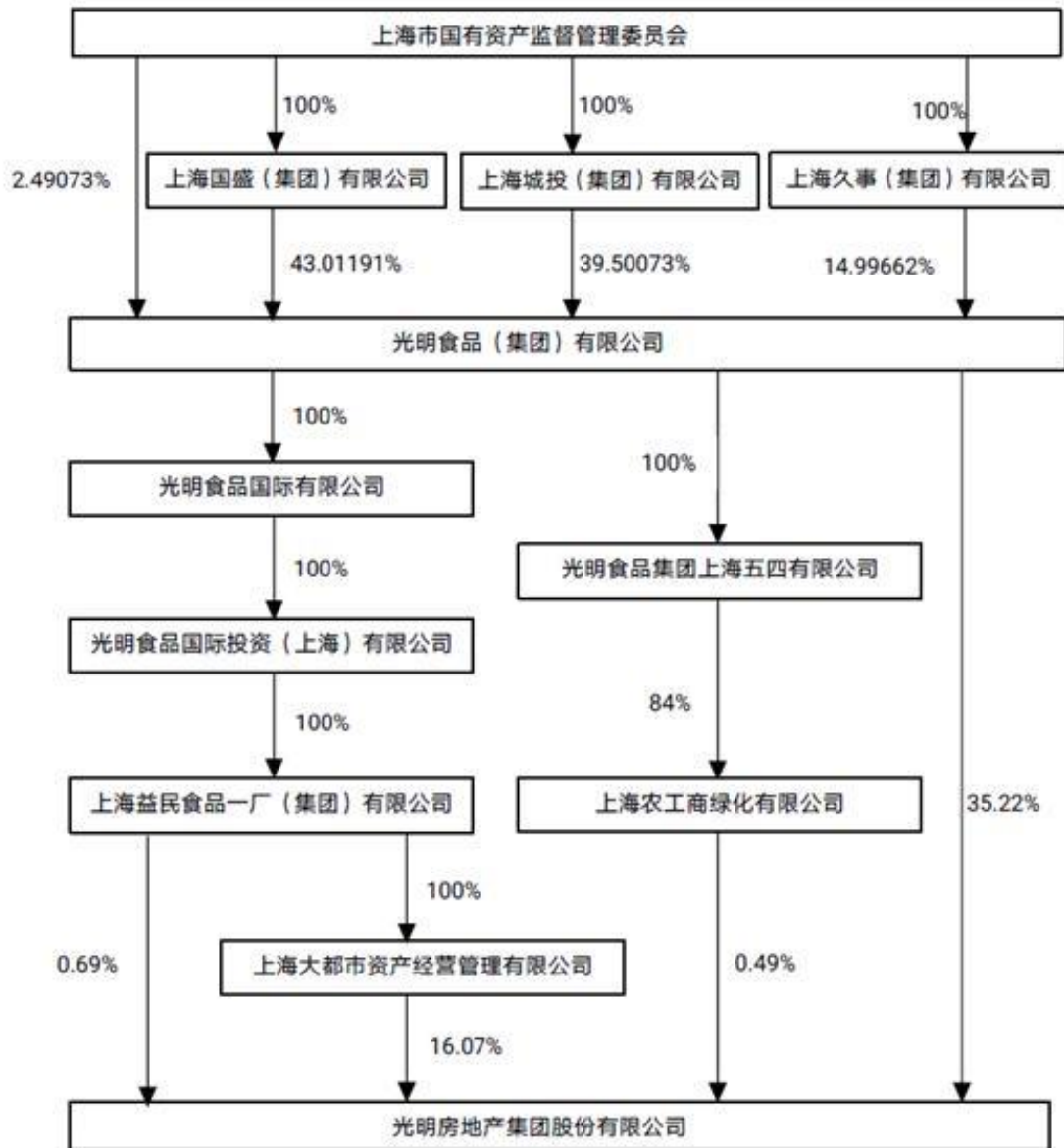
√适用 □不适用



#### 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(%) |
|--------------------------|----------------|-----------|------------|----------------|-------|
| 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 | 2023-02-19 | 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 | 2023-03-27 | 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 | 2023-08-14 | 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 | 2024-04-09 | 650,000,000.00 | 4.55 |
| 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 年度第三期超短期融资券 | 22 光明房产 SCP003 | 12283275  | 2023-03-10 | 600,000,000.00 | 3.30 |
| 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      | 22 光明房产 MTN002 | 102282499 | 2025-11-11 | 800,000,000.00 | 5.50 |

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 2019 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 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 2019 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 2019 年度第三期中期票据   | 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 2019 年度第四期中期票据   | 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 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 2022 年度第二期超短期融资券 | 报告期内按约定日期还本付息 |

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         | 2022年         | 2021年           | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| 资产负债率(%)     | 82.59         | 81.69           | 0.90         |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 22,553,789.97 | -295,002,924.48 | 107.65       |
| EBITDA全部债务比  | 0.0261        | 0.0331          | -21.15       |
| 利息保障倍数       | 0.83          | 1.07            | -22.43       |

### 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 165.41 亿元，同比减少 36.08%；实现归属于母公司的净利润 0.51 亿元，同比减少 26.93%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为 0.23 亿元，同比增加 107.65%。

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