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
2016 年年度报告摘要

一　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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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　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　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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2016 年度归属母公司净利润为 1,011,091,457.87 元，加上年初未分配利润 3,844,301,605.25 元，公司累计可分配的利润为 4,855,393,063.12 元。公司拟定 2016 年度利润分配预案如下：

1、按 10%提取法定盈余公积金 0 元；

2、扣除分配 2015 年度普通股股利 131,871,996.60 元；

3、剩余 4,723,521,066.52 元为 2016 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 2016 年末总股本 1,318,719,966 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 1.5 元（含税），共计 197,807,994.90 元，并以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。其余 4,525,713,071.62 元结转下一年度用于未来企业发展。

二　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（代行）	证券事务代表
姓名	沈宏泽	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		13122451222@126.com

2　报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产综合开发经营、物流产业链，是集房产开发、施工、物业、冷链物流及产业链等为一体的国内大型国有综合房地产集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发、商业房产经营集团、物流集团、建筑施工企业（一级）、物业管理（一级）等。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅。在房产开发经营中，坚持立足精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式把控投资拓展的方向和节奏。公司开发足迹遍布江苏、浙江、安徽、广西、河南、山东、湖南、湖北、上海等八省一市。公司下属建设公司为房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装修装饰工程专业承包二级资质的综合性施工企业。公司下属的材料公司和装饰设计公司等为房地产开发的相关产业链公司，为公司提供质优价廉的产品和服务。

公司商业地产业务主要包括商业街区、写字楼和酒店等业态的开发和运营。目前公司旗下在上海区域拥有光明地产大厦、金山都乐汇、西郊乐缤纷、嘉定 D9 等集中型商业物业，公司在江苏镇江还有一座酒店。华都集团作为公司旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台，公司已初步形成了开发建设、策划定位、招商招租、销售代理、房产置换、物业经营性融资、物业管理的商业地产全产业链经营模式。

公司旗下拥有旺都和华仕两家物业公司，分别从住宅和商办物业为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务平台。建设成上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。

公司冷链物流产业链业务由海博物流集团全力打造，公司在洋山自贸区、大虹桥等重点发展

地区拥有较大规模的保税常温库和冷链物流园。在市内其他区域还拥有大型冷库、常温仓库、码头岸线、BH 城市货运出租车、冷藏车辆等经营性资源。具备国际货代、海关监管车辆运输、多种进口食品经销权、进口许可、部分商品品种市场准入质量证书发放代理权等资质。下属子公司上海菜管家电子商务有限公司被国家农业部认定为 2015 年度农业电子商务示范企业。公司开始向现代食品物流企业全面转型，在冷链物流、保税供应链物流、城市冷链配送等方面具备较强的第三方物流服务能力，正在形成自己的经营特色。

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

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	48,516,474,211.50	49,924,818,062.37	-2.82	44,326,997,669.29
营业收入	20,781,846,222.62	12,387,285,125.39	67.77	13,333,218,093.64
归属于上市公司股东的净利润	1,011,091,457.87	510,271,580.67	98.15	832,587,285.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,007,396,588.95	691,082,380.17	45.77	114,723,777.32
归属于上市公司股东的净资产	8,822,179,273.04	7,942,753,063.52	11.07	6,327,947,255.70
经营活动产生的现金流量净额	9,150,855,225.31	917,846,969.17	896.99	-4,687,344,762.50
基本每股收益	0.7667	0.4637	65.34	0.7704

（元／股）				
稀释每股收益（元／股）	0.7667	0.4637	65.34	0.7704
加权平均净资产收益率（%）	12.06	8.80	增加3.26个百分点	13.88

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	2,466,021,064.35	2,314,828,226.20	2,870,285,588.28	13,130,711,343.79
归属于上市公司股东的净利润	40,026,578.10	102,282,948.45	67,245,215.98	801,536,715.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,531,325.55	99,363,620.44	61,439,387.65	810,062,255.31
经营活动产生的现金流量净额	-493,177,498.23	1,430,182,190.43	3,587,020,233.75	4,626,830,299.36

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4　股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	52,030
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	51,814
截止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（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	504,043,863	38.22	321,277,459	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	211,981,831	16.07	211,981,831	未知	0	国有法人
华宝信托有限责任公司	0	30,383,211	2.30	0	未知	0	国有法人
邦信资产管理有限公司	0	23,813,868	1.81	0	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	23,813,868	1.81	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	23,813,868	1.81	0	未知	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券	-867,030	22,946,838	1.74	0	未知	0	境内非国有法人

投资基金							
张智刚	0	18,947,587	1.44	16,112,460	未知	0	境内自然人
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	14,524,967	14,524,967	1.10	0	未知	0	其他
南京双安资产管理有限公司－双安誉信量化对冲3号基金	13,151,280	13,151,280	1.00	0	未知	0	其他
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							

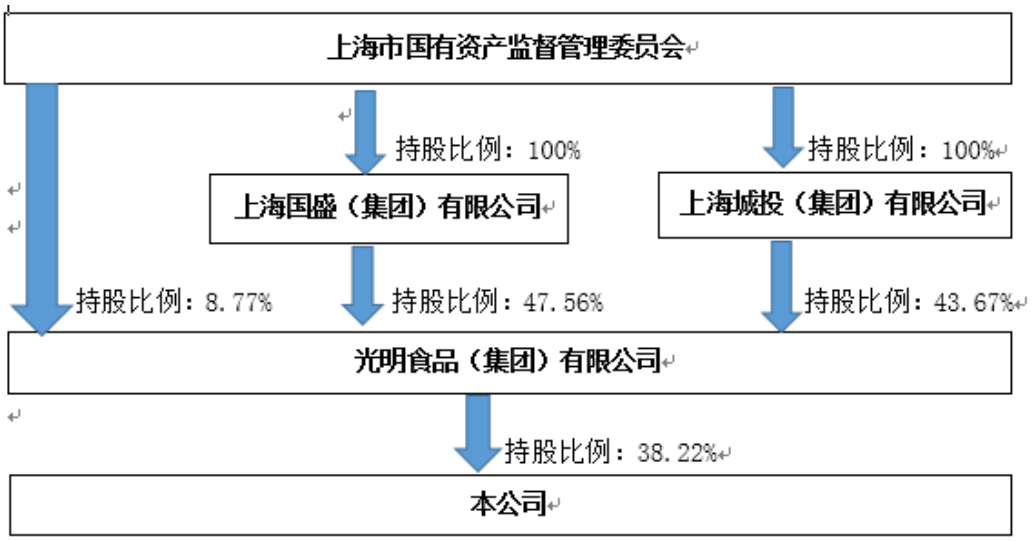
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
2012年农工商房地产(集团)股份有限公司公司债	12农房债	1280313.IB	2012-10-11	2017-10-11	520,000,000	6.29	每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计	银行间

券							利息。本金在2015年至2017年分期兑付，分别兑付本期债券发行总额的30%，30%，40%。	

5.2 公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

经国家发展和改革委员会批准，公司下属农房集团于2012年10月成功发行13亿元公司债券。该债券名称为2012年农工商房地产（集团）股份有限公司公司债券（简称12农房债），为5年期固定利率债券，债券存续期票面利率为 6.29%。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2012年发行人农房集团的主体信用级别为AA-级，债项信用等级为AA+级，经上海新世纪资

信评估投资服务有限公司于 2013 年 6 月对 12 农房债出具的跟踪评级报告，债项信用等级上调为 AAA 级，2014 年跟踪评价报告维持债项信用等级为 AAA 级。2016 年 6 月，跟踪评级报告维持债项信用等级为 AAA 级。债券的募集资金已全部用于公司保障房项目的投资。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.8056	0.8315	-2.59
EBITDA 全部债务比	0.0551	0.0311	2.40
利息保障倍数	5.63	3.97	41.81

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2016 年，是房地产行业竞争格局持续升级，政策调控更趋严厉的一年。更是公司攻坚克难，努力打好业绩承诺和转型发展双战役的关键之年。公司董事会紧紧围绕战略目标和业绩指标的实现，在光明食品集团的指导和支持下，以“转型创新，夯实基础，稳中求进，重在快进”作为全年工作的主基调，通过股东、董事会、总裁班子、党委会、监事会以及全体干部员工的共同努力，狠抓经营管理，落实效益目标，布局转型发展，培育核心竞争力，提升战略管理和公司治理水平，努力推动战略型董事会建设。

1、灵活掌控销售节奏，加速库存去化

2016 年，公司始终以销售工作为龙头，不断加快营销去化速度与销售回笼，积极把握营销节奏，灵活调整营销手段，通过进一步加强营销精细化管理，适应区域市场客户需求，加快营销去化速度与销售回笼。公司在上海、湖南、浙江、江苏等多个楼盘的开盘首销中均取得了良好的业绩，得到了广大客户对光明地产品牌的认可与高质量产品的青睐。

在下半年宏观政策风向调整，政策收紧效应叠加的情况下，始终坚持抓签约、催回款、去库存的营销策略，保障了全年销售目标的完成。

2016 年销售签约额创下历史新高。年末应收账款 8.62 亿元，比年初的 15.58 亿元减少了 6.96 亿元。

2、稳健拓展投资方向，科学布局土地储备

公司在开发经营中，始终坚持立足精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式把控投资拓展的方向和节奏，保证了公司持续、健康、快速的发展。 2016 年，公司新增土地储备面积 52.75 万平方米。同时，在各大房企拿地意愿日趋高涨、一、二线城市土地拍卖屡创新高的复杂背景下，公司坚持长远布局，理性科学投资的方针，积极探索以上海本地“城中村”改造为代表的资源获取新模式，并为此付出了大量努力，年内在上海奉贤泰日城中村等项目与政府的合作中取得了一定的成绩。通过此类操作模式灵活、发展潜力价值可观的土地资源的获取，为企业的商业模式创新与持续稳健运营奠定了长远的可持续发展基础，进一步提升企业市场竞争力，夯实核心竞争力，增强企业抗风险能力。

3、完善成本管控体系，加强项目运营管理

2016 年，公司以提升企业管理能级为目标，以精细化、精准化管理为导向，苦练内功，降本增效，提升运营效率，借助 ERP 管理平台的深入推行与完善，全面建立目标管理体系，完善项目信息和数据库建立，锁定收益目标，即目标收入、目标成本、目标利润、目标利润率，统一数据口径，提高项目整体运营质量水平。公司运用管理制度和 ERP 系统平台构建风险控制体系：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，不断完善动态成本控制，提升项目运营水平与效率。

4、拓展融资渠道，降低融资成本，优化债务结构

公司借助上市公司平台，通过创新融资模式，在大股东光明食品集团的支持下，成功发行了两期中期票据，累计金额 20 亿元。通过中期票据的成功申请与发行，积极开拓创新融资渠道，为公司发展注入低成本血液。公司在积极寻求多种融资渠道及融资创新获取低息资金的同时，内部严格执行资金集中管理原则，提升资金使用效率，降低资金成本，确保了上下资金的灵活调配与现金流顺畅。

2016 年末公司资产负债率 80.56%，比上年末的 83.15%下降了 2.59 个百分点。累计经营活动产生的现金流量净额 91.51 亿元，比上年同期的 9.18 亿元净增加 82.33 亿元。

5、加快协同与整合，冷链食品供应链转型全面起步

2016 年，公司积极推进军工路冷库的“停库转型”工作，取得了冷库如期停库，提前关停市场，如期处置液氨的三个节点的实现。在物流业务上，继续根据“以进口食品、生鲜配送、西虹桥国际冻品为龙头，通过对海博物流资源整合，合理利用各方相关资源，打通冷链产业链，逐步打造冷链食品供应链”的战略思路，推进海博物流经营管理的各项工作，着重进行“运作能力、经营模式”两个建设，提升和夯实海博物流的经营基础，推动了公司向生鲜供应链管理专家转型。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海海博物流（集团）有限公司	海博物流
2	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
3	上海海博货迪物流有限公司	货迪
4	上海海博国际货物运输代理有限公司	货代
5	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
6	上海海博供应链管理有限公司	供应链
7	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰

8	上海海博申配物流有限公司	申配
9	上海农信电子商务有限公司	农信
10	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家
11	上海菜管家现代农业发展有限公司	现代农业
12	上海艾易贸易有限公司	艾易
13	北京菜管家农产品贸易有限公司	北京菜管家
14	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
15	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
18	上海海博斯班赛国际物流有限公司	斯班赛
19	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
20	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
21	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
22	上海明晟房地产有限公司	明晟
23	上海明智房地产开发有限公司	明智
24	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
25	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
26	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发
27	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
28	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰
29	上海周航房产有限公司	周航
30	上海东茗房产有限公司	东茗
31	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
32	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
33	张家港福运置业有限公司	张家港福运
34	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰

35	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
36	上海农口万盟房地产有限责任公司	农口万盟
37	上海农工商建设发展有限公司	建设
38	上海市建安房产经营公司	建安
39	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
40	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
41	上海华都大厦有限公司	华都大厦
42	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业
43	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
44	上海农工商房屋置换有限公司	置换
45	香港上海华都投资有限公司	香港华都
46	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
47	上海新世纪大厦发展有限公司	新世纪大厦
48	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻
49	荥阳索河新天地置业有限公司	荥阳索河新天地
50	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
51	上海锦如置业有限公司	锦如
52	上海明丰实业有限公司	上海明丰
53	吴江明乐房地产开发有限公司	吴江明乐
54	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	安徽池州
55	上海广林物业管理有限公司	广林物业
56	上海金山房产经营有限公司	金山置业
57	上海农工商建筑材料有限公司	材料
58	江苏东恒海鑫置业有限公司	东恒海鑫
59	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海虹阳
60	上海冠利虹置业有限公司	冠利虹
61	南通农房虹阳置业有限公司	南通虹阳

62	临沂明丰置业有限公司	临沂明丰
63	农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山置业
64	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
65	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
66	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆
67	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
68	农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁明丰
69	南宁国粮房地产开发有限公司	南宁国粮
70	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
71	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
72	上海北茂置业发展有限公司	北茂
73	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
74	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
75	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
76	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
77	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽
78	农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司	金益置业
79	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
80	农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司	昆山福侬
81	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
82	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
83	扬州华利置业有限公司	扬州华利
84	上海农工商旺都物业管理有限公司	旺都物业
85	上海谊都物业管理有限公司	谊都物业
86	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
87	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
88	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	南浔置业

89	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
90	上海中景房产有限责任公司	中景
91	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北置业
92	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	汉阳置业
93	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	杭州萧山
94	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
95	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	浙江兆禾
96	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴置业
97	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	广西明通
98	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
99	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
100	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华
101	上海众裕投资管理有限公司	众裕
102	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹
103	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴明丰
104	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
105	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业
106	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
107	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
108	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
109	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

光明房地产集团股份有限公司

2017 年 4 月 26 日