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 年年度报告

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人沈宏泽、主管会计工作负责人郭强及会计机构负责人（会计主管人员）盛雪群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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2020年度归属母公司净利润为106,848,127.87元，加上年初未分配利润及其他转入7,148,480,847.23元，公司累计可分配的利润为7,255,328,975.10元。公司拟定2020年度利润分配预案如下：

1、提取10%法定盈余公积金88,278,108.53元；

2、扣除分配 2019 年度普通股股利及其他 406,096,674.30 元；

3、剩余6,760,954,192.27元为2020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2020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0.2元（含税）。

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

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本报告期中所涉及的未来计划发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义.....4
第二节 公司简介和主要财务指标.....5
第三节 公司业务概要.....10
第四节 经营情况讨论与分析.....14
第五节 重要事项.....38
第六节 普通股股份变动及股东情况.....54
第七节 优先股相关情况.....59
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....60
第九节 公司治理.....68
第十节 公司债券相关情况.....72
第十一节 财务报告.....75
第十二节 备查文件目录.....239

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
立信审计、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	光明房地产集团股份有限公司
公司的中文简称	光明地产
公司的外文名称	BRIGHT REAL ESTATE GROUP CO.,LIMITED
公司的外文名称缩写	Bright Real Estate
公司的法定代表人	沈宏泽

二、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
联系地址	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
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路1628号9幢2层A—75室
公司注册地址的邮政编码	201304
公司办公地址	上海市静安区西藏北路199号
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.bre600708.com
电子信箱	tzzrx@bre600708.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司董（监）事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	姜丽君、刘玉如
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号
	签字的保荐代表人姓名	候良智
	持续督导的期间	至股权承诺完成且上市公司股份全流通

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元　币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	14,984,750,774.61	14,071,172,639.09	13,610,735,654.79	6.49	20,493,776,007.76	20,493,770,098.67
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	14,809,447,198.76					
归属于上市公司股东的净利润	106,848,127.87	518,285,996.64	570,418,048.79	-79.38	1,352,100,797.28	1,417,934,115.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-585,606,681.43	471,257,431.57	471,257,431.57	-224.26	1,276,363,443.97	1,276,363,443.97
经营活动产生的现金流量净额	4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95	-4,789,084,876.26	188.38	-8,800,219,662.18	-8,734,303,406.82
	2020年末	2019年末		本期末比上年同期末增减（%）	2018年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	13,914,342,066.81	14,312,669,556.08	14,336,134,926.07	-2.78	12,681,632,483.63	12,687,965,801.47
总资产	88,220,251,567.59	86,491,130,302.46	85,832,426,121.50	2.00	75,209,778,926.69	74,425,719,561.93

(二)主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元／股）	-0.0343	0.1715	0.1949	-120.00	0.5976	0.6272
稀释每股收益（元／股）	-0.0343	0.1715	0.1949	-120.00	0.5976	0.6272
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-0.3450	0.1504	0.1504	-329.39	0.5636	0.5636
加权平均净资产收益率（%）	-0.68	3.34	3.82	减少4.02个百分点	12.62	12.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-6.81	2.94	2.95	减少9.75个百分点	11.90	11.55

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

2020 年基本每股收益为-0.0343 元/股，其中：报告期内归属于上市公司股东的净利润为 106,848,127.87 元，扣除其他权益工具（永续债）在 2020 年度的股利金额 183,233,000.00 元后，归属于上市公司普通股股东的净利润为-76,384,872.13 元。

2017 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,946,836,526.86 元，与 2016 年实现归属于上市公司股东的净利润 1,011,091,457.87 元相比，同比上升了 92.55%。公司 2017 年度的利润分配及转增股本方案是以实施前的公司总股本 1,714,335,956 股为基数，每股派发现金红利 0.20 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，共计派发现金红利 342,867,191.20 元，转增 514,300,787 股，本次分配后总股本为 2,228,636,743 股。本次利润分配及转增股本方案经公司 2018 年 5 月 14 日的 2017 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2018 年 6 月 5 日，除权除息日为 2018 年 6 月 6 日，现金红利发放日为 2018 年 6 月 6 日，新增无限售条件流通股份上市日为 2018 年 6 月 7 日。具体内容详见 2018 年 5 月 29 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2018-051）《2017 年年度权益分派实施公告》。

2018 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,417,934,115.12 元，与 2017 年实现归属于上市公司股东的净利润 1,946,836,526.86 元相比，同比下降 27.17%。公司 2018 年度的利润分配以方案实施前的公司总股本 2,228,636,743 股为基数，每股派发现金红利 0.20 元（含税），共计派发现金红利 445,727,348.60 元。本次利润分配方案经公司 2019 年 5 月 17 日的 2018 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2019 年 6 月 18 日，除权除息日为 2019 年 6 月 19 日，现金红利发放日为 2019 年 6 月 19 日。具体内容详见 2019 年 6 月 13 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2019-062）《2018 年年度权益分派实施公告》。

2019 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 570,418,048.79 元，与 2018 年实现归属于上市公司股东的净利润 1,417,934,115.12 元相比，同比下降 59.77%。公司 2019 年度的利润分配以方案实施前的公司总股本 2,228,636,743 股为基数，每股派发现金红利 0.10 元（含税），共计派发现金红利 222,863,674.30 元。本次利润分配方案经公司 2020 年 5 月 27 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2020 年 6 月 24 日，除权除息日为 2020 年 6 月 29 日，现金红利发放日为 2020 年 6 月 29 日。具体内容详见 2020 年 6 月 19 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2020-037）《2019 年年度权益分派实施公告》。

2020 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润 106,848,127.87 元，与 2020 年 4 月 30 日披露的《光明房地产集团股份有限公司 2019 年年度报告》中经审计归属于上市公司股东的净利润 570,418,048.79 元相比，减少了 81.27%。根据公司 2020 年度审计报告及财务报表编制的方法，在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。公司于 2020 年年度报告中披露的

所有公司 2019 年度主要会计数据和财务指标，均在此基础上进行编制与审计。按 2020 年经审计口径，公司 2020 年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润 106,848,127.87 元，与 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润 518,285,996.64 元相比，同比下降了 79.38%。公司 2020 年度的利润分配拟以实施 2020 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每股派发现金红利 0.02 元（含税）。

近三年年报的每股收益中，2018 年年报的每股收益是按照 2017 年利润分配权益分派实施完毕且总股本发生变化后进行重新计算列报；2019 年年报的每股收益是按照 2018 年利润分配权益分派实施完毕且总股本发生变化后进行重新计算列报；2020 年年报的每股收益是按照 2019 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

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	591,420,731.20	1,696,684,957.78	2,675,845,559.57	10,020,799,526.06
归属于上市公司股东的净利润	-199,906,197.60	60,185,585.31	61,697,559.50	184,871,180.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-206,240,721.68	36,480,147.76	-8,584,101.30	-407,262,006.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,245,370,443.58	437,531,669.85	2,558,306,412.16	2,421,430,285.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	756,989,550.16		2,412,163.99	4,159,576.15
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	17,858,849.64		14,622,202.71	95,043,647.64

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	104,378,513.72		54,519,135.84	55,544,591.55
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	40,302,343.84		-54,422,193.04	-67,602,822.02
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-319,428.51		51,625,717.89	103,006.44
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,630,160.07		4,194,973.73	
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,559,779.74		-32,317,210.06	58,749,496.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	1,493,480.59		22,640,841.42	-20,669,608.24
所得税影响额	-229,318,880.47		-16,247,067.41	-49,590,534.99
合计	692,454,809.30		47,028,565.07	75,737,353.31

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,826,824.26		-2,826,824.26	-319,428.51
应收款项融资	34,600,000.00	34,840,045.00	240,045.00	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00		
合计	37,526,824.26	34,940,045.00	-2,586,779.26	-319,428.51

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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。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，以及长三角区域一体化国家战略实施、自贸区新片区建设、中国花博会等重大发展机遇，光明地产将聚焦高质量发展，继续砥砺前行。光明地产聚焦美好生活的需求导向，深入参与到城市更新的进程中，进一步探索将传统土地资源增长模式升级为生活导向型增长模式。华都集团、服务集团、城建集团、物流集团、供应链公司这五大板块，分别从商业经营管理、生活增值服务、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“四新”战略定位明确的背景下，2021 年光明地产业务板块要继续以“优布局、调结构、去库存”为重点，为未来的发展提质换挡，在“深耕上海，辐射长三角”的导向下，将合理拓展好上海本土、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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

(一)良好的品牌影响力

公司控股股东为光明食品（集团）有限公司，公司是其重要成员企业之一，光明地产是上海上市公司协会理事单位。公司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。“农工商房产”为中国驰名商标。公司及其前身农房集团连续多年荣膺“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发稳健经营 10 强”。公司所开发的房地产项目获得过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—白玉兰奖等。

2020 年，光明地产上下满载荣誉：

1、2020 年 3 月，光明地产荣获“中国房地产百强企业”称号；

2、2020 年 5 月，光明地产荣获“上海市和谐劳动关系达标企业”称号；

3、2020 年 6 月，光明地产荣获“年度上市公司社会责任奖”；

4、2020 年 7 月，光明地产、农工商房产荣获 2018-2019 年度上海市“守合同重信用企业”称号，同时获得 2018-2019 年度“合同信用 AAA 级企业”认定证书；

5、2020 年 8 月，光明地产荣膺“2020 乡村振兴优秀企业十强”奖；

6、2020 年 11 月，光明地产荣获 2020 肯耐珂萨“星跃奖”榜单“最佳雇主优秀企业”奖；

7、光明地产荣获金立方 2019-2020 年度中国城市更新“新地标建设企业贡献奖”；

8、光明地产第一事业部荣获“2019 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀团队”称号；

9、上海汇旭置业有限公司荣获“2019 年度松江区经济高质量发展企业经济贡献奖”；

10、上海民众装饰设计工程有限公司荣获“2019 年度上海市建筑门窗行业质量诚信优胜企业”称号；

11、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司荣获“2019 年房屋管理赛区优秀公司”称号；

12、上海光明房地产服务集团有限公司荣获“2020 年上海市物业服务综合服务能力五星企业”称号；

13、农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司，荣获“最具发展潜力奖”；

14、上海光明生活服务集团有限公司，荣获“上海市安全生产标准化二级合格企业”称号；

15、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司，荣获 2019 年度上海市优秀工程咨询成果二等奖；

16、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司，荣获 2019 年房屋管理赛区优秀公司；

17、海博供应链旗下品牌“光明 919”参加《橄榄餐厅评论》举办的“盛宴中国”餐厅评选，荣获“2019-2020 年度餐厅最值得推荐酒吧及下午茶地”奖项；

18、海博供应链旗下品牌“光明 919”参加《上海精致生活》举办的餐厅评选，荣获“2019 年上海热门餐厅评选 BEST100”奖项；

19、公司下属留贤景园项目，荣获“2019 年度上海市文明工地”称号；

20、公司下属无锡吴樾东方项目，荣获江苏省住房和城乡建设厅、江苏省建设工会工作委员会联合颁发的“江苏省文明工地奖”；

21、公司下属光明御河丹城项目，荣获山东省住房和城乡建设厅颁发的山东省建筑质量泰山杯工程“泰山杯”奖项；

22、公司下属宜兴陶里春风项目，荣获宜兴市住房和城乡建设局颁发的“宜兴市文明工地奖”、“宜兴市优质结构奖”；

23、公司下属舟山东方大境府项目，荣获“2020 浙江舟山群岛新区海上花园城市东方典范楼盘”奖；

24、公司下属武汉上海公馆项目，被武汉市防控指挥部评为“海悦社区第一个无疫情小区”；武汉市物业管理协会评为“抗疫先进项目”荣誉称号；项目保洁部领班朱翠凤评为“抗疫先进个人”；

25、公司下属光樾华庭项目，获集团第三方评估第一名；

26、公司下属光明索河湾项目，荣获“河南省土木建筑科学技术奖”；

27、公司下属世纪滨江万科合作项目，荣获“红色工地”荣誉称号；

28、公司下属光明璟宸项目，荣获云南省第一届建筑信息模型（BIM）应用大赛二等奖；

29、公司下属滴水湖 80 米景观带项目，获得 2020 年度临港新片区重点工程实事立功竞赛活动“文明施工”流动红旗；

30、公司下属国展中心广场项目，荣获湖北省建筑领域最高奖——省建设优质工程“楚天杯”；

31、公司下属湖北国展中心广场（B4 地块）项目，荣获武汉市“黄鹤杯”金奖，“分段式连梁施工”获得国家发明专利；

32、公司下属光明·雲庐项目，入围 2020 年上半年产品测试上海站三十强名单；

33、公司下属光明逸品春江小区，上榜杭州市 2019 年度“美好家园”住宅小区名单；

34、公司下属上海浦东新区保障房三林基地 06-01 地块，荣获浦东新区第三届 BIM 技术应用创新劳动技能竞赛暨长三角区域邀请赛“项目赛二等奖”；

35、服务集团艾易餐饮旗下艾易餐饮，荣获上海市浦东新区技能比武大赛团餐中式面点第三名。

(二)完善的法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及各专门委员会的决策和指导作用，强化监事会及党委、纪委的监督机制，完善股东大会的议事规则，合法合规开展信息披露工作，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，

关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。公司结合行业新趋势、企业新动向，积极筹备并研究修订了包括公司章程、内幕信息知情人登记管理制度，同时，制定规章制度管理办法、企业领导人员经济责任审计办法等企业内部制度，通过对上市公司治理顶层架构的完善、对各条线工作的精细化、精准化规定，旨在进一步夯实法人治理的制度和理论基石。

(三)转型导向的战略优化

公司董事会认真研究宏观形势和房地产市场变化对公司的长远影响，顺势而为，深入研究长三角区域一体化、上海自贸新片区、长江经济带、崇明世界级生态岛、城市更新以及冷链体系打造等国家战略和政策，通过准确识变、科学应变、主动求变，积极参与到国资国企改革的新一轮发展中去。公司董事会针对公司实际特点、发展阶段和资源优势，找准公司转型的方向，围绕成为“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”的战略定位，聚焦“深耕上海，辐射长三角”的战略格局，以“脱胎换骨、凤凰涅槃、光明情怀”的战略变革精神，坚定的向建设具有光明食品集团产业基因的城市产业建设运营集成服务商迈进。

公司聚焦战略，优化转型，在传统开发的基础上，积极探索转型方向。在上海区域，东部积极投身自贸新片区建设，以报告期内上海自贸区临港新片区地块的获取为起点，积极参与自贸区建设；南部致力于金山、奉贤等区域内城中村、保障房等建设，加强与政府间的协调；西部以西郊冷链物流园区为支点，做好大型综合冷链物流中心的规划建设与未来运营商业模式的研究；北部聚焦崇明国际生态岛、东平小镇的建设、中国花博会的召开，不仅针对花博会期间的阶段性聚集效应，更探索后花博时代的区域可持续发展模式；在中心城区，围绕存量资产的价值挖掘与城市更新方向的研究，积极探索城市新地标的打造。在长三角等其他区域，理性获取优质资源发展的机会，加速去化低效、无效存量资源，通过加强与业内标杆房企间的联动，共同开发，互利共赢，通过深化政府资源的整合利用，发挥光明品牌、产业联动、国资背景等优势，强化与各方的合作。

(四)优化合理的融资结构

在整体调控背景下，公司进一步优化债务融资结构，积极拓宽融资渠道、开拓金融创新产品，合理降低负债率和融资成本。积极研究各类债务融资工具和资产证券化金融创新渠道，以多元化的融资模式，为公司发展提供低成本的驱动力。2020 年至今，光明地产成功发行三期三年期的中期票据，发行规模合计为 20 亿元，发行利率分别为 5 亿元（3.7%）、7.5 亿元（3.65%）、7.5 亿元（4.03%），合规申购金额超过发行金额，为公司发展提供中长期资金支持，有利于公司进一步优化债务结构、降低财务成本、保持财务状况稳健。2020 年 8 月，公司实施了发行光明地产 2020 年度第一期超短期融资券，发行金额为人民币 7.5 亿元（3.42%）。2020 年 12 月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册，金额为 19 亿元。有效保障了公司融资结构的合理与现金流的动态平衡。

(五)创新协同的产业平台

公司聚焦产业，协同推进五大平台，聚焦美好生活的需求导向，积极参与到城市更新的进程中，进一步探索将传统土地资源增长模式升级为生活导向型增长模式。华都集团、服务集团、城建集团、物流集团、供应链公司这五大平台，分别从商业经营管理、生活增值服务、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，助推公司持续向城市产业建设运营集成服务商迈进。

公司聚焦创新，探索产业导入平台，以光明特色小镇等创新项目为抓手，研究好“产业综合运营服务平台”的打造。通过对产业、品牌等资源的导入，结合自身的商业、服务、运营、客户、数据等能力特点，探索新的产业导入平台发展模式，通过强化产业整合与产业服务的能力，导入多元化的产业资源和客户数据，推动产业的孵化和升级，为最终形成具有光明地产特色的产业综合开发运营模式奠定基础，在后疫情时代的产业发展创新中，加快将布局转化为业务，将模式转化为效益，将资源转化为资产。

(六)精简高效的管理构架

公司经营层具有多年的行业经营经验，专业能力出色，市场意识敏锐。公司上下众志成城，具有很强的凝聚力与向心力。公司“筑梦造福，强企富员”的企业使命，将筑梦人生、造福社会、做强企业、成就员工全面融合在一起，形成了高效的执行力。在公司不断发展壮大中，形成了一支想做事、能做事、做成事的优秀管理团队。报告期间，根据公司实际需要，部分董事、监事、高管发生了变动，公司经营层注入了新鲜血液，结构得以进一步优化；新任职的董事、监事、高管都具有较强的专业能力和丰富的从业经历，有助于优化公司经营班子的架构，提升公司执行力，确保公司稳健发展。

第四节　经营情况讨论与分析

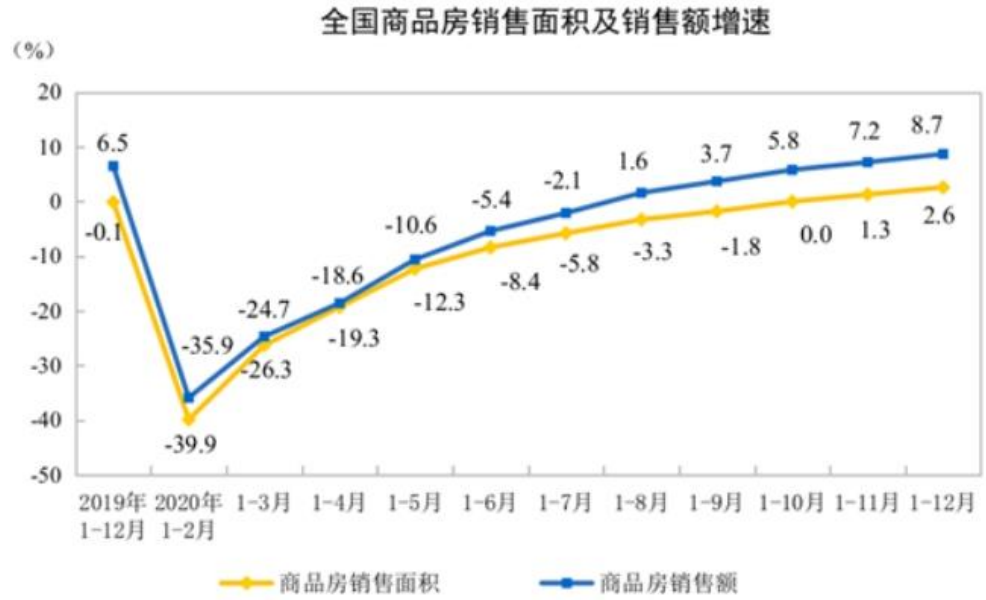
一、经营情况讨论与分析

(一)房地产行业

1、销售同比增长，投资逐步企稳

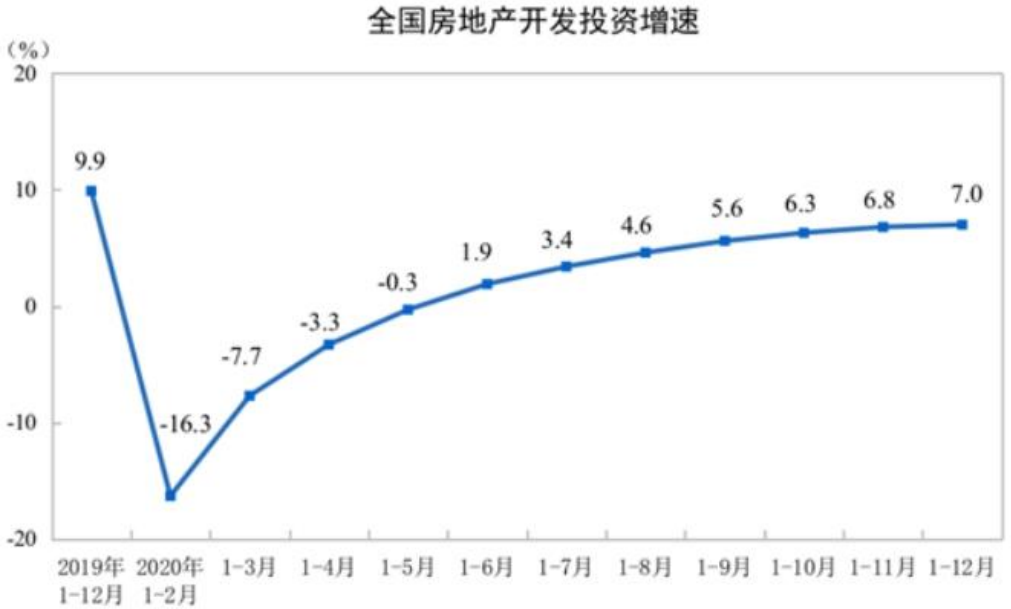
2020 年一季度新冠肺炎疫情对我国房地产开发投资活动的影响较大，随着国内疫情防控局势趋稳，房地产开发投资逐步企稳。

（1）销售。2020 年，全国商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%；全国商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%。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。2020 年，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%。全国房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%。土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%。



（图表摘自国家统计局网站）

（3）开竣工。

2020 年，全国房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%。其中，住宅施工面积 655558 万平方米，增长 4.4%。全国房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164329 万平方米，下降 1.9%。全国房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%。其中，住宅竣工面积 65910 万平方米，下降 3.1%。

2、疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场

2020 年在疫情严重冲击之下，全球经济出现衰退，外部环境不确定性增加，中央多次在高层会议及十四五规划中重申房住不炒总基调，强化长效机制建设；地方坚持因城施策，调控政策收紧。2020 年下半年，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化。“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。

3、成交规模基本恢复，部分城市群内热点城市涨幅突出

2020 年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。价格方面，各线城市成交楼面均价均有所上涨。土地方面，2020 年一季度，受疫情影响，房地产市场不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

(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，以先进技术和管理手段应用为支撑，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，分级布局和标准制定，安排中央预算内投资，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、报告期内主要经营情况

报告期内，公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，经营利润同比下降，面对 2020 年初爆发的新冠肺炎疫情，公司在保障员工安全的前提下，做好各项应对工作，在逆境下攻坚克难，积极应对因疫情引起的人员流动受限、物资阶段性紧缺、售楼处开放、施工工程进度延期、各类成本提升等一系列问题。积极落实复工任务，推进复产工作，严格落实疫情防控措施，形成了加快复工、复产、复效能的良好氛围，各下属单位涌现出了许多感人事迹，各业务条线全力以赴，为企业年内整体运行的总体平稳和逆风前行贡献了力量。

(一)攻坚克难，坚持以提质增效为重点的业务能力优化

投资管理上，围绕公司总体战略需要，根据深耕上海，辐射长三角的投资策略，通过市场招拍挂、收购兼并、股权合作以及与政府协同等方式布局，全年公司新增房地产储备面积为 63.16 万平方米。并陆续通过招拍挂、股权转让等方式获得了上海自贸区临港新片区地块、浦东新区川沙新镇六灶社区地块、崇明区花博园配套东平小镇地块、宜兴市丁蜀镇竹海岭上地块、昆明市呈贡区雨花片区地块、浙江桐庐飘鹰项目等。

营销管理上，报告期内受疫情影响，销售周期相较往年锐减近 2 个月，但营销工作以“快去化、快签约、快回款”为核心，提前谋划、实时跟进、适时调整营销策略，全力减少疫情给营销工作带来的影响，签约金额及回款金额双双创下历史新高。全年实现签约面积为 241.55 万平方米，同比增长 16.6%，签约金额为 362.68 亿元，同比增长 36.15%，房地产库存去化周期为 11.4 个月。

运营管理上，2020 年初克服疫情影响，对公司全国各类工地进行防疫和复工的指导和工作方案审核，实现工地零感染，并在 4 月初实现了除武汉外工地施工的正常化。通过更新运营工作指引、计划系统和智慧工地系统等，强化提速增效、提升品质管控、加强基础管理。

成本管理上，着力于完善开发项目的成本管控体系，通过更新成本工作指引，提升了成本基础管理水平；通过重点管控项目开发过程中的关键环节，提升项目成本管控的整体水平，通过提升开发速度、建立大型多地块项目总体成本管控方案、细化工程类支付管控方案，确保了企业整体成本处于可控状态。

设计管理上，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”等技术引领和劳模榜样作用。

(二)高质量发展，坚持以质量为核心的治理结构优化

在当前土地红利和金融红利逐渐退潮的背景下，在后疫情时代，报告期内公司不断优化企业管控模式，提升自身管理效率，向内部治理要红利，围绕高质量发展的核心，持续推进管理的重构与效能的提升，重点通过业务、组织、管理、治理、融资、人才、风控和党建等方面的结构优化与能力提升，以全覆盖管理、全过程管控的强化，为企业的高质量发展积蓄新的动能。

业务结构优化突出提质换挡，以“优布局、调结构、去库存”为重点，为发展提质换挡。优布局是在深耕上海，辐射长三角的战略下，积极拓展上海本土、长三角区域等优质项目。调结构是通过城市准入研究，理性收缩非战略重点区域，进一步优化投资结构和区域布局，实现合理的长期布局。去库存是通过盘资产，加速低效、无效存量资产的去化、尾盘项目的注销清算、经营性资产的单位租金提升等多种举措，进一步加速资产盘活。

组织结构优化突出精简高效，报告期内，公司通过对总部的相关部室、下属事业部、区域公司等组织架构的整合，推动组织结构的精简。总部定位头脑中心、管控中心、服务中心；二级管理单位形成区域管理模式；项目公司作为一线作战单位，落实项目运营的过程执行，全面形成层层负责、敢于担责、勤于尽责的组织架构，组织结构的优化突出精简高效原则，促进后疫情时代企业的高质量发展。

管理结构优化突出精准高效，通过数据化、信息化为抓手，实现管理上的全过程与全覆盖。一是全面预算的精细化，以全面预算管理为出发点，横向打通财务、资金、投资、运营、成本、营销、ERP 等各条线，纵向有效对接区域公司、项目公司。二是资金管控的全程化，通过线上的资金管理平台，涵盖基础信息、账户、资金、融资等各类信息数据，对预算执行完成率、综合回款情况、现金流状态等实现实时监测和动态评估。三是管理系统的信息化，以智慧化信息建设为抓手，涵盖传统地产、物流、产业创新等多元业态，通过费控成本系统、总分包系统、资金管控系统等，进一步实现从总部到终端，管理全局的智能化、高效化、规范化。

治理结构优化突出规范运作，报告期内，公司持续夯实治理制度基础，规范三会运作，落实产权事务管理，优化信息披露，提升上市公司的治理水平。2020 年 6 月，光明地产荣获“年度上市公司社会责任奖”，体现了在公司治理、投资者关系、信息披露和规范运作等方面的成绩。

融资结构优化突出降本开源，在年初销售受疫情影响和调控的大背景下，公司狠抓资金的计划管理，在确保资金平衡前提下，通过降低短期债务占比，进一步优化公司的债务融资结构，通过多元化融资工具积极拓宽融资渠道、开拓金融创新产品，合理降低负债率和融资成本。

人才结构优化突出效能提升，一是着眼于人均产出，从人均营收、人均利润、人才效能等方面进一步挖掘潜能；二是着手于人才挖掘，通过对内部人才的盘点与培训，在内部的队伍中发现人才、锻炼人才、用好人才；三是着重于激励导向，通过考核激励机制的优化，形成良性示范效应和勇于创新、敢于担当、善于成事的企业文化；四是通过人力资源的数据化和大数据平台，进一步积累人力资源大数据，转化为人力资源效能数据。

风险防范优化突出保驾护航，在疫情防控上，切实做好了疫情防控和应急处置的各项工作，坚持做好内防反弹，外防输入。在生产安全上，始终以产品品质为企业生命线，以安全生产为经营管理的底线。

党建推进优化突出政治引领，坚持党对国有企业的领导不动摇，坚持服务生产经营不偏离，坚持党组织对国有企业选人用人的领导和把关作用不能变，坚持建设国有企业基层党组织不放松的总体要求。突出好党委“把方向、管大局、保落实”的职能，以党委巡察、党建品牌、党建工作平台为三个重点建设基础，不断夯实党建工作基础，把舵新方向，肩负新使命。

(三)转型发展，坚持以协同为延展的五大平台优化

报告期内，公司围绕产业转型与城市保障服务，进一步加深与城市价值链的关联、与国企改革的契合，深化转型协同五大平台的模式创新，加速培育企业新的经济增长点。

商业品牌化培育：华都商业通过对商业运营中产品、定位、模式的分析梳理，探索打造好“光明荟”社区商业品牌、“光明中心”办公业态品牌、“光明印象酒店”品牌等业务系列，研究培育“光明里”等长租公寓、产业运营专业服务品牌，并以内部存量改造项目为切入点，研究有效的盈利模式和商业模式，逐步构建以商业物业运营、内容运营为核心的商管品牌核心能力。

物流一体化发展：物流集团立足冷链物流，逐步向产业链上下游延伸，向供应链综合服务升级，找准切入点，探索为客户提供覆盖上下游的综合供应链服务，研究好发展模式，联动产业资源，向长三角冷链一体化的长远目标迈进。

服务专业化输出：服务集团以专业化服务为光明生活服务的品牌拓展和延伸，利用花博会、进博会、自贸新片区等重大契机，进一步打响光明生活服务的品牌，为主业的拓展打下坚实的基础，继续通过对社区、养老服务体系的探索，培育增值服务新空间。

城建延展化拓展：城建集团在稳定现行施工类基础业务的同时，努力向产业链前端延伸拓展，以代建、EPC、与光明体系的协同为落脚点，强化工程技术专业能力和业务协同能力，着眼城市更新与美好生活中的智慧建设，力争参与到城市更新、改扩建、长三角一体化、临港自贸区建设、绿色节能建设等国家战略导向中去，培育自身竞争优势，逐步形成城建产业的价值生态链。

供应链全景式联动：供应链公司联动在投资、产业、金融、服务上的需求，继续推进供应链酒类贸易和光明 919 模式等符合未来美好生活需求的模式，围绕市场导向、客户价值导向，协同发展导向，从新天地到自贸区，从花博会到进博会，从国内需求到海外市场，进一步打通创新模式的各类应用协同场景，催生品牌优势，培育发展动能。

(四)主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	14,984,750,774.61	14,071,172,639.09	6.49
营业成本	12,109,579,411.09	9,743,757,486.22	24.28
销售费用	520,018,813.71	531,482,784.04	-2.16
管理费用	630,389,790.49	697,281,380.56	-9.59
研发费用			
财务费用	473,725,397.07	364,565,308.45	29.94
经营活动产生的现金流量净额	4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95	188.38
投资活动产生的现金流量净额	2,090,772,535.66	-1,758,526,990.41	218.89
筹资活动产生的现金流量净额	-6,532,003,372.79	5,093,494,284.44	-228.24
税金及附加	611,936,710.79	965,887,472.57	-36.65
其他收益	20,974,390.12	8,001,678.73	162.12
投资收益	429,155,987.08	-100,290,629.92	527.91

公允价值变动收益	0.00	262,814.80	-100.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	894,091.77	2,472,351.86	-63.84
营业利润	693,532,822.31	1,368,127,199.97	-49.31
营业外收入	26,190,693.71	50,752,001.87	-48.39
营业外支出	30,501,065.23	76,538,875.82	-60.15
利润总额	689,222,450.79	1,342,340,326.02	-48.66
净利润	132,890,744.55	801,973,419.54	-83.43
归属于母公司所有者的净利润	106,848,127.87	518,285,996.64	-79.38
少数股东损益	26,042,616.68	283,687,422.90	-90.82
综合收益总额	132,890,744.55	801,973,419.54	-83.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	106,848,127.87	518,285,996.64	-79.38
归属于少数股东的综合收益总额	26,042,616.68	283,687,422.90	-90.82
基本每股收益(元/股)	-0.0343	0.1715	-120.00
稀释每股收益(元/股)	-0.0343	0.1715	-120.00

相关科目变动分析表

营业收入	6.49%	主要是本期房产主业结转同比增加所致。
营业成本	24.28%	主要是房产主业本期收入增加相应结转成本增加所致。
销售费用	-2.16%	主要是下属子公司本期营销费用同比减少所致。
管理费用	-9.59%	主要是职工薪酬、咨询费等减少所致。
财务费用	29.94%	主要是本期利息收入减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	188.38%	主要是本期下属子公司预收房款增加，同时支付的土地款、工程款等减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	218.89%	主要是本期合联营企业股权投资款减少及本期收购项目股权减少等所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-228.24%	主要是公司本期取得借款减少及偿还借款增加等所致。
税金及附加	-36.65%	主要是本期房产主业土地增值税减少所致。
其他收益	162.12%	主要是本期疫情补助、政府补助等增加所致。
投资收益	527.91%	主要是下属子公司与南宁伊美奇投资管理公司向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司进行非同比例增资所致。
公允价值变动收益	-100.00%	主要是上期持有的上海银行股票公允价值变动,本期已处置所致。
资产处置收益(损失以“－”号填列)	-63.84%	主要是本期下属子公司固定资产处置收益同比减少所致。
营业利润	-49.31%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期经营利润同比下降。
营业外收入	-48.39%	主要是本期下属子公司补偿款等收入同比减少所致。
营业外支出	-60.15%	主要是本期下属子公司偶然性支出减少所致。
利润总额	-48.66%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期利润总额同比下降。
净利润	-83.43%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期净利润总额同比下降。
归属于母公司所有者的净利润	-79.38%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期归母净利润同比下降。
少数股东损益	-90.82%	主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。
综合收益总额	-83.43%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期综合收益总额同比下降。
归属于母公司所有者的综合收益总额	-79.38%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期归母综合收益同比下降。
归属于少数股东的综合收益总额	-90.82%	主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。
基本每股收益(元/股)	-120.00%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期基本每股收益同比下降。
稀释每股收益(元/股)	-120.00%	主要是公司受新冠疫情、市场销售区域及销售产品结构等因素影响，本期稀释每股收益同比下降。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

以下按分行业、产品、地区等维度，对主营业务成本及收入情况进行分析：

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发及配套	13,758,110,982.36	11,048,256,259.97	19.70	6.22	25.99	减少 12.60 个百分点
物业及租赁	392,415,758.60	325,995,070.13	16.93	4.79	-5.56	增加 9.11 个百分点
其他	645,739,630.19	555,626,311.81	13.96	8.00	10.99	减少 2.32 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
华东地区	11,182,376,198.51	9,515,541,271.62	14.91	26.06	52.93	减少 14.95 个百分点
华中地区	1,070,394,986.95	868,726,976.88	18.84	-57.94	-46.10	减少 17.84 个百分点
华南地区	2,543,495,185.69	1,545,609,393.41	39.23	1.37	-13.22	增加 10.22 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司房地产开发及配套实现营业收入 137.58 亿元，同比增加 6.22%，主要是由于房产主业结转同比增加所致；公司物业及租赁实现营业收入 3.92 亿元，同比增加 4.79%，主要是由于业务规模同比增加所致；公司其他产业实现营业收入 6.46 亿元，同比增加 8.00%，主要是由于业务规模增加导致。房地产开发业务主要集中在江苏、浙江、广西、上海等区域。

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	土地成本	3,895,899,899.00	32.66	2,571,913,390.66	26.75	51.48	主要是本期房产主业结转收入同比增加相应结转成本增加所致。
房地产	建造成本	7,152,356,360.97	59.95	6,131,581,938.23	63.77	16.65	主要是本期房产主业结转收入同比增加相应结转成本增加所致。
物业及租赁	料工费	325,995,070.13	2.73	345,204,674.51	3.59	-5.56	主要是毛利率提升所致。
其他	料工费	555,626,311.81	4.66	566,033,893.53	5.89	-1.84	主要是业务规模影响所致。

成本分析其他情况说明

从成本明细来看，土地成本与建造成本合计占比增加，主要是本期房产主业结转收入同比增加相应结转成本增加所致。物业及租赁成本占比减少，主要是毛利率提升所致。其他业务成本占比减少，主要是业务规模影响所致。

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 188,154.04 万元，占年度销售总额 12.56%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 61,889.26 万元，占年度销售总额 4.13%。

前五名供应商采购额 219,318.85 万元，占年度采购总额 19.57%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

其他说明

无

3. 费用

□适用 √不适用

4. 研发投入

(1) 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2) 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

现金流量项目	本期数	上年同期数	变动比率（%）	情况说明
收到的税费返还	199,532,125.05	498,630.40	39,916.04	主要是下属子公司收到税费返还增加所致。
收到的其他与经营活动有关的现金	855,428,069.06	2,024,632,964.67	-57.75	主要是本期收到企业间往来减少所致。
购买商品、接收劳务支付的现金	11,385,201,244.17	18,050,356,250.68	-36.93	主要是本期支付土地款、工程款等支出减少所致。
支付的其他与经营活动有关的现金	1,590,500,143.30	1,155,820,288.60	37.61	主要是本期支付企业间往来增加所致。
经营活动产生的现金流出小计	15,506,053,510.15	22,389,692,545.28	-30.74	主要是本期支付土地款、工程款等支出减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95	188.38	主要是本期下属子公司预收房款增加，同时支付的土地款、工程款等减少所致。
收回投资所收到的现金	2,388,246.15	148,978,188.13	-98.40	主要是下属子公司收回投资款减少所致。
取得投资收益所收到的现金	214,419,653.15	43,041,204.59	398.17	主要是公司收到合联营企业利息收入增加所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,913,948.38	4,758,597.03	-38.76	主要是本期处置固定资产等收到的现金减少所致。
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额	528,824.35	236,910,563.30	-99.78	主要是上期处置子公司收到的现金所致。
收到的其他与投资活动有关的现金	3,730,408,793.58	1,520,034,381.44	145.42	主要是本期收到合联营企业往来款增加所致。
投资活动现金流入小计	3,950,659,465.61	1,953,722,934.49	102.21	主要是本期收到投资的合联营企业往来款增加等所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	809,133,215.43	99,743,685.83	711.21	主要是本期下属子公司支付在建工程款增加所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	70,000,000.00	960,074,246.82	-92.71	主要是本期收购项目股权同比减少所致。
支付的其他与投资活动有关的现金	980,753,714.52	2,652,431,992.25	-63.02	主要是本期合联营企业股权投资款减少所致。
投资活动现金流出小计	1,859,886,929.95	3,712,249,924.90	-49.90	主要是本期合联营企业股权投资款减少及本期收购项目股权减少等所致。
投资活动产生的现金流量净额	2,090,772,535.66	-1,758,526,990.41	218.89	主要是本期合联营企业股权投资款减少及本期收购项目股权减少等所致。
吸收投资所收到的现金	5,655,000.00	1,892,445,000.00	-99.70	主要是公司上期发行永续债所致。
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,655,000.00	145,845,000.00	-96.12	主要是下属子公司吸收少数股东投资减少所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	493,680,889.68	976,506,088.33	-49.44	主要是本期子公司收到少数股东前期往来款所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	47,170,839.31	84,323,802.00	-44.06	主要是下属子公司支付给少数股东的股利减少所致。
支付的其他与筹资活动有关的现金	500,822,222.92	12,922,967.82	3,775.44	主要是本期支付中票承兑手续费等增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-6,532,003,372.79	5,093,494,284.44	-228.24	主要是公司本期取得借款减少及偿还借款增加等所致。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-385,862.05	936,078.53	-141.22	主要为境外子公司和外币结算业务因人民币汇率变化而发生变化，本期同比减少所致。
现金及现金等价物净增加额	-269,718,775.29	-1,384,245,452.39	-80.52	主要是本期经营活动现金流量净额同比增加所致。

(五)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(六)资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
交易性金融资产	0.00	0.00	2,826,824.26	0.00	-100.00	主要是下属子公司本期处置交易性金融资产所致。
应收账款	752,829,357.91	0.85	488,350,162.37	0.56	54.16	主要是下属子公司本期销售房款应收增加所致。
预付款项	2,564,876,258.22	2.91	1,697,130,175.86	1.96	51.13	主要是下属子公司预付工程款增加所致。
长期股权投资	1,694,768,119.55	1.92	652,431,888.18	0.75	159.76	主要是下属子公司与南宁伊美奇投资管理公司向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司进行非同比例增资所致。
在建工程	822,387,718.76	0.93	123,256,221.41	0.14	567.22	主要是下属子公司本期在建工程支出增加所致。
无形资产	464,166,603.04	0.53	220,278,172.30	0.25	110.72	主要是下属子公司本期土地使用权等支出增加所致。
预收款项	13,876,555.01	0.02	13,188,008,901.85	15.25	-99.89	主要是执行新收入准则预收款项重分类所致。
其他流动负债	2,276,999,692.41	2.58	34,100,000.00	0.04	6,577.42	主要是本期房产销售中随预收房款对应收取的增值税销项税及发行超短融等所致。
长期借款	14,955,754,624.90	16.95	22,460,406,940.32	25.97	-33.41	主要是本期长期借款归还增加所致。
预计负债	272,052,984.29	0.31	63,095,927.92	0.07	331.17	主要是本期计提预计负债增加所致。
递延所得税负债	220,558,500.31	0.25	456,169.65	0.00	48,250.10	主要是本期应纳税暂时性差异影响所致。

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 360.54 亿元，详见“财务报表附注：所有权或使用权受限的资产”。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(七)行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1、房地产行业

2020 年在疫情严重冲击之下，全球经济出现衰退，行业外部环境不确定性增加，中央多次在高层会议及十四五规划中重申房住不炒总基调，强化长效机制建设。地方坚持因城施策，调控政策收紧。2020 年下半年，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化。“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但在重点城市群、都市圈等人口密集城市的优质地块竞拍热度仍较高。

2、冷链物流行业

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，分级布局和标准制定，安排中央预算内投资，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。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发地块名称	项目公司名称	持有待开发土地的区域	土地购置面积(平方米)	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	扬州华利项目 A 块	扬州华利置业有限公司	江苏省扬州市	0	18,542	0	27,700	是	20,775	75
2	菏泽御河丹城三期	山东菏泽平土房地产有限公司	山东省菏泽市	0	39,308	0	108,097	是	64,858	60
3	竹海岭上 B 号/E 号/F 号地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	江苏省宜兴市	0	169,802	0	171,500	是	159,495	93
4	竹海岭上 HJL 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	83,140	0	83,971	是	78,093	93
5	竹海岭上 MK 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	104,389	0	105,432	是	98,052	93
6	那黄 5/6 号地块	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	广西省南宁市	0	45,344	0	181,375	是	88,874	49
7	邯郸项目	邯郸市望源房地产开发有限公司	河北省邯郸市	0	129,742	0	345,113	是	264,012	76.5
8	杭州湾项目	宁波嘉佳置业有限公司	浙江省杭州市	0	30,000	0	147,450	否	147,450	100
9	青龙山 DGF 地块	宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省宜兴市	0	111,036	0	120,024	是	58,812	49
10	湖州图影 12/15 号地块	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江省湖州市	47,770	47,770	0	97,896	是	91,043	93
11	竹海岭上 G 地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	江苏省宜兴市	18,646	18,646	0	14,917	是	13,873	93
12	崇明花博酒店 06-01 地块	上海明博置业有限公司	上海市崇明区	46,926	0	0	36,602	否	36,602	100
13	崇明小镇客厅 05-05 地块	上海明博置业有限公司	上海市崇明区	63,783	0	0	25,513	否	25,513	100
14	青龙山 A 地块	宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省宜兴市	78,470	0	0	156,940	是	76,901	49
15	青龙山 C 地块	宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省宜兴市	51,880	0	0	103,760	是	50,842	49
16	浙江宁波江北区 JB04-05-02、JB04-05-05 地块	宁波明科置业有限公司	浙江省宁波市	74,357	0	0	141,278	是	70,639	50
17	浙江宁波江北区 JB12-01-19a 地块	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	浙江省宁波市	65,854	0	0	131,708	是	65,854	50
18	广西南宁冬花路南侧 GC2015-191 地块（那黄 6#）	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	广西省南宁市	48,152	0	0	207,051	是	101,455	49
19	湖北武汉东西湖 P(2018)95 号	武汉明泰置业有限公司	湖北省武汉市	45,231	0	0	122,125	是	61,062	50
20	湖北武汉经开 P(2019)076 号	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	湖北省武汉市	90,556	0	0	226,390	是	76,973	34

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	项目公司	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	江苏省镇江市	镇江 4-5 项目	镇江广丰房地产有限公司	住宅	在建项目	105,087	136,614	206,996		168,210	38,786	202,649	170,476
2	广西南宁市	南宁那黄村 3、4 号地块项目	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	住宅	在建项目	76,430	305,384	411,015		37,818	373,197	181,400	179,503
3	浙江省湖州市	湖州苍山温泉花园项目	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	住宅商业	在建项目	405,710	446,280	373,536		80,324	293,212	398,053	376,818
4	河南省郑州市	农房。索河湾三期	郑州农工商华臻置业有限公司	住宅商业	在建项目	168,155	334,019	445,250	166,316	166,316	278,934	228,921	155,285
5	浙江省杭州市	千岛湖项目	杭州千岛湖立元置业有限公司	住宅	在建项目	239,948	175,161	254,937		226,714.73	28,222.27	184,523	182,477
6	上海市金山区	金山 G6 项目	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	住宅	在建项目	172,501	388,127	526,053.04		268,673.00	257,380	924,157	904,950
7	上海市金山区	金山海光项目	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	住宅	在建项目	93,867	234,545	346,407		346,407	0	663,196	454,578
8	上海市奉贤区	奉贤金汇镇 11-03 地块项目	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	住宅	在建项目	40,388	80,776	114,871.00		114,871		79,492	74,150
9	上海市金山区	张堰动迁房	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	住宅	竣工项目	29,088	43,610	68,986.00			68,986	39,949	39,949
10	湖南省长沙市	光明。碧桂园培文府锦园项目	长沙碧明房地产开发有限公司	住宅	在建项目	105,473	231,926	300,379		201,201.00	62,136	193,961	167,668
11	山东省烟台市	烟台项目	烟台平土房地产有限公司	住宅	在建项目	135,981	160,969	226,217.53		90,493.00	135,724	102,469	100,300
12	上海市松江区	松江南部新城项目	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	住宅商业	竣工项目	130,135	260,270	348,122			348,122	245,218	245,218
13	上海市浦东新区	大团镇 17-01 地块项目	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	住宅商业	竣工项目	40,767	73,376	100,573			100,573	55,339	55,339
14	浙江省杭州市	余杭华润项目	杭州润昕置业有限公司	住宅	在建项目	82,281	164,492	238,147		238,147	0	367,209	363,209
15	江苏省徐州市	光明泉城熙悦项目	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	住宅	在建项目	115,444	253,847	235,720		107,611	128,109	103,490	97,318
16	江苏省无锡市	无锡吴樾东方项目	无锡致弘置业有限公司	住宅	竣工项目	52,866	116,250	156,781		156,781	156,781	166,140	166,486
17	江苏省吴江市	吴江 044 地块	苏州绿淼不动产开发有限公司	住宅	竣工项目	52,026	89,418	266,198			266,198	163,028	155,558
18	江苏省吴江市	吴江 045 地块	苏州绿淼不动产开发有限公司	住宅	竣工项目	48,984	88,133					165,000	157,003
19	江苏省常州市	常州辽河路地块 百俊	常州百俊房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	74,337	167,973	226,733		733,339	153,394	199,200	185,003
20	江苏省无锡市	无锡锡山区东亭项目	无锡明景置业有限公司	住宅	在建项目	42,360	93,192	122,531		122,531	0	185,310	181,243
21	江苏省常州市	常州光华路项目 亿泰	常州亿泰房地产开发有限公司	住宅	在建项目	77,779	171,368	226,235		88,097	138,138	240,096	223,319
22	江苏省常州市	常州 JZX20181403（荷园）	常州明城置业发展有限公司	住宅	在建项目	86,303	189,867	245,712		245,712		260,800	200,314
23	重庆市两江新区	重庆两江新区水土项目	重庆天惠房地产开发有限公司	住宅	在建项目	45,873	68,809	97,248		5,138	92,110	77,593	69,090
24	四川省成都市	成都双流区公兴街道项目	四川光明牧桦置业有限公司	住宅	在建项目	41,901	83,754	120,643		120,643		163,306	135,292
25	四川省成都市	成都青白江凤凰新城项目	四川雅灿房地产开发有限公司	住宅	在建项目	56,005	110,210	157,063		157,063		140,137	111,173
26	江苏省吴江市	吴江汾湖五院北项目	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	住宅	在建项目	69,692	125,422	172,954		172,954		210,892	171,442

27	上海市浦东新区	松江洞泾二号地块	上海汇旭置业有限公司	住宅	在建项目	61,170	73,405	103,745		103,745		283,300	277,300
28	上海市浦东新区	三林动迁房项目 4 块地	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	在建项目	95,087	190,175	255,477		255,477		207,800	200,800
29	浙江省宁波市	宁波奉化项目	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	住宅	在建项目	37,454	93,635	125,342.70		125,342.70		117,800	92,456
30	湖北省武汉市	武汉蔡甸项目	武汉明利房地产开发有限公司	住宅	在建项目	66,676	180,271	239,433		239,433		171,780	112,343
31	上海市奉贤区	南桥新城项目	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	住宅	在建项目	42,647	68,235	107,243		107,243		215,751	195,719
32	浙江省湖州市	图影六块地	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	住宅	在建项目	218,946	431,391	563,320	152,406	431,554	23,315	390,100	216,161
33	云南省昆明市	昆明项目	云南光明紫博置业有限公司	住宅	在建项目	108,486	380,186	563,686	181,905	560,901		321,000	194,769
34	江苏省常州市	常州三毛项目（龙运天城）	常州天宸房地产开发有限公司	住宅	在建项目	108,486	238,669	320,559		320,559		389,716	280,658
35	江苏省常州市	常州钟楼区荷园 1 号地块项目	常州明瑞房地产开发有限公司	住宅	在建项目	53,109	116,839	153,049		153,049		165,293	112,087
36	江苏省常州市	常州新北区 JZX20191201 号地块	常州百瑞房地产开发有限公司	住宅	在建项目	80,867	179,602	231,533		231,533		143,877	118,961
37	四川省成都市	成都龙泉驿区龙泉街道项目	成都辰禧置业有限公司	住宅	在建项目	78,295	119,711	183,048		183,048		168,224	138,027
38	上海市崇明区	陈家镇 41 号地块住宅项目	上海光明明昱置业有限公司	住宅	在建项目	72,669	73,395	125,318		125,318		177,005	147,104
39	浙江省宁波市	宁波北仑 cCX09-01A 地块 春晓	宁波骏茂房地产开发有限公司	住宅	在建项目	105,666	211,332	278,773		278,773		244,236	222,956
40	江西省南昌市	江西南昌滨江上品项目	江西晟城房地产开发有限公司	住宅	在建项目	141,399	291,534	379,579		313,236		360,000	243,603
41	湖北省武汉市	武汉东西湖江悦蘭园项目 葛洲坝	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	住宅	在建项目	47,315	142,327	204,489		204,489		193,565	127,793
42	湖北省武汉市	武汉东西湖国风上观项目	武汉明泰置业有限公司	住宅	在建项目	45,231	122,124	160,859		160,859		164,933	116,508
43	浙江省金华	金华江东镇商住用地北侧 1#地块	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	住宅	在建项目	18,577	31,552.68	45,182.24		45,182.24		28,936	23,596
44	浙江省金华市	金华江东镇商住用地北侧 2#地块	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	住宅	在建项目	7,073	10,529.69	14,832.15		14,832.15		9,440	6,929
45	江苏省常州市	荷园三号	常州明宏置业有限公司	住宅	新开工项目	55,038	121,083	157,278.4	157,278.4	157,278.4		168,000	107,169
46	广西柳州市	柳州桂柳路南侧 55 亩地块	柳州同鑫房地产开发有限公司	住宅	在建项目	36,848	66,324	94,164	73,516	94,164		82,018	23,312
47	江苏省徐州市	徐州彭祖大道北侧项目	徐州美君房地产有限公司	住宅商业	在建项目	70,905	170,172	228,924	90,896	227,528		41,747	30,814
48	浙江省宁波市	宁波江北区 05 地块 /宁波孔浦万科	宁波明科置业有限公司	住宅商业	新开工项目	74,370	143,494	204,640	204,640	204,640		148,777	118,775
49	浙江省宁波市	宁波江北区 JB12-01-19a 地块 /宁波祥生	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	住宅商业	新开工项目	65,854	131,708	179,318	179,318	179,318		133,933	103,278
50	江苏省宜兴市	宜兴竹海岭上项目	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	新开工项目	28,666	30,241	54,155	54,155	54,155		264,094	156,355
51	重庆市渝北区	重庆市渝北区两路组团分区项目	重庆明渝实房地产开发有限公司	住宅商业	新开工项目	65,534	98,296	138,204	138,204	138,204		129,413	77,794
52	上海市杨浦区	万阳 118 二期	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	住宅	新开工项目	6,526	16,315	28,053	28,053	28,053		96,945	67,100
53	江苏省宜兴市	青龙山项目	宜兴宝明房地产开发有限公司	住宅商业	新开工项目	308,554	469,919	638,510	415,701	415,701		466,563	226,367
54	广西南宁市	南宁（2#）（7#）	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	住宅商业	新开工项目	45,784	183,137	263,695	263,695	263,695		178,700	95,564
55	江苏省镇江市	镇江 2-4 地块	镇江联启房地产开发有限公司	住宅	在建项目	71,324	117,684	159,569		159,569		48,337	27,491
56	湖北省武汉市	武汉经开 076 项目	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	90,556	226,390	313,416		313,416		123,811	23,929

57	上海市松江区	洞泾一号	上海城明置业有限公司	住宅	在建项目	65,093	78,111.6	116,890		116,890		87,821	74,791
58	上海市嘉定区	嘉定 D9	上海锦如置业有限公司	商业	在建项目	45,925	137,775	178,365			130,248	33,200	538
59	上海市崇明区	上海市崇明区花博园东平小镇 06-01 地块	上海明博置业有限公司	酒店	新开工项目	46,926.1	24,991.3	24,991.3	24991.3	24,991.3	0	148,479	78,756
60	上海市崇明区	上海市崇明区花博园东平小镇 05—05 地块	上海明博置业有限公司	酒店、办公	新开工项目	63,782.9	9,090.18	9,290.18	9290.18	9,290.18	0		
61	上海市崇明区	上海市崇明区花博园东平小镇花博邨项目	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	酒店、配套商业	新开工项目	61,007.5	9,218.68	9,218.68	9218.68	9,218.68	0	18,710	10,227

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	项目公司名称	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	每平方米平均售价（元/㎡）	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海市浦东新区	光明．汇航	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	其他、保障房	0	22,676.92	12,455.73			0
2	上海市浦东新区	光明．大团	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	保障房	0	0	0.00			0
3	浙江省杭州市	光明．逸品春江	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	高层、商业、车位	6,574.15	5,957.13	8,790.29	4,157	4,987	6,574.15
4	上海市浦东新区	光明．祝桥川沙新镇	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	保障房	700.2	4,000	30,116.19			700.2
5	上海松江区	光明．汇松	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	保障房	100	0	0.00			100
6	上海浦东新区	光明．汇晟	上海汇晟房地产有限公司	保障房	70,582.86	37,064.27	10,806.27			70,582.86
7	上海浦东新区	光明．汇慈	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	保障房	43,786.57	6,172.84	8,100.00			43,786.57
8	上海松江区	光明．汇德	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	保障房	85,132.59	0	0.00			85,132.59
9	浙江省杭州市	御清城	杭州润昕置业有限公司	小高层、多层、车位	0	66,544	20,219.55			0
10	上海市松江区	光明．云庐	上海汇旭置业有限公司	小高层、叠加	10,845.63	45,646.09	43,448.58			10,845.63
11	上海市松江区	光明．松江府	上海中景房产有限责任公司	车位	5,908.71	0	0.00			5,908.71
12	上海市静安区	光明．熙藏	上海北茂置业发展有限公司	车位	2,386.56	0	0.00			2,386.56
13	浙江省杭州市	光明．尚海湾	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	多层、车位	0	26.4	16,704.55	212	611	0
14	上海市金山区	光明．金山府	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	高层、小高层	125,120.9	33,765.51	24,238.76	51,770	118,529	125,120.9
15	上海市金山区	光明．留贤景园	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	小高层	18,430.03	23,681.64	9,478.43	44,744	40,378	18,430.03
16	上海市奉贤区	光明．九胤	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	高层、小高层、叠加	24,701.72	24,915.64	38,807.87			24,701.72
17	上海市崇明区	光明墅	上海光明明昱置业有限公司	叠加	24,917.28	10,462.72	30,439.77			24,917.28
18	江苏省张家港市	光明．斯坦福德小镇	张家港福运置业有限公司	小高层、排屋、商业、车位	0	12,200.18	2,288.39	7,724	2,897	0
19	江苏省苏州市	光明．福运马洛卡	昆山福兴置业发展有限公司	商业、车位	731.79	2,321.93	8,783.17	3,346	1,875	731.79
20	江苏省吴江市	光明．光樾华庭	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	小高层	46,335.74	21,951.25	18,200.58			46,335.74
21	上海市杨浦区	光明．万阳	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	保障房	19,968.26	1,953.16	104,041.06	5,931	15,696	19,968.26
22	江苏省吴江市	光明．湖滨花园	吴江明乐房地产开发有限公司	独栋	48,559.54	0	0.00	442	810	48,559.54
23	浙江省绍兴市	光明．澜山苑	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	车位、储藏室	613.42	243.6	2,935.18	84	43	613.42
24	浙江省绍兴市	光明．檀府	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	车位、储藏室	2,885.21	92.4	6,818.18	84	60	2,885.21
25	浙江省金华市	光明．湖海城市花园	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	商业、车位、储藏室	7,092.8	3,668.32	12,833.92	4,172	4,701	7,092.8
26	浙江省绍兴市	光明．海樾传奇	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	小高层、排屋、车位、储藏室、商业	0	5,275.9	7,932.49	4,392	3,925	0

27	浙江省杭州市	光明．青溪华府	杭州千岛湖立元置业有限公司	小高层、叠加、排屋、独栋	108,446.04	16,122.89	13,724.09	2,808	4,390	108,446.04
28	浙江省余姚市	紫宸府	余姚中珉置业有限公司	高层、商业、车位	18.92	796.93	10,534.89	6,344	5,353	18.92
29	浙江省金华市	金华东润花园	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	小高层、商业、车位	25,851.47	1,669.94	9,744.54	4,172	4,701	25,851.47
30	浙江省宁波市	金麟府	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	小高层、商业、车位	9,738.24	111,541.59	26,967.86			9,738.24
31	浙江省杭州市	光明．富春江花苑	桐庐飘鹰置业有限公司	高层、小高层、商业、车位	52,249.98	15,230.71	12,882.69	13,181	14,854	52,249.98
32	浙江省宁波市	世纪滨江	宁波明科置业有限公司	高层、多层、车位	821.04	59,334.09	31,551.35			821.04
33	浙江省湖州市	光明．中央公园	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	高层、多层、车位	81.65	181.02	9,546.23			81.65
34	浙江省湖州市	光明．御品	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	排屋、小高层、商业、车位、储藏室	18,702.46	57,513.63	15,481.36	56,663	83,114	18,702.46
35	浙江省湖州市	光明．香樟园	浙江明佑置业有限公司	高层、多层、排屋、商业、车位、储藏室	10,438.4	45,001.39	11,281.79	105,229	110,213	10,438.4
36	浙江省湖州市	光明．梦想城	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	高层、多层、商业、排屋	59,143.02	47,226.05	12,134.65	19,193	32,823	59,143.02
37	江西省南昌市	滨江上品	南昌明伯置业有限公司	高层	109,134.75	60,355.71	11,678.95			109,134.75
38	江苏省苏州市	张浦光明．英伦尊邸	昆山明丰房地产有限公司	商业	786.26	0	0.00			786.26
39	江苏省溧阳市	溧阳光明．英伦尊邸	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	高层、车位、储藏室	12,398.84	33.74	2,811.06	24	6	12,398.84
40	江苏省溧阳市	光明．风景英伦	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	小高层、多层、商业、车位	9,501.5	1,287.99	4,222.60	1,391	560	9,501.5
41	江苏省溧阳市	光明．燕山 1 号	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	小高层、排屋、商业、车位、储藏室	14,515.55	1,406.7	14,139.17	3,183	5,094	14,515.55
42	江苏省宜兴市	光明．陶里文化广场	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	高层、小高层、多层、车位、商业	19,568.72	28,617.75	9,317.20	34,488	29,498	19,568.72
43	江苏省宜兴市	宜兴光明．英伦尊邸	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	高层、小高层、多层、商业、车位、储藏室	49,180.04	722.18	8,726.44	584	549	49,180.04
44	江苏省无锡市	吴樾东方	无锡致弘置业有限公司	高层、多层、叠加、商业、车位	9,870.33	24,530.63	15,965.24	9,685	14,060	9,870.33
45	江苏省吴江市	国风云樾	苏州绿淼不动产开发有限公司	小高层、叠加、车位	52,230.19	44,033.31	17,492.60	33,781	46,728	52,230.19
46	江苏省常州市	常州光明府	常州百俊房地产开发有限公司	高层、商业、办公	18,720.76	7,296.31	11,340.38	35,266	53,702	18,720.76
47	江苏省常州市	碧玥和鸣	常州百瑞房地产开发有限公司	高层、小高层、商业	29,010.82	113,060.23	18,963.54			29,010.82
48	江苏省常州市	常州光明．光樾华庭	常州明瑞房地产开发有限公司	高层	33,371.1	39,081.5	15,082.32			33,371.1
49	江苏省宜兴市	光明．小镇	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	多层、叠加	7,599.88	9,960.63	9,451.73	10,701	9,409	7,599.88
50	江苏省苏州市	光明．悦上海	农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司	排屋、小高层、多层	26,711.2	1,858.79	15,839.89	2,671	3,935	26,711.2
51	江苏省苏州市	云栖麓	苏州和都置业有限公司	小高层、车位	344	6,315	5,795.72	78,856	173,067	344
52	江苏省无锡市	玺悦珑庭	无锡明景置业有限公司	高层、叠加、车位	47,424.46	31,832.16	21,438.97			47,424.46
53	江苏省常州市	璞樾门第	常州亿泰房地产开发有限公司	高层、小高层、销售商业、车位	41,872.42	54,036.79	10,959.96	105,099	176,786	41,872.42
54	江苏省常州市	荷樾府	常州明城置业发展有限公司	高层、小高层	43,219.64	47,764.45	14,181.16			43,219.64
55	江苏省常州市	龙运天城	常州天宸房地产开发有限公司	高层、小高层、商业	1,608.9	76,386.44	20,213.14			1,608.9
56	江苏省常州市	拾光里	常州明宏置业有限公司	高层、小高层	39,964.73	46,384.83	14,734.77			39,964.73
57	江苏省宜兴市	龙运天城-光明府	宜兴宝明房地产开发有限公司	小高层、车位	21,013.61	32,425.13	12,104.28			21,013.61
58	江苏省宜兴市	龙运天城-宝龙世家	宜兴宝明房地产开发有限公司	高层、多层、叠加、车位	24,393.72	59,695.63	12,523.91			24,393.72
59	河南省郑州市	光明．索河湾	郑州农工商华臻置业有限公司	小高层、高层、多层、商业、车位	176,974.985	21,041.505	6,651.06	64,775	39,673	176,974.985
60	山东省菏泽市	光明．御河丹城	山东菏泽平土房地产有限公司	高层、小高层、多层、商业、车位、储藏室	45,484.2	33,270.44	6,071.58	40,882	16,511	45,484.2

61	山东省烟台市	光明．海上海	烟台平土房地产有限公司	小高层、多层、车位、商业、储藏室	51,005.23	28,635.98	8,419.53	14,999	10,569	51,005.23
62	湖北省武汉市	光明．上海府邸	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	高层、商业、车位、办公	83,166.77	67,142.67	10,254.37	69,866	65,609	83,166.77
63	湖北省武汉市	江悦澜园	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	高层、商业	30,807.75	11,886.16	11,842.94			30,807.75
64	湖北省武汉市	光明．上海公馆	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	高层、商业、车位	31,751.09	1,434.66	9,748.78	1,113	1,682	31,751.09
65	湖南省长沙市	光明 E 城	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	高层、商业、办公、车位	60,208.85	96.32	7,526.00	95	68	60,208.85
66	湖南省长沙市	培文府	长沙碧明房地产开发有限公司	高层、排屋、商业	30,326	55,031.59	10,015.11	6,436	4,638	30,326
67	湖北省武汉市	武汉光明府	武汉明利房地产开发有限公司	高层、商业、车位	27,183.05	5,408.62	9,195.98			27,183.05
68	湖北省武汉市	国风上观	武汉明泰置业有限公司	高层、商业、车位	28,006.43	15,841.64	12,813.60			28,006.43
69	湖北省武汉市	经开印湖云著	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	高层、叠加	19,348.93	596.9	14,034.12			19,348.93
70	四川省成都市	光明．蓉府	四川光明牧桦置业有限公司	高层、小高层	22,847.95	33,459.12	18,437.50			22,847.95
71	重庆市	映月台	重庆天惠房地产开发有限公司	小高层、商业、车位	13,518.91	7,723.12	10,850.60	24,220	26,235	13,518.91
72	四川省成都市	星徽城	四川雅灿房地产开发有限公司	高层、小高层	16,003.14	37,009.15	9,584.66			16,003.14
73	四川省成都市	璟悦天著	成都辰禧置业有限公司	小高层、排屋	21,830.84	75,347.24	16,544.88			21,830.84
74	重庆市	重庆拾光里	重庆明渝实房地产开发有限公司	小高层、多层	10,578.94	5,484.12	11,098.30			10,578.94
75	安徽省宿州市	光明．名宿华府	农工商房地产（宿州）开发有限公司	高层、多层、商业、车位	20,227.87	6,339.33	3,178.63	6,045	2,924	20,227.87
76	江苏省徐州市	光明．泉城熙悦	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	小高层、商业、车位、储藏室	26,085.69	26,883.09	5,557.52	89,086	48,229	26,085.69
77	江苏省徐州市	东湖悦府	徐州美君房地产有限公司	高层、商业、车位	10,973.82	132,355.996	9,750.86			10,973.82
78	江苏省镇江市	光明．风景城邦	镇江兴兆房地产开发有限公司	高层、小高层、多层、车位、商业	41,179.46	53,325.35	6,737.75	43,644	28,027	41,179.46
79	江苏省镇江市	樾林苑	镇江广丰房地产有限公司	高层、叠加	12,191.07	46,683.23	12,558.29	1,644	2,006	12,191.07
80	江苏省镇江市	悦山园	镇江扬启房地产开发有限公司	小高层	28,110.5	0	0.00			28,110.5
81	江苏省扬州市	光明．朗悦华府	扬州华利置业有限公司	小高层、多层、车位、储藏室	15,080.04	1,590.93	7,575.01	2,236	2,171	15,080.04
82	江苏省扬州市	光明．铂悦华府	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	高层、商业、车位	28,206.57	968.64	6,796.88	1,122	1,128	28,206.57
83	云南省昆明市	光明．璟宸	云南光明紫博置业有限公司	高层	39,252.74	56,999.12	9,901.38			39,252.74
84	广西省南宁市	光明．澜湾九里	南宁国粮房地产开发有限公司	高层、小高层、多层、商业、车位、储藏室	29,127.75	3,964.42	7,528.50	4,973	5,415	29,127.75
85	广西省南宁市	光明．时光集	南宁国粮房地产开发有限公司	高层、商业、车位	14,822.73	3,923.61	6,448.16	3,644	2,399	14,822.73
86	广西省南宁市	光明．城市	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	高层、小高层、车位、动迁房	200,389.6	137,414.32	10,589.77	285,384	246,505	200,389.6
87	广西省南宁市	丰合名座	南宁国粮房地产开发有限公司	多层、商业、车位	1,176.8	2,337.6	7,384.94			1,176.8
88	广西省柳州市	揽山庭	柳州同鑫房地产开发有限公司	小高层、多层	7,354.85	6,649.57	11,703.75			7,354.85
89	浙江省宁波市	光明．领尚	农工商房地产集团宁波置业有限公司	车位	8,866.96	4,430.28	4,083.26	3,792	1,723	8,866.96
90	浙江省宁波市	光明．领御	农工商房地产集团北仑置业有限公司	排屋、商业、车位	5,396.81	6,319.1	8,476.56	6,307	5,747	5,396.81
91	浙江省宁波市	光明．领峰	农工商房地产集团北仑置业有限公司	车位	2,824.71	767.15	6,243.89	636	456	2,824.71
92	浙江省舟山市	光明．东方大境府	农工商房地产集团舟山置业有限公司	高层、小高层、叠加、商业、车位、储藏室	67,930.96	26,842.71	16,854.02	21,009	35,182	67,930.96
93	山东省临沂市	光明．幸福小镇	临沂明丰置业有限公司	小高层、多层、商业、储藏室	2,413.1	0	0.00	-	-	2,413.1
94	上海市浦东新区	上海虹阳	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	商业	3,465.5	0	0.00			3,465.5
95	上海市浦东新区	光明．碧云公馆	农工商房地产（集团）有限公司建银大厦项目部	商业、办公、车位	1,783.71	0	0.00			1,783.71
96	浙江省宁波市	宁南金茂悦	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	高层、小高层、车位	697.38	27,389.65	14,772.86			697.38

97	浙江省宁波市	海湾金茂悦	宁波骏茂房地产开发有限公司	高层、车位	122,336.76	62,312.73	11,086.60			122,336.76
98	上海市浦东新区	光明．唐镇壹号	上海冠利虹置业有限公司	车位	4,304.61	0	0.00			4,304.61
99	上海市青浦区	光明．西郊半岛(华都集团)	上海农工商房地产置业有限公司	车位、商业、办公	34,633.32	13,616.29	20,053.56	12,678	22,316	34,633.32
100	上海市	光明．存量商业	/	商业	4,733.56	0	0.00			4,733.56
101	上海市嘉定区	光明．D9 空间	上海锦如置业有限公司	商业、办公、车位	34,313.77	0	0.00	-	-	34,313.77
102	安徽省池州市	光明．英伦天地(华都集团)	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	商业	25,510.1	13,275.56	4,358.72	12,064	5,027	25,510.1
103	江苏省南通市	光明．幸福天地(华都集团)	南通农房虹阳置业有限公司	商业	37,124.95	4,956.33	2,440.11	1,824	1,152	37,124.95
104	上海市金山区	万祥金邸车位(服务集团)	农工商房地产（集团）有限公司	车位	4,663.71	81.68	1,909.89			4,663.71
105	浙江省杭州市	右岸澜庭(服务集团)	农工商房地产（集团）有限公司	车位	17,270	4,185	6,179.12	1,620	2,356	17,270
106	上海市	存量车位	/	车位	8,011	2,107.94	8,454.46	720	1,623	8,011

报告期内，公司共计实现销售金额 362.68 亿元，销售面积 241.55 万平方米，实现结转收入金额 1,542,725 万元，结转面积 1,371,192 平方米，报告期末待结转面积 2,972,810 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,747,914.66	5.277	167,650.04

6. 其他说明

□适用 √不适用

(八)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资总额共计 133,644.891 万元

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

1、公司全资子公司农房集团通过合作方式（增资股权合作项目）取得了拥有浙江省宁波市江北区 JB12-01-19a 地块（冯家地块）土地权属的项目公司宁波祥生弘盛房地产开发有限公司 50%股权且承担相应负债。土地成交总价为人民币 159234.972 万元。本次增资金额为人民币 5000 万元，公司目前拥有该项目 50%权益，需按相应比例支付上述地块的土地出让金。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-012）、（临 2020-017）、（临 2020-032）。

2、公司全资子公司农房集团通过承债式收购方式取得了拥有湖北省武汉经济技术开发区 35R2 地块内 P（2019）076 地块土地权属的项目公司武汉怡置明鸿房地产开发有限公司 34%股权且承担相应负债。本次农房集团收购总金额为人民币 60177.28 万元。公司目前拥有该项目 34%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-029）、（临 2020-030）、（临 2020-036）。

3、公司通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海崇明农场有限公司（下称“崇明农场”）所持有的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司（下称“东平小镇公司”、“交易标的”）30%股权且承担相应债务，协议成交金额为人民币 5526.231 万元。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-054）、（临 2020-055）、（临 2020-057）、（临 2020-061）。

4、公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司以 5955.06 万元人民币协议收购桐庐飘鹰置业有限公司（下称“桐庐飘鹰置业”）100%股权且承担相应债权（即人民币 56986.32 万元），本次收购总金额为人民币 62941.38 万元。经评估、审计，桐庐飘鹰置业主要核心业务为房地产开发，主要为“飘鹰富春江花苑”房地产项目，项目位于桐庐县经济开发区柴埠片区地块，项目建设用地面积 64928.00 平方米，地上总建筑面积 162309.75 平方米。项目分两期建造，一共建造住宅 12 幢，以及部分商业用房。其中，一期住宅 898 套(含政府回购项目住宅 560 套)，商业 131 套，不可售物业类用房 13 套；二期住宅 524 套，商业 20 套，不可售物业类用房 3 套；另有规划地下车位 863 个。截至 2020 年 4 月 30 日，项目已全部竣工。除此之外，桐庐飘鹰置业在桐庐或其他区域暂时没有房地产开发项目。根据评估结果显示，桐庐飘鹰置业股东全部权益(净资产账面价值)为-6378.05 万元，评估值 5955.06 万元，评估增值 12333.11 万元，增值率 193.37%。评估增值的主要原因是存货-产成品增值，因为企业对存货-产成品采用成本核算，账面价值未包括相应的房

地产开发利润，而评估值测算得到的是该项资产的市场价值，市场价值中包含了该项资产的市场利润；且房地产市场价值增长，导致评估增值。公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容分别详见 2020 年 10 月 14 日、2020 年 10 月 30 日、2020 年 12 月 31 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2020-054）、（临 2020-055）、（临 2020-056）、（临 2020-061）、（临 2020-077）。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

1、公司控股子公司光明食品集团上海东平小镇农场有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市崇明区花博园配套东平小镇 02-01、05-01、05-05、06-01、07-05 地块（地块公告号：202002601）。土地成交总价为人民币 65980 万元。公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-011）。

2、公司控股子公司宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了江苏省宜兴市丁蜀镇竹海岭上 G 地块，地块编号：宜地（2020）30 号。该项目四至范围为东为规划道路、南为丁张公路、西为红卫壹号、北为现状空地。项目用地面积为 18646 平方米。容积率为不高于 0.8。计容建筑面积为 14916 平方米。土地用途为其他商服用地。土地使用年限为 40 年。土地成交总价为人民币 4083 万元。公司目前拥有该项目 93%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-051）。

3、公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、及其全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）共同取得了上海自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K07-05 地块，地块编号：202017303。该项目四至范围为东至国海路、西至 K07-04 地块边界、南至水芸南路、北至环湖南一路。项目出让面积为 9043.5 平方米。容积率为商办 3.0。计容建筑面积为 27130.5 平方米。土地用途为商业、办公用地。土地使用年限为商业 40 年、办公 50 年。土地成交总价为人民币 12123 万元。公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-060）。

4、公司全资子公司光明房地产集团上海汇兆置业有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 08-01 地块，地块编号：202020301。该项目四至范围为东至吉秋路，西至吉夏路、南至北新溪路、北至聚溪路。项目出让面积为 35612 平方米。容积率为 2.0。计容建筑面积为 71224 平方米。土地用途为征收安置房。土地使用年限为 70 年。土地成交总价为人民币 21802 万元。公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-065）。

5、公司全资子公司光明房地产集团上海汇兆置业有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 03-01 地块，地块编号：202021701。该项目四至范围为东至吉夏路，西至迪安路、南至聚溪路、北至 03-03 地块。项目出让面积为 43703.6 平方米。容积率为 2.0。计容建筑面积为 87407.2 平方米。土地用途为征收安置房。土地使用年限为 70 年。土地成交总价为人民币 26747 万元。公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2020-074）。

6、公司控股子公司云南光明紫博置业有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了云南省昆明市 KCC011-63-A1 地块。该项目位于昆明市呈贡区雨花片区中部，四至范围为东至万青路、西至兴园路、南至万峰路、北至云南白药街。项目出让面积为 104119.51 平方米。容积率为大于 1 且小于等于 3.7。计容建筑面积为 385242.187 平方米。土地用途为城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地（地块兼容比例为居住 70%、商业 30%），土地使用年限为城镇住宅 70 年，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融 40 年。土地成交总价为人民币 27331.5 万元。公司目前拥有该项目 51%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2021-002）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,826,824.26		-2,826,824.26	-319,428.51
应收款项融资	34,600,000.00	34,840,045.00	240,045.00	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00		
合计	37,526,824.26	34,940,045.00	-2,586,779.26	-319,428.51

(九)重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于 2020 年 11 月 20 日、2020 年 12 月 9 日分别召开了第八届董事会第一百九十二次会议、2020 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增资协议的议案》，同意公司授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司（下称“农房集团”）、上海众裕投资管理有限公司（下称“上海众裕”）与南宁伊美奇投资管理有限公司（下称“南宁伊美奇”）共同签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（下称“广西明通”）增资协议。南宁伊美奇向广西明通单方增资人民币 64285.71 万元（其中的 4285.71 万元作为广西明通的注册资本金，余款作为其资本公积金）。最终，项目公司广西明通经三家公司非同比例增资后，注册资本从人民币 10000 万元增加至人民币 14285.71 万元。增资完成后，广西明通的股东结构比例调整为农房集团占 38.5%股权，上海众裕占 10.5%股权，南宁伊美奇占 51%股权。截至 2020 年 12 月 25 日，根据相关规定所需办理的产权交易及工商变更登记手续已完成。本次增资完成后，上市公司持有项目公司广西明通 49%股权（农房集团持有 38.5%股权、上海众裕持有 10.5%股权），南宁伊美奇持有 51%股权，项目公司广西明通的财务报告不再纳入本公司合并报表范围，符合上市公司未来发展战略。

具体内容详见 2020 年 11 月 21 日、2020 年 12 月 10 日、2020 年 12 月 25 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2020-066）、（临 2020-069）、（临 2020-073）、（临 2020-075）。

(十)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	注册资本（元）	报告期末总资产（元）	报告期末净资产（元）	报告期内实现营业收入（元）	报告期内实现净利润（元）	报告期内实现归属于母公司的净利润（元）
农工商房地产（集团）有限公司	1,120,000,000.00	55,885,462,634.41	8,199,278,583.11	9,794,189,327.97	350,058,037.89	299,288,562.46
上海申宏冷藏储运有限公司	26,940,000.00	53,312,767.73	-73,088,597.31	15,387,077.24	-3,744,737.63	-3,744,737.63
上海海博物流（集团）有限公司	200,000,000.00	266,712,418.54	-13,466,077.20	171,136,149.48	-27,592,820.03	-23,501,613.81
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00	881,770,923.03	19,400,328.29	41,452,355.91	-11,386,981.41	-11,386,981.41
上海海博斯班赛国际物流有限公司	70,000,000.00	377,257,255.79	86,575,080.53	197,104,408.57	2,435,845.67	2,435,845.67
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	2,529,014,879.24	139,945,832.77	5,373.73	-2,839,586.84	-2,839,586.84
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	100,000,000.00	372,369,542.38	42,952,892.51	0.00	-22,963,360.79	-22,963,360.79
上海光明泗泾建设发展有限公司	100,000,000.00	76,210,357.25	65,443,865.96	0.00	-11,718,037.85	-11,718,037.85
杭州千岛湖立元置业有限公司	100,000,000.00	1,302,427,391.53	-37,982,623.63	43,906,438.87	-4,569,859.15	-4,569,859.15
浙江明佑置业有限公司	100,000,000.00	428,037,229.62	231,689,525.04	1,102,532,770.85	150,877,651.53	150,877,651.53
烟台平土房地产有限公司	60,000,000.00	983,081,206.65	-345,119,452.80	105,685,090.19	-26,174,982.69	-26,174,982.69
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	20,000,000.00	384,397,589.87	89,543,189.94	294,977,961.89	44,842,279.97	44,842,279.97
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	100,000,000.00	600,016,482.28	99,414,027.46	488,566,539.10	24,951,058.23	24,951,058.23
云南光明紫博置业有限公司	100,000,000.00	2,242,888,557.24	47,456,770.54	0.00	-26,028,819.68	-26,028,819.68
常州明城置业发展有限公司	100,000,000.00	2,317,611,455.76	36,785,421.53	0.00	-15,642,730.19	-15,642,730.19
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	100,000,000.00	1,918,102,778.94	61,574,145.44	0.00	-12,651,802.79	-12,651,802.79
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	2,001,079,334.30	90,941,442.57	328,320,355.13	38,126,493.29	38,126,493.29
武汉明利房地产开发有限公司	100,000,000.00	1,146,724,572.73	74,457,609.39	0.00	-7,946,091.99	-7,946,091.99
郑州光明开元置业有限公司	100,000,000.00	503,871,831.46	-80,907,378.53	0.00	-34,583,112.11	-34,583,112.11
余姚中珉置业有限公司	20,000,000.00	177,044,676.41	130,057,520.56	53,530,848.87	16,539,539.78	16,539,539.78
苏州绿淼不动产开发有限公司	40,000,000.00	2,719,772,506.42	31,462,622.46	467,279,897.98	10,825,932.31	10,825,932.31
上海海博供应链管理有限公司	100,000,000.00	356,369,094.27	118,436,386.83	450,448,263.18	421,624.95	421,624.95
上海光明房地产服务集团有限公司	50,000,000.00	353,335,832.09	128,192,609.59	447,307,663.29	31,111,085.82	31,111,085.82
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	488,030,500.97	96,684,086.30	0.00	-1,688,751.05	-1,688,751.05
邯郸市望源房地产开发有限公司	100,000,000.00	95,594,527.10	94,903,170.37	0.00	-3,506,597.14	-3,506,597.14
无锡明景置业有限公司	50,000,000.00	1,925,626,933.05	-11,415,953.98	0.00	-22,376,897.66	-22,376,897.66
常州亿泰房地产开发有限公司	100,000,000.00	906,858,345.15	110,732,021.76	1,768,360,300.67	56,142,603.31	56,142,603.31
郑州星樽置业有限公司	100,000,000.00	1,150,566,862.48	-36,284,486.73	0.00	-36,284,486.73	-36,284,486.73

宁波嘉佳置业有限公司	30,000,000.00	264,753,033.69	-2,922,782.38	0.00	-16,829,555.55	-16,829,555.55
上海农工商房地产置业有限公司	100,000,000.00	855,349,206.15	553,152,962.59	233,254,949.59	13,211,561.61	13,211,561.61
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	100,000,000.00	2,467,031.57	-139,485.05	-	-139,485.05	-139,485.05
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	100,000,000.00	1,237,893,583.66	31,840,814.09	-	-54,627,035.67	-54,627,035.67
常州天宸房地产开发有限公司	100,000,000.00	4,321,321,692.80	12,546,234.68	-	-6,760,255.03	-6,760,255.03

(十一)公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

名称	是否纳入合并范围	纳入合并范围的依据
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP 控制人，实际控制该合伙企业
上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	是	2019 年 1 月 4 日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元。次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元，全部由公司认购。鉴于公司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故公司对上述资产支持计划具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、房地产行业

2020 年在疫情严重冲击之下，全球经济出现衰退，行业外部环境不确定性增加，中央多次在高层会议及十四五规划中重申房住不炒总基调，强化长效机制建设。地方坚持因城施策，调控政策收紧。2020 年下半年，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化。“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但在重点城市群、都市圈等人口密集城市的优质地块竞拍热度仍较高。

2021 年，随着土地与金融红利的效应减弱，行业分化进一步加剧，企业投资拓展更加理性，在物业、租赁、办公、商业、文旅、养老等非住领域的转型探索也有所增多。优化土储结构、深化区域与城市深耕、聚焦重点城市、提高运营与管控能级、提升产品和服务品质等方向，已成为行业企业在管理时代寻求未来高质量发展的共识。

2、冷链物流行业

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，分级布局和标准制定，安排中央预算内投资，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)公司发展战略

√适用 □不适用

在国家经济发展和行业发展新形势下，公司依托国资背景优势，围绕长三角区域一体化、上海自贸新片区、长江经济带、崇明世界级生态岛、城市更新以及冷链体系打造等国家战略和政策，围绕光明食品集团“稳中求进，高质量发展”的主基调， 融入上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局，围绕成为“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”的战略定位，聚焦“深耕上海，辐射长三角”的战略格局，以“脱胎换骨、凤凰涅槃、光明情怀”的战略变革精神，着力调结构、降杠杆、优模式，通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，积极培育创新业务，改善资产负债结构，增强抗风险能力，打造具有光明食品集团产业基因的城市建设运营集成服务商。

(三)经营计划

√适用 □不适用

业务上，从投资决策、产品策划、设计方案、施工管理、物业营销等方面，纵向加强业务一体化运作，横向加速将成熟产品复制到各个区域。设计管理，健全住宅产品标准化、提升设计效率，并加强产品研发与科技赋能，提升产品竞争力和溢价。运营管理，聚焦提速增效，聚焦品质增长，努力提升合作项目管理水平。成本管控，聚焦项目收益动态管理，提升二级单位日常管理能力与第三方管控。营销管理，把握市场节奏，狠抓指标落实，抓签约，抓回款。商业管理，围绕自身商业项目，加快制定商业管理体系架构，创新商业模式，盘活商业资源。

管理上，注重现金流管理，保障整体投融资平衡，通过推行全面预算管理，有效分解落实年度目标，通过全面推进信息化建设，构建信息高效共享资源平台，通过提升防控风险能力，保障好企业的合法权益，通过深化人才强企战略，优化绩效管理，激发终端活力。

发展上，围绕上海城市发展，积极投身上海市域空间新格局和城市产业保障底板的建设与服务。研究参与城市更新、旧区改造、租赁房建设、民生保障等机遇，把握临港新片区发展、崇明生态岛与花博会、乡村振兴和长三角一体化等契机，坚持深耕上海，辐射长三角。围绕创新转型，聚焦专业服务能力提升，发挥公司在存量资产改造、物业管理服务、资产运营、冷链仓储配送等方面的业务优化。

全年，公司计划营业收入 200 亿元，在保障投融资整体平衡的基础上，以现金流管理为核心，合理拓展项目储备，改善资产负债结构，计划新开工面积 95 万平方米，计划竣工面积 273 万平方米。

2021 年经营计划是公司根据当前现状制定，不代表公司对投资者的承诺，能否实现取决于宏观经济形势和政策、市场状况变化、企业经营发展实际等诸多因素，存在很大的不确定性，提示投资者对此保持足够的风险意识。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险。当前，国内外经济形势依然错综复杂，房地产政策方面，“房住不炒”总基调将依然持续贯彻，一城一策调控不放松，严格防范房地产金融风险。房地产行业方面,受国家宏观调控政策影响较大。政策风险集中体现在公司受土地政策、房地产相关政策、冷链物流产业发展政策、财政税收政策变化的影响。公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备。

2、市场风险。国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，公司要加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

3、财务风险。房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。利率市场化改革继续深化，对于房地产企业的融资和经营会产生影响。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，也将对公司销售产生影响。资金链的安全与否直接决定着企业的生命，宏观政策、资本市场变动或其他突发事件可能会导致公司面临财务风险，公司将持续加强经营管控，确保现金流安全，加强对利率政策、货币政策的研究，早作准备，降低财务风险。

4、经营风险。公司主要的房地产开发项目为住宅项目，具有投入资金大、开发周期长等特点，对于项目整体开发的管控具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对项目的开发控制能力提出较高要求。公司将通过制度和流程加强管控，进一步明确定位、细化职责、降低风险。

(五)其他

□适用 √不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43 号）、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司章程》等有关规定，在拟订 2020 年度利润分配预案时，严格按照利润分配政策和决策程序进行，进一步增强公司利润分配透明度，更好地维护广大投资者的利益。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2020 年度归属母公司净利润为 106,848,127.87 元，加上年初未分配利润及其他转入 7,148,480,847.23 元，公司累计可分配的利润为 7,255,328,975.10 元。公司拟定 2020 年度利润分配预案如下：

1）提取 10%法定盈余公积金 88,278,108.53 元；

2）扣除分配 2019 年度普通股股利及其他 406,096,674.30 元；

3）剩余 6,760,954,192.27 元为 2020 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 2020 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 0.2 元（含税）。

本次预案尚须提交股东大会审议。

本方案完全符合《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43 号）、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司章程》关于现金分红政策的规定。

2、本公司严格按照分红指引的要求履行信息披露义务。本次拟定公司 2020 年度利润分配预案，严格遵照中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43 号）、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》（上证公字【2013】1 号）及《公司章程》等相关规定，确保公司利润分配的预案内容规范、决策程序透明，充分体现公司维护广大投资者利益的宗旨。本次拟定 2020 年度利润分配预案的现金分配方案已能达到《上海证券交易所上市公司现金分红指引》规定“上市公司年度内拟分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红利）与年度归属于上市公司股东的净利润之比不低于 30%的”要求。

(二)公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年	0	0.2	0	44,572,734.86	-76,384,872.13	——
2019 年	0	1	0	222,863,674.30	434,446,812.68	51.30
2018 年	0	2	0	445,727,348.60	1,397,712,934.56	31.89

2020 年基本每股收益为-0.0343 元/股，其中：报告期内归属于上市公司股东的净利润为 106,848,127.87 元，扣除其他权益工具（永续债）在 2020 年度的股利金额 183,233,000.00 元后，归属于上市公司普通股股东的净利润为-76,384,872.13 元。

(三)以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四)报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况

(一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺中,积极寻找社会法人股股东
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行,本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门,建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策,不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户,不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及控制的子公司依法独立纳税。三、保证海博股份的机构独立 1、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构,并与本集团的机构完全分开；海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)与本集团及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)独立自主地运作，本集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。四、保证海博股份的资产独立、完整 1、保证海博股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产。2、保证不违规占用海博股份的资金、资产及其他资源。五、保证海博股份的业务独立 1、保证海博股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本集团。2、保证本集团及其控制的子公司避免与海博股份及控制的子公司发生同业竞争。3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少海博股份及其控制的子公司与本集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照中国证监会、上交所及海博股份《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预海博股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。	长期	是	是		
	解决关联交易	上市公司控股股东：光明食品集团	一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露;对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。	长期	是	是		

	解决同业竞争	上市公司控股股东：光明食品集团	本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本集团亦将促使本集团下属直接或间接控股企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。二、如本集团或本集团下属直接或间接控股企业存在任何与海博股份主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本集团将放弃或将促使本集团下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给海博股份或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。三、本集团将严格遵守中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害海博股份和其他股东的合法权益。四、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺而给海博股份及其他股东造成的损失将由本集团承担。（注 1）	长期	是	是		
	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	为促进重组后海博股份经营绩效的提高，光明集团承诺，将推动海博股份在本次重组实施完毕后一年以内启动股权激励计划或员工持股计划。（注 2）	1 年	是	是		
	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，光明集团通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 6.44 元/股（光明集团最低减持价格）。	3 年	是	是		
	置入资产价值保证及补偿	上市公司控股股东：光明食品集团	光明集团将积极协调和办理该等划拨用地变更为出让用地的手续，争取在本次交易完成后的三年内完成全部手续。如届时未能完成该等全部手续，就未能变更为出让用地的不动产，光明集团承诺将按届时该等不动产的评估值和重组对该等不动产的评估值两者中以高者作价回购该等不动产，并承担该等回购行为产生的所有税费。（注 3）	3 年	是	是		
	其他	重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化	一、为促进重组后海博股份经营绩效的提高，光明集团承诺，将推动海博股份在本次重组实施完毕后一年以内启动股权激励计划或员工持股计划。二、在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，大都市资产、农工商绿化通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 6.44 元/股（光明集团最低减持价格）。（注 4）	3 年	是	否	农工商绿化于 2019 年 5 月 14 日通过集中竞价交易累计违规减持了本公司股票 1,101,796 股，占本公司总股本的 0.05%。	农工商绿化将违规减持所得收益 120.65 万元全额上缴本公司，同时完全服从监管机构的处罚决定，并将不断加强对相关法律法规、规范性文件的学习，加强持有证券账户的管理，加强事先和上市公司及监管部门的沟通，防止此类事情的再次发生。
	其他	重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳	在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，农房集团的四名自然人股东通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 4.64 元/股（农房集团自然人股东最低减持价格）。	3 年	是	否	经询，张智刚先生因个人周转原因，于 2020.6.19-9.10 期间，通过集中竞价交易累计减持了本公司股票 22709994 股，减持均价为 3.07 元/股。	
	其他	上市公司	1、本次交易完成以后，置入资产（农房集团）与上市公司保留的物流资产在未来经营中在财务上将保持独立核算，置入资产未来承诺的业绩中将不包括物流资产的业绩；2、农房集团与上市公司保留的物流资产在未来经营中发生的关联交易将遵循公允、合理的市场定价原则，并严格按照上市公司与农房集团《公司章程》及关联交易决策制度的规定进行。	3 年	是	是		

注（1）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止 2021 年 12 月 31 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

承诺事项一：上海申富房地产经营公司除现有存量房地产处置外，不再新增房地产开发项目，待处置完毕后予以清算注销。

履行情况：上海申富房地产经营公司已于 2019 年 1 月 15 日完成企业注销工作。

承诺事项二：上海星火房地产有限公司未来仅从事星火农场配套房经营管理，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海星火房地产经营公司目前仍仅从事配套房经营，无普通房地产开发项目。

承诺事项三：上海品磊置业有限公司未来仅从事星火农场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海品磊置业有限公司已于 2018 年 10 月 31 日完成企业注销工作。

承诺事项四：黄山夏家湖置业有限公司未来仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：黄山夏家湖置业有限公司目前仍仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，无普通房地产开发项目。

承诺事项五：上海冠生园置业发展有限公司将变更营业范围，未来不从事房地产开发业务。

履行情况：上海冠生园置业发展有限公司房地产开发资质证书的有效期已届满，按照《房地产开发企业资质管理规定》的规定，该公司已不能从事房地产开发经营业务。

承诺事项六：上海万禄房地产开发有限公司仅从事东海农场内的动迁房改造业务，不从事其他普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海万禄房地产开发有限公司目前仍仅从事东海农场动迁房改造业务，待改造业务完成后，将加快完成清算注销工作。

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

履行情况：嘉兴飘鹰房地产开发有限公司于 2014 年 7 月 7 日和 2014 年 8 月 20 日分别在嘉兴市地方税务局第二税务分局、嘉兴市工商局秀洲分局办理完成税务注销和企业注销手续。

承诺事项八：承诺上海哈茵达房产经营公司未开展实际经营活动，未来不新增加商品房开发项目。

履行情况：上海哈茵达房产经营公司目前已无房地产开发资质，并且已无实际经营活动。

承诺事项九：上海新腾飞房地产经营有限公司未来不新增加商品房开发项目；待目前存量项目销售完毕后，进行清算注销或变更营业范围。

履行情况：上海新腾飞房地产经营有限公司目前尚有存量房地产尚还未处置完成，待处置完毕后，将加快推进清算注销或变更营业范围工作。

承诺事项十：巢湖市金太阳房地产有限公司未来不新增加商品房开发项目；待存量土地开发并销售完毕后，将其股权转让或予以清算注销。

履行情况：巢湖市金太阳房地产有限公司已于 2017 年 10 月 17 日完成经营范围变更及公司名称变更工作，公司目前主要从事食品及粮油收购生产、销售、粮油收购等业务，变更后的企业名称为安徽金太阳食品有限公司。

承诺事项十一：承诺将通过减资退出的方式处置光明集团所持有的上海浦东星火开发区联合发展有限公司 41%股权。减资退出完成后，光明集团将不再持有该公司股权。

履行情况：2014 年 7 月 16 日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司召开股东会，一致同意光明食品集团所持有该公司的 41%股权实施退出，并形成股东会决议。2015 年 12 月 18 日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司在奉贤区市场监管局办理完成变更为一人有限责任公司，光明食品集团已不再持有该公司股权。

截止 2020 年 12 月 31 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

注（2）：

2017 年 8 月 28 日，光明食品集团出具了《关于光明食品集团履行承诺有关事项的复函》，内容对履行承诺的进展情况、影响方案实施的主要原因、下一阶段工作计划，独立财务顾问发表审核意见认为：光明食品集团已出具关于履行承诺事项的复函，同意光明地产聘请专业中介机构论证，员工持股或股权激励方案正在启动中。光明食品集团正在履行相关承诺。具体内容详见 2017 年 8 月 29 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（2017-056）《关于控股股东光明食品（集团）有限公司部分承诺履行情况的进展公告》。

注（3）：

自完成上市重组以来，公司针对资产重组交易中置入原海博股份的农房集团及其下属企业所持的涉及划拨用地的相关瑕疵不动产，已多次向所在区域房地产交易中心、规土局等政府部门沟通办理该等划拨用地变更为出让用地等事宜，但在具体申请办理变更中存在诸多客观上政策性限制，截止目前确实无法完成该等不动产涉及的划拨用地变更为出让用地的手续。

鉴于上述情况，光明食品集团严格根据相关承诺的要求，在合法合规及维护上市公司合法权益的前提下，按照有关法律法规要求，采取回购方式。由于瑕疵资产的交易涉及客观政策性限制较多，且为努力保证回购后资产合规，本公司于 2019 年 8 月 23 日召开第八届董事会第一百七十五次会议，审议通过《关于转让资产暨关联交易的议案》，本公司以协议转让方式将在公司重组过程中农工商房地产（集团）有限公司置入资产中部分不动产（土地使用权系划拨取得）转让至光明食品集团全资子公司上海牛奶（集团）有限公司。根据光明食品集团在本公司重组时所出具的《关于置入资产涉及瑕疵不动产的补充承诺函》，发生回购情形时，本次交易对价确定的原则为该等不动产回购时的评估值和重组时的评估值两者以高者为准。经评估，本次交易标在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 70,161,327 元（含税），本次关联交易的成交金额为人民币 70,161,327 元（含税）。同日，本公司与牛奶集团签订《资产回购框架协议书》，约定将不晚于 2019 年 9 月底之前完成付款及交房，付款方式为一次性付款。本次关联交易将为光明地产 2019 年度增创归母净利润约为人民币 4862.01 万元。

注（4）：

本公司股东上海农工商绿化有限公司于 2019 年 5 月 14 日通过集中竞价交易累计减持了光明地产股票 1,101,796 股，占光明地产总股本的 0.05%，最低成交价 6.19 元/股，最高成交价 6.52 元/股，成交价复权后低于 12 元/股。上述减持行为违反了本公司在光明地产 2015 年重大资产重组事项中作出的关于“在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，农工商绿化通过二级市场减持海博股份（现更名为光明地产）股票的价格不低于 12 元/股（最低减持价格）。若未来上市公司股票价格因分红、配股进行除权、除息调整的，则上述最低减持价格将进行相应调整”的承诺。

上海农工商绿化有限公司于 2019 年 7 月 3 日收到上海证券交易所下发的《关于对光明房地产集团股份有限公司股东上海农工商绿化有限公司予以监管关注的决定》（上证公监函〔2019〕0058 号）。经查明，农工商绿化将上述违规减持所得收益 120.65 万元全额上缴公司，据此可酌情从轻处理。鉴于上述事实和情节，根据《股票上市规则》第 17.1 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》有关规定，做出如下监管措施决定：对光明房地产集团股份有限公司控股股东的一致行动人上海农工商绿化有限公司予以监管关注。

上海农工商绿化有限公司于 2019 年 7 月 10 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局下发的《关于对上海农工商绿化有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决【2019】90 号）。根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告【2013】55 号）第六条第一款的规定，我局决定对你公司采取出具警示函的行政监管措施。

本公司已将《行政监管措施决定书》及时告知农工商绿化，农工商绿化表示完全服从中国证监会上海监管局的行政监管措施决定，同时将不断加强对相关法律法规、规范性文件的学习，加强持有上市公司股票的证券账户的管理，加强事先和上市公司及监管部门的沟通，防止此类事情的再次发生。

(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三)业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一)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

1. 重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
因执行新收入准则，本公司将与房地产销售的预收款项重分类至合同负债。	法定会计政策变更	预收账款	-13,170,393,825.54	
		合同负债	12,178,944,667.16	
		其他流动负债	991,449,158.38	
原确认为销售费用的佣金等作为合同取得成本资本化。		其他流动资产	41,768,577.68	
		长期股权投资	10,986,699.27	10,335,132.69
		递延所得税负债	10,037,713.98	
		未分配利润	30,950,090.30	9,301,619.42
		盈余公积	1,033,513.27	1,033,513.27
		少数股东权益	10,733,959.40	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
合同资产	15,928,099.19	
应收账款	-15,928,099.19	
其他流动资产	89,325,694.82	
预收款项	-19,015,245,511.44	
合同负债	17,529,092,257.39	
其他流动负债	1,486,153,254.05	
递延所得税负债	21,504,104.56	

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
营业收入	-1,263,899,613.97	
营业成本	-1,143,568,062.03	
销售费用	-84,238,716.17	
税金及附加	-5,086,978.65	
所得税费用	-8,578,783.42	
净利润	-22,427,073.69	

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕

10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理。并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 246.79 万元。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 2,332.05 万元。

(二)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

(三)与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四)其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,200,000
境内会计师事务所审计年限	25 年
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	800,000
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

七、面临暂停上市风险的情况

(一)导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
上海农工商建设发展有限公司(下称“农工商建设”或“原告”)	昆山明丰房地产有限公司(简称“昆山明丰”或“被告”)		建设工程施工合同纠纷	2010 年 6 月 30 日,原、被告签订《建设工程承包补充合同》,约定被告将昆山市张浦镇英伦尊邸项目土建和安装工程发包给原告施工,2010 年 7 月 23 日,原、被告签订《建设工程施工合同》,提交住建部门备案。合同签订后,原告按约履行了合同义务,因被告原因导致未能按期或者开工后多次停工,各期工程在 2011 年 12 月 22 日至 2013 年 8 月 9 日期间陆续完成竣工验收。2018 年 11 月 30 日,审计单位对无争议项目出具审计报告,审定总价为 422598880.74 元,但双方仍有争议项目决算事宜未解决,为此,农工商建设于 2019 年 5 月向苏州市中级人民法院提起诉讼,要求昆山明丰支付工程款 7500 万元,并赔偿停工、窝工损失 600 万元。	81,000,000 元		二审已判决	2020 年 3 月 20 日,农工商建设收到了苏州中院作出的一审判决书,判决驳回农工商建设的诉讼请求。农工商建设不服一审判决,向江苏省高级人民法院提起了上诉。2020 年 11 月 13 日,江苏省高级人民法院作出二审判决,驳回上诉,维持原判。	
江苏长顺地产开发有限公司	上海农工商建设发展有限公司第三人:昆山明丰房地产有限公司		借款合同纠纷	江苏长顺地产开发有限公司于2019年7月向江苏省昆山市人民法院起诉上海农工商建设发展有限公司、第三人昆山明丰房地产有限公司借款合同纠纷案件,诉请判令上海农工商建设发展有限公司归还昆山明丰房地产有限公司借款3100 万元并支付相应利息。上海农工商建设发展有限公司认为诉争款项已在苏州市中级人民法院受理的上海农工商建设发展有限公司诉昆山明丰房地产有限公司建设工程施工合同纠纷案件中处理,为此向昆山市人民法院申请中止审理。2020 年 1 月 17 日,昆山市人民法院开庭审理了该案。	31,000,000 元及利息 11,256,328.80 元(暂计至 2019 年 6 月 13 日)		已被驳回	2020 年 12 月 12 日,昆山市人民法院作出民事裁定,认为本案诉讼请求实质上已被(2019)苏 05 民初 336 号案件予以否定,为此,驳回原告的起诉。	
江苏金都置业有限公司(下称“江苏金都”)	上海农工商建设发展有限公司 (下称“农工商建设”)		建设 工程合同 纠纷	原告江苏金都与被告农工商建设于 2016 年签署了建筑工程施工补充合同、备案合同,约定由农工商建设为江苏金都承建丰县金都装饰城三期 A 区建设工程。合同签署后,江苏金都自称按照合同约定履行了付款义务,农工商建设未按约施工和竣工,双方产生纠纷,为此,江苏金都于 2020 年 8 月向江苏省丰县人民法院提起诉讼,诉请法院判决解除双方签署的建设工程施工补充合同、备案合同等合同,并要求农工商建设支付违约金 3104 万元及损失暂计 3150 万元(共计诉请金额 6254 万元)。农工商建设就本案提出了管辖异议,丰县人民法院于 2020 年 9 月 17 日作出裁定,将本案移送江苏省徐州市中级人民法院处理。目前,本案在徐州市中级人民法院一审审理中。	62,540,000 元		一审审理中		
上海农工商建设发展有限公司	江苏金都置业有限公司		建设工程合同纠纷	原告农工商建设与被告江苏金都于 2016 年签署了建筑工程施工补充合同、备案合同,约定由农工商建设为江苏金都承建丰县金都装饰城三期 A 区建设工程。合同签署后,农工商建设按照合同约定履行施工义务,但江苏金都未按合同约定付款,农工商建设多次催要欠款无果,且江苏金都还擅自解除案涉工程的施工合同,逼迫农工商建设退出案涉工程的施工现场。为此,农工商建设于 2020 年 8 月底向江苏省徐州市中级人员法院提起诉讼,诉请法院判决江苏金都立即支付拖欠的工程款 158,979,302.3 元,赔偿因逾期支付工程款而产生的停工损失 71,111,200 元(暂计至 2020 年 8 月 20 日),农工商建设享有建设工程优先受偿权,并诉请判决继续履行案涉工程的全部施工合同,及要求支付律师费、诉讼费、保全费。	230,690,502.3 元		一审审理中		

上海农工商建设发展有限公司	江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司（下称“江苏联炬”）		建设工程施工合同纠纷	原告农工商建设发展与被告江苏联炬就孵化器大楼、联炬大厦、配套住宅等项目于 2017 年签订了备案的《建设工程施工合同》，及《联炬孵化器大楼、配套住宅项目补充合同》。合同履行中，被告江苏联炬拖欠工程款，双方为此达成补充协议但江苏联炬仍不履行付款义务，且向原告发送《解除合同函》。为此，农工商建设于 2020 年 9 月向江苏省宿迁市中级人民法院提起诉讼，诉请法院判决江苏联炬支付欠付的已完工程款 83039536 元及利息 9485796.62 元（暂计至 2020 年 9 月 1 日）或就工程款及利息提供履约担保，支付停工损失 110.2 万元，赔偿现场物资损失 32.72 万元，并就农工商建设所承建的江苏联炬智慧城项目享有建设工程优先受偿权。	93,954,532.62 元及利息		一审审理中		
上海农工商建设发展有限公司	莲花木兰溪财富中心（莆田）有限公司（下称“木兰溪公司”）		建设工程施工合同纠纷	原告农工商建设与被告木兰溪公司就“木兰溪国际广场项目”分别签订 2 份施工合同，约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二三期项目”工程。合同签署后，原告农工商建设按约进场施工，但因被告木兰溪公司资金问题造成 2019 年 6 月开始停工至今。为此，农工商建设于 2020 年 9 月向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼，诉请法院判决被告木兰溪公司支付工程款人民币 235,595,121.75 元（具体金额以司法鉴定结果为准）及利息 936490.61 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日），并要求享有建设工程优先受偿权。	235,595,121.75 元及利息（暂计至 2020 年 8 月 31 日为 936,490.61 元）		一审审理中		
原告（反诉被告）：上海农工商建设发展有限公司	被告一（反诉原告）：嘉善中盈房地产开发有限公司（下称“嘉善中盈”）；被告二：嘉善县亿隆塑业电子有限公司	嘉善县亿隆塑业电子有限公司	建设工程施工合同纠纷	2013 年 12 月 16 日，农工商建设与嘉善中盈就金地家园居住小区三期签订《建设工程施工合同》，随后双方又签订《补充协议》，约定由农工商建设承建项目土建及水电安装工程。项目于 2014 年 3 月 28 日开工，农工商建设已按合同约定于 2015 年 9 月竣工，于 2016 年 12 月 16 日通过竣工验收。2018 年 2 月 10 日双方就土建部分结算达成一致，2018 年 12 月 7 日双方就安装及土建调整部分结算达成一致，项目工程造价合计为 141,467,212 元。嘉善中盈已支付工程款 121,650,000.04 元，余款未付。为此，农工商建设诉至浙江省嘉善县人民法院（法院 2020 年 8 月初立案），诉请法院判决嘉善中盈支付拖欠的工程款 19,817,211.96 元及利息 3320724.65 元（暂计至 2020 年 7 月 27 日），要求就所承建的工程享有建设工程价款优先受偿权，同时要求被告二（嘉善中盈的全资控股股东）对嘉善中盈应当支付的款项承担连带责任。嘉善中盈向法院提起反诉，认为农工商建设逾期竣工和工程存在质量维修问题，诉请法院判决农工商建设赔偿金地家园居住小区三期工期延误违约金 42627886 元，并对工程质量产生的相关质量问题进行修复或支付赔偿维修费用暂定 200 万元（具体以司法鉴定意见为准）。	本诉：19,817,211.96 元及利息 3,320,724.65 元 （暂计至 2020 年 7 月 27 日）；反诉：42,627,886 元违约金及暂定维修费用 2,000,000 元（以司法鉴定意见为准）		一审审理中		
吴江明乐房地产开发有限公司(下称“原告”或“吴江明乐”）	吴江市中泰建筑工程有限公司（下称“被告”或“中泰建筑”）		建设工程施工合同纠纷	原被告双方就吴江明丰湖滨花园项目的桩基工程、别墅、商场及会所、商住楼、土方工程以及室外总体等工程施工相关事项签订 18 份书面合同及补充协议，合计合同金额约 6 亿元（含甲供材），扣除甲供材料后的施工图预算金额为 35434 万元。在合同履行过程中，因被告原因工程一直延误，且自 2017 年 11 月 30 日停止施工至今。工程经上海财瑞建设管理有限公司审价，结算价为 552319317.62 元（含甲供材），原被告均认可该结算价，根据原被告达成的《关于吴江明丰湖滨花园项目施工总承包项目审计结算备忘录》相关约定扣减甲供材后，被告应得的工程结算款为 400498812.14 元，而原告已超付。为此，原告吴江明乐诉至江苏省苏州市中级人民法院（2020 年 11 月 23 日立案），诉请法院判决被告返还原告超付的工程价款并承担利息，同时解除双方就吴江明丰湖滨花园项目所签订的 18 份书面合同及补充协议。	111,436,051.04 元及利息（计至实际返还之日止）		一审审理中		

(三)其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管目前无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

√适用 □不适用

报告期内，公司控股股东不存在被有权机关调查或追究刑事责任、证券监管部门和其他行政管理部门给予重大行政处罚，以及被证券交易所公开谴责等情况，同时不存在被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施并提出限期整改情况。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司控股股东诚信经营，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等不良诚信状况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一)相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

十四、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
出让方：光明食品集团上海崇明农场有限公司	同一控制人光明食品集团下属兄弟企业	协议收购	光明地产通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务。截至2021年2月4日，公司根据相关规定所需办理的产权交易及工商变更登记手续已完成。	本次关联交易的定价依据，除实行政府确定指导价之外，还优先参考了独立第三方资产评估机构作出的评估价格，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。	179,167,854.36元	184,207,791.51元	5526.231万元	现金	本次关联交易完成后，公司持有东平小镇公司100%股权。	本次交易对上市公司2020年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。	不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司	0	0	0	909,516,192.10	-104,478,038.92	805,038,153.18
光明食品（集团）有限公司	控股股东	0	0	0	15,350,000,000	-3,150,000,000	12,200,000,000
上海鲜花港企业发展有限公司	母公司的控股子公司	0	0	0	350,000,000	-150,000,000	200,000,000
上海花卉园艺（集团）有限公司	母公司的全资子公司	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
合计					16,809,516,192.10	-3,404,478,038.92	13,405,038,153.18
关联债权债务形成原因		为进一步支持上市公司发展，保证上市公司流动资金的正常运转，降低部分财务费用，公司控股股东光明食品（集团）有限公司及其关联方向上市公司及控股子公司提供借款合计不超过人民币 136.8202 亿元，借款额度期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。					
关联债权债务对公司的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一)托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二)担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	683,786,500.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	2,546,999,000.00
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	986,188,158.68
报告期末对子公司担保余额合计（B）	13,302,792,319.25
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	15,849,791,319.25
担保总额占公司净资产的比例(%)	108.41
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	15,251,997,911.87
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	8,539,710,181.06
上述三项担保金额合计（C+D+E）	23,791,708,092.93
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(三)委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四)其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一)上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

为切实开展好精准扶贫工作，贯彻落实“双一百”村企结对精准扶贫文件精神，光明地产积极召开精准扶贫工作落实会议，商讨精准扶贫方案，并在党委书记的带领下一行 20 人远赴云南剑川县开展精准扶贫对接签约和考察调研。最终，公司与象图乡丰登村签订了《云南精准扶贫结对协议书》，并在剑川县副县长顾军（上海赴滇挂职干部）的指导下，确定了象图乡丰登村扶贫实施方案。

2. 年度精准扶贫概要

□适用 √不适用

3. 精准扶贫成效

□适用 √不适用

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

为切实开展好精准扶贫工作，贯彻落实“双一百”村企结对精准扶贫文件精神，光明地产积极召开精准扶贫工作落实会议，商讨精准扶贫方案，并在党委书记的带领下一行 20 人远赴云南剑川县开展精准扶贫对接签约和考察调研。最终，公司与象图乡丰登村签订了《云南精准扶贫结对协议书》，并在剑川县副县长顾军（上海赴滇挂职干部）的指导下，确定了象图乡丰登村扶贫实施方案。在光明地产关于象图乡丰登村扶贫实施方案中，扶贫投入资金有待上级部门批准，扶贫资金 的用途包含象图乡丰登村爱心超市建设、象图乡丰登村路灯架设、象图乡丰登村仙松岭片区村民议事中心建设和象图乡丰登村仙松岭片区文化活动广场建设四个项目，所有帮扶项目已在 2020 年 8 月建设完成。

(二)社会责任工作情况

√适用 □不适用

具体详见 2021 年 4 月 24 日披露于《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2020 年度企业社会责任报告》。

(三)环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四)其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节　普通股股份变动及股东情况

一、 普通股股本变动情况

(一)普通股股份变动情况表

1、 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、 普通股股份变动情况说明

□适用　√不适用

3、 普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用　√不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用　√不适用

(二)限售股份变动情况

□适用　√不适用

二、 证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

□适用　√不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用　√不适用

(二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用　√不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用　√不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一)股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	41,277
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,014

(二)截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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	784,975,129	35.28	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	16.10	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
夏重阳	22,300,000	22,300,000	1.00	0	未知	0	境内自然人
杨捷	22,271,206	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自然人
陈克春	19,515,500	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
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	14,232,545	14,232,545	0.64	0	未知	0	国有法人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
光明食品（集团）有限公司	784,975,129	人民币普通股	784,975,129
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294	人民币普通股	358,249,294
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）	40,245,438	人民币普通股	40,245,438
邦信资产管理有限公司	38,245,438	人民币普通股	38,245,438
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	37,999,000	人民币普通股	37,999,000
夏重阳	22,300,000	人民币普通股	22,300,000
杨捷	22,271,206	人民币普通股	22,271,206
陈克春	19,515,500	人民币普通股	19,515,500
上海益民食品一厂(集团)有限公司	15,436,841	人民币普通股	15,436,841
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	14,232,545	人民币普通股	14,232,545
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			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海颛桥资产投资经营有限公司	696,010	——	696,010	——
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	——	696,010	——
3	发行人未明确持有人	696,010	——	696,010	——
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	696,009	——	696,009	——

5	松江食品	348,005	——	348,005	——
6	上海申松实业公司	139,201	——	139,201	——
7	凌桥塑料	69,601	——	69,601	——
8	上海昌隆实业公司	18,126	——	18,126	——
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

（三） 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一)控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	光明食品（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	是明芳
成立日期	2006-08-08
主要经营业务	食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止至 2020 年 12 月 31 日，光明食品集团持有海通证券（600837）股份数量为 480,275,000 股，持有光明乳业（600597）股份数量为 632,117,066 股，持有光明地产（600708）股份数量为 784,975,129 股，持有上海梅林（600073）股份数量为 55,978,874 股。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

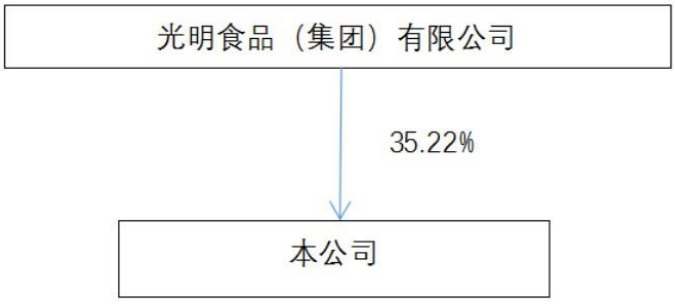
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 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



(二)实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

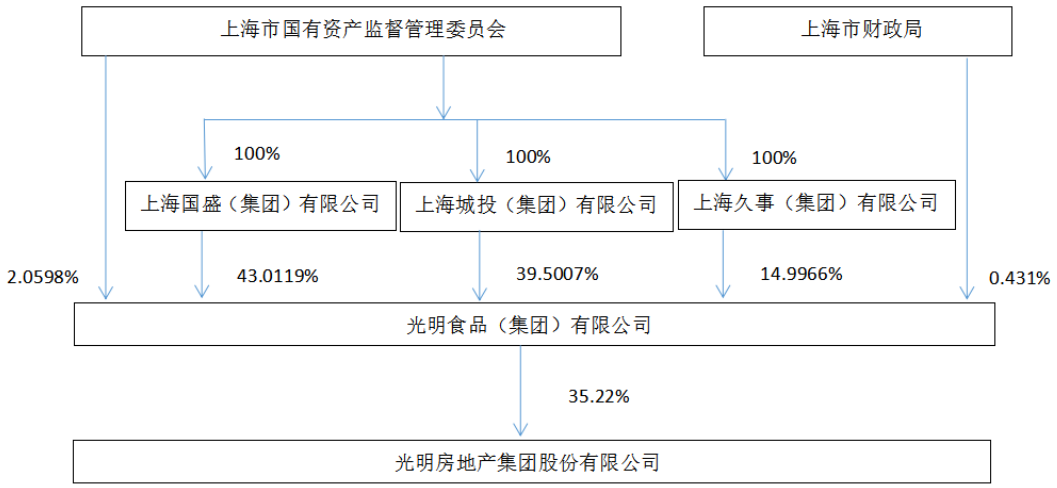
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三)控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海大都市资产经营管理有限公司	吴通红	1993 年 4 月 8 日	91310101132216567X	81,780	实业投资，投资管理，资产经营与管理，投资咨询策划，经济信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	上海大都市资产经营管理有限公司是公司控股股东光明食品（集团）有限公司的一致行动人，因公司重大资产重组而认购新股 275,576,380 股，自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。				

六、 股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
沈宏泽	党委书记、董事长(截止本报告期末)	男	56	2020 年 4 月 24 日	2020 年 12 月 31 日(已发布延期换届公告)	3,692,393	3,692,393	0		92.229802	否
郭强	董事、总裁（截止本报告期末）	男	43	2020 年 5 月 27 日	2020 年 12 月 31 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		50.571402	否
吴通红	董事	男	47	2019 年 12 月 24 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		0	是
邢秀燕	董事	女	51	2014 年 12 月 19 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		0	否
杨国平	独立董事	男	65	2015 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		15.00000	否
史剑梅	独立董事	女	58	2015 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		15.00000	否
朱　凯	独立董事	男	47	2017 年 10 月 26 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		15.00000	否
黄超	监事主席	男	58	2020 年 5 月 27 日	2020 年 12 月 31 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		36.14500	否
季新峰	职工监事	男	54	2020 年 5 月 22 日	2020 年 12 月 31 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		31.300000	否
罗　杰	监事	男	59	2014 年 12 月 19 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	13,000	13,000	0		0	否
何为群	副总裁	女	53	2015 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	1,859	1,859	0		111.784996	否
黄　峻	副总裁	男	51	2019 年 3 月 19 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	16,900	16,900	0		98.643300	否
苏朋程	副总裁、董事会秘书（截止本报告期末）	男	38	2020 年 4 月 28 日	2020 年 12 月 31 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		34.958332	否
盛雪群	财务总监	女	49	2016 年 12 月 29 日	2018 年 8 月 20 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		90.3600	否
韩新胜	监事会主席（已离任)	男	62	2017 年 8 月 18 日	2020 年 5 月 26 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		0	是
谢　云	监事（已离任）	男	48	2016 年 4 月 1 日	2020 年 5 月 21 日（已发布延期换届公告）	16,900	16,900	0		58.160000	否
李　艳	副总裁（已离任）	女	46	2015 年 8 月 21 日	2020 年 8 月 7 日（已发布延期换届公告）	895,394	895,394	0		92.133331	否
刘权平	副总裁（已离任）	男	54	2016 年 12 月 29 日	2020 年 8 月 7 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		97.599998	否
董文俊	副总裁（已离任）	男	46	2016 年 12 月 29 日	2020 年 4 月 23 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		59.204000	否
袁小忠	总工程师（已离任）	男	61	2019 年 3 月 19 日	2020 年 9 月 16 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		72.099668	否
王宏伟	董事会秘书(已离任)	男	48	2017 年 8 月 29 日	2020 年 4 月 27 日（已发布延期换届公告）	0	0	0		44.133332	否
合计	/	/	/	/	/	4,636,446	4,636,446		/	**1,014.323161**	/

姓名	主要工作经历
沈宏泽	男，1965 年 12 月生，中国共产党党员，大专学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司常务副总裁、董事兼总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼总裁，上海海博股份有限公司董事兼总裁，光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁。现任光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长。
郭强	男，1979 年 8 月生，中国共产党党员，研究生学历。最近五年曾任上海市闸北区规划和土地管理局副局长，上海市静安区大宁路街道办事处副主任、党工委委员，光明食品集团上海置地有限公司党支部委员、副总裁、光明食品（集团）有限公司行政事务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司总裁、党委副书记、董事。
吴通红	男，1974 年 3 月生，中国共产党党员，硕士，高级经济师。最近五年曾任上海益民食品一厂(集团)有限公司总裁、党委副书记。现任光明食品国际有限公司党委书记、董事长，上海益民食品一厂(集团)有限公司执行董事、光明房地产集团股份有限公司董事。
邢秀燕	女，1970 年 9 月生，中国共产党党员，研究生学历，高级工程师。最近五年曾任长城国富置业有限公司党委委员、副总经理，上海海博股份有限公司董事。现任长城国富置业有限公司党委副书记、副董事长、总经理，光明房地产集团股份有限公司董事。
杨国平	男，1956 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师。最近五年曾任大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总裁、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、上海交大昂立股份有限公司董事长、上海大众燃气有限公司董事长、中国上市公司协会第一届理事会常务理事、中国出租汽车暨汽车租赁协会副会长、上海上市公司协会第一届理事会副会长、上海小额贷款公司协会会长，上海海博股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，上海申通地铁股份有限公司（证券简称：申通地铁；证券代码：600834）独立董事。现任大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总裁、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、中国上市公司协会第二届理事会常务理事、中国出租汽车暨汽车租赁协会副会长、上海上市公司协会第一届理事会副会长、上海小额贷款公司协会会长，光明房地产集团股份有限公司独立董事。
史剑梅	女，1963 年 4 月生，中国共产党党员，大学学历，信用管理师一级。最近五年曾任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理。现任光明房地产集团股份有限公司（证券简称：光明地产；证券代码：600708）独立董事、山东江泉实业股份有限公司（证券简称：江泉实业；证券代码：600212）独立董事。
朱　凯	男，1974 年 3 月生，中国共产党党员，博士，会计学教授。最近五年曾任上海财经大学会计学院教授、博士生导师。现任上海财经大学会计学院副院长、光明房地产集团股份有限公司独立董事。目前朱凯先生同时任上海莘泽创业投资管理股份有限公司（新三板证券简称：莘泽股份；证券代码：834636）董事。
黄　超	男，1964 年 12 月生，大学学历，高级经济师，高级农艺师，农业技术推广研究员。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司农业发展部总经理，光明食品集团上海五四有限公司都市菜园工作组组长、光明食品集团上海五四有限公司党委书记、董事长。现任光明房地产集团股份有限公司监事、监事会主席。
季新峰	男，1968 年 6 月生，中国共产党党员，大学学历，政工师。最近五年曾任光明乳业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工监事。
罗　杰	男，1962 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生。最近五年曾任长城国富置业有限公司项目二部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监，长城国富置业有限公司重点项目部高级经理、长城国富置业有限公司投后管理部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监、上海斯格威大酒店有限公司董事、总经理，上海海博股份有限公司监事。现任上海新金穗实业（集团）股份有限公司监事长，光明

	房地产集团股份有限公司监事。
何为群	女，1968 年 7 月生，中国共产党党员，大学学历，高级经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、总裁助理、营销总监，农工商房地产（集团） 有限公司副总裁，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
黄 峻	男，1970 年 6 月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司成本管理部副经理、总经理，农工商房地产（集团）有限公司成本管理部总经理、光明房地产集团股份有限公司成本管理部总经理、运营副总监。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
苏朋程	男，1984 年 7 月生，大学学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司董事会办公室副主任、总部工会副主席，上海海博股份有限公司董事会办公室主任，光明房地产集团股份有限公司董（监）事会办公室主任，光明食品（集团）有限公司投资发展部副总经理（挂职）。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁、董事会秘书、董（监）事会办公室主任。
盛雪群	女，1972 年 3 月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司财务部经理，农工商房地产（集团）有限公司财务部经理，上海海博股份有限公司财务部总经理，光明房地产集团股份有限公司财务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。
韩新胜（已离任）	男，1959 年 5 月生，大学学历，经济师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司工会副主席、光明食品（集团）有限公司职工监事、上海市糖业烟酒（集团）有限公司监事会主席、光明房地产集团股份有限公司监事、监事会主席。现已不再担任本公司职务。
谢 云（已离任）	男，1973 年 6 月生，中国共产党党员，中央党校在职研究生，EMBA，助理工程师。最近五年曾任上海海博股份有限公司副总裁，上海海博物流（集团）有限公司执行董事、光明房地产集团股份有限公司监事兼纪委书记、工会主席。现已不再担任本公司职务。
李 艳（已离任）	女，1975 年 8 月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、董事会秘书，农工商房地产（集团）有限公司副总裁、董事会秘书，上海海博股份有限公司副总裁、光明房地产集团股份有限公司副总裁。现已不再担任本公司职务。
刘权平（已离任）	男，1967 年 3 月生，中国民主建国会会员，大学学历，会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、运营管理部经理、农工商房地产（集团） 有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理、光明房地产集团股份有限公司副总裁。现已不再担任本公司职务。
董文俊（已离任）	男，1975 年 3 月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、战略投资部经理，农工商房地产（集团） 有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理、光明房地产集团股份有限公司副总裁。现已不再担任本公司职务。
袁小忠（已离任）	男，1960 年 7 月生，中国共产党党员，大专学历，工程师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总工程师室主任，农工商房地产（集团）有限公司总工程师室主任，光明房地产集团股份有限公司总工程师室主任、副总工程师、光明房地产集团股份有限公司总工程师、总工程师室主任。现已不再担任本公司职务。
王宏伟（已离任）	男，1973 年 12 月生，中国共产党党员，研究生学历，高级会计师。最近五年曾任上海农工商华都实业（集团）有限公司财务总监、上海新世纪大厦发展有限公司监事，农工商房地产（集团）股份有限公司监察审计部总经理，上海海博股份有限公司监察审计部总经理、光明房地产集团股份有限公司董事会秘书。现已不再担任本公司职务。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司董事、监事及高级管理人员 2020 年度薪酬水平充分考虑了公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际情况，其中公司主要领导（党委书记、董事长、总裁）的当年薪酬，依照国资管理相关规定及考核结果兑现，其中包含了以前年度的考核结算，相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一)在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吴通红	（1）光明食品国际有限公司（2）上海益民食品一厂(集团)有限公司	（1）光明食品国际有限公司党委书记、董事长（2）上海益民食品一厂(集团)有限公司执行董事副书记		
邢秀燕	长城国富置业有限公司	长城国富置业有限公司党委副书记、副董事长、总经理		
罗　杰	上海斯格威大酒店有限公司（长城国富置业有限公司控股子公司）	上海斯格威大酒店有限公司董事、总经理		
在股东单位任职情况的说明				

(二)在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨国平	（1）大众交通（集团）股份有限公司（2）上海大众公用事业（集团）股份有限公司（3）中国上市公司协会第二届理事会（4）中国出租汽车暨汽车租赁协会（5）上海上市公司协会第一届理事会（6）上海小额贷款公司协会会长	（1）大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总裁（2）上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长（3）中国上市公司协会第二届理事会常务理事（4）中国出租汽车暨汽车租赁协会副会长（5）上海上市公司协会第一届理事会副会长（6）上海小额贷款公司协会会长		
史剑梅	（1）山东江泉实业股份有限公司	（1）山东江泉实业股份有限公司独立董事		
朱 凯	（1）上海财经大学会计学院（2）上海莘泽创业投资管理股份有限公司	（1）上海财经大学会计学院副院长（2）上海莘泽创业投资管理股份有限公司董事		
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高级管理人员实行年薪制，并与其年度工作绩效挂钩，经董事会薪酬与考核委员会审核后提交公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员依据其担任的职务，按有关工资制度获得劳动报酬，享受相应员工福利。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	已按报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 10,143,231.61 元支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	根据《中华人民共和国公司法》以及光明房地产集团股份有限公司《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》相关法律法规，结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高级管理人员的勤勉尽职情况考评的结果，公司 2020 年度支付现任及 2020 年内离任董事、监事和高级管理人员的薪酬。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因

郭　　强	董事	选举	工作需要
郭强	总裁	聘任	工作需要
黄　　超	监事会主席	选举	工作需要
季新峰	职工监事	选举	工作需要
苏朋程	副总裁、董事会秘书	聘任	工作需要
沈宏泽	总裁（原）	离任	工作需要
韩新胜	监事会主席（原）	离任	因达到法定退休年龄
谢　　云	职工监事（原）	离任	工作需要
李　　艳	副总裁（原）	离任	工作需要
刘权平	副总裁（原）	离任	工作需要
董文俊	副总裁（原）	离任	工作需要
袁小忠	总工程师（原）	离任	因达到法定退休年龄
王宏伟	董事会秘书（原）	离任	工作需要

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

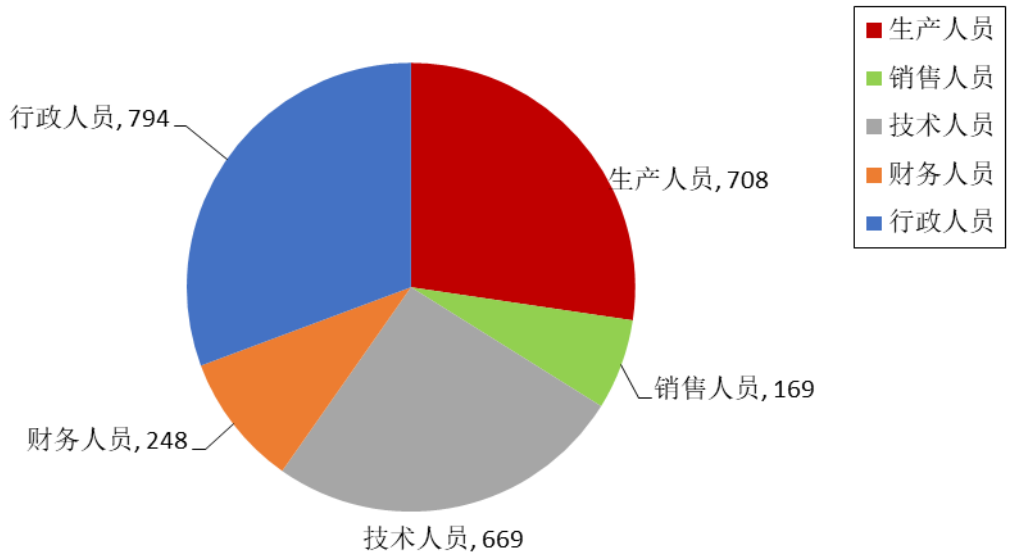
□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

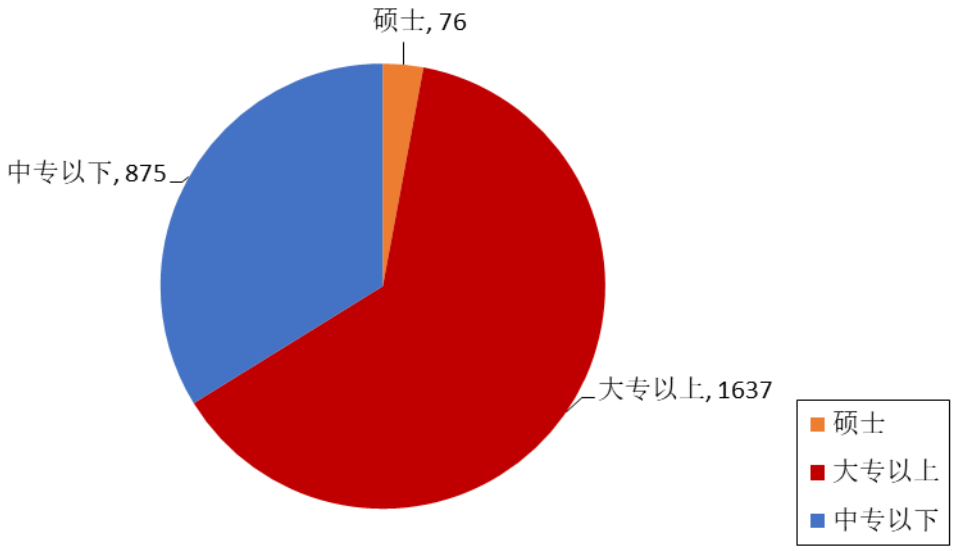
(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	179
主要子公司在职员工的数量	2,588
在职员工的数量合计	2,764
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	710
销售人员	179
技术人员	735
财务人员	267
行政人员	873
合计	2,764
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	100
大专以上	1,783
中专以下	881
合计	2,764

专业构成人数统计图



教育程度统计图



(二)薪酬政策

√适用 □不适用

报告期内，公司执行的薪酬政策依据为《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》、《关于完善集团直属企业绩效薪酬管理的意见》。

(三)培训计划

√适用 □不适用

报告期内，根据《2020 年度培训工作计划》，开展以领导力培训、骨干员工培训、通用能力培训、专业能力发展培训等为核心的七大培训课程项目，不断巩固和完善培训管理体系，建立科学性、系统性的培训评估体系。全年共组织领导力培训项目、骨干员工培训、通用能力培训、专业能力发展培训等各类培训项目共计 662 场次，覆盖 14760 人次，培训课时累计 3410 课时。培训对象包括所有核心人才和骨干人才，以及设计管理、成本管理、运营管理、财务、营销策划，人力资源、行政办公室、法务、董监事办公室等专业条线的全体人员。

(四)劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

七、其他

□适用 √不适用

第九节　公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用　□不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，重视加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：

报告期内，公司召开临时股东大会 3 次，定期股东大会 1 次，审议议案 19 项。公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东大会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：

报告期内，公司与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：

截止本报告发布之日，公司完成了补选郭强先生为公司董事，对原董事会秘书王宏伟先生的免职，同时聘任苏朋程先生为董事会秘书，确保公司管理层人员结构健全，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰和内部治理机制的制衡。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。

公司全年召开董事会会议 11 次，审议议案 46 项。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成合理。年内，董事会下属四个专门委员会全年共召开 19 次会议，其中战略委员会 8 次，提名委员会 2 次，审计委员会 8 次，薪酬与考核委员会 1 次。自专门委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定、续聘会计师事务所及审议关联交易的过程中提出了许多宝贵的意见与建议。

4、关于监事和监事会：

截止本报告发布之日，公司完成了对原公司监事、监事会主席韩新胜先生、原职工监事谢云先生的免职，同时补选黄超先生为公司监事、监事会主席；选举季新峰为监事会职工监事，确保公司监事会人员结构符合法律、法规的要求，公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于信息披露与透明度：

报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告 4 次，临时公告 77 次。

6、关于投资者关系及相关利益者：

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。同时，公司积极接待各类投资者，通过热线电话、网络平台等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

7、关于绩效评价和激励约束机制：

公司建立有公正、透明的高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。报告期内，公司不断完善内部激励考核机制，进一步完善了公司薪酬管理体系。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn（临 2020-034）	2020 年 5 月 28 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn（临 2020-046）	2020 年 8 月 20 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn（临 2020-061）	2020 年 10 月 30 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 12 月 9 日	www.sse.com.cn（临 2020-073）	2020 年 12 月 10 日

股东大会情况说明
√适用 □不适用

1、公司于 2020 年 5 月 27 日召开 2019 年年度股东大会，会议审议通过了《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度报告全文及摘要》、《2019 年财务决算报告》、《2020 年财务预算报告》、《关于 2019 年度利润分配的预案》、《关于 2020 年度预计日常关联交易的提案》、《关于续聘会计师事务所的提案》、《关于 2019 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的提案》、《关于支付独立董事 2020 年度津贴的提案》、《关于补选公司董事的提案》、《关于补选公司监事的提案》。

2、公司于 2020 年 8 月 19 日召开 2020 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于核定 2020 年度房地产项目权益土地储备投资额度的提案》、《关于核定 2020 年度对外担保额度的提案》、《关于 2020 年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的提案》、《关于申请注册发行中期票据的提案》、《关于变更公司注册地址暨修订<公司章程>部分条款的提案》。

3、公司于 2020 年 10 月 29 日召开 2020 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司 100%股权且承担相应债权暨关联交易的提案》、《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务暨关联交易的提案》、《关于公司及下属子公司对外提供财务资助的提案》。

4、公司于 2020 年 12 月 9 日召开 2020 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增资协议的提案》、《关于签订<金融服务框架协议>暨关联交易并提请股东大会授权董事会签署相关协议及办理后续事宜的提案》。

三、董事履行职责情况

(一)董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
沈宏泽	否	11	11	10	0	0	否	4
郭强	否	6	6	6	0	0	否	4
吴通红	否	11	11	10	0	0	否	4
邢秀燕	否	11	11	10	0	0	否	4
杨国平	是	11	11	10	0	0	否	4
史剑梅	是	11	11	10	0	0	否	4
朱凯	是	11	11	10	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二)独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三)其他

□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

√适用 □不适用

报告期内，董事会下设董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会，根据公司实际情况，各专业委员会按照各自的工作制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。2020 年，董事会下属四个专门委员会全年共召开 19 次会议，其中战略委员会 8 次，提名委员会 2 次，审计委员会 8 次，薪酬与考核委员会 1 次，充分发挥了独立董事、外部董事对公司重大决策的辅助、预审作用，提升了董事会决策的科学性和可行性。具体会议内容包括：

一是战略委员会在 2020 年度对申请注册中期票据、关于设立、调整公司职能部门、修订公司章程、内幕信息知情人登记管理制度、核定年度房地产项目权益土地储备投资额度、收购、增资、关联交易事项等情况进行了审议，并逐级提交董事会和股东大会。

二是提名委员会审议了补选公司董事、聘任郭强先生为总裁、聘任苏朋程先生为副总裁、董事会秘书等事宜，并同意提交董事会审议，确保公司的经营持续稳定。

三是审计委员会加强了与监事会、注册会计师的沟通，提高了完成年度审计报告以及其他定期报告的质量，专门对业绩预增、财务决算与预算、利润分配、对外担保、关联交易、续聘会计师、会计政策变更、募集资金存放与使用、计提存货跌价准备、公司及下属子公司对外提供财务资助、签订《金融服务框架协议》等重要事项进行事前审核。

四是薪酬与考核委员会对 2019 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况进行了审议，确保其薪酬水平充分结合公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际情况，相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

√适用 □不适用

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

报告期内，公司根据《公司法》、《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》相关法规制度，结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的勤勉尽职情况考评的结果，对公司高级管理人员进行绩效评估。依照客观真实、公平公正的原则评定其绩效表现，并根据公司业绩情况及每个人的绩效成绩作为计算其年度奖金的主要依据。

按照“高目标、高激励、高压力”薪资策略，不断优化完善管理机制，形成更加精确、合理，客观、公正的绩效考核管理体系。使之更有针对性、更个性化，更科学合理、贴近实际、更加有效。激励高级管理人员在各自的工作岗位上做出最大的贡献，推动公司事业的蓬勃发展。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司于 2021 年 4 月 24 日在《上海证券报》、《证券时报》 及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

□适用 √不适用

第十节　公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

公司债券付息兑付情况

□适用　√不适用

公司债券其他情况的说明

□适用　√不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

其他说明：

□适用　√不适用

三、公司债券募集资金使用情况

□适用　√不适用

四、公司债券评级情况

□适用　√不适用

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

□适用　√不适用

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用　√不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

□适用　√不适用

八、截至报告期末公司近 2 年的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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,420,687,106.36	2,235,937,117.99	-36.46	主要是房产主业毛利同比下降等所致。
流动比率	1.52	1.84	-17.39	
速动比率	0.35	0.44	-20.45	
资产负债率（%）	83.43	82.43	1.00	
EBITDA 全部债务比	1.93%	3.14%	-1.21	
利息保障倍数	0.57	1.07	-46.73	主要是房产主业毛利同比下降等所致。
现金利息保障倍数	3.08	-0.44	800.00	主要是房款回笼增加及支付企业间往来减少，导致本期经营性现金流量增加所致。
EBITDA 利息保障倍数	0.61	1.11	-45.05	主要是房产主业毛利同比下降等所致。
贷款偿还率（%）	100	100	0	
利息偿付率（%）	100	100	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

本公司于2016年7月13日发行了面值为人民币1,000,000,000.00元的中期票据(债券代码：16 光明房产 MTN001），2016 年 7 月 15 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.44%，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 7 月 15 日投资人已回售总金额 913,000,000 元，未回售总金额 87,000,000 元，未回售部分债券票面利率 3.44%，在持有期间固定不变。

本公司于 2016 年 9 月 5 日-6 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明地产 MTN002），2016 年 9 月 7 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.35%，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 9 月 7 日投资人已回售总金额 945,000,000 元，未回售总金额 55,000,000 元，未回售部分债券票面利率 2.85%，在持有期间固定不变。

本公司于 2017 年 8 月 23 日-24 日发行了面值为人民币 1,500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：17 光明房产 MTN001），2017 年 8 月 25 日该募集资金全部到账，票面利率为 5.15%，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2020 年 8 月 25 日已经兑付结束。

本公司于 2018 年 7 月 26 日-27 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据(永续中票）（债券代码：18 光明房产 MTN001），2018 年 7 月 30 日该募集资金全部到账，票面利率为 7.25%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2018 年 11 月 22 日-23 日发行了面值为人民币 650,000,000.00 元的中期票据（永续中票）（债券代码：18 光明房产 MTN002），2018 年 11 月 26 日该募集资金全部到账，票面利率为 6.25%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2019 年 1 月 28 日-29 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（永续中票）（债券简称：19 光明房产 MTN001），2019 年 1 月 30 日该募集资金全部到账，票面利率为 5.9%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。2020 年 1 月 30 日按票面利率 5.9%完成付息兑付 3540 万。

本公司于 2019 年 2 月 27 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据(债券简称：19 光明房产 MTN002)，2019 年 3 月 1 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.98%，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2020 年 3 月 2 日按票面利率 3.98%完成付息兑付 3184 万。

本公司于 2019 年 8 月 7 日-8 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（永续中票）（债券简称： 19 光明房产 MTN003），2019 年 8 月 9 日该募集资金全部到账，票面利率为 5.6976%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2019 年 10 月 28 日-29 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（永续中票）（债券简称：19 光明房产 MTN004），2019 年 10 月 30 日该募集资金全部到账，票面利率为 5.87%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2019 年 7 月 9 日-10 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的超短期融资券（债券简称：19 光明房产 SCP001），2019 年 7 月 11 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.77%，期限为 270 天，本次债券发行无担保。2020 年 4 月 6 日已经兑付结束。

本公司于2019年8月22日-23日发行了面值为人民币900,000,000.00 元的超短期融资券(债券简称： 19 光明房产 SCP002），2019 年 8 月 26 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.87%，期限为 180 天，本次债券发行无担保。2020 年 2 月 22 日已经兑付结束。

本公司于 2020 年 8 月 20 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的超短期融资券(债券简称：20 光明房产 SCP001)，2020 年 8 月 21 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.42%，期限为 239 天，本次债券发行无担保。

本公司于 2020 年 2 月 17 日-18 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据(债券简称：20 光明房产 MTN001），2020 年 2 月 19 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.7%，期限为 3 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2020 年 3 月 25 日-26 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据(债券

简称：20 光明房产 MTN002），2020 年 3 月 27 日该募集资金全部到账，票面利率为 3.65%，期限为 3 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2020 年 8 月 12 日-8 月 13 日实施了发行面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券简称：20 光明房产 MTN003），2020 年 8 月 14 日该募集资金全部到账，票面利率为 4.03%，期限为 3 年，本次债券发行无担保。

2019 年 1 月 4 日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，债券票面利率为 5.5%，已于 2019 年 10 月 26 日到期兑付并终止挂牌转让。优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元，债券票面利率为 6.5%，已进入专项计划摊还期，预计于 2021 年 10 月 26 日到期。次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元，全部由公司认购，到期分配剩余收益。2021 年 1 月 26 日，优先级 A2 级资产支持证券本金和收益已兑付完毕、次级资产支持证券本金已兑付完毕。根据专项计划《标准条款》的相关约定，专项计划于 2021 年 1 月 26 日终止挂牌转让。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，债务融资能力较强，公司授信额度纳入控股股东光明食品（集团）有限公司中，公司可以在上述集团授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。截止 2020 年 12 月 31 日，公司已获农业银行等银行给予各项目的授信额度合计为 464.26 亿元，已使用授信额度为 238.16 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

□适用 √不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2021]第 ZA11566 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光明地产 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光明地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）房地产项目的收入确认	
如财务报表附注三（三十八）、附注五（六十一）所述，光明地产 2020 年度的主营收入为 1,479,626.64 万元，主要为销售房地产开发项目产生的收入。 光明地产在满足下述条件时予以确认收入： 1、 与客户签署了买卖合同； 2、 房产达到了买卖合同约定的交付条件； 3、取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明（通常取得了首期款并且已确认余下房款的付款安排）； 4、房产已经被客户接受,或根据买卖合同约定被视为已获取客户接受（以较早者为准）。 由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	我们执行的主要程序主要包括： 1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和执行实施控制测试； 2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认； 4、就本年度确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件； 5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符； 6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货可变现净值的评估	
如财务报表附注三（十五）、附注五（九）所述，2020 年 12 月 31 日，光明地产开发成本、开发产品（以下统称“存货”），占总资产的比重为 64.07%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等； 5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。
（三）土地增值税的计提	
光明地产目前主营业务为房地产项目开发，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，如财务报表附注四（一）、附注五（六十二）所述， 2020 年度光明地产在合并财务报表中列报的土地增值税金额为人民币 48,000.99 万元。 光明地产在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要对预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等作出重大判断。在清算时，实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。	与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序： 1、评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的合理性和准确性； 3、复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异； 4、检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、其他信息

光明地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光明地产 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估光明地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对光明地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致光明地产不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就光明地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：姜丽君（项目合伙人）

中国注册会计师：刘玉如

中国•上海

2021 年 4 月 22 日

财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注五	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	（一）	9,356,833,200.79	9,219,229,269.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	（二）		2,826,824.26
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（五）	752,829,357.91	488,350,162.37
应收款项融资	（六）	34,840,045.00	34,600,000.00
预付款项	（七）	2,564,876,258.22	1,697,130,175.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	（八）	8,974,334,454.03	10,167,377,836.39
其中：应收利息			
应收股利			4,651,643.84
买入返售金融资产			
存货	（九）	60,429,294,371.73	61,136,811,100.42
合同资产	（十）	15,928,099.19	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	（十二）	5,010,000.00	
其他流动资产	（十三）	1,888,783,129.53	1,472,393,428.92
流动资产合计		84,022,728,916.40	84,218,718,797.75
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（十七）	1,694,768,119.55	652,431,888.18
其他权益工具投资	（十八）	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	（二十）	67,646,045.34	77,139,275.93
固定资产	（二十一）	574,968,791.26	599,759,050.29
在建工程	（二十二）	822,387,718.76	123,256,221.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	（二十六）	464,166,603.04	220,278,172.30
开发支出			
商誉	（二十八）	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	（二十九）	53,383,578.21	61,566,590.49
递延所得税资产	（三十）	452,116,592.35	445,073,682.69

其他非流动资产	（三十一）	67,754,615.16	92,576,035.90
非流动资产合计		4,197,522,651.19	2,272,411,504.71
资产总计		88,220,251,567.59	86,491,130,302.46
流动负债：			
短期借款	（三十二）	11,199,936,195.76	10,200,168,654.80
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（三十五）	960,000.00	
应付账款	（三十六）	8,791,299,942.72	7,480,805,909.24
预收款项	（三十七）	13,876,555.01	13,188,008,901.85
合同负债	（三十八）	17,529,092,257.39	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（三十九）	122,585,833.53	133,872,359.76
应交税费	（四十）	1,343,835,156.28	1,871,624,538.63
其他应付款	（四十一）	6,072,825,783.46	6,302,101,234.32
其中：应付利息			
应付股利		147,394,669.51	114,243,173.96
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（四十三）	7,958,719,287.45	6,564,128,191.95
其他流动负债	（四十四）	2,276,999,692.41	34,100,000.00
流动负债合计		55,310,130,704.01	45,774,809,790.55
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（四十五）	14,955,754,624.90	22,460,406,940.32
应付债券	（四十六）	2,800,000,000.00	2,954,522,292.77
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	（四十九）	1,398,795.47	1,286,605.26
预计负债	（五十）	272,052,984.29	63,095,927.92
递延收益	（五十一）	24,526,176.20	24,811,254.94
递延所得税负债	（三十）	220,558,500.31	456,169.65
其他非流动负债	（五十二）	15,667,506.02	15,369,399.51
非流动负债合计		18,289,958,587.19	25,519,948,590.37
负债合计		73,600,089,291.20	71,294,758,380.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（五十三）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具	（五十四）	2,932,300,000.00	2,932,300,000.00
其中：优先股			
永续债		2,932,300,000.00	2,932,300,000.00

资本公积	（五十五）	1,287,096,405.60	1,418,158,952.01
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（五十九）	705,354,725.94	616,043,104.14
一般风险准备			
未分配利润	（六十）	6,760,954,192.27	7,117,530,756.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,914,342,066.81	14,312,669,556.08
少数股东权益		705,820,209.58	883,702,365.46
所有者权益（或股东权益）合计		14,620,162,276.39	15,196,371,921.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,220,251,567.59	86,491,130,302.46

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:光明房地产集团股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注十五	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		206,353,982.07	1,225,590,139.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	（二）	25,591,125,059.83	24,050,816,511.43
其中：应收利息			
应收股利		1,050,323,450.28	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		5,010,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计		25,802,489,041.90	25,276,406,650.46
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	7,072,132,481.98	6,929,500,577.81
其他权益工具投资		50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		768,340.63	970,905.78

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		123,237.13	124,487.13
其他非流动资产		6,760,000.00	11,770,000.00
非流动资产合计		7,129,784,059.74	6,992,365,970.72
资产总计		32,932,273,101.64	32,268,772,621.18
流动负债：			
短期借款		10,715,734,392.36	9,690,554,793.53
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		12,700,000.00	16,301,670.99
应交税费		14,114,679.18	17,344,816.25
其他应付款		2,365,726,191.91	1,232,795,464.78
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,132,598,195.75	1,929,987,698.63
其他流动负债		759,346,438.36	
流动负债合计		17,000,219,897.56	12,886,984,444.18
非流动负债：			
长期借款		682,000,000.00	4,586,000,000.00
应付债券		2,800,000,000.00	3,004,522,292.77
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		222,020,704.94	39,908,275.19
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,704,020,704.94	7,630,430,567.96
负债合计		20,704,240,602.50	20,517,415,012.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具		2,932,300,000.00	2,932,300,000.00
其中：优先股			
永续债		2,932,300,000.00	2,932,300,000.00

资本公积		4,487,224,078.89	4,497,568,732.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		502,934,675.27	413,623,053.47
未分配利润		2,076,937,001.98	1,679,229,080.07
所有者权益（或股东权益）合计		12,228,032,499.14	11,751,357,609.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,932,273,101.64	32,268,772,621.18

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注五	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		14,984,750,774.61	14,071,172,639.09
其中：营业收入	（六十一）	14,984,750,774.61	14,071,172,639.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,345,650,123.15	12,302,974,431.84
其中：营业成本	（六十一）	12,109,579,411.09	9,743,757,486.22
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	（六十二）	611,936,710.79	965,887,472.57
销售费用	（六十三）	520,018,813.71	531,482,784.04
管理费用	（六十四）	630,389,790.49	697,281,380.56
研发费用			
财务费用	（六十六）	473,725,397.07	364,565,308.45
其中：利息费用		641,904,878.97	817,833,213.60
利息收入		184,055,261.19	470,051,779.79
加：其他收益	（六十七）	20,974,390.12	8,001,678.73
投资收益（损失以“－”号填列）	（六十八）	429,155,987.08	-100,290,629.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-416,966,018.37	-239,699,896.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			262,814.80

信用减值损失（损失以“-”号填列）	（七十一）	-73,702,032.62	-59,798,910.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（七十二）	-322,890,265.50	-250,718,312.22
资产处置收益（损失以“－”号填列）	（七十三）	894,091.77	2,472,351.86
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		693,532,822.31	1,368,127,199.97
加：营业外收入	（七十四）	26,190,693.71	50,752,001.87
减：营业外支出	（七十五）	30,501,065.23	76,538,875.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		689,222,450.79	1,342,340,326.02
减：所得税费用	（七十六）	556,331,706.24	540,366,906.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		132,890,744.55	801,973,419.54
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		132,890,744.55	801,973,419.54
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		106,848,127.87	518,285,996.64
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		26,042,616.68	283,687,422.90
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1．不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2．将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		132,890,744.55	801,973,419.54
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		106,848,127.87	518,285,996.64
（二）归属于少数股东的综合收益总额		26,042,616.68	283,687,422.90
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	（七十八）	-0.0343	0.1715
（二）稀释每股收益(元/股)	（七十八）	-0.0343	0.1715

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：40,302,343.84 元，上期被合并方实现的净利润为： -54,422,193.04 元。

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注十五	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	（四）	175,537,631.84	220,454,763.53
减：营业成本			
税金及附加		740,205.58	1,294,229.36
销售费用			
管理费用		108,009,479.29	129,558,306.75
研发费用			
财务费用		-22,470,889.26	-37,776,604.07
其中：利息费用		1,055,359,578.13	1,024,917,074.17
利息收入		1,085,360,801.96	1,075,401,653.41
加：其他收益		8,720,917.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	（五）	782,896,589.24	841,350,130.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-276,616,304.66	-161,649,088.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,000.00	-5,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		880,881,342.47	968,723,962.00
加：营业外收入		1,900,992.85	1,609,009.26
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		882,782,335.32	970,332,971.26
减：所得税费用		1,250.00	-1,250.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		882,781,085.32	970,334,221.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		882,781,085.32	970,334,221.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益			

的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		882,781,085.32	970,334,221.26
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注五	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,622,991,239.93	15,644,412,125.26
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		199,532,125.05	498,630.40
收到其他与经营活动有关的现金	（七十九）	855,428,069.06	2,024,632,964.67
经营活动现金流入小计		19,677,951,434.04	17,669,543,720.33
购买商品、接受劳务支付的现金		11,385,201,244.17	18,050,356,250.68
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		602,649,455.33	694,821,732.96
支付的各项税费		1,927,702,667.35	2,488,694,273.04
支付其他与经营活动有关的现金	（七十九）	1,590,500,143.30	1,155,820,288.60
经营活动现金流出小计		15,506,053,510.15	22,389,692,545.28
经营活动产生的现金流量净额		4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,388,246.15	148,978,188.13
取得投资收益收到的现金		214,419,653.15	43,041,204.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,913,948.38	4,758,597.03
处置子公司及其他营业单位收到的现		528,824.35	236,910,563.30

金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	（七十九）	3,730,408,793.58	1,520,034,381.44
投资活动现金流入小计		3,950,659,465.61	1,953,722,934.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		809,133,215.43	99,743,685.83
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		70,000,000.00	960,074,246.82
支付其他与投资活动有关的现金	（七十九）	980,753,714.52	2,652,431,992.25
投资活动现金流出小计		1,859,886,929.95	3,712,249,924.90
投资活动产生的现金流量净额		2,090,772,535.66	-1,758,526,990.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,655,000.00	1,892,445,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,655,000.00	145,845,000.00
取得借款收到的现金		19,656,817,482.56	24,347,333,384.66
收到其他与筹资活动有关的现金	（七十九）	493,680,889.68	976,506,088.33
筹资活动现金流入小计		20,156,153,372.24	27,216,284,472.99
偿还债务支付的现金		23,463,375,794.84	19,381,680,518.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,723,958,727.27	2,728,186,702.59
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		47,170,839.31	84,323,802.00
支付其他与筹资活动有关的现金	（七十九）	500,822,222.92	12,922,967.82
筹资活动现金流出小计		26,688,156,745.03	22,122,790,188.55
筹资活动产生的现金流量净额		-6,532,003,372.79	5,093,494,284.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-385,862.05	936,078.53
五、现金及现金等价物净增加额		-269,718,775.29	-1,384,245,452.39
加：期初现金及现金等价物余额		8,111,929,018.11	9,496,174,470.50
六、期末现金及现金等价物余额		7,842,210,242.82	8,111,929,018.11

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		135,060,556.92	116,879,483.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,866,743,811.63	2,383,370,523.16
经营活动现金流入小计		3,001,804,368.55	2,500,250,006.94
购买商品、接受劳务支付的现金		2,647,206.42	2,327,348.85
支付给职工及为职工支付的现金		76,565,704.47	89,619,748.11
支付的各项税费		16,930,465.00	20,864,852.08
支付其他与经营活动有关的现金		470,709,852.62	4,388,998,938.75
经营活动现金流出小计		566,853,228.51	4,501,810,887.79

经营活动产生的现金流量净额		2,434,951,140.04	-2,001,560,880.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		706,149,223.89	592,717,164.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,219,909,168.60	3,656,281,222.60
投资活动现金流入小计		2,926,058,392.49	4,248,998,387.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		116,550.66	421,988.56
投资支付的现金		186,145,300.00	839,382,840.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,689,280,459.64	7,379,184,602.36
投资活动现金流出小计		3,875,542,310.30	8,218,989,430.92
投资活动产生的现金流量净额		-949,483,917.81	-3,969,991,043.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,696,600,000.00
取得借款收到的现金		13,450,000,000.00	13,916,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		84,025,334.68	282,536,264.06
筹资活动现金流入小计		13,534,025,334.68	15,895,136,264.06
偿还债务支付的现金		14,593,000,000.00	7,967,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,439,062,417.70	1,514,975,570.21
支付其他与筹资活动有关的现金		7,509,131.92	12,922,966.82
筹资活动现金流出小计		16,039,571,549.62	9,494,898,537.03
筹资活动产生的现金流量净额		-2,505,546,214.94	6,400,237,727.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,020,078,992.71	428,685,802.27
加：期初现金及现金等价物余额		1,225,590,139.03	796,904,336.76
六、期末现金及现金等价物余额		205,511,146.32	1,225,590,139.03

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,323,658,952.01				616,043,104.14		7,235,496,126.92		14,336,134,926.07	857,762,010.53	15,193,896,936.60
加：会计政策变更									1,033,513.27		30,950,090.30		31,983,603.57	10,733,959.40	42,717,562.97
前期差错更正															
同一控制下企业合并					94,500,000.00						-117,965,369.99		-23,465,369.99	25,940,354.93	2,474,984.94
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,418,158,952.01				617,076,617.41		7,148,480,847.23		14,344,653,159.65	894,436,324.86	15,239,089,484.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-131,062,546.41				88,278,108.53		-387,526,654.96		-430,311,092.84	-188,616,115.28	-618,927,208.12
（一）综合收益总额											106,848,127.87		106,848,127.87	26,042,616.68	132,890,744.55
（二）所有者投入和减少资本					-131,062,546.41								-131,062,546.41	-66,465,104.12	-197,527,650.53
1．所有者投入的普通股														50,655,000.00	50,655,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					-131,062,546.41								-131,062,546.41	-117,120,104.12	-248,182,650.53
（三）利润分配									88,278,108.53		-494,374,782.83		-406,096,674.30	-148,193,627.84	-554,290,302.14
1．提取盈余公积									88,278,108.53		-88,278,108.53				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-406,096,674.30		-406,096,674.30	-148,193,627.84	-554,290,302.14
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,287,096,405.60				705,354,725.94		6,760,954,192.27		13,914,342,066.81	705,820,209.58	14,620,162,276.39

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49		1,171,397.88		519,009,682.01		7,342,638,687.09		12,687,965,801.47	429,434,064.71	13,117,399,866.18
加：会计政策变更							-1,171,397.88				1,171,397.88				
前期差错更正															
同一控制下企业合并					94,500,000.00						-65,833,317.84		28,666,682.16	28,230,495.82	56,897,177.98
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,448,509,291.49				519,009,682.01		7,277,976,767.13		12,716,632,483.63	457,664,560.53	13,174,297,044.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,689,800,000.00		-30,350,339.48				97,033,422.13		-160,446,010.20		1,596,037,072.45	426,037,804.93	2,022,074,877.38
（一）综合收益总额											518,285,996.64		518,285,996.64	283,687,422.90	801,973,419.54
（二）所有者投入和减少资本			1,689,800,000.00		-30,350,339.48								1,659,449,660.52	238,499,262.77	1,897,948,923.29
1．所有者投入的普通股														181,445,000.00	181,445,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本			1,689,800,000.00										1,689,800,000.00		1,689,800,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					-30,350,339.48								-30,350,339.48	57,054,262.77	26,703,923.29
（三）利润分配									97,033,422.13		-678,732,006.84		-581,698,584.71	-96,148,880.74	-677,847,465.45
1．提取盈余公积									97,033,422.13		-97,033,422.13				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-581,698,584.71		-581,698,584.71	-96,148,880.74	-677,847,465.45
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,418,158,952.01				616,043,104.14		7,117,530,756.93		14,312,669,556.08	883,702,365.46	15,196,371,921.54

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,497,568,732.50				413,623,053.47	1,679,229,080.07	11,751,357,609.04
加：会计政策变更									1,033,513.27	9,301,619.42	10,335,132.69
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,497,568,732.50				414,656,566.74	1,688,530,699.49	11,761,692,741.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-10,344,653.61				88,278,108.53	388,406,302.49	466,339,757.41
（一）综合收益总额										882,781,085.32	882,781,085.32
（二）所有者投入和减少资本					-10,344,653.61						-10,344,653.61
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-10,344,653.61						-10,344,653.61
（三）利润分配									88,278,108.53	-494,374,782.83	-406,096,674.30
1．提取盈余公积									88,278,108.53	-88,278,108.53	
2．对所有者（或股东）的分配										-406,096,674.30	-406,096,674.30
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,487,224,078.89				502,934,675.27	2,076,937,001.98	12,228,032,499.14

项目	2019 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,689,800,000.00						97,033,422.13	291,602,214.42	2,078,435,636.55
（一）综合收益总额										970,334,221.26	970,334,221.26
（二）所有者投入和减少资本			1,689,800,000.00								1,689,800,000.00
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本			1,689,800,000.00								1,689,800,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									97,033,422.13	-678,732,006.84	-581,698,584.71
1．提取盈余公积									97,033,422.13	-97,033,422.13	
2．对所有者（或股东）的分配										-581,698,584.71	-581,698,584.71
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,497,568,732.50				413,623,053.47	1,679,229,080.07	11,751,357,609.04

法定代表人：沈宏泽　　主管会计工作负责人：郭强　　会计机构负责人：盛雪群

一、公司基本情况

(一)公司概况

√适用 □不适用

光明房地产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）更名前为上海海博股份有限公司。前身系上海东海股份有限公司，一九九二年十二月经上海市经济体制改革办公室沪体改办（92）第 15 号文、上海市农业委员会沪东委（92）327 号文批准，由十六家国有农垦骨干企业采用定向募集方式组建成立。一九九六年五月二十三日，经中国证监会批准，向社会公众公开发行 3,250 万股 A 股，（其中含 540 万股内部职工股占上市额度），于一九九六年六月六日在上海证券交易所正式挂牌上市。公司属于综合类型的股份制企业，公司在证券交易所的交易代码为 600708。

2005 年 12 月，公司完成了股权分置改革，公司非流通股股东光明食品（集团）有限公司（更名前为上海农工商（集团）有限公司）等为获得所持有的公司非流通股上市流通权，向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每 10 股支付 3.5 股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化，公司股本总数变更为 356,902,274 股。2007 年 4 月，公司召开 2006 年度股东大会，当期按每 10 股送 3 股红股进行利润分配，公司股本总数变更为 463,972,956 股。2010 年 4 月，公司召开 2009 年度股东大会，当期按每 10 股送 1 股红股进行利润分配，公司股本总数变更为 510,370,252 股。

2014 年公司召开第七届董事会第十六次、第十七次会议决议和 2014 年度第一次临时股东大会审议通过了公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的方案，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1459 号文件《关于核准上海海博股份有限公司重大资产重组及向光明食品（集团）有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准，公司向光明食品（集团）有限公司等 7 名发行对象非公开发行股票购买资产，新增股本总额 570,329,134 股，变更后的股本总额为 1,080,699,386 股。上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了信会师报字[2015]第 115017 号验资报告。2015 年 11 月，公司向特定投资者发行 238,020,580 股人民币普通股，每股面值为人民币 1.00 元，发行价格为人民币 10.96 元/股，变更后公司注册资本为 1,318,719,966.00 元，上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了信会师报字[2015]第 115535 号验资报告。

2015 年 10 月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

2017 年 6 月，公司召开 2016 年度股东大会，当期按每 10 股转增 3 股红股进行利润分配，公司股本总数变更为 1,714,335,956 股。

2018 年 5 月，公司召开 2017 年度股东大会，当期按每 10 股转增 3 股红股进行利润分配，公司股本总数变更为 2,228,636,743 股。

截至 2020 年 12 月 31 日公司股本总数为 2,228,636,743 股，其中有限售条件股数为 3,358,972 股，无限售条件股数为 2,225,277,771 股。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2021 年 4 月 22 日批准报出。

(二)合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2020 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	上海明悦全胜酒业发展有限公司	全胜酒业
3	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰
4	上海海博货迪物流有限公司	货迪
5	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
6	上海海博申配物流有限公司	申配
7	上海海鸿贸易发展有限公司	海鸿
8	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
9	上海农信电子商务有限公司	农信

序号	子公司名称	报告中简称
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	上海艾易餐饮服务有限公司（注 1）	艾易
13	上海旻旺建设工程服务有限公司（注 2）	旻旺
14	上海海博供应链管理有限公司	供应链
15	上海明悦全胜企业发展有限公司	明悦全胜
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
18	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
19	上海海博斯班赛国际物流有限公司	斯班赛
20	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
21	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
22	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	金山卫
23	上海光明泗泾建设发展有限公司	泗泾建设
24	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖立元
25	浙江明佑置业有限公司	浙江明佑
26	烟台平土房地产有限公司	烟台平土
27	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴鸿鹄
28	余姚中珉置业有限公司	余姚中珉
29	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	江苏明宏
30	云南光明紫博置业有限公司	云南紫博
31	常州明城置业发展有限公司	常州明城
32	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州置业
33	苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州绿淼
34	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江明玖
35	武汉明利房地产开发有限公司	武汉明利
36	郑州光明开元置业有限公司	郑州开元
37	上海光明生活服务集团有限公司（注 3）	服务集团
38	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
39	上海农工商旺都物业管理有限公司	旺都物业
40	上海谊都物业管理有限公司	谊都物业
41	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	汇兆
42	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸望源
43	无锡明景置业有限公司	无锡明景
44	常州亿泰房地产开发有限公司	常州亿泰
45	宁波嘉佳置业有限公司	宁波嘉佳
46	郑州星樽置业有限公司	郑州星樽
47	上海光明城市建设发展（集团）有限公司	城建集团
48	上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	上银专项
49	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	东平小镇
50	上海明博置业有限公司	上海明博
51	常州天宸房地产开发有限公司	常州天宸
52	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
53	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
54	上海明晟房地产有限公司	明晟
55	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
56	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
57	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发

序号	子公司名称	报告中简称
58	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰
59	上海周航房产有限公司	周航
60	上海东茗房产有限公司	东茗
61	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
62	张家港福运置业有限公司	张家港福运
63	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
64	农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司	昆山福侬
65	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰
66	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
67	上海农工商建设发展有限公司	建设
68	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
69	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
70	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业
71	上海华蓬商业管理有限公司（注 4）	华蓬
72	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
73	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
74	香港上海华都投资有限公司	香港华都
75	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
76	上海锦如置业有限公司	锦如置业
77	郑州华都商业管理有限公司	郑州华都
78	武汉华都商业管理有限公司	武汉华都
79	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻置业
80	上海汇琪置业有限公司	汇琪
81	荥阳索河新天地置业有限公司	荥阳索河新天地
82	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海虹阳
83	南通农房虹阳置业有限公司	南通虹阳
84	临沂明丰置业有限公司	临沂明丰
85	农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山置业
86	农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁明丰
87	南宁国粮房地产开发有限公司	南宁国粮
88	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北置业
89	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	汉阳置业
90	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	浙江兆禾
91	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴置业
92	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴明丰
93	宜兴中鸿兴业投资有限公司	中鸿兴业
94	宜兴鸿海置业有限公司	鸿海置业
95	宜兴鸿达置业有限公司	鸿达置业
96	宜兴花海生态旅游有限公司	花海生态
97	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	鸿立东方
98	上海明丰实业有限公司	上海明丰
99	吴江明乐房地产开发有限公司	吴江明乐
100	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
101	上海金山房产经营有限公司	金山置业
102	上海农工商建筑材料有限公司	材料
103	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
104	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
105	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆

序号	子公司名称	报告中简称
106	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
107	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
108	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
109	上海北茂置业发展有限公司	北茂置业
110	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
111	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
112	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
113	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
114	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽
115	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
116	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
117	扬州华利置业有限公司	扬州华利
118	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
119	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
120	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
121	上海中景房产有限责任公司	中景
122	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	合伙企业
123	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
124	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
125	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
126	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华
127	上海众裕投资管理有限公司	众裕
128	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
129	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹
130	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
131	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
132	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
133	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
134	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业
135	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	汇慈置业
136	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海明堰
137	四川光明牧桦置业有限公司	四川牧桦
138	上海汇旭置业有限公司	汇旭
139	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	奉发
140	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	奉化明茂
141	上海光明明昱置业有限公司	明昱
142	金华光明房地产投资有限公司	金华地产
143	常州明瑞房地产开发有限公司	常州明瑞
144	重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆明渝实
145	重庆明悦摩码置业有限公司	重庆摩码
146	桐庐飘鹰置业有限公司	桐庐飘鹰

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”。

注 1：上海艾易餐饮服务有限公司原名“上海艾易贸易有限公司”，本年工商变更企业名称，简称未变。

注 2：上海旻旺建设工程服务有限公司原名“北京菜管家农产品贸易有限公司”，本年工商变更企业名称，简称由“北京菜管家”变为“旻旺”。

注 3：上海光明生活服务集团有限公司原名“上海光明房地产服务集团有限公司”，本年工商变更企业名称，简称未变。

注 4：上海华蓬商业管理有限公司原名“上海农工商房屋置换有限公司”，本年工商变更企业名称，简称由“置换”变为“华蓬”。

二、财务报表的编制基础

(一)编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制财务报表。

(二)持续经营

√适用 □不适用

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（三十八）收入”、“五、（六十一）营业收入和营业成本”。

(一)遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

√适用 □不适用

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

(四)记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产

公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六)合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七)合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（二十一）长期股权投资”。

(八)现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九)外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十)金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

— 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

— 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

— 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

— 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

— 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失的确定方法：

(1) 应收账款

对于应收账款的减值损失计量，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司将该应收账款按信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款预期信用损失的计提比例进行估计。

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合 1	合并范围内的应收账款、应收关联方、与政府部门发生的交易款项
组合 2	除组合 1 外的应收账款
按类别计提信用损失准备的计提方法	
组合 1	此类款项发生信用减值损失的可能性极小，该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	预期信用损失分析法

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

从业务发生时点开始	应收账款预期信用损失率(%)
0-6 个月（含 6 个月）	0
7-12 个月（含 12 个月）	5
1－2 年（含 2 年）	10
2－3 年（含 3 年）	30
3 年以上	100

(2) 其他应收款

对于其他应收款的减值损失计量，公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合 1	合并范围内的其他应收款、应收关联方及房产合作方、应收政府部门款项
其他应收款组合 2	除组合 1 外的其他应账款

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(十一)应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(十二)应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(十三)应收款项融资

□适用 √不适用

(十四)其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(十五)存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、发出商品、合同履约成本等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

（1）存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

（4）开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(十六)合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（三）十、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十七)持有待售资产

√适用 □不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十八)债权投资

1、 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(十九)其他债权投资

1、 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(二十)长期应收款

1、 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(二十一)长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业

或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转人丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(二十二)投资性房地产

1、 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(二十三)固定资产

1、 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0%-5%	2.71%-6.67%
运输设备	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%
机器设备	年限平均法	3-15	3%-5%	6.33%-32.33%
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

4、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二十四)在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(二十五)借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(二十六)生物资产

□适用 √不适用

(二十七)油气资产

□适用 √不适用

(二十八)使用权资产

□适用 √不适用

(二十九)无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50 年	土地权证上注明年限	土地使用权
房屋使用权	30 年	预计使用年限	房屋使用权
软件	3~5 年	预计产生经济利益期限	软件

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

(三十)长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(三十一)长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费和租赁房屋改建费等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(三十二)合同负债

1、 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(三十三)职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

(三十四)租赁负债

□适用 √不适用

(三十五)预计负债

√适用 □不适用

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(三十六)股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(三十七)优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

1、 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

（1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

（2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

2、 金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

(三十八)收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

2、 本公司收入确认的具体原则

A、 商品销售收入

(1) 房地产销售收入

本公司房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

1） 买卖双方已签订销售合同；

2） 房地产开发产品已竣工并验收合格；

3） 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利；

4） 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

（2）销售商品

本公司将商品按照合同规定运至约定交货地点，在客户验收且双方签署货物交接单时确认商品销售收入。

本公司给予客户的信用期通常较短，与行业惯例一致，不存在重大的融资成分。

B、提供物业管理及物流运输等服务的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营服务、运输服务收入、仓储服务收入、货运代理服务；以及供应链服务收入等。

本公司根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

C、建造合同

本公司的工程承包业务主要属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，本公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2020 年 1 月 1 日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则

（1）销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

A、房地产业：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

B、物流服务业：

a、劳务已提供完毕，委托方已最终确认；

b、价格已经确定，已收到价款或获取可索取价款的凭据；

c、相关的收入与成本能够可靠计量时，确认物流服务收入实现。

C、商业：

a、商品已经运至客户指定地点，交付客户并取得客户验收确认；

b、按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，价格已经确定，取得货款或索取货款的依据；

c、销售商品的成本能够合理计算。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

（1）让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

a、具有对方认可的合同、协议；

b、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

c、成本能够可靠地计量。

3、 提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

(三十九)合同成本

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(四十)政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他

收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(四十一)递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(四十二)租赁

1、 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

3、 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(四十三)终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(四十四)重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
因执行新收入准则，本公司将与房地产销售的预收款项重分类至合同负债。	法定会计政策变更	预收账款	-13,170,393,825.54	
		合同负债	12,178,944,667.16	
		其他流动负债	991,449,158.38	
原确认为销售费用的佣金等作为合同取得成本资本化。		其他流动资产	41,768,577.68	
		长期股权投资	10,986,699.27	10,335,132.69
		递延所得税负债	10,037,713.98	

		未分配利润	30,950,090.30	9,301,619.42
		盈余公积	1,033,513.27	1,033,513.27
		少数股东权益	10,733,959.40	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

单位:元　币种:人民币

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
合同资产	15,928,099.19	
应收账款	-15,928,099.19	
其他流动资产	89,325,694.82	
预收款项	-19,015,245,511.44	
合同负债	17,529,092,257.39	
其他流动负债	1,486,153,254.05	
递延所得税负债	21,504,104.56	

单位:元　币种:人民币

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
营业收入	-1,263,899,613.97	
营业成本	-1,143,568,062.03	
销售费用	-84,238,716.17	
税金及附加	-5,086,978.65	
所得税费用	-8,578,783.42	
净利润	-22,427,073.69	

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理。并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 246.79 万元。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 2,332.05 万元。

2、 重要会计估计变更

□适用 √不适用

3、 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,219,229,269.53	9,219,229,269.53	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2,826,824.26	2,826,824.26	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	488,350,162.37	488,350,162.37	
应收款项融资	34,600,000.00	34,600,000.00	
预付款项	1,697,130,175.86	1,697,130,175.86	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	10,167,377,836.39	10,167,377,836.39	
其中：应收利息			
应收股利	4,651,643.84	4,651,643.84	
买入返售金融资产			
存货	61,136,811,100.42	61,136,811,100.42	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,472,393,428.92	1,514,162,006.60	41,768,577.68
流动资产合计	84,218,718,797.75	84,260,487,375.43	41,768,577.68
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	652,431,888.18	663,418,587.45	10,986,699.27
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	77,139,275.93	77,139,275.93	
固定资产	599,759,050.29	599,759,050.29	
在建工程	123,256,221.41	123,256,221.41	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	220,278,172.30	220,278,172.30	
开发支出			

商誉	230,587.52	230,587.52	
长期待摊费用	61,566,590.49	61,566,590.49	
递延所得税资产	445,073,682.69	445,073,682.69	
其他非流动资产	92,576,035.90	92,576,035.90	
非流动资产合计	2,272,411,504.71	2,283,398,203.98	10,986,699.27
资产总计	86,491,130,302.46	86,543,885,579.41	52,755,276.95
流动负债：			
短期借款	10,200,168,654.80	10,200,168,654.80	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	7,480,805,909.24	7,480,805,909.24	
预收款项	13,188,008,901.85	17,615,076.31	-13,170,393,825.54
合同负债		12,178,944,667.16	12,178,944,667.16
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	133,872,359.76	133,872,359.76	
应交税费	1,871,624,538.63	1,871,624,538.63	
其他应付款	6,302,101,234.32	6,302,101,234.32	
其中：应付利息			
应付股利	114,243,173.96	114,243,173.96	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,564,128,191.95	6,564,128,191.95	
其他流动负债	34,100,000.00	1,025,549,158.38	991,449,158.38
流动负债合计	45,774,809,790.55	45,774,809,790.55	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	22,460,406,940.32	22,460,406,940.32	
应付债券	2,954,522,292.77	2,954,522,292.77	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	1,286,605.26	1,286,605.26	
预计负债	63,095,927.92	63,095,927.92	
递延收益	24,811,254.94	24,811,254.94	
递延所得税负债	456,169.65	10,493,883.63	10,037,713.98
其他非流动负债	15,369,399.51	15,369,399.51	
非流动负债合计	25,519,948,590.37	25,529,986,304.35	10,037,713.98
负债合计	71,294,758,380.92	71,304,796,094.90	10,037,713.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00	
其他权益工具	2,932,300,000.00	2,932,300,000.00	

其中：优先股			
永续债	2,932,300,000.00	2,932,300,000.00	
资本公积	1,418,158,952.01	1,418,158,952.01	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	616,043,104.14	617,076,617.41	1,033,513.27
一般风险准备			
未分配利润	7,117,530,756.93	7,148,480,847.23	30,950,090.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,312,669,556.08	14,344,653,159.65	31,983,603.57
少数股东权益	883,702,365.46	894,436,324.86	10,733,959.40
所有者权益（或股东权益）合计	15,196,371,921.54	15,239,089,484.51	42,717,562.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,491,130,302.46	86,543,885,579.41	52,755,276.95

各项目调整情况的说明：
□适用 √不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,225,590,139.03	1,225,590,139.03	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	24,050,816,511.43	24,050,816,511.43	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	25,276,406,650.46	25,276,406,650.46	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,929,500,577.81	6,939,835,710.50	10,335,132.69
其他权益工具投资	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	970,905.78	970,905.78	

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	124,487.13	124,487.13	
其他非流动资产	11,770,000.00	11,770,000.00	
非流动资产合计	6,992,365,970.72	7,002,701,103.41	10,335,132.69
资产总计	32,268,772,621.18	32,279,107,753.87	10,335,132.69
流动负债：			
短期借款	9,690,554,793.53	9,690,554,793.53	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	16,301,670.99	16,301,670.99	
应交税费	17,344,816.25	17,344,816.25	
其他应付款	1,232,795,464.78	1,232,795,464.78	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,929,987,698.63	1,929,987,698.63	
其他流动负债			
流动负债合计	12,886,984,444.18	12,886,984,444.18	
非流动负债：			
长期借款	4,586,000,000.00	4,586,000,000.00	
应付债券	3,004,522,292.77	3,004,522,292.77	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,908,275.19	39,908,275.19	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,630,430,567.96	7,630,430,567.96	
负债合计	20,517,415,012.14	20,517,415,012.14	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00	
其他权益工具	2,932,300,000.00	2,932,300,000.00	
其中：优先股			
永续债	2,932,300,000.00	2,932,300,000.00	
资本公积	4,497,568,732.50	4,497,568,732.50	

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	413,623,053.47	414,656,566.74	1,033,513.27
未分配利润	1,679,229,080.07	1,688,530,699.49	9,301,619.42
所有者权益（或股东权益）合计	11,751,357,609.04	11,761,692,741.73	10,335,132.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,268,772,621.18	32,279,107,753.87	10,335,132.69

各项目调整情况的说明：
□适用 √不适用

4、 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明
□适用 √不适用

(四十五)其他
□适用 √不适用

四、税项

(一)主要税种及税率

主要税种及税率情况
√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	按应税销售收入计缴	适用酒类税目
营业税		
城市维护建设税	按流转税额计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、10%（非居民企业）（注 1）
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%、1.5%、1%
土地增值税	应纳税增值额	30%、40%、50%、60%四级超率累进税率（注 2）
土地使用税	占地面积	按土地所在地税务局的规定征收
房产税	按房产原值扣除 10%~30%后的余值或出租收入	余值的 1.2%
		或租金收入的 12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明
□适用 √不适用

其他

√适用 □不适用

注 1：本公司部分下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。下属子公司上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）为合伙企业不缴纳企业所得税。

注 2：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~5%对土地增值税进行预缴。

(二)税收优惠

√适用 □不适用

1、本公司下属子公司农工商房地产集团上海明堰置业有限公司、农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司、农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司、农工商房地产集团上海汇松置业有限公司、农工商房地产集团上海汇德置业有限公司、光明房地产集团上海汇晟置业有限公司、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司、根据财政部、国家税务总局关于棚户区改造项目有关税收政策的通知（财税 2013 年 101 号），公司开发的保障房及动迁安置房免征城镇土地使用税及印花税。

2、本公司下属子公司上海光明生活服务集团有限公司、上海农工商房地产投资管理有限公司、上海光明城市建设发展（集团）有限公司、上海农工商建筑材料有限公司、上海华丰国际集装箱仓储公司码头根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

3、本公司下属子公司农工商房地产集团湖北置业投资有限公司、湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司根据国家税务总局武汉市税务局《关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期间房产税、城镇土地使用税困难减免优惠有关事项的公告》（国家税务总局武汉市税务局公告 2020 年第 2 号）减免 2020 年第一季度自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税；在疫情期间为中小微企业和个体工商户减免租金的单位和个人，根据租金减免额度，减免该租金对应的 2020 年度房产税、城镇土地使用税。

4、本公司下属子公司上海明悦全胜企业发展有限公司、上海明汇投资发展有限公司《财政部税务总局关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 28 号）对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。

五、合并财务报表项目注释

(一)货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,162,176.65	1,389,735.03
银行存款	7,841,043,272.18	8,145,906,139.62
其他货币资金	1,514,627,751.96	1,071,933,394.88
合计	9,356,833,200.79	9,219,229,269.53
其中：存放在境外的款项总额	117,575,464.59	

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金	424,364,129.37	236,783,787.11
定期存单质押	7,198,301.82	20,000,000.00
票据、售房款等监管户	1,083,060,526.78	850,516,464.31
存放境外且汇回受到限制的资金	117,575,464.59	
合计	1,632,198,422.56	1,107,300,251.42

(二)交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,826,824.26
其中：		
权益工具投资		2,826,824.26
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计		2,826,824.26

其他说明：

□适用 √不适用

(三)衍生金融资产

□适用 √不适用

(四)应收票据

1、 应收票据分类列示

□适用 √不适用

2、 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4、 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5、 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

6、 坏账准备的情况

□适用 √不适用

7、 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

(五)应收账款

1、 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0-6 个月	708,334,949.42	293,011,673.75
7-12 个月	28,329,837.19	595,082.22
1 年以内小计	736,664,786.61	293,606,755.97
1 至 2 年	4,592,641.32	6,564,657.64
2 至 3 年	4,082,540.72	218,283,379.16
3 年以上	114,216,156.61	56,356,790.68
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	859,556,125.26	574,811,583.45

2、 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	24,081,668.30	2.80	24,081,668.30	100.00		58,893,839.61	10.25	33,294,302.96	56.53	25,599,536.65
其中：										
按单项计提坏账准备	24,081,668.30	2.80	24,081,668.30	100.00		58,893,839.61	10.25	33,294,302.96	56.53	25,599,536.65
按组合计提坏账准备	835,474,456.96	97.20	82,645,099.05	9.89	752,829,357.91	515,917,743.84	89.75	53,167,118.12	10.31	462,750,625.72
其中：										
组合一	485,416,388.83	56.47			485,416,388.83	143,780,572.28	25.01			143,780,572.28
组合二	350,058,068.13	40.73	82,645,099.05	23.61	267,412,969.08	372,137,171.56	64.74	53,167,118.12	14.29	318,970,053.44
合计	859,556,125.26	/	106,726,767.35	/	752,829,357.91	574,811,583.45	/	86,461,421.08	/	488,350,162.37

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
李善龙	5,032,283.00	5,032,283.00	100.00	预计无法收回
上海厚岸食品贸易有限公司	4,657,791.99	4,657,791.99	100.00	预计无法收回
上海豫园餐饮食品有限公司	2,593,471.49	2,593,471.49	100.00	预计无法收回
北京中垦绿粮油有限公司	2,331,863.65	2,331,863.65	100.00	预计无法收回
连城建铭房地产开发有限公司	2,220,800.00	2,220,800.00	100.00	预计无法收回
上海春季餐饮管理有限公司	1,941,565.46	1,941,565.46	100.00	预计无法收回
北京恒盛翔宇科技发展有限公司	1,755,000.00	1,755,000.00	100.00	预计无法收回
味优生物科技（上海）有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	预计无法收回
顶沛（上海）供应链管理有限公司	872,924.30	872,924.30	100.00	预计无法收回
上海永会食品有限公司	454,720.00	454,720.00	100.00	预计无法收回
吴小兵	310,000.00	310,000.00	100.00	预计无法收回
上海牧欢牛羊肉销售有限公司	143,254.41	143,254.41	100.00	预计无法收回
子夏文化发展（上海）有限公司	67,994.00	67,994.00	100.00	预计无法收回
合计	24,081,668.30	24,081,668.30	100.00	

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合一	485,416,388.83		
组合二	350,058,068.13	82,645,099.05	23.61
合计	835,474,456.96	82,645,099.05	

按组合计提坏账的确认标准及说明：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

3、 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	期初余额	本期变动金额				期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	33,294,302.96	33,294,302.96		9,212,634.66			24,081,668.30
按组合计提坏账准备	53,167,118.12	53,167,118.12	29,477,980.93				82,645,099.05
合计	86,461,421.08	86,461,421.08	29,477,980.93	9,212,634.66			106,726,767.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
连城建铭房地产开发有限公司	8,000,440.00	预计部分无法收回	收回款项	银行存款
合计	8,000,440.00			

4、 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 545,187,666.69 元，占应收账款期末余额合计数的比例 63.43%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 67,524,948.83 元。

6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

7、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(六)应收款项融资

√适用 □不适用

1、 应收款项融资情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	34,840,045.00	34,600,000.00
合计	34,840,045.00	34,600,000.00

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
银行承兑汇票		30,000,000.00			30,000,000.00	
商业承兑汇票	34,600,000.00	4,840,045.00	34,600,000.00		4,840,045.00	
合计	34,600,000.00	34,840,045.00	34,600,000.00		34,840,045.00	

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用

3、 应收款项融资减值准备

无

(七)预付款项

1、 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,334,963,311.27	52.05	1,356,654,299.65	79.94
1 至 2 年	906,224,081.92	35.33	321,833,323.80	18.96
2 至 3 年	307,138,937.95	11.97	3,588,530.89	0.21
3 年以上	16,549,927.08	0.65	15,054,021.52	0.89
合计	2,564,876,258.22	100.00	1,697,130,175.86	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项：

1、子公司郑州光明开元置业有限公司根据《小赵砦城中村改造项目合作协议书》约定，预付郑州市二七区财政局用于支付的拆迁安置补偿款，截止 2020 年 12 月 31 日，相关土地尚未开展招拍挂。

2、子公司云南光明紫博置业有限公司根据《呈贡区雨花 2 号地块二期项目一期集中安置房购买协议》及《呈贡区失地农民安置房雨花 2 号地块二期建设项目三方合作协议》约定，向云南骐辉投资有限公司预付用于购买安置房项目，截止 2020 年 12 月 31 日，相关安置房尚未交付。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,367,127,104.46 元，占预付款项期末余额合计数的比例 92.28%。

其他说明

□适用 √不适用

(八)其他应收款

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		4,651,643.84
其他应收款	8,974,334,454.03	10,162,726,192.55
合计	8,974,334,454.03	10,167,377,836.39

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息

(1) 应收利息分类

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海国和农房投资中心（有限合伙）		4,651,643.84
合计		4,651,643.84

(1) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、 其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0-6 个月	3,425,125,011.55	6,028,857,731.30
7-12 个月	186,412,764.17	333,477,476.38
1 年以内小计	3,611,537,775.72	6,362,335,207.68
1 至 2 年	2,609,754,903.83	3,730,555,949.77
2 至 3 年	2,821,559,096.62	236,267,700.16
3 年以上	367,226,853.82	217,215,607.28
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	9,410,078,629.99	10,546,374,464.89

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	318,564,613.57	3.39	276,749,337.71	86.87	41,815,275.86	294,080,055.00	2.79	236,742,296.85	80.50	57,337,758.15
按组合计提坏账准备	9,091,514,016.42	96.61	158,994,838.25	1.75	8,932,519,178.17	10,252,294,409.89	97.21	146,905,975.49	1.43	10,105,388,434.40
其中：										
组合一	7,670,593,254.46	81.51			7,670,593,254.46	9,652,461,593.91	91.52			9,652,461,593.91
组合二	1,420,920,761.96	15.10	158,994,838.25	11.19	1,261,925,923.71	599,832,815.98	5.69	146,905,975.49	24.49	452,926,840.49
合计	9,410,078,629.99	100.00	435,744,175.96		8,974,334,454.03	10,546,374,464.89	100.00	383,648,272.34		10,162,726,192.55

按单项计提坏账准备：

单位：元　币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
项目公司合作方	233,311,125.20	233,311,125.20	100.00	预计无法收回
项目拆迁补偿	75,722,248.69	35,808,415.53	47.29	垫付拆迁补偿款，预计部分无法收回
其他	9,531,239.68	7,629,796.98	80.05	预计部分无法收回
合计	318,564,613.57	276,749,337.71		

按组合计提坏账准备：
组合计提项目：

单位：元　币种：人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
组合一	7,670,593,254.46		
组合二	1,420,920,761.96	158,994,838.25	11.19
合计	9,091,514,016.42	158,994,838.25	

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	101,239,791.35	45,666,184.14	236,742,296.85	383,648,272.34
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,078,880.38	10,768,290.52	40,007,040.86	54,854,211.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-2,215,445.46	-542,862.68		-2,758,308.14
2020年12月31日余额	103,103,226.27	55,891,611.98	276,749,337.71	435,744,175.96

其他变动：合并范围变更

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
√适用 □不适用
其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	10,183,941,566.97	68,352,842.92	294,080,055.00	10,546,374,464.89
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-1,720,770,624.29	28,783,360.97	24,484,558.57	-1,667,502,704.75
本期终止确认				
合并范围变更	533,424,035.81	-2,217,165.96		531,206,869.85
期末余额	8,996,594,978.49	94,919,037.93	318,564,613.57	9,410,078,629.99

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	236,742,296.85	40,007,040.86				276,749,337.71
按组合计提坏账准备	146,905,975.49	14,847,170.90			-2,758,308.14	158,994,838.25
合计	383,648,272.34	54,854,211.76			-2,758,308.14	435,744,175.96

其他变动：合并范围变更

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
联营、合营企业往来款	3,874,838,516.80	4,884,836,471.38
经营及合作项目往来款	1,382,619,746.75	2,293,945,658.87
垫付拆迁款	2,806,372,474.66	2,433,539,038.15
各项保证金	1,050,939,182.34	624,460,798.48
代收代付款	110,155,862.59	132,500,705.98
其他	185,152,846.85	177,091,792.03
合计	9,410,078,629.99	10,546,374,464.89

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市奉贤区金汇镇人民政府泰日城中村改造专户	垫付拆迁款	2,434,238,926.66	3 年以内	25.87	
常州正泰房屋居间有限公司	各项保证金	743,719,284.33	0-6 个月	7.90	
上海城明置业有限公司	联营、合营企业往来款	673,983,280.83	2 年以内	7.16	
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	460,512,467.55	2 年以内	4.89	
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	448,696,293.90	0-6 个月	4.77	
合计		4,761,150,253.27		50.59	

(8) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(10)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(九)存货

1、 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
在产品						
原材料	388,533.40	73,797.59	314,735.81	525,289.49	73,797.59	451,491.90
周转材料	9,216,559.65		9,216,559.65	14,015,293.77		14,015,293.77
库存商品	194,509,513.24	8,816,214.47	185,693,298.77	208,734,368.79	4,008,477.34	204,725,891.45
消耗性生物资产						
开发成本	39,783,857,318.18	240,874,794.51	39,542,982,523.67	48,273,555,810.43	381,463,668.76	47,892,092,141.67
开发产品	17,458,702,133.22	480,811,764.94	16,977,890,368.28	10,492,798,419.49	477,828,648.96	10,014,969,770.53
出租开发产品	3,059,580,406.29	63,307,396.67	2,996,273,009.62	2,382,567,041.87	58,310,532.29	2,324,256,509.58
工程施工						
发出商品	5,300,058.99		5,300,058.99			
合同履约成本	915,542,377.61	203,918,560.67	711,623,816.94	780,160,981.83	93,860,980.31	686,300,001.52
合计	61,427,096,900.58	997,802,528.85	60,429,294,371.73	62,152,357,205.67	1,015,546,105.25	61,136,811,100.42

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计下期竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金山瞰海苑	2018 年 11 月	2022 年 9 月	70.00 亿元	4,654,898,188.67	4,531,594,482.38
金山府北块	2018 年 3 月	2021 年 12 月	98.86 亿元	3,924,815,813.82	7,773,542,854.20
龙运天城	2019 年 1 月	2021 年 6 月	33.70 亿元	2,571,080,112.93	
松江区洞泾镇新农河三号-2 地块	2018 年 12 月	2021 年 9 月	26.00 亿元	2,473,614,200.15	2,275,488,940.50
三林保障房项目	2019 年 3 月	2021 年 2 月	21.04 亿元	1,990,311,574.11	1,109,418,361.82
荷樾府	2018 年 12 月	2021 年 9 月	22.31 亿元	1,918,086,523.83	1,617,373,275.69
梦想城	2019 年 2 月	2021 年 12 月	39.45 亿元	1,769,990,438.95	1,435,205,428.41
光明九胤	2019 年 4 月	2021 年 10 月	21.56 亿元	1,742,208,510.16	1,487,130,961.46

苏州光樾华庭	2019 年 4 月	2021 年 5 月	20.54 亿元	1,692,616,055.41	1,303,012,296.10
玺悦珑庭	2018 年 8 月	2021 年 6 月	16.34 亿元	1,590,679,545.64	1,419,407,333.49
光明.蓉府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	14.38 亿元	1,272,001,120.53	1,036,378,943.41
右岸雅苑	2019 年 10 月	2021 年 10 月	17.11 亿元	1,216,399,599.62	947,049,691.75
明丰湖滨花园	2010 年 3 月	待定	14.77 亿元	1,206,901,020.54	1,206,901,020.54
青溪华府	2017 年 5 月	2021 年 3 月	20.62 亿元	1,080,121,255.42	741,030,498.42
常州光樾华庭	2019 年 12 月	2021 年 12 月	14.84 亿元	1,071,538,616.21	915,516,102.79
光明.璟宸苑	2018 年 12 月	2021 年 11 月	31.80 亿元	949,729,271.68	494,854,866.14
光明府	2019 年 3 月	2021 年 12 月	14.37 亿元	945,576,765.09	686,617,609.30
光明拾光里	2019 年 10 月	2022 年 10 月	11.75 亿元	814,963,582.64	643,514,346.49
明金府	2019 年 3 月	2021 年 6 月	11.65 亿元	766,637,223.46	650,314,583.15
竹海岭上	2019 年 1 月	待定	待定	647,422,600.44	539,621,898.11
118 街坊 B3-1 地块二期	2019 年 7 月	2023 年 6 月	10.00 亿元	638,686,646.29	605,209,848.41
门第镜院	2018 年 7 月	2021 年 5 月	23.29 亿元	567,556,852.90	1,689,920,885.66
奉贤区金汇镇泰日社区 11-03 地块（暂定名）	2018 年 12 月	2021 年 6 月	7.74 亿元	536,187,664.46	315,777,768.80
泉城熙悦	2018 年 6 月	2021 年 12 月	9.91 亿元	396,489,935.65	419,623,948.63
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012 年 12 月	待定	待定	387,953,601.66	748,999,043.12
光明御品	2016 年 6 月	2021 年 12 月	15.87 亿元	338,137,547.25	977,555,746.96
原生海	2011 年 4 月	2021 年 12 月	13.30 亿元	305,509,617.59	697,699,839.60
光明城市（本年退出合并范围）					1,978,233,558.99
其他项目				2,313,743,433.08	10,026,561,676.11
合计				39,783,857,318.18	48,273,555,810.43

(2) 开发产品

单位：元　币种：人民币

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
御河丹城	2019 年 4 月	456,309,593.36		205,524,577.59	250,785,015.77
宜兴.英伦尊邸	2016 年 12 月	286,593,006.18		2,513,502.59	284,079,503.59
香樟园	2020 年 7 月		1,012,560,272.22	885,736,413.05	126,823,859.17
万丰公寓	2017 年 10 月	399,441,961.60		122,099,799.36	277,342,162.24
陶里	2019 年 12 月	360,585,680.11		195,963,856.19	164,621,823.92

索河湾	2020 年 7 月	194,087,407.69	1,109,704,952.47	328,112,305.15	975,680,055.01
松南城善德苑	2020 年 12 月		3,410,699,245.44		3,410,699,245.44
泉城熙悦	2020 年 6 月		563,525,277.09	419,765,063.86	143,760,213.23
青溪华府一期	2019 年 11 月	179,269,799.31		39,792,452.42	139,477,346.89
金山府南块	2020 年 11 月		4,711,136,587.07	1,283,075,461.83	3,428,061,125.24
汇臻锦苑	2020 年 12 月		623,022,074.45		623,022,074.45
湖北国展中心广场	2019 年 8 月	1,436,160,206.43	32,126,779.66	574,032,598.61	894,254,387.48
国风云樾花园	2020 年 11 月		2,864,991,354.44	453,262,854.72	2,411,728,499.72
光明御品	2020 年 1 月	363,415,057.15	791,651,843.67	693,209,286.66	461,857,614.16
光明依晨苑	2019 年 3 月	386,349,800.03		1,098,273.12	385,251,526.91
光明海上海	2020 年 12 月		783,304,197.41	121,969,721.74	661,334,475.67
富春江花苑	2019 年 12 月	394,890,196.06		75,318,973.48	319,571,222.58
福侬庄园	2017 年 12 月	237,266,592.73		20,383,741.41	216,882,851.32
风景城邦	2019 年 6 月	361,038,303.95		191,752,312.59	169,285,991.36
东方大境府	2019 年 9 月	926,108,992.53		243,694,142.46	682,414,850.07
光明城市（本年退出合并范围）	2020 年 11 月	1,571,602,741.72	1,093,041,889.13	2,664,644,630.85	
其他项目		2,939,679,080.64	1,111,999,085.50	2,619,909,877.14	1,431,768,289.00
合计		10,492,798,419.49	18,107,763,558.55	11,141,859,844.82	17,458,702,133.22

(3) 出租开发产品

单位：元　币种：人民币

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少		期末余额
			本期摊销金额	本期销售金额	
熙藏苑	840,068,328.19	-	27,327,503.38	-	812,740,824.81
俱进路二手房/华阳镇人民路二手房	104,510,772.91	-	3,829,361.76	-	100,681,411.15
荥阳索河新天地商业项目	281,966,213.81	-	7,705,657.39	-	274,260,556.42
嘉定新城 D9 空间	128,681,146.19	-	4,419,767.39	-	124,261,378.80
唐镇壹号	65,015,575.68	-	1,145,073.74	-	63,870,501.94
幸福天地	226,524,799.94	7,580,502.24	6,196,162.00	-	227,909,140.18
褐石公馆	20,585,634.13	1,070,229.58	520,066.32	-	21,135,797.39
农房-城市花苑	422,535,507.46	7,652,476.78	8,292,751.76	-	421,895,232.48

镇江金陵风景城邦大酒店	161,862,226.99	-	5,492,996.40	-	156,369,230.59
西郊乐缤纷	-	701,316,972.18	46,275,466.13	-	655,041,506.05
其他项目	130,816,836.57	81,480,395.30	10,882,405.39		201,414,826.48
合计	2,382,567,041.87	799,100,576.08	122,087,211.66		3,059,580,406.29

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		合并范围变动	期末余额
			计提	其他	转回或转销	其他		
在产品								
原材料	73,797.59	73,797.59						73,797.59
库存商品	4,008,477.34	4,008,477.34	4,807,737.13					8,816,214.47
周转材料								
消耗性生物资产								
开发成本	381,463,668.76	381,463,668.76	6,916,881.87			147,505,756.12		240,874,794.51
开发产品	477,828,648.96	477,828,648.96	253,833,411.51	147,505,756.12	211,414,299.05	4,996,864.38	-181,944,888.22	480,811,764.94
出租开发产品	58,310,532.29	58,310,532.29		4,996,864.38				63,307,396.67
工程施工	93,860,980.31							
合同履约成本		93,860,980.31	110,057,580.36					203,918,560.67
合计	1,015,546,105.25	1,015,546,105.25	375,615,610.87	152,502,620.50	211,414,299.05	152,502,620.50	-181,944,888.22	997,802,528.85

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,268,915,622.06 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 5.30%。

4、 存货期末余额中用于抵押的信息详见本附注十二（一）重要承诺事项 2。

5、 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十)合同资产

1、 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	15,928,099.19		15,928,099.19			
合计	15,928,099.19		15,928,099.19			

其他说明：

√适用 □不适用

合同资产为本公司提供的工程承包服务，按照履约进度确认的收入超过客户办理结算对价的部分，尚未达到合同约定收取合同对价的条件，从而形成合同资产。

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3、 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(十一)持有待售资产

□适用 √不适用

(十二)一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
信托保障基金（注）	5,010,000.00	
合计	5,010,000.00	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

注：根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，本公司委托国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）根据发行的信托本金金额的 1%代为向中国信托业保障基金有限公司（以下简称：“保障基金公司”）认购信托业保障基金，未来保障基金公司在信托产品清算时向国通信托支付保障基金本金及收益，国通信托在收到保障基金支付的本金及收益后，将本金及收益返还本公司。

(十三)其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预交税金及留抵增值税	1,799,294,109.04	1,469,080,331.38
合同取得成本	89,325,694.82	41,768,577.68
其他	163,325.67	3,313,097.54
合计	1,888,783,129.53	1,514,162,006.60

其他说明

1、 与合同取得成本有关的资产相关的信息

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
					本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出等		41,768,577.68	86,216,955.74	38,659,838.60			89,325,694.82	随相关收入的确认而摊销。
合计		41,768,577.68	86,216,955.74	38,659,838.60			89,325,694.82	

(十四)债权投资

1、 债权投资情况

□适用 √不适用

2、 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

3、 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

(十五)其他债权投资

1、 其他债权投资情况

□适用 √不适用

2、 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

3、 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(十六)长期应收款

1、 长期应收款情况

□适用 √不适用

2、 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

3、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

4、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

(十七)长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
镇江广丰房地产有限公司	6,169,828.44			-6,169,828.44							
长沙碧明房地产开发有限公司	8,128,763.20			498,564.30						8,627,327.50	
苏州和都置业有限公司	997,985.67			52,991,544.26						53,989,529.93	
无锡致弘置业有限公司（注 1）	1,473,454.05			-1,473,454.05							
杭州润昕置业有限公司	95,136,738.37			-95,136,738.37							
南昌明伯置业有限公司（注 2）											
武汉明泰置业有限公司	112,332,918.25			-14,133,720.93						98,199,197.32	
宁波明科置业有限公司（注 1）											
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司		50,000,000.00		-32,073,405.60						17,926,594.40	
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司		204,000,000.00		-10,919,915.85						193,080,084.15	
小计	224,239,687.98	254,000,000.00		-106,416,954.68						371,822,733.30	
二、联营企业											
常州百俊房地产开发有限公司	4,007,208.76			11,900,742.30						15,907,951.06	
镇江扬启房地产开发有限公司	64,840,392.05			-64,840,392.05							
常州天宸房地产开发有限公司（注 3）	9,042,346.36			4,857,425.47					-13,899,771.83		
四川雅灿房地产开发有限公司（注 1）	488,215.22			-488,215.22							
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,696,235.89			53,586.50						9,749,822.39	
重庆天惠房地产开发有限公司	31,357,929.12			2,234,675.84						33,592,604.96	
上海城明置业有限公司	9,520,851.84			-2,785,581.31						6,735,270.53	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	31,132,327.91			-2,500,798.13						28,631,529.78	
徐州美君房地产有限公司	36,618,720.86			-8,245,606.73						28,373,114.13	
常州百瑞房地产开发有限公司	38,729,899.95			-11,063,392.41						27,666,507.54	

柳州同鑫房地产开发有限公司		62,700,000.00		-3,367,647.22						59,332,352.78	
常州明宏置业有限公司	41,533,564.52			-12,146,268.31						29,387,296.21	
宜兴宝明房地产开发有限公司	97,732,816.60			-57,659,123.23						40,073,693.37	
成都辰禧置业有限公司	32,497,918.38			-15,583,978.97						16,913,939.41	
宁波仑茂置业有限公司	31,980,472.01			-16,843,559.52						15,136,912.49	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（注 4）				-353,287.62					1,011,797,679.22	1,011,444,391.60	
小计	439,178,899.47	62,700,000.00		-176,831,420.61					997,897,907.39	1,322,945,386.25	
合计	663,418,587.45	316,700,000.00		-283,248,375.29					997,897,907.39	1,694,768,119.55	

其他说明

注 1：因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减至零。

注 2：南昌明伯置业有限公司系本公司合营企业，截至 2020 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资。

注 3：其他变动系公司因控制权变化联营企业转为子公司，详见附注六（五）3“其他原因的合并范围变动”。

注 4：其他变动系原子公司的少数股东单方增资导致本公司丧失控制权，对其转为权益法核算，详见附注六（四）“处置子公司”。

(十八)其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海市天天搬场运输有限公司	100,000.00	100,000.00
上海明乐贸易有限公司		
合计	100,000.00	100,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		上年年末余额	
	原值	减值	原值	减值
上海市区天天搬场运输有限公司	100,000.00		100,000.00	
上海明乐贸易有限公司	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
合计	600,000.00	500,000.00	600,000.00	500,000.00

2、 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

(十九)其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二十)投资性房地产

投资性房地产计量模式

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	97,659,557.91	97,659,557.91
2.本期增加金额	8,999,280.00	8,999,280.00
（1）外购		
（2）存货\固定资产\在建工程转入	8,999,280.00	8,999,280.00
（3）企业合并增加		
3.本期减少金额	9,289,438.74	9,289,438.74
（1）处置		
（2）其他转出		
（3）转入存货	9,289,438.74	9,289,438.74
4.期末余额	97,369,399.17	97,369,399.17
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	20,520,281.98	20,520,281.98
2.本期增加金额	12,299,551.68	12,299,551.68

（1）计提或摊销	3,300,271.68	3,300,271.68
（2）存货转入	8,999,280.00	8,999,280.00
3.本期减少金额	3,096,479.83	3,096,479.83
（1）处置		
（2）其他转出		
（3）转入存货	3,096,479.83	3,096,479.83
4.期末余额	29,723,353.83	29,723,353.83
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
（1）计提		
3、本期减少金额		
（1）处置		
（2）其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	67,646,045.34	67,646,045.34
2.期初账面价值	77,139,275.93	77,139,275.93

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
桃浦路办公楼	4,942,707.41	正在办理中

其他说明

□适用 √不适用

(二十一)固定资产

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	574,968,791.26	599,759,050.29
固定资产清理		
合计	574,968,791.26	599,759,050.29

其他说明：

□适用 √不适用

2、 固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	613,369,009.42	97,259,941.08	88,406,258.52	18,033,220.54	35,734,881.81	852,803,311.37
2.本期增加金额	6,272,838.04	1,936,171.35	3,134,809.46	1,534,283.84	2,268,704.99	15,146,807.68
（1）购置		1,936,171.35	3,134,809.46	1,474,803.68	2,268,704.99	8,814,489.48
（2）在建工程转入	6,272,838.04					6,272,838.04
（3）企业合并增加				59,480.16		59,480.16
3.本期减少金额		2,252,045.11	6,585,246.11	313,464.18	6,596,300.18	15,747,055.58
（1）处置或报废		2,252,045.11	6,548,246.11	313,464.18	5,365,164.26	14,478,919.66
（2）企业合并减少			37,000.00		1,231,135.92	1,268,135.92
4.期末余额	619,641,847.46	96,944,067.32	84,955,821.87	19,254,040.20	31,407,286.62	852,203,063.47
二、累计折旧						
1.期初余额	113,288,563.87	42,026,683.73	58,887,283.72	12,112,132.17	26,729,597.59	253,044,261.08
2.本期增加金额	17,326,369.46	5,811,817.90	9,424,696.38	2,832,869.42	2,751,001.54	38,146,754.70
（1）计提	17,326,369.46	5,811,817.90	9,424,696.38	2,801,845.53	2,751,001.54	38,115,730.81
（2）企业合并增加				31,023.89		31,023.89
3.本期减少金额		2,026,349.80	5,753,145.11	270,177.21	5,907,071.45	13,956,743.57
（1）处置或报废		2,026,349.80	5,727,954.42	270,177.21	5,062,303.39	13,086,784.82
（2）企业合并减少			25,190.69		844,768.06	869,958.75
4.期末余额	130,614,933.33	45,812,151.83	62,558,834.99	14,674,824.38	23,573,527.68	277,234,272.21
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	489,026,914.13	51,131,915.49	22,396,986.88	4,579,215.82	7,833,758.94	574,968,791.26
2.期初账面价值	500,080,445.55	55,233,257.35	29,518,974.80	5,921,088.37	9,005,284.22	599,759,050.29

3、 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
军工路冷库	16,892,927.56	15,133,028.29		1,759,899.27	

4、 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

5、 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

6、 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 号的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 号的房屋及建筑物	4,289,827.77	无法办出产证

其他说明：

□适用 √不适用

7、 固定资产清理

□适用 √不适用

(二十二)在建工程

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	822,387,718.76	123,256,221.41
工程物资		
合计	822,387,718.76	123,256,221.41

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西郊冷链项目	325,022,169.22		325,022,169.22	118,254,589.31		118,254,589.31
花博酒店及小镇客厅等	497,365,549.54		497,365,549.54			
其他				5,001,632.10		5,001,632.10
合计	822,387,718.76		822,387,718.76	123,256,221.41		123,256,221.41

3、 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西郊冷链项目	12.19 亿元	118,254,589.31	206,767,579.91			325,022,169.22	27.76	27.76%				自筹
花博酒店及小镇客厅等	9.20 亿元		497,365,549.54			497,365,549.54	54.14	54.14%	7,635,411.91	7,635,411.91	5.41	借款
其他		5,001,632.10	1,944,413.48	6,272,838.04	673,207.54							
合计	21.39 亿元	123,256,221.41	706,077,542.93	6,272,838.04	673,207.54	822,387,718.76			7,635,411.91	7,635,411.91		

4、 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、 工程物资

(1) 工程物资情况

□适用 √不适用

(二十三)生产性生物资产

1、 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2、 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十四)油气资产

□适用 √不适用

(二十五)使用权资产

□适用 √不适用

(二十六)无形资产

1、 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	货运出租车特许经营权	房屋使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	239,070,732.80	13,180,948.17	26,840,000.00	1,679,730.00	280,771,410.97
2.本期增加金额	253,296,144.00	586,818.10			253,882,962.10
(1)购置	253,296,144.00	586,818.10			253,882,962.10
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	492,366,876.80	13,767,766.27	26,840,000.00	1,679,730.00	534,654,373.07
二、累计摊销					
1.期初余额	48,970,643.70	10,034,500.22	1,082,160.00	405,934.75	60,493,238.67
2.本期增加金额	8,130,424.92	1,696,133.44		167,973.00	9,994,531.36
（1）计提	8,130,424.92	1,696,133.44		167,973.00	9,994,531.36
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	57,101,068.62	11,730,633.66	1,082,160.00	573,907.75	70,487,770.03

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	435,265,808.18	2,037,132.61	25,757,840.00	1,105,822.25	464,166,603.04
2.期初账面价值	190,100,089.10	3,146,447.95	25,757,840.00	1,273,795.25	220,278,172.30

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	729,286.48	历史原因未取得权属证书

其他说明：

□适用 √不适用

(二十七)开发支出

□适用 √不适用

(二十八)商誉

1、 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
上海农工商旺都物业管理有限公司	230,587.52			230,587.52
合计	31,830,769.97			31,830,769.97

2、 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
合计	31,600,182.45			31,600,182.45

3、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

上海农信电子商务有限公司商誉系 2013 年 9 月本公司收购上海农信电子商务有限公司 51%权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为 29,245,864.18 元，上海农信电子商务有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为-616,310.33 元，差额 29,560,182.45 元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。上海农信电子商务有限公司对应的商誉已于以前年度全额计提减值准备。

上海西郊福斯特国际贸易有限公司商誉系 2014 年子公司上海海博物流（集团）有限公司收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司 51%权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为人民币 3,060,000.00 元，上海西郊福斯特国际贸易有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币 2,000,000.00 元，差额 2,040,000.00 元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。上海西郊福斯特国际贸易有限公司对应的商誉已于以前年度全额计提减值准备。

上海农工商旺都物业管理有限公司商誉系 2013 年子公司农工商房地产（集团）有限公司购买上海农工商旺都物业管理有限公司 100%股权时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，该项股权购买的交易价格为 7,710,100.00 元，购买时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值为 7,479,512.48 元，差额 230,587.52 元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。资产组范围为与商誉相关的经营性长期资产。

4、 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

(1) 对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础，五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 10%。

5、 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

经商誉减值测试，公司收购上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉，截至 2020 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

其他说明

□适用 √不适用

(二十九)长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	合并范围变动	其他减少金额	期末余额
租赁房屋改造及装修费	61,530,234.05	20,979,192.32	38,112,886.31	8,987,038.15		53,383,578.21
其他	36,356.44		36,356.44			
合计	61,566,590.49	20,979,192.32	38,149,242.75	8,987,038.15		53,383,578.21

(三十)递延所得税资产/ 递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	913,989,711.24	228,496,495.54	1,007,196,873.79	251,798,286.18
内部交易未实现利润	728,454,058.07	182,113,514.51	561,060,894.02	140,865,277.62
可抵扣亏损	8,541,249.35	2,135,312.34	64,656,886.48	16,164,221.62
其他	157,485,079.76	39,371,269.96	144,983,589.09	36,245,897.27
合计	1,808,470,098.42	452,116,592.35	1,777,898,243.38	445,073,682.69

2、 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入合同取得成本的佣金支出	86,016,418.20	21,504,104.56	40,150,855.92	10,037,713.98
丧失控制权产生的视同股权处置收益	294,000,000.00	73,500,000.00		
剩余股权按公允价值重估利得	502,217,582.98	125,554,395.75		
交易性金融资产公允价值变动			1,824,678.60	456,169.65
合计	882,234,001.18	220,558,500.31	41,975,534.52	10,493,883.63

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4、 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	688,546,050.19	503,693,891.78
可抵扣亏损	4,102,862,484.49	3,200,603,652.73
合计	4,791,408,534.68	3,704,297,544.51

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2020 年		87,650,071.00
2021 年	570,746,964.15	574,240,768.16
2022 年	569,231,972.78	576,213,865.47
2023 年	688,012,294.59	721,710,897.47
2024 年	1,011,333,365.03	1,240,788,050.63
2025 年	1,263,537,887.94	
合计	4,102,862,484.49	3,200,603,652.73

其他说明：

□适用 √不适用

(三十一)其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
住宅物业保修金（注 1）	60,238,547.58		60,238,547.58	56,341,170.50		56,341,170.50
信托保障基金（注 2）	6,760,000.00		6,760,000.00	11,770,000.00		11,770,000.00
其他	756,067.58		756,067.58	24,464,865.40		24,464,865.40
合计	67,754,615.16		67,754,615.16	92,576,035.90		92,576,035.90

其他说明：

注 1：根据上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，子公司农工商房地产（集团）有限公司向项目所在地的住房保障和房屋管理局交纳住宅物业保修金，共计 31.68 万元，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19 号）的规定，下属子公司农工商房地产集团舟山置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计 5,992.18 万元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

注 2：根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，本公司委托国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）根据发行的信托本金金额的 1%代为向中国信托业保障基金有限公司（以下简称：“保障基金公司”）认购信托业保障基金，未来保障基金公司在信托产品清算时向国通信托支付保障基金本金及收益，国通信托在收到保障基金支付的本金及收益后，将本金及收益返还本公司。

(三十二)短期借款

1、 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
信用借款	10,715,734,392.36	9,506,000,000.00
抵押借款		190,554,793.53
保证借款	484,201,803.40	503,613,861.27
合计	11,199,936,195.76	10,200,168,654.80

2、 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十三)交易性金融负债

□适用 √不适用

(三十四)衍生金融负债

□适用 √不适用

(三十五)应付票据

1、 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	960,000.00	
银行承兑汇票		
合计	960,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

(三十六)应付账款

1、 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	8,284,955,398.73	6,916,077,522.05
材料款、货款	338,440,219.63	364,533,311.83
营销款	69,888,311.16	121,254,959.84
其他	98,016,013.20	78,940,115.52
合计	8,791,299,942.72	7,480,805,909.24

2、 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十七)预收款项

1、 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	5,575,038.56	12,184,032.59
预收其他款项	8,301,516.45	5,431,043.72
合计	13,876,555.01	17,615,076.31

2、 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十八)合同负债

1、 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	17,058,204,856.60	11,244,732,333.57
预收工程款	381,465,687.48	855,053,865.72
预收其他款项	89,421,713.31	79,158,467.87
合计	17,529,092,257.39	12,178,944,667.16

其他说明：

√适用 □不适用

2、 预收房款主要情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
龙运天城	3,753,596,948.62		2021 年 6 月	99.31%
松南城善德苑	2,006,190,355.88	2,006,190,355.87	已竣工	96.28%
明金府	1,376,700,654.13	825,093,724.77	2021 年 12 月	100.00%
光明雅筑	1,293,556,406.42		2021 年 9 月	96.52%
玺悦珑庭	989,120,129.36	379,409,871.56	2021 年 6 月	67.78%
光明.璟宸苑	763,195,817.43	160,255,431.19	2021 年 11 月	28.07%
荷樾府	714,806,987.15	135,873,965.14	2021 年 11 月	34.71%
光明九胤	674,235,735.78		2021 年 10 月	44.77%
梦想城 013 地块	384,298,950.47	85,831,723.85	2021 年 12 月	39.06%
光明.蓉府	441,255,993.58	45,149,668.81	2021 年 3 月	39.55%

常州光樾华庭	411,310,312.75		2021 年 12 月	34.68%
门第境院东区	384,198,002.75		2021 年 5 月	99.12%
青溪华府二期	369,023,624.77	218,138,983.20	2021 年 3 月	25.01%
苏州光樾华庭	349,456,219.27	116,624,210.48	2021 年 5 月	30.38%
云樾花园	301,890,657.52	280,297,543.21	已竣工	42.02%
原生海 C 地块	270,469,259.74	196,227,268.71	已竣工	74.44%
汇臻锦苑	244,238,532.10	198,366,972.48	已竣工	44.87%
右岸雅苑	221,005,867.96		2021 年 10 月	15.31%
明丰湖滨花园	161,793,492.00	154,089,040.00	待定	43.98%
金山府南块	124,397,104.59	556,453,529.36	已竣工	34.14%
光明御品三期	107,190,984.89	114,188,730.28	已竣工	86.86%
光明御品二期	69,232,293.09	46,255,739.05	已竣工	95.29%
东方大境府	61,120,014.12	27,238,353.21	已竣工	61.62%
富春江花苑	54,052,633.23	14,961,611.93	已竣工	67.70%
合计	15,526,336,977.60	5,560,646,723.10		

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(三十九)应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	133,715,268.76	548,246,200.20	559,491,660.66	122,469,808.30
二、离职后福利-设定提存计划	157,091.00	25,883,372.43	25,924,438.20	116,025.23
三、辞退福利		3,013,007.14	3,013,007.14	
四、一年内到期的其他福利				
合计	133,872,359.76	577,142,579.77	588,429,106.00	122,585,833.53

2、 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	130,199,923.58	451,296,578.81	462,211,063.26	119,285,439.13
二、职工福利费	2,087.00	21,307,879.40	21,134,227.81	175,738.59
三、社会保险费	184,442.11	28,868,976.23	28,932,447.54	120,970.80
其中：医疗保险费	163,184.78	23,783,469.51	23,837,449.09	109,205.20
工伤保险费	4,842.65	282,613.48	287,456.13	
生育保险费	16,414.68	2,047,228.67	2,051,877.75	11,765.60
其他		2,755,664.57	2,755,664.57	
四、住房公积金	328,892.55	34,195,200.57	34,392,094.31	131,998.81
五、工会经费和职工教育经费	2,999,923.52	10,380,503.68	10,624,766.23	2,755,660.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		2,197,061.51	2,197,061.51	
合计	133,715,268.76	548,246,200.20	559,491,660.66	122,469,808.30

3、 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	153,459.56	12,509,091.97	12,656,425.89	6,125.64
2、失业保险费	3,021.44	181,393.50	183,975.05	439.89
3、企业年金缴费	610.00	13,192,886.96	13,084,037.26	109,459.70
合计	157,091.00	25,883,372.43	25,924,438.20	116,025.23

其他说明：

□适用 √不适用

(四十)应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
消费税		
营业税		
增值税	144,473,264.87	130,220,039.07
企业所得税	233,505,051.77	336,178,937.54
个人所得税	4,186,400.20	2,165,026.10
城市维护建设税	21,674,566.78	17,418,929.71
房产税	9,690,386.22	8,090,587.02
土地增值税	892,273,805.80	1,342,652,332.80
教育费附加	17,343,793.92	14,424,178.96
土地使用税	17,638,429.97	17,724,843.59
其他	3,049,456.75	2,749,663.84
合计	1,343,835,156.28	1,871,624,538.63

(四十一)其他应付款

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	147,394,669.51	114,243,173.96
其他应付款	5,925,431,113.95	6,187,858,060.36
合计	6,072,825,783.46	6,302,101,234.32

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应付利息

(1) 分类列示

□适用 √不适用

3、 应付股利

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	75,327,252.84	42,175,757.29
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他权益工具	72,067,416.67	72,067,416.67
合计	147,394,669.51	114,243,173.96

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

其中，重要的超过一年未支付的应付股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	15,893,709.17	15,668,909.51	股东尚未领取
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68	股东尚未领取
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35	股东尚未领取
上海欣影置业有限公司	18,660,000.00	18,660,000.00	股东尚未领取
合计	40,096,662.20	39,871,862.54	

4、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业间往来款	4,908,357,869.98	4,953,733,031.20
暂收款	62,052,821.39	602,774,025.32
代收代付款	254,638,416.52	166,549,358.65
保证金、押金	80,362,169.06	62,871,618.35
其他	620,019,837.00	401,930,026.84
合计	5,925,431,113.95	6,187,858,060.36

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海新碧房地产开发有限公司	528,638,984.23	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	327,573,795.39	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
常州百俊房地产开发有限公司	119,858,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
吴江明圆投资发展有限公司	118,500,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
苏州市拓景房地产开发有限公司	105,721,662.92	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	1,555,323,855.31	

(3) 其他说明：

√适用 □不适用

截至资产负债表日，公司对上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）的其他应付款余额为 97,268,619.59 元。

(四十二)持有待售负债

□适用 √不适用

(四十三)1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,282,270,592.79	4,633,291,095.72
1 年内到期的应付债券	675,761,794.36	1,929,987,698.63
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期应付职工薪酬（注 1）	686,900.30	849,397.60
合计	7,958,719,287.45	6,564,128,191.95

其他说明：

注 1：详见本附注“五、（四十九）长期应付职工薪酬”。

(四十四)其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付退货款		
期末未终止确认的已背书尚未到期的应收款项融资	31,500,000.00	34,100,000.00
短期应付债券	759,346,438.36	
待转销项税（注）	1,486,153,254.05	991,449,158.38
合计	2,276,999,692.41	1,025,549,158.38

注：待转销项税主要为本公司房地产销售中随预收房款对应收取的增值税销项税。

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 光明房产 SCP001（注）	100.00	2020/8/21	9 个月	750,000,000.00		750,000,000.00	9,346,438.36			759,346,438.36
合计				750,000,000.00		750,000,000.00	9,346,438.36			759,346,438.36

注：本公司于 2020 年 8 月 20 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的超短期融资券（债券代码：20 光明房产 SCP001），票面利率 3.42%，到期日为 2021 年 4 月 17 日。

其他说明：
□适用 √不适用

(四十五)长期借款

1、 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
质押借款			
信用借款	6,000,000.00	3,409,000,000.00	1.20%
抵押借款	5,250,020,000.00	6,011,797,000.00	4.35%~4.75%
保证借款	4,850,480,000.00	4,774,905,000.00	4.61%~7.40%
抵押加保证借款	4,253,254,624.90	6,725,704,940.32	2.36%~7.50%
保证加抵押加质押	596,000,000.00	1,539,000,000.00	4.84%~5.34%
合计	14,955,754,624.90	22,460,406,940.32	

其他说明，包括利率区间：
□适用 √不适用

(四十六)应付债券

1、 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16 光明房产 MTN001		88,436,178.30
16 光明地产 MTN002		55,556,472.65
17 光明房产 MTN001		1,527,302,054.77
19 光明房产 MTN002	800,000,000.00	826,693,260.27
ABS 优先 A2 级资产支持证券		456,534,326.78
20 光明房产 MTN001	500,000,000.00	
20 光明房产 MTN002	750,000,000.00	
20 光明房产 MTN003	750,000,000.00	
合计	2,800,000,000.00	2,954,522,292.77

2、 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期付息	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
16 光明房产 MTN001（注 1）	100.00	2016/7/13	3+2 年	1,000,000,000.00	88,436,178.30		2,992,800.00		2,992,800.00		88,436,178.30	
16 光明地产 MTN002（注 2）	100.00	2016/9/5-2016/9/6	3+2 年	1,000,000,000.00	55,556,472.65		1,567,500.00		1,567,500.00		55,556,472.65	
17 光明房产 MTN001	100.00	2017/8/23-2017/8/24	3+2 年	1,500,000,000.00	1,527,302,054.77		49,947,945.23		77,250,000.00	1,500,000,000.00		
19 光明房产 MTN002（注 3）	100.00	2019/2/27	3+2 年	800,000,000.00	826,693,260.27		31,840,000.00		31,840,000.00		26,693,260.27	800,000,000.00
ABS 优先 A2 级资产支持证券（注 4）	100.00	2019/1/4	1026 天	450,000,000.00	456,534,326.78		29,257,648.20		29,332,466.56		456,459,508.42	
20 光明房产 MTN001（注 5）	100.00	2020/2/17-2020/2/18	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	16,023,224.04				16,023,224.04	500,000,000.00
20 光明房产 MTN002（注 6）	100.00	2020/3/25-2020/3/26	3 年	750,000,000.00		750,000,000.00	21,000,000.00				21,000,000.00	750,000,000.00
20 光明房产 MTN003（注 7）	100.00	2020/8/12-2020/8/13	3 年	750,000,000.00		750,000,000.00	11,593,150.68				11,593,150.68	750,000,000.00
合计				6,750,000,000.00	2,954,522,292.77	2,000,000,000.00	164,222,268.15		142,982,766.56	1,500,000,000.00	675,761,794.36	2,800,000,000.00

注 1：本公司于 2016 年 7 月 13 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明房产 MTN001），票面利率为 3.44%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 7 月 15 日，投资人已回售总金额为 913,000,000 元，未回售总金额为 87,000,000 元，未回售部分债券票面利率 3.44%，在持有期间固定不变。截至本报告期末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 2：本公司于 2016 年 9 月 5 日、9 月 6 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明地产 MTN002），票面利率为 3.35%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 9 月 7 日，投资人已回售总金额为 945,000,000 元，未回售总金额为 55,000,000 元，未回售部分债券票面利率 2.85%，在持有期间固定不变。截至本报告期末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 3：本公司于 2019 年 2 月 27 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：19 光明房产 MTN002），票面利率为 3.98%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

注 4：2019 年 1 月 4 日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，债券票面利率为 5.5%，已于 2019 年 10 月 26 日到期兑付并终止挂牌转让。优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元，债券票面利率为 6.5%，已进入专项计划摊还期，预计于 2021 年 10 月 26 日到期。次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元，全部由公司认购，到期分配剩余收益。2021 年 1 月 26 日，优先级 A2 级资产支持证券本金和收益已兑付完毕、次级资产支持证券本金已兑付完毕。根据专项计划《标准条款》的相关约定，专项计划于 2021 年 1 月 26 日终止挂牌转让。

注 5：本公司于 2020 年 2 月 17 日、2 月 18 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN001），票面利率为 3.70%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 6：本公司于 2020 年 3 月 25 日、3 月 26 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN002），票面利率为 3.65%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 7：本公司于 2020 年 8 月 12 日、8 月 13 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN003），票面利率为 4.03%，利息按年支付，期限为 3 年。

3、 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

4、 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十七)租赁负债

□适用 √不适用

(四十八)长期应付款

1、 项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

3、 专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

(四十九)长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

1、 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	1,398,795.47	1,286,605.26
三、其他长期福利		
合计	1,398,795.47	1,286,605.26

2、 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

√适用 □不适用

本公司的部分职工已办理内退，于资产负债表日，本公司应付内退福利所采用的主要精算假设为：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度
年折现率	4.90%
计入当期损益的成本	636,593.21
其中，将在下一年度支付的福利	686,900.30

其他说明：

□适用 √不适用

(五十)预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
对外提供担保						
未决诉讼	5,490,271.78	5,490,271.78	197,000.00	5,490,271.78	197,000.00	预计赔偿金额
产品质量保证						
重组义务						
待执行的亏损合同						
应付退货款						
其他						

业主赔偿准备	4,618,432.26	4,618,432.26	6,201,000.00	128,713.40	10,690,718.86	预计赔偿损失
超额亏损	52,987,223.88	52,987,223.88	243,705,038.46	35,526,996.91	261,165,265.43	权益法计提超额亏损
合计	63,095,927.92	63,095,927.92	250,103,038.46	41,145,982.09	272,052,984.29	

(五十一)递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	24,811,254.94	48,500.00	333,578.74	24,526,176.20	政府拨款
合计	24,811,254.94	48,500.00	333,578.74	24,526,176.20	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十二)其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
住房周转金	15,667,506.02	15,369,399.51
合计	15,667,506.02	15,369,399.51

(五十三)股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,228,636,743.00						2,228,636,743.00

(五十四)其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

2018 年 7 月，本公司发行 2018 年度第一期中期票据（永续中票）60,000 万元，发行期限为 3+N 年，发行年利率为 7.25%，2018 年 11 月，本公司发行 2018 年度第二期中期票据（永续中票）65,000 万元，发行期限为 3+N 年，发行年利率为 6.25%。2018 年度共发行中期票据 125,000 万元，扣除承销费等相关交易费用后实际列报金额为人民币 124,250 万元。

2019 年 1 月，本公司发行 2019 年度第一期中期票据（永续中票）60,000 万元，发行期限为 3+N 年，发行年利率为 5.90%。2019 年 8 月，本公司发行 2019 年度第三期中期票据（永续中票）50,000 万元，发行期限为 3+N 年，发行年利率为 5.6976%。2019 年 10 月，本公司发行 2019 年度第四期中期票据（永续中票）60,000 万元，发行期限为 3+N 年，发行年利率为 5.87%。2019 年度

共发行中期票据 170,000 万元，扣除承销费等相关交易费用后实际列报金额为人民币 168,980 万元。

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位： 元 币种： 人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债 1	6,000,000	596,400,000.00					6,000,000	596,400,000.00
永续债 2	6,500,000	646,100,000.00					6,500,000	646,100,000.00
永续债 3	6,000,000	596,400,000.00					6,000,000	596,400,000.00
永续债 4	5,000,000	497,000,000.00					5,000,000	497,000,000.00
永续债 5	6,000,000	596,400,000.00					6,000,000	596,400,000.00
合计	29,500,000	2,932,300,000.00					29,500,000	2,932,300,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(五十五)资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,329,987,046.26		71,511,946.41	1,258,475,099.85
其他资本公积	88,171,905.75		59,550,600.00	28,621,305.75
合计	1,418,158,952.01		131,062,546.41	1,287,096,405.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动主要系同一控制企业合并及购买少数股东股权所致，详见附注六、（二）、1。

(五十六)库存股

□适用 √不适用

(五十七)其他综合收益

□适用 √不适用

(五十八)专项储备

□适用 √不适用

(五十九)盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	582,985,495.53	584,019,008.80	88,278,108.53		672,297,117.33
任意盈余公积	33,057,608.61	33,057,608.61			33,057,608.61
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合计	616,043,104.14	617,076,617.41	88,278,108.53		705,354,725.94

(六十)未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,235,496,126.92	7,342,638,687.09
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-87,015,279.69	-64,661,919.96
其中：会计政策变更影响额	30,950,090.30	1,171,397.88
同一控制下企业合并影响额	-117,965,369.99	-65,833,317.84
调整后期初未分配利润	7,148,480,847.23	7,277,976,767.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	106,848,127.87	518,285,996.64
减：提取法定盈余公积	88,278,108.53	97,033,422.13
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	222,863,674.30	445,727,348.60
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利	183,233,000.00	135,971,236.11
期末未分配利润	6,760,954,192.27	7,117,530,756.93

调整期初未分配利润明细：

1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 30,950,090.30 元。

2、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-117,965,369.99 元。

(六十一)营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,796,266,371.15	11,929,877,641.91	13,925,176,768.37	9,614,733,896.93
其他业务	188,484,403.46	179,701,769.18	145,995,870.72	129,023,589.29
合计	14,984,750,774.61	12,109,579,411.09	14,071,172,639.09	9,743,757,486.22

2、 营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	14,984,750,774.61	/
减：与主营业务无关的业务收入	175,303,575.85	/
减：不具备商业实质的收入		/
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	14,809,447,198.76	/

3、 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
华东地区	11,370,860,601.97
华中地区	1,070,394,986.95
华南地区	2,543,495,185.69
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认	13,694,422,287.77
在某一时段内确认	1,290,328,486.84
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	14,984,750,774.61

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

4、 履约义务的说明

□适用 √不适用

5、 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 25,709,739,100 元，其中：

25,709,739,100 元预计将于 2021-2024 年度确认收入

于 2020 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 2,570,973.91 万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(六十二)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	35,504,952.09	31,990,979.66
教育费附加	28,241,686.89	26,764,416.63
资源税		
房产税	18,459,682.48	21,830,354.69
土地使用税	19,559,334.39	24,522,842.76
车船使用税		
印花税	9,403,676.74	17,384,716.17
土地增值税	480,009,921.55	845,571,631.69
其他	20,757,456.65	-2,177,469.03
合计	611,936,710.79	965,887,472.57

(六十三)销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营销及企划费	302,332,422.23	314,640,283.57
物业管理费等	54,169,542.19	66,451,567.66
工资薪酬	51,055,700.97	57,410,478.37
折旧摊销费	25,695,278.62	17,349,880.80
其他	86,765,869.70	75,630,573.64
合计	520,018,813.71	531,482,784.04

(六十四)管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	390,572,753.73	402,374,584.81
折旧摊销费	26,002,062.59	21,366,920.24
租赁费	22,469,238.83	28,509,647.41
其他	191,345,735.34	245,030,228.10
合计	630,389,790.49	697,281,380.56

(六十五)研发费用

□适用 √不适用

(六十六)财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	641,904,878.97	817,833,213.60
减：利息收入	-184,055,261.19	-470,051,779.79

汇兑损益	385,862.05	-936,078.53
手续费	15,489,917.24	17,719,953.17
合计	473,725,397.07	364,565,308.45

(六十七)其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	18,780,514.55	6,750,734.52
其他	2,193,875.57	1,250,944.21
合计	20,974,390.12	8,001,678.73

其他说明：

计入其他收益的政府补助

单位： 元 币种： 人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
疫情补助	8,396,125.93		与收益相关
财政返还	2,037,772.90	1,453,000.00	与收益相关
政府扶持资金	5,594,862.68	1,862,704.66	与收益相关
其他小额政府补助	2,418,174.30	3,064,317.22	与收益相关
其他小额政府补助	333,578.74	370,712.64	与资产相关
合计	18,780,514.55	6,750,734.52	

(六十八)投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-416,966,018.37	-239,699,896.71
处置长期股权投资产生的投资收益	253,877,875.40	87,783,548.90
交易性金融资产在持有期间的投资收益	119,149.60	103,110.30
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-438,578.11	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	502,217,582.98	
拆借借款取得的投资收益	90,345,975.58	51,522,607.59
合计	429,155,987.08	-100,290,629.92

(六十九)净敞口套期收益

□适用 √不适用

(七十)公允价值变动收益

□适用 √不适用

(七十一)信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	20,265,346.27	379,195.80
其他应收款坏账损失	54,854,211.76	62,727,274.01
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
收回以前年度核销坏账	-1,417,525.41	-3,307,559.28
合计	73,702,032.62	59,798,910.53

(七十二)资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	322,890,265.50	248,678,312.22
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		2,040,000.00
十二、其他		
合计	322,890,265.50	250,718,312.22

(七十三)资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	894,091.77	2,472,351.86	894,091.77
合计	894,091.77	2,472,351.86	894,091.77

(七十四)营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			

债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	5,280,585.45	6,620,523.98	5,280,585.45
罚款及违约补偿收入	1,682,056.11	23,526,211.87	1,682,056.11
其他	19,228,052.15	20,605,266.02	19,228,052.15
合计	26,190,693.71	50,752,001.87	26,190,693.71

计入当期损益的政府补助
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	5,244,873.00	4,735,213.00	与收益相关
其他零星补助	35,712.45	1,885,310.98	与收益相关

其他说明：
□适用 √不适用

(七十五)营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,413,000.00	1,739,975.73	1,413,000.00
赔偿、补偿、罚款等支出	27,741,293.76	21,659,876.51	27,741,293.76
其他	1,346,771.47	53,139,023.58	1,346,771.47
合计	30,501,065.23	76,538,875.82	30,501,065.23

(七十六)所得税费用

1、 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	402,900,161.09	681,033,320.77
递延所得税费用	153,431,545.15	-140,666,414.29
合计	556,331,706.24	540,366,906.48

2、 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	689,222,450.79
按法定税率	25.00%

按法定/适用税率计算的所得税费用	172,305,612.70
子公司适用不同税率的影响	-1,784,944.84
调整以前期间所得税的影响	-6,254,568.78
非应税收入的影响	86,264,538.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,927,250.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-60,922,599.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	363,796,417.63
所得税费用	556,331,706.24

其他说明：

□适用 √不适用

(七十七)其他综合收益

□适用 √不适用

(七十八)每股收益

1、 基本每股收益

单位： 元 币种： 人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（注）	-76,384,872.13	382,314,760.53
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
基本每股收益	-0.0343	0.1715
其中：持续经营基本每股收益	-0.0343	0.1715
终止经营基本每股收益		

注：归属于母公司普通股股东的合并净利润中已扣除其他权益工具（永续债）的股利，本年金额 183,233,000.00 元，上年金额 135,971,236.11 元。

2、 稀释每股收益

单位： 元 币种： 人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）(注)	-76,384,872.13	382,314,760.53
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
稀释每股收益	-0.0343	0.1715
其中：持续经营稀释每股收益	-0.0343	0.1715
终止经营稀释每股收益		

注：归属于母公司普通股股东的合并净利润中已扣除其他权益工具（永续债）的股利，本年金额 183,233,000.00 元，上年金额 135,971,236.11 元。

(七十九)现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	670,561,757.96	1,663,641,764.15
银行存款利息	69,115,674.48	117,417,094.26

其他企业日常经营收入	91,394,086.56	145,927,746.70
收到保证金、售房监管资金等		86,266,057.54
政府补助	24,356,550.06	11,380,302.02
合计	855,428,069.06	2,024,632,964.67

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	489,302,394.30	329,700,859.78
费用性支出	663,643,635.45	750,390,509.70
支付保证金、售房监管资金等	407,322,706.55	
其他企业日常经营支出	30,231,407.00	75,728,919.12
合计	1,590,500,143.30	1,155,820,288.60

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	3,570,769,971.68	1,520,034,381.44
合并范围变动产生的子公司现金净额	159,638,821.90	
合计	3,730,408,793.58	1,520,034,381.44

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	547,953,582.97	2,652,431,992.25
子公司退出合并范围产生的现金净额	432,800,131.55	
合计	980,753,714.52	2,652,431,992.25

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的关联方计息资金往来	84,025,334.68	282,536,264.06
收到子公司少数股东的前期垫款及其他	409,655,555.00	693,969,824.27
合计	493,680,889.68	976,506,088.33

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还子公司少数股东的前期垫款及其他	467,167,791.00	
发生筹资费用所支付的现金	7,509,131.92	12,922,966.82
购买子公司少数股东股权	26,145,300.00	1.00
合计	500,822,222.92	12,922,967.82

(八十)现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	132,890,744.55	801,973,419.54
加：资产减值准备	322,890,265.50	250,718,312.22
信用减值损失	73,702,032.62	59,798,910.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,416,002.49	44,565,096.61
使用权资产摊销		
无形资产摊销	9,994,531.36	7,909,366.74
长期待摊费用摊销	38,149,242.75	23,289,115.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-894,091.77	-2,472,351.86
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	145,985.80	60,187.87
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-262,814.80
财务费用（收益以“－”号填列）	527,351,154.31	464,262,449.58
投资损失（收益以“－”号填列）	-429,155,987.08	100,290,629.92
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-55,146,990.27	-140,732,117.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	208,577,941.61	65,703.70
存货的减少（增加以“－”号填列）	154,789,792.83	-12,726,745,267.87
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,533,381,494.12	1,830,566,318.99
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	6,680,568,793.31	4,566,564,216.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,842,210,242.82	8,111,929,018.11
减：现金的期初余额	8,111,929,018.11	9,496,174,470.50
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-269,718,775.29	-1,384,245,452.39

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	70,000,000.00
其中：光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	70,000,000.00
桐庐飘鹰置业有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	70,000,000.00

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	11,092,154.98
其中：上海新世纪大厦发展有限公司	11,092,154.98
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	443,363,462.18
其中：上海新世纪大厦发展有限公司	10,563,330.63
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	245,273,739.41
宁波明科置业有限公司	187,526,392.14
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-432,271,307.20

其他说明:

本年所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映

4、 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,842,210,242.82	8,111,929,018.11
其中：库存现金	1,162,176.65	1,389,735.03
可随时用于支付的银行存款	7,841,043,272.18	8,108,346,151.60
可随时用于支付的其他货币资金	4,793.99	2,193,131.48
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,842,210,242.82	8,111,929,018.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

(八十一)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

(八十二)所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,632,198,422.56	详见附注五（一）
应收票据		
存货	33,848,901,646.59	用于借款抵押
固定资产	494,456,427.18	用于借款抵押
无形资产		
长期股权投资	20,000,000.00	用于借款质押
投资性房地产	58,531,291.22	用于借款抵押
合计	36,054,087,787.55	

(八十三)外币货币性项目

1、 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-		531,821.34
其中：美元	5,250.93	6.5249	34,261.79
欧元	0.01	8.0250	0.08
澳元	593.68	5.0163	2,978.08
港币	590,162.42	0.8416	494,581.39
应收账款	-		1,605,321.73
其中：美元	246,030.09	6.5249	1,605,321.73
应付账款			2,315,076.41
其中：美元	354,806.42	6.5249	2,315,076.41

2、 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

(八十四)套期

□适用 √不适用

(八十五)政府补助

1、 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的上期金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
1、 与资产相关的政府补助					
农产品电子商务供应链一体化建设	298,411.93	递延收益	59,682.36	59,682.36	其他收益
农产品冷链物流监控系统研发	468,203.16	递延收益	82,168.91	93,640.64	其他收益
农业物联网示范基地建设	388,779.47	递延收益	68,474.10	77,755.90	其他收益
农产品冷链智能物流公共服务平台	52,307.69	递延收益	8,216.89	10,461.54	其他收益
立体化农产品城市宅配体系	679,853.82	递延收益	115,036.48	129,172.20	其他收益
2、 与收益相关的政府补助					
疫情补助	8,396,125.93		8,396,125.93		其他收益
财政返还	2,037,772.90		2,037,772.90	1,453,000.00	其他收益
政府扶持资金	5,594,862.68		5,594,862.68	1,862,704.66	其他收益
其他小额政府补助	2,418,174.30		2,418,174.30	827,317.22	其他收益
政府扶持资金	5,244,873.00		5,244,873.00	4,735,213.00	营业外收入
其他零星补助	35,712.45		35,712.45	100,026.90	营业外收入

2、 政府补助退回情况

□适用 √不适用

(八十六)其他

□适用 √不适用

六、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(二)同一控制下企业合并

√适用 □不适用

1、 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	70.00%	取得控制权	2020/2/28	取得控制权		-1,245,926.34		-7,633,802.97
桐庐飘鹰置业有限公司	100.00%	取得控制权	2020/12/23	取得控制权	148,538,176.03	41,548,270.18	460,436,984.30	-46,788,390.07

其他说明:

注 1:2019 年 11 月,公司第八届董事会第一百七十八次会议审议通过《上海东平小镇农场有限公司 70% 股权暨关联交易的议案》,本公司以人民币 7,000 万元,通过上海联合产权交易所协议收购光明食品(集团)有限公司所持有的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 50%股权及光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有的上海东平小镇农场有限公司 20%股权。公司于 2020 年 2 月 28 日,在上海联合产权交易所完成 70%股权交割及工商变更登记手续。

2020 年 10 月,公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务暨关联交易的议案》,以人民币 2,614.53 万元通过上海联合产权交易所协议收购少数股东光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务。公司于 2020 年 12 月,在上海联合产权交易所完成 30%股权交割,并于 2021 年 1 月完成工商变更登记手续。

截至 2020 年 12 月 31 日,公司以自有资金支付全部股权收购款项。

由于收购前后,公司与东平小镇农场有限公司 均受同一控制人光明食品(集团)有限公司最终控制且该控制非暂时性的,因此此次收购为同一控制下企业合并。合并日为 2020 年 2 月 28 日,并于比较财务报表年初起将东平小镇农场有限公司纳入本公司合并财务报表的合并范围中。

注 2:2020 年 10 月,公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于全资子公司农工商房地产(集团)有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司 100%股权且承担相应债权暨关联交易》的提案,光明房地产集团股份有限公司全资子公司农工商房地产(集团)有限公司以人民币 5,955.06 万元,通过上海联合产权交易所协议收购桐庐飘鹰置业有限公司 100%股权且承担相应债权。公司于 2020 年 12 月 23 日,完成工商变更登记手续。

由于收购前后,公司与桐庐飘鹰置业有限公司均受同一控制人光明食品(集团)有限公司最终控制且该控制非暂时性的,因此此次收购为同一控制下企业合并。合并日为 2020 年 12 月 23 日,并于比较财务报表年初起将桐庐飘鹰置业有限公司纳入本公司合并财务报表的合并范围中。

2、 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	东平小镇	桐庐飘鹰
--现金	70,000,000.00	59,550,600.00
--非现金资产的账面价值		
--发行或承担的债务的账面价值		
--发行的权益性证券的面值		
--或有对价		

3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司		桐庐飘鹰置业有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产:	85,065,501.73	87,130,806.31	593,671,842.52	571,573,374.65
货币资金	55,778,037.93	61,400,148.89	250,292,282.47	129,023,558.76
应收款项	329,272.25	152,927.53	6,730,985.54	8,483,112.31
存货			319,571,222.58	394,890,196.06
固定资产	1,073,088.67	1,112,864.49	80,956.43	170,459.56
无形资产				
预付账款			9,466.41	14,188.65
其他流动资产			9,486,620.19	22,827,637.69
在建工程	27,885,102.88			
递延所得税资产			2,983,143.84	16,164,221.62
其他非流动资产		24,464,865.40	4,517,165.06	
负债:	-156,421.69	662,956.55	636,116,437.16	655,566,239.47
借款				
应付款项	-156,421.69	662,956.55	577,006,139.66	655,566,239.47
合同负债			54,052,633.23	
其他流动负债			4,864,736.99	
递延所得税负债			192,927.28	
净资产	85,221,923.42	86,467,849.76	-42,444,594.64	-83,992,864.82
减：少数股东权益	25,566,577.03	25,940,354.93		
取得的净资产	59,655,346.39	60,527,494.83	-42,444,594.64	-83,992,864.82

(三)反向购买

□适用 √不适用

(四)处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海新世纪大厦发展有限公司	16,432,822.19	100.00	协议转让	2020/6/30	控制权发生变更	4,012,929.07					资产基础法	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 注 1	64,285.71 万元	21.00	增资扩股	2020/12/22	控制权发生变更	231,048,192.00	49.00	510,887,552.02	1,013,105,135.00	502,217,582.98	资产基础法	
宁波明科置业有限公司 注 2	1,000 万元	50.00	增资扩股	2020/4/30	控制权发生变更	17,455,933.01	50.00	-7,455,933.01	-7,455,933.01		账面价值	

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：2020 年 12 月，本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司共同签署本公司之子公司农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增资协议，约定少数股东南宁伊美奇投资管理有限公司对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司单方面增资人民币 64,285.71 万元，增资完成后南宁伊美奇投资管理有限公司持有农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 51%股权。2020 年 12 月交易完成后，本公司丧失对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司控制权，但仍具有重大影响，故不再将农工商房地产（集团）广西明通置业纳入合并财务报表范围，对其按权益法核算。

注 2：2020 年 12 月，本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司与宁波和毅房地产信息咨询有限公司签署以债权对宁波明科置业有限公司进行增资的协议，约定宁波和毅公司以持有宁波明科置业有限公司的 1,000 万元债权对宁波明科公司进行增资，增资完成后宁波和毅房地产信息咨询有限公司持有宁波明科置业有限公司 50%股权。交易完成后，本公司丧失对宁波明科置业有限公司控制权，但仍具有重大影响，故不再将宁波明科置业有限公司纳入合并财务报表范围，并对其按权益法核算。

(五)其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：
√适用 □不适用

1、 本期新设子公司

单位： 元 币种： 人民币

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	期末净资产	本期净利润
1	上海明博置业有限公司	设立	2020 年 6 月	100,000,000.00	81,763,190.27	-18,236,809.73
2	上海汇琪置业有限公司	设立	2020 年 12 月	尚未出资	-596,729.69	-596,729.69
3	重庆明悦摩码置业有限公司	设立	2020 年 10 月	尚未出资		

2、 本期清算子公司

(1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	上海华都大厦有限公司	上海	房地产	100	100	注销
2	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	湖州	房地产	78	78	注销
3	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	萧山	房地产	100	100	注销

(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位： 元 币种： 人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	上海华都大厦有限公司	236,622.51
2	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	44,277,522.29
3	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	9,549,828.31

3、 其他原因纳入合并范围的企业

本公司持有常州天宸房地产开发有限公司 34%股权，根据原合作协议约定，日常经营由合作各方共同控制，原按权益法核算。2020 年 11 月本公司与合作方签署补充合同约定，项目合作方常州弘阳广场置业有限公司及其关联公司、无锡金科科润房地产开发有限公司及其关联公司退出项目公司日常经营管理。因此自 2020 年 12 月 1 日起将其纳入合并范围。

(六)其他

□适用 √不适用

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海海博物流（集团）有限公司	上海	上海	投资公司	100.00	-	投资设立
上海明悦全胜酒业发展有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	投资设立
上海华丰国际集装箱仓储公司码头	上海	上海	服务业	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海海博货迪物流有限公司	上海	上海	运输业	-	100.00	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	上海	商业	-	100.00	投资设立
上海海博申配物流有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海海鸿贸易发展有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	投资设立
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	上海	上海	服务业	-	51.00	非同一控制下的企业合并
上海农信电子商务有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海艾易餐饮服务有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海旻旺建设工程服务有限公司	北京	北京	服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海海博供应链管理有限公司	上海	上海	商业	100.00	-	投资设立
上海明悦全胜企业发展有限公司	上海	上海	商业	-	100.00	投资设立
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	上海	商业	100.00	-	同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	上海	服务业	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	上海	商业	-	100.00	投资设立
上海海博斯班赛国际物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00	-	投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00	-	投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00	-	投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	上海	房地产	82.00	-	投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	上海	房地产	80.00	-	投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	杭州	房地产	61.00	-	非同一控制下的企业合并
浙江明佑置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00	-	投资设立

烟台平土房地产有限公司	山东	山东	房地产	72.00	-	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	100.00	-	非同一控制下的企业合并
余姚中珉置业有限公司（注 1）	余姚	余姚	房地产	25.00	-	投资设立
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	徐州	房地产	93.00	-	投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	昆明	房地产	51.00	-	投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	常州	房地产	52.00	5.00	投资设立
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州	苏州	房地产	93.00	-	投资设立
苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	50.00	-	投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00	-	投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	90.00	-	投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海光明生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理等	100.00	-	投资设立
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00	-	投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	76.50	-	非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	无锡	房地产	55.00	-	非同一控制下的企业合并
常州亿泰房地产开发有限公司（注 2）	常州	常州	房地产	47.50	-	非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司（注 3）	郑州	郑州	房地产	50.00	-	投资设立
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	上海	上海	投资公司	100.00	-	投资设立
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	上海	上海	农业技术开发等	100.00	-	同一控制下的企业合并
上海明博置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
常州天宸房地产开发有限公司（注 4）	常州	常州	房地产	34.00	-	非同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）有限公司	上海	上海	实业投资、房地产经营	100.00	-	同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
昆山新城市置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	70.00	同一控制下的企业合并
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并

上海周航房产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海东茗房产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、自有房屋租赁	-	70.00	同一控制下的企业合并
张家港福运置业有限公司	张家港	张家港	房地产	-	63.00	同一控制下的企业合并
昆山福兴置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产	-	54.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司	昆山	昆山	房地产	-	85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	上海	建筑装饰工程	-	80.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	上海	工程施工	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	上海	劳务分包	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业（集团）有限公司	上海	上海	投资管理、房屋租赁	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海华仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海华蓬商业管理有限公司	上海	上海	房屋租赁、房地产经纪	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	同一控制下的企业合并
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江	镇江	酒店管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理咨询	-	100.00	投资设立
武汉华都商业管理有限公司	武汉	武汉	商业管理咨询	-	100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	郑州	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海汇琪置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产	-	60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	上海	实业投资	-	100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	南通	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
临沂明丰置业有限公司（注 5）	临沂	临沂	房地产	-	50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	舟山	房地产	-	93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	南宁	房地产	-	80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	-	80.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	武汉	房地产	-	90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	武汉	房地产	-	45.09	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产	-	94.00	同一控制下的企业合并

农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产	-	94.00	投资设立
农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	-	93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	吴江	房地产	-	51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	池州	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	上海	商业	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖	建湖	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
昆山明丰房地产有限公司	昆山	昆山	房地产	-	51.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海北茂置业发展有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州	宿州	房地产	-	65.05	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	菏泽	房地产	-	60.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	长沙	房地产	-	90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	扬州	房地产	-	75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	宁波	房地产	-	90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	宁波	房地产	-	94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	上海	上海	实业投资，投资管理等	-	100.00	同一控制下的企业合并

上海农工商房地产投资管理有限公司	上海	上海	房地产	-	50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州	湖州	房地产	-	93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	富阳	房地产	-	73.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	金华	金华	房地产	-	93.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资，投资管理等	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产	-	90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州	扬州	房地产	-	93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	成都	房地产	-	100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	55.00	投资设立
宁波奉化明茂房地产开发有限公司（注 6）	宁波	宁波	房地产	-	47.50	合资设立
上海光明明昱置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	金华	房地产	-	93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	常州	房地产	-	97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	-	100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	杭州	房地产	-	100.00	同一控制下的企业合并
重庆明悦摩码置业有限公司	重庆	重庆	房地产	-	51.00	投资设立
上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	上海	上海	结构化主体	不适用	不适用	不适用

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：本公司持有余姚中珉 25%的股权，根据合作协议约定，项目合作方宁波荣和置业有限公司及其关联公司、宁波碧桂园房地产开发有限公司及其关联公司在项目公司存续期间，将其股东会及董事会表决权全部无条件让渡给本公司，本公司在余姚中珉享有 75%的股东会及董事会决议表决权。

注 2：本公司持有常州亿泰房地产开发有限公司的股权比例为 47.50%，根据与其他股东签署的一致行动承诺书，本公司享有股东会的表决权比例为 51%，可以控制常州亿泰房地产开发有限公司。

注 3:本公司持有郑州星樽置业有限公司 50%股权,根据与经营者团队签订的一致行动人协议，享有郑州星樽置业有限公司的股东会表决权为 54%，此外，郑州星樽置业董事会有 5 名成员中，本公司派有 3 名，在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制公司重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。

注 4：本公司持有常州天宸 34%股权，享有股东会的表决权比例为 51%，根据合作协议补充之协议合同约定，项目合作方常州弘阳广场置业有限公司及其关联公司、无锡金科科润房地产开发有限公司及其关联公司退出项目公司日常经营管理。

注 5：临沂明丰置业有限公司由下属子公司上海虹阳持有其 50%股权，该公司小股东程义生持有其 10%股权，由于小股东程义生与上海虹阳为一致行动人，故表决权比例可达 60%。

注 6：子公司农工商房地产（集团）有限公司持有宁波奉化明茂房地产开发有限公司的股权比例为 47.50%,根据与其他股东签署的一致行动承诺书,本公司享有股东会的表决权比例为 51%，可以控制宁波奉化明茂房地产开发有限公司。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

公司名称	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
苏州绿淼不动产开发有限公司	50.00	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由本公司委派，在董事会中占有多数表决权
上海农工商房地产投资管理有限公司	50.00	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由农房集团委派，在董事会中占有多数表决权

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

公司名称	表决权比例（%）	未纳入合并范围的原因
镇江广丰房地产有限公司	55.00	根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
无锡致弘置业有限公司	51.00	
杭州润昕置业有限公司	51.00	
四川雅灿房地产开发有限公司	51.00	
武汉明泰置业有限公司	51.00	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	51.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	51.00	
常州百瑞房地产开发有限公司	51.00	
成都辰禧置业有限公司	51.00	
宁波仑茂置业有限公司	51.00	
宁波骏茂房地产开发有限公司	51.00	

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

2019 年 1 月 4 日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元。次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元，全部由公司认购。鉴于公

司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故公司对上述资产支持计划具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

2、 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	10.00%	-29,310,484.44		-36,603,348.97
常州亿泰房地产开发有限公司	52.50%	32,884,939.57		56,960,056.86
浙江明佑置业有限公司	7.00%	10,561,435.61		16,218,266.75
山东菏泽平土房地产有限公司	40.00%	-46,791,698.48		-186,493,143.92

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元　币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	1,206,219.17	21.50	1,206,240.67	836,724.02	406,120.00	1,242,844.02	1,267,218.49	92.40	1,267,310.89	891,646.34	383,110.00	1,274,756.34
常州亿泰房地产开发有限公司	90,660.90	24.94	90,685.84	79,597.22	15.41	79,612.63	234,535.91	380.81	234,916.72	229,694.49		229,694.49
浙江明佑置业有限公司	42,760.45	43.27	42,803.72	19,617.24	17.53	19,634.77	119,058.47	38.40	119,096.87	111,158.31		111,158.31
山东菏泽平土房地产有限公司	61,190.87	9.95	61,200.82	90,224.11	17,600.00	107,824.11	87,978.81	13.50	87,992.31	98,926.86	24,000.00	122,926.86

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	118,529.30	-29,310.48	-29,310.48	-36,621.64		-2,906.93	-2,906.93	-115,132.69
常州亿泰房地产开发有限公司	176,836.03	5,614.26	5,614.26	48,442.53		-3,101.49	-3,101.49	98,835.25
浙江明佑置业有限公司	110,253.28	15,087.77	15,087.77	25,474.28		-1,052.11	-1,052.11	11,681.73
山东菏泽平土房地产有限公司	16,631.89	-11,697.92	-11,697.92	20,066.53	49,479.96	-11,356.09	-11,356.09	-16,412.01

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2020 年 10 月，公司 2020 年第二次临时股东大会决议审议通过《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务暨关联交易的议案》，以人民币 2,614.53 万元通过上海联合产权交易所协议收购少数股东光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务。公司于 2020 年 12 月，在上海联合产权交易所完成 30%股权交割，并于 2021 年 1 月完成工商变更登记手续。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	26,145,300.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	26,145,300.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	24,633,353.59
差额	1,511,946.41
其中：调整资本公积	1,511,946.41
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

(三)在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1、 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
镇江广丰房地产有限公司	镇江	镇江	房地产	25.00		权益法	否
苏州和都置业有限公司	苏州	苏州	房地产	20.00		权益法	否
杭州润昕置业有限公司	杭州	杭州	房地产	50.00		权益法	否
常州百俊房地产开发有限公司	常州	常州	房地产	33.34		权益法	否
四川雅灿房地产开发有限公司	四川	四川	房地产	51.00		权益法	否
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	南宁	南宁	房地产		49.00	权益法	否

2、 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	镇江广丰房地产有限公司	苏州和都置业有限公司	杭州润昕置业有限公司	镇江广丰房地产有限公司	苏州和都置业有限公司	杭州润昕置业有限公司
流动资产	146,425.77	40,944.74	381,180.30	145,940.41	205,386.82	333,426.29
其中：现金和现金等价物	5,862.30	18,608.87	44,013.42	13,788.33	27,043.64	30,831.84
非流动资产	3.31		10.39	4.54		13.99
资产合计	146,429.08	40,944.74	381,190.69	145,944.95	205,386.82	333,440.28
流动负债	175,088.96	13,949.98	387,370.70	111,137.53	208,832.92	316,514.37
非流动负债	105.88		64.90	32,500.00		
负债合计	175,194.84	13,949.98	387,435.60	143,637.53	208,832.92	316,514.37
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	-28,765.77	26,994.76	-6,244.91	2,307.42	-3,446.11	16,925.91
按持股比例计算的净资产份额	-7,191.44	5,398.95	-3,122.45	576.86	-689.22	8,462.95
调整事项	7.29		1,014.17	7.29		1,014.17
--商誉	7.29		777.77	7.29		777.77
--内部交易未实现利润			236.40			236.40
--其他						
对合营企业权益投资的账面价值		5,398.95		584.14		9,477.12
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	2,006.08	173,093.39			109.94	149.72
财务费用	-120.85	-132.55	-795.06	-8.38	-192.46	-234.93
所得税费用	62.10	7,183.67	40.53	-3.27		-0.50
净利润	-31,204.55	29,941.88	-23,243.92	-1,743.44	-4,327.73	-1,342.57
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-31,204.55	29,941.88	-23,243.92	-1,743.44	-4,327.73	-1,342.57
本年度收到的来自合营企业的股利						

3、 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	常州百俊房地产开发有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	常州百俊房地产开发有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
流动资产	196,204.51	91,829.26	376,509.43	205,427.92	72,345.46	
非流动资产	52.60	9.63	4,699.79	24.38	13.52	
资产合计	196,257.11	91,838.89	381,209.22	205,452.30	72,358.98	
流动负债	190,922.56	84,068.29	240,406.08	189,921.48	44,312.05	
非流动负债	328.29	16,506.25	36,612.48	23,000.00	29,465.00	
负债合计	191,250.85	100,574.54	277,018.56	212,921.48	73,777.05	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	5,006.26	-8,735.64	104,190.67	-7,469.19	-1,418.06	
按持股比例计算的净资产份额	1,669.09	-4,455.18	51,053.43	-2,490.23	-723.21	
调整事项	-78.29	-275.11	50,091.01	-78.29	193.55	
--商誉		760.59			760.59	
--内部交易未实现利润	-78.29	-1,035.70	-130.75	-78.29	-567.04	
--其他			50,221.76			
对联营企业权益投资的账面价值	1,590.80		101,144.44			
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	53,701.71	45.79			72.65	
净利润	11,273.53	-7,413.31	-72.10	-4,108.79	-10,068.87	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	11,273.53	-7,413.31	-72.10	-4,108.79	-10,068.87	
本年度收到的来自联营企业的股利						

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	31,783.32	11,813.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,658.91	-3,396.45
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,658.91	-3,396.45
联营企业：		
投资账面价值合计	29,559.30	43,368.46
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,937.12	-7,840.10
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,937.12	-7,840.10

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

其他说明

截至本报告期，合营企业镇江广丰、无锡致弘、杭州润昕、南昌明伯、宁波明科，联营企业镇江扬启、四川雅灿，项目尚在开发阶段，公司按持股比例累计确认超额亏损合计 26,116.53 万，计入预计负债。

7、 与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

8、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四)重要的共同经营

□适用 √不适用

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计部门也履行审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司制订相关制度以确保对客户进行信用评估和记录，实施了相关管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。本公司定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本公司无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。本公司作为房地产开发集团公司，其行业特点决定最终不会因信用问题给企业造成损失。

财务报告中反映的应收款主要是购房者的购房按揭银行没有放款，对此本公司从多个角度采取风险管理的措施。首先在与客户签订购房合同之前，项目公司及销售代理公司会对客户的信用风险进行评估，协助按揭银行审核客户的相关资信证明资料，对经审核存在信用问题的客户则不与之形成交易，从源头上杜绝信用风险发生。其次对银行尚未放款的应收款，项目公司及销售代理公司全过程跟踪银行放款进度，确保早放，回笼资金。第三对于确实由于银行或客户原因导致银行无法及时放款的，项目公司可采取销售退回方式，并按销售合同收取违约金，以保证公司合法权益。

本公司其他应收款主要系保证金及押金、与个人及单位的往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

(二)市场风险

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。基于本公司持续发展及盈利能力的考虑，本公司主要通过严格控制利率水平以控制利率风险，一是通过本公司规模的不断壮大及经营能力的提高，融资渠道的拓展，从而获取低成本的资金；二是借助本公司之母公司光明食品（集团）有限公司所属的财务公司发挥调剂资金的作用，灵活运用融资工具，降低融资成本，提高资金使用效率和效益。

本公司关注利率的波动趋势并考虑其对本公司所面临的利率风险的影响。目前本公司固定利率与浮动利率比例可控，总体利率风险可控。

（2）汇率风险

本公司所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本公司无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

本公司所面临的价格风险主要由本公司所持有的交易性金融资产而形成。该交易性金融资产为上海银行流通股股权，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				

3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
（六）应收款项融资		34,840,045.00		34,840,045.00
持续以公允价值计量的资产总额		34,840,045.00	100,000.00	34,940,045.00
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二)持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

(三)持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

应收款项融资系公司持有的承兑汇票，由于票据剩余期限较短且均已背书，账面余额与公允价值相近，公司以票面金额确认公允价值。

(四)持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，因此按被投资公司的投入成本并考虑被投资公司所处发展阶段等因素确定相关权益工具为其公允价值的确定依据。

本公司截止 2020 年 12 月 31 日其他权益工具投资的账面价值与公允价值之间无重大差异。

(五)持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

(六)持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

(九)其他

□适用 √不适用

十、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
光明食品(集团)有限公司	上海市华山路263弄7号	国有资产的经营与管理等	49.67	35.22	35.22

(二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州润昕置业有限公司	合营企业
苏州和都置业有限公司	合营企业
无锡致弘置业有限公司	合营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
南昌明伯置业有限公司及其下属公司	合营企业
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营企业
宁波明科置业有限公司	合营企业
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	合营企业
常州明宏置业有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
上海城明置业有限公司	联营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业

四川雅灿房地产开发有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
宁波仑茂置业有限公司及其下属公司	联营企业
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司及其下属公司	联营企业
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	联营企业

其他说明
□适用 √不适用

(四)其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
上海水产集团有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市军天湖农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海湾国家森林公园有限公司	受同一实际控制人控制
湖北交投产城控股集团有限公司	下属子公司股东

(五)关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	1,694,410.39	1,528,856.89
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	-	1,044,647.52
上海海博投资有限公司及其下属公司	采购商品	-	18,158.14
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	87,242.48	89,713.32
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	-	45,480.12

光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	采购商品	134,218.68	64,300.52
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	采购商品	188,706.16	205,991.05
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	1,973,523.19	5,803,229.17
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	采购商品	-	100,807.49
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	140,258.22	301,032.48
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	1,292,587.33	62,537.29
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	-	1,140,592.69
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	采购商品	71,544.81	-
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受服务	86,031.38	-
上海海博投资有限公司及其下属公司	接受劳务	-	613,431.23
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	-	22,500.00
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务	10,880,414.67	2,293,578.00
光明食品集团财务有限公司	接受劳务	-	377.36
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受劳务	1,352,779.96	-
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受服务	1,250.00	-
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受服务	383,571.97	-
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受服务	534,289.54	-
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品	242,990.59	-

(2) 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	出售房产		66,005,433.34
光明乳业股份有限公司及其下属公司	出售商品	204,211.26	
上海海博投资有限公司及其下属公司	出售商品		500,659.80
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	491,312.62	177,699.81
光明食品（集团）有限公司	出售商品	9,329.02	281,337.31
光明食品国际有限公司及其下属公司	出售商品	233,923.61	
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	2,703.77	
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	出售商品		25,596.33
光明生态岛投资发展有限公司	出售商品	1,855,436.14	258,483.58
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	出售商品		43,933.02
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		4,512.36
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	出售商品		324,457.73
徐州美君房地产有限公司	出售商品		109,836.42
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	出售商品	1,092,482.75	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供服务	94,339.62	8,050.00
光明食品（集团）有限公司	提供服务	457,534.53	1,132.08
光明食品集团财务有限公司	提供服务		5,013.20
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供服务		35,569.50
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供服务		1,427.36
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	提供服务		14,436.79
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	提供服务		15,427.36
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	1,150,238.27	2,260.37
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	提供服务		4,245.28
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供服务		4,018.86
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供服务	903,854.30	

光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供服务	6,415.09	
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	663,557.72	
光明生态岛投资发展有限公司	提供劳务	12,091,161.22	2,514,056.54
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	3,259,117.90	4,286,612.07
光明食品（集团）有限公司	提供劳务	3,012,844.72	2,291,495.04
上海海博投资有限公司及其下属公司	提供劳务		277,358.49
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	1,120,669.88	607,516.45
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	提供劳务		377,569.20
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	提供劳务	2,129,048.10	776,353.40
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		225,434.63
上海市白茅岭农场有限公司	提供劳务		295,623.54
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	366,332.72	329,486.09
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		8,165.04
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务	1,965,369.17	
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	499,028.49	474,882.99
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		98,988.89
常州天宸房地产开发有限公司	提供劳务		7,990,000.00
常州百俊房地产开发有限公司	提供劳务	-2,141,509.41	5,443,396.23
武汉明泰置业有限公司	提供劳务		500,208.33
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	提供劳务	1,797,232.31	
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务	10,429,619.81	
杭州润昕置业有限公司	提供劳务	7,716,981.13	
镇江广丰房地产有限公司	提供劳务		266,389.19
苏州和都置业有限公司	提供劳务		6,105,660.38
徐州美君房地产有限公司	提供劳务	8,158,953.80	612,188.56
镇江联启房地产开发有限公司	提供劳务		1,510,619.76
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	24,617,298.12	32,851,042.68
光明食品集团财务有限公司	提供劳务	164,296.68	
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务	896,226.42	
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	提供劳务	723,435.41	
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	411,256.59	
湖北交投产城控股集团有限公司	出售房产	618,892,568.81	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
□适用 √不适用

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用
关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表
□适用 √不适用
关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	房屋	2,476,976.16	3,153,297.77
光明食品（集团）有限公司	车辆	192,233.01	192,233.01

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海良友集团有限公司	房屋	13,723,843.96	16,562,272.72
上海中鑫物业管理有限公司	房屋	782,193.86	23,588,960.76
光明食品集团有限公司	土地	300,000.00	-
上海良友（集团）有限公司	车位	168,000.00	-

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

4、 关联担保情况

本公司及下属子公司作为担保方
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	常州百俊房地产开发有限公司	25,671,800.00	2018-12-14	2021-09-16	否
光明房地产集团股份有限公司	常州百俊房地产开发有限公司	2,667,200.00	2018-11-22	2021-09-16	否
光明房地产集团股份有限公司	常州百俊房地产开发有限公司	48,343,000.00	2018-10-31	2020-12-11	是
光明房地产集团股份有限公司	长沙碧明房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020-12-03	2022-01-20	否
光明房地产集团股份有限公司	长沙碧明房地产开发有限公司	305,000,000.00	2019-03-19	2022-01-20	否
光明房地产集团股份有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	64,005,000.00	2019-05-31	2022-05-09	否
光明房地产集团股份有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	18,870,000.00	2020-11-25	2022-05-09	否
光明房地产集团股份有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	67,396,500.00	2019-05-31	2020-11-09	是
光明房地产集团股份有限公司	常州天宸房地产开发有限公司	336,600,000.00	2019-04-25	2020-08-15	是
光明房地产集团股份有限公司	镇江广丰房地产有限公司	60,000,000.00	2018-09-14	2021-09-13	否
光明房地产集团	镇江广丰房地产有限公	61,875,000.00	2018-09-14	2020-12-15	是

股份有限公司	司				
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	100,000,000.00	2020-04-30	2023-04-30	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	17,500,000.00	2020-09-01	2023-09-01	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	21,875,000.00	2020-07-03	2023-07-03	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	48,125,000.00	2020-04-30	2023-04-30	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	9,375,000.00	2020-07-03	2023-07-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	7,500,000.00	2020-09-03	2023-09-01	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	20,625,000.00	2020-05-15	2023-04-30	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	12,495,000.00	2020-10-30	2023-10-30	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明宏置业有限公司	25,000,000.00	2020-07-13	2023-07-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	49,000,000.00	2020-01-23	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	4,900,000.00	2020-06-29	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	87,514,000.00	2019-12-20	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	9,800,000.00	2020-08-28	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	37,436,000.00	2020-01-08	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	49,000,000.00	2020-03-24	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	21,070,000.00	2019-11-25	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	14,700,000.00	2019-11-22	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	24,500,000.00	2020-06-28	2022-10-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州百瑞房地产开发有限公司	6,664,000.00	2019-11-20	2020-12-29	是
农工商房地产（集团）有限公司	宜兴宝明房地产开发有限公司	12,740,000.00	2020-11-23	2023-09-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	宜兴宝明房地产开发有限公司	26,950,000.00	2020-11-12	2023-09-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	宜兴宝明房地产开发有限公司	14,210,000.00	2020-11-23	2023-09-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	144,000,000.00	2019-06-28	2022-06-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	32,400,000.00	2020-05-13	2022-06-27	否

农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	14,400,000.00	2020-01-19	2022-06-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	18,000,000.00	2020-03-09	2022-06-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	36,000,000.00	2019-06-28	2020-12-21	是
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明泰置业有限公司	76,500,000.00	2019-11-19	2022-09-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明泰置业有限公司	90,000,000.00	2020-07-28	2022-09-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	345,000,000.00	2018-12-26	2021-12-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	350,000,000.00	2020-03-13	2023-03-10	否
农工商房地产（集团）有限公司	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	90,000,000.00	2020-07-15	2023-03-10	否
农工商房地产（集团）有限公司	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020-09-30	2023-03-10	否
农工商房地产（集团）有限公司	成都辰禧置业有限公司	81,770,000.00	2019-10-28	2022-10-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	成都辰禧置业有限公司	17,000,000.00	2020-02-26	2022-10-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	成都辰禧置业有限公司	37,230,000.00	2019-10-28	2020-09-18	是
农工商房地产（集团）有限公司	徐州美君房地产有限公司	82,500,000.00	2019-08-20	2020-06-18	是
农工商房地产（集团）有限公司	重庆天惠房地产开发有限公司	57,400,000.00	2019-06-25	2022-06-24	否
农工商房地产（集团）有限公司	重庆天惠房地产开发有限公司	12,300,000.00	2019-06-25	2020-12-25	是

本公司及下属子公司作为被担保方
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	55,000,000.00	2016-09-07	2021-09-07	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	87,000,000.00	2016-07-15	2021-07-15	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	800,000,000.00	2019-03-01	2024-03-01	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	501,000,000.00	2018-08-22	2021-09-22	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	676,000,000.00	2019-01-30	2022-01-29	否
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	450,000,000.00	2015-01-30	2020-01-29	是
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	180,000,000.00	2015-02-05	2020-02-04	是

关联担保情况说明
□适用 √不适用

5、 关联方资金拆借

√适用 □不适用

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日向关联方拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-03-03	2021-03-03	
光明食品（集团）有限公司	650,000,000.00	2020-04-20	2021-04-20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-04-20	2021-04-20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-04-20	2021-04-20	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2020-05-09	2021-05-09	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2020-05-09	2021-05-09	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2020-05-09	2021-05-09	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2020-06-04	2021-06-04	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2020-06-04	2021-06-04	
光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2020-07-16	2021-07-16	
光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2020-07-16	2021-07-16	
光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2020-07-16	2021-07-16	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-09-11	2021-09-11	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-09-11	2021-09-11	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-09-29	2021-09-29	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-09-29	2021-09-29	
光明食品（集团）有限公司	350,000,000.00	2020-09-29	2021-09-29	
光明食品集团财务有限公司	9,800,000.00	2020-02-17	2021-02-16	
光明食品集团财务有限公司	19,800,000.00	2020-05-21	2021-05-20	
光明食品集团财务有限公司	16,000,000.00	2020-07-13	2021-07-12	
光明食品集团财务有限公司	25,500,000.00	2020-08-12	2021-08-11	
光明食品集团财务有限公司	4,500,000.00	2020-08-12	2021-08-11	
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2020-09-16	2021-09-15	
光明食品集团财务有限公司	18,000,000.00	2020-10-16	2021-10-15	
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2020-12-18	2021-12-17	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2020-05-28	2021-05-27	
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2020-07-15	2021-07-14	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2020-10-19	2021-10-18	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2020-10-19	2021-10-18	
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2020-11-27	2021-11-26	
上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	2018-01-08	2021-01-08	
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2018-01-08	2021-01-08	
光明食品（集团）有限公司	600,000,000.00	2018-08-31	2021-08-31	
光明食品（集团）有限公司	900,000,000.00	2018-10-19	2021-10-19	
光明食品集团财务有限公司	3,000,000.00	2019-01-18	2023-09-15	
光明食品集团财务有限公司	16,100,000.00	2018-10-11	2023-09-15	
光明食品集团财务有限公司	9,212,126.94	2019-08-29	2021-06-28	
光明食品集团财务有限公司	63,406,805.45	2019-12-27	2021-06-28	

光明食品集团财务有限公司	100,000,000.00	2018-09-26	2021-06-28	
光明食品集团财务有限公司	104,324,678.03	2019-09-29	2021-06-28	
光明食品集团财务有限公司	255,394,542.76	2018-06-29	2021-06-28	
常州百俊房地产开发有限公司	135,142,524.82	2020-01-01	2020-12-31	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	440,652,248.23	2020-01-01	2020-12-31	
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	120,000,000.00	2020-01-01	2020-12-31	
常州百瑞房地产开发有限公司	109,499,053.72	2020-01-01	2020-12-31	
徐州美君房地产有限公司	108,900,000.00	2020-01-01	2020-12-31	
镇江扬启房地产开发有限公司	65,967,000.00	2020-01-01	2020-12-31	
苏州和都置业有限公司	39,447,400.00	2020-01-01	2020-12-31	
常州明宏置业有限公司	6,405,963.17	2020-01-01	2020-12-31	

(2) 本报告期发生的关联方资金占用费支出

单位：元　币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
光明食品（集团）有限公司	730,361,843.72	875,458,520.86
光明食品集团财务有限公司	41,246,159.45	39,048,730.17
上海鲜花港企业发展有限公司	18,903,972.24	20,310,555.56
上海花卉园艺（集团）有限公司	10,943,472.24	10,595,138.89
常州百俊房地产开发有限公司	7,831,179.60	4,761,915.46
常州天宸房地产开发有限公司	15,062,432.41	2,668,904.79

注：常州天宸房地产开发有限公司于 2020 年 11 月由联营企业转为控股子公司，本期金额为 2020 年 1-11 月向其支付的资金占用费金额。

(3) 向关联方拆出资金

单位：元　币种：人民币

关联方	拆借金额	期初金额	说明
拆出			
常州百俊房地产开发有限公司		6,381,866.69	
常州百瑞房地产开发有限公司		435,297,976.38	
常州明宏置业有限公司		400,204,404.33	
常州天宸房地产开发有限公司		9,040,823.70	
成都辰禧置业有限公司	801,364.00	205,081,605.38	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	47,517,068.56	115,561,567.72	
杭州润昕置业有限公司	318,002,747.02	756,204,969.45	
柳州同鑫房地产开发有限公司	94,283,704.97	143,808,282.13	
南昌明伯置业有限公司	384,160,817.22	431,456,333.34	
宁波骏茂房地产开发有限公司	201,452,259.88	200,990,573.19	
上海城明置业有限公司	673,983,280.83	585,191,123.29	
四川雅灿房地产开发有限公司	215,388,123.79	185,496,588.66	
苏州和都置业有限公司		6,472,000.00	
无锡致弘置业有限公司	13,140,997.28	74,754,690.52	
武汉明泰置业有限公司	230,500,208.33	343,108,270.28	
徐州美君房地产有限公司		18,150,000.00	
长沙碧明房地产开发有限公司	197,193,782.80	267,463,471.98	
镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50	108,897,097.50	

镇江联启房地产开发有限公司	223,342,999.00	220,352,999.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	79,814,769.74	89,267,341.63	
宜兴宝明房地产开发有限公司	515,064,691.71		
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	448,696,293.90		
宁波明科置业有限公司	121,789,740.03		

(4) 本报告期发生的关联方资金占用费收入

本年对关联方的合并抵销后净利息收入为人民币 90,345,975.58 元 。

6、 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

7、 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,014.32	1,701.74

8、 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 公司在关联方的存款情况

单位:元 币种:人民币

关联方	内容	期末余额	年初余额
光明食品集团财务有限公司	存款	4,628,975,771.97	4,500,949,134.42

注：光明食品集团财务有限公司于 2014 年 12 月 25 日取得了中国银行业监督管理委员会颁发的金融许可证。

(2) 向关联方收取的利息

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明食品集团财务有限公司	利息收入	40,754,477.78	59,965,000.70

注：公司存放于光明食品集团财务有限公司的存款按中国人民银行规定的金融机构存款利率计算利息。

(六)关联方应收应付款项

1、 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	8,737,123.48			
应收账款	农工商超市集团句容有限公司	1,639,090.52			
应收账款	镇江联启房地产开发有限公司	1,200,000.00		1,001,257.00	
应收账款	光明乳业股份有限公司	1,067,259.04		890,785.80	

应收账款	常州百俊房地产开发有限公司	1,000,000.00			
应收账款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	398,363.15			
应收账款	上海市食品进出口国际货运有限公司	312,337.04		325,328.00	
应收账款	宜兴宝明房地产开发有限公司	306,848.14			
应收账款	光明生态岛投资发展有限公司	214,114.20		2,273,992.60	
应收账款	光明食品（集团）有限公司	192,164.00			
应收账款	农工商超市（集团）有限公司	127,590.60		120,825.00	
应收账款	上海领鲜物流有限公司	106,073.39	4,398.58	6,223,443.57	
应收账款	江苏光明银宝乳业有限公司	99,800.00			
应收账款	常州明宏置业有限公司	97,042.23			
应收账款	上海可的便利店有限公司	89,154.00	89,154.00	252,295.13	193,539.13
应收账款	上海好德便利有限公司	64,082.00	64,082.00	116,970.00	35,091.00
应收账款	常州百瑞房地产开发有限公司	43,393.11			
应收账款	宁波明科置业有限公司	33,386.00			
应收账款	上海光明随心订电子商务有限公司	30,711.00			
应收账款	上海市食品进出口有限公司	24,838.38		67,117.64	
应收账款	上海聚能食品原料销售有限公司	21,406.90		41,222.76	
应收账款	上海五丰商务有限公司	2,509.39			
应收账款	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	1,532.72	1,532.72	1,532.72
应收账款	桐庐飘鹰置业有限公司			528,705.80	
应收账款	徐州美君房地产有限公司			148,593.20	
应收账款	上海市食品进出口家禽有限公司			18,932.24	
应收账款	上海农工商集团国际贸易有限公司			7,771.04	
应收账款	上海益民食品一厂（集团）有限公司			1,561.75	
预付款项	上海良友（集团）有限公司	4,961,575.00		4,737,175.00	
预付款项	上海冠生园食品供销有限公司	393,953.60			
预付款项	光明乳业股份有限公司	229,095.31		18,494.07	
预付款项	上海金枫酒业股份有限公司	62,750.00			
预付款项	上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司	12,000.00			
预付款项	上海种业（集团）有限公司	3,261.00			
预付款项	光明食品集团财务有限公司	57.00		112.50	
预付款项	上海鲜花港企业发展有限公司			1,500,000.00	
其他应收款	上海城明置业有限公司	673,983,280.83		585,191,123.29	
其他应收款	宜兴宝明房地产开发有限公司	515,147,226.24	1,120.73	283,251,850.00	
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	448,696,293.90			
其他应收款	南昌明伯置业有限公司	384,160,817.22		431,456,333.34	
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	318,002,747.02		756,204,969.45	
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	230,500,208.33		343,108,270.28	
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	223,342,999.00		220,352,999.00	
其他应收款	四川雅灿房地产开发有限公司	215,388,123.79		185,496,588.66	
其他应收款	宁波骏茂房地产开发有限公司	201,552,259.88	5,000.00	201,090,573.19	
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	197,193,782.80		267,463,471.98	
其他应收款	宁波明科置业有限公司	121,839,740.03			
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50		108,897,097.50	
其他应收款	柳州同鑫房地产开发有限公司	94,463,704.97	9,000.00	143,808,282.13	
其他应收款	重庆天惠房地产开发有限公司	79,814,769.74		89,267,341.63	
其他应收款	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	48,583,966.36		115,741,368.10	
其他应收款	无锡致弘置业有限公司	13,140,997.28		74,754,690.52	
其他应收款	上海良友（集团）有限公司	1,356,667.00		1,356,667.00	
其他应收款	常州百俊房地产开发有限公司	808,570.24		6,381,866.69	
其他应收款	成都辰禧置业有限公司	801,364.00		205,081,605.38	
其他应收款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	50,000.00			
其他应收款	徐州美君房地产有限公司	100,000.00		18,150,000.00	
其他应收款	上海花卉园艺（集团）有限公司	65,628.73		65,628.73	
其他应收款	常州百瑞房地产开发有限公司	60,000.00		435,297,976.38	
其他应收款	上海牛奶（集团）有限公司	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00

其他应收款	农工商超市（集团）有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	常州明宏置业有限公司			400,204,404.33	
其他应收款	常州天宸房地产开发有限公司			9,140,823.70	
其他应收款	苏州和都置业有限公司			6,000,000.00	
其他应收款	上海领鲜物流有限公司			400,000.00	120,000.00
其他应收款	光明食品集团财务有限公司			500.00	

2、 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海鲜花港企业发展有限公司	1,950,000.00	
应付账款	上海牛奶（集团）有限公司	357,413.06	53,972.69
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司	214,302.00	1,366,902.00
应付账款	光明米业（集团）有限公司	203,931.50	76,461.53
应付账款	上海海湾国家森林公园有限公司	185,047.61	185,047.61
应付账款	上海金枫酒业股份有限公司	62,750.00	
应付账款	上海牛奶棚食品有限公司	59,746.46	
应付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	55,302.00	55,302.00
应付账款	上海申河米业有限公司	41,538.00	
应付账款	光明食品国际贸易（上海）有限公司	40,062.00	
应付账款	上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司	33,160.00	
应付账款	上海正广和饮用水有限公司	29,472.00	2,402.00
应付账款	翡丽百瑞（上海）食品有限公司	23,582.34	
应付账款	上海川田锦农业科技发展有限公司	19,381.56	
应付账款	上海茶叶有限公司	17,021.20	
应付账款	光明渔业有限公司	9,677.10	
应付账款	光明食品集团上海海丰大丰禽业有限公司	8,672.00	
应付账款	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	7,260.30
应付账款	上海大瀛食品有限公司	7,260.00	563.00
应付账款	上海冠生园蜂制品有限公司	7,198.00	
应付账款	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司	5,600.00	5,600.00
应付账款	上海光明食品销售有限公司	4,046.53	
应付账款	上海市白茅岭农场有限公司	126.31	
应付账款	上海中鑫物业管理有限公司		13,013,300.81
应付账款	上海浦安建设发展有限公司		744,982.24
应付账款	上海益民食品一厂（集团）有限公司		15,000.00
应付账款	上海东大滩食品有限公司		9,834.00
应付账款	上海良友海狮油脂实业有限公司		3,800.00
应付账款	上海农工商绿化有限公司		23.00
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
其他应付款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	440,652,248.23	
其他应付款	上海飘鹰房地产开发有限公司	428,606,415.28	
其他应付款	常州百俊房地产开发有限公司	135,951,095.06	128,119,915.46
其他应付款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	120,000,000.00	
其他应付款	常州百瑞房地产开发有限公司	109,499,053.72	
其他应付款	徐州美君房地产有限公司	108,900,000.00	

其他应付款	上海飘鹰实业发展公司	76,000,000.00	
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	65,967,000.00	65,967,000.00
其他应付款	光明食品集团上海崇明农场有限公司	39,600,000.00	
其他应付款	苏州和都置业有限公司	39,447,400.00	35,447,400.00
其他应付款	光明食品（集团）有限公司	12,633,279.24	12,333,279.24
其他应付款	常州明宏置业有限公司	6,405,963.17	
其他应付款	上海绿野房产开发公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	光明食品集团上海海丰农场有限公司	255,094.91	255,094.91
其他应付款	上海领鲜物流有限公司	56,046.00	61,239.60
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	上海市食品进出口国际货运有限公司	20,000.00	
其他应付款	上海牧仙神牛食品发展有限公司	5,000.00	
其他应付款	上海海博出租汽车有限公司	3,984.00	3,984.00
预收款项	上海可的便利店有限公司		11,428.57

(七)关联方承诺

□适用 √不适用

(八)其他

□适用 √不适用

十一、股份支付

(一)股份支付总体情况

□适用 √不适用

(二)以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(三)以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(四)股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

(五)其他

□适用 √不适用

十二、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属子公司已签约尚未支付的土地款约为 27,332 万元。

2、 资产负债表日存在的重要承诺

(1) 公司已用于抵押资产的情况

单位:元　币种:人民币

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	33,399,995.00	2019-05-05	2022-05-15	存货	土地使用权	1,044,055,253.00
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	4,400,000.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	24,000,000.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	132,000,000.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	80,400,000.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	800,005.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	59,199,995.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	103,800,000.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	112,000,005.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	116,799,990.00	2019-05-05	2022-05-15			
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	66,400,005.00	2019-05-05	2022-05-15			
上海北茂置业发展有限公司	514,900,000.00	2018-02-11	2039-02-14	存货	光明地产大厦及商业	812,740,824.81
上海北茂置业发展有限公司	358,900,000.00	2018-02-11	2039-02-14			
上海北茂置业发展有限公司	800,000.00	2018-02-11	2039-02-14			
常州明城置业发展有限公司	166,600,000.00	2019-06-21	2021-12-21	存货	土地使用权	1,300,000,000.00
常州明城置业发展有限公司	86,666,666.67	2019-06-21	2021-12-21			
常州明城置业发展有限公司	33,333,333.33	2019-06-21	2021-12-21			
常州明城置业发展有限公司	33,400,000.00	2019-06-21	2021-12-21			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	107,140,000.00	2019-07-12	2024-06-14	存货	土地使用权	1,265,359,438.00
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	87,000,000.00	2019-07-12	2024-06-14			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	10,500,000.00	2019-10-17	2024-06-14			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	17,500,000.00	2019-10-17	2024-06-14			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	36,784,000.00	2019-10-17	2024-06-14			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	133,216,000.00	2019-10-17	2024-06-14			
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	36,000,000.00	2019-10-17	2024-06-14			
山东菏泽平土房地产有限公司	16,000,000.00	2017-10-18	2022-01-29	存货	土地使用权及其在建工程	100,503,976.47
山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2017-10-18	2022-01-29			

山东菏泽平土房地产有限公司	48,600,000.00	2017-10-18	2022-01-29			
山东菏泽平土房地产有限公司	22,000,000.00	2017-10-18	2022-01-29			
山东菏泽平土房地产有限公司	35,000,000.00	2017-10-18	2022-01-29			
山东菏泽平土房地产有限公司	34,400,000.00	2017-10-18	2022-01-29			
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	100,000,000.00	2020-04-27	2023-04-26	存货	土地使用权及其在建工程	744,097,302.42
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	50,000,000.00	2020-04-27	2023-04-26			
常州明瑞房地产开发有限公司	2,000,000.00	2020-05-14	2023-04-30	存货	土地使用权	860,000,000.00
常州明瑞房地产开发有限公司	130,000,000.00	2020-05-14	2023-04-30			
常州明瑞房地产开发有限公司	60,000,000.00	2020-05-14	2023-04-30			
常州明瑞房地产开发有限公司	36,500,000.00	2020-05-14	2023-04-30			
金华光明房地产投资有限公司	7,500,000.00	2020-03-23	2021-08-16	存货	土地使用权	130,439,481.15
金华光明房地产投资有限公司	20,000,000.00	2020-03-23	2021-08-16			
金华光明房地产投资有限公司	10,500,000.00	2020-03-23	2021-08-16			
金华光明房地产投资有限公司	50,000,000.00	2020-03-23	2021-08-16			
金华光明房地产投资有限公司	1,000,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	7,000,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	2,000,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	15,000,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	1,000,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	11,500,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	2,500,000.00	2020-03-23	2022-12-31			
金华光明房地产投资有限公司	25,000,000.00	2020-12-28	2022-12-31			
农工商房地产（集团）有限公司	240,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20	存货/投资性房地产	房屋	446,381,919.90
农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20			
农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20			
农工商房地产（集团）有限公司	25,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20			
农工商房地产（集团）有限公司	180,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20			
农工商房地产（集团）有限公司	50,000,000.00	2019-12-20	2021-12-20			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	684,652,145.00	2018-07-25	2023-07-28	存货	土地使用权及其在建工程	11,836,650,922.08
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	18,670,000.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	145,340,306.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,055,127.00	2018-07-25	2023-07-28			

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	28,800,000.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	1,144,450,000.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	9,300,000.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	226,500,000.00	2018-07-25	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	84,000,000.00	2018-12-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	54,443,825.00	2018-12-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	426,600,000.00	2018-12-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	276,491,211.00	2018-12-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	97,500,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	63,193,547.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	163,110,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	105,710,195.00	2019-01-08	2023-07-29			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	146,700,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	24,000,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	183,600,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	95,083,644.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	16,000,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	32,000,000.00	2019-01-08	2023-07-28			
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	700,000.00	2020-09-02	2025-09-01	存货	土地使用权及在建工程	578,000,000.00
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	65,000,000.00	2020-09-02	2025-09-01			
无锡明景置业有限公司	475,310,321.00	2018-11-08	2021-11-30	存货	土地使用权	1,050,000,000.00
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	69,300,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	5,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	64,343,300.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	70,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	70,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	30,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26	存货	土地使用权	659,200,000.00
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	29,700,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	27,575,700.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	30,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	30,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			

光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	13,000,000.00	2019-05-27	2022-05-26			
郑州农工商华臻置业有限公司	228,260,000.00	2018-12-26	2021-12-28	存货	土地使用权及其在建工程	1,095,985,007.88
郑州农工商华臻置业有限公司	226,700,000.00	2019-09-24	2021-12-28			
郑州农工商华臻置业有限公司	15,000,000.00	2021-09-23	2023-09-22			
郑州农工商华臻置业有限公司	30,000,000.00	2021-09-23	2023-09-22			
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2016-12-13	2021-12-15	存货	土地使用权及其在建工程	775,302,512.81
农工商房地产集团舟山置业有限公司	35,000,000.00	2016-12-13	2021-12-15			
农工商房地产集团舟山置业有限公司	20,000,000.00	2016-12-13	2021-12-15			
重庆明渝实房地产开发有限公司	350,000,000.00	2020-06-17	2023-06-17	存货	土地使用权	814,963,582.64
四川光明牧桦置业有限公司	480,000,000.00	2019-01-31	2022-01-31	存货	土地使用权	1,272,001,120.53
上海海博西郊物流有限公司	158,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22	固定资产	土地使用权及其在建工程	332,952,067.12
上海海博西郊物流有限公司	1,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	3,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	3,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	4,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	4,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	2,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	6,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	7,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	7,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	9,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	9,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	10,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	11,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	12,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	13,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	15,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	16,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	16,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	17,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博西郊物流有限公司	18,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	500,000,000.00	2019-07-19	2022-07-18	存货	土地使用权及	1,398,016,476.46

光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	194,980,000.00	2019-07-19	2022-07-18		其在建工程	
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	87,408,000.00	2018-10-16	2021-10-15	存货	土地使用权及其在建工程	623,022,074.45
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	331,230,000.00	2018-11-26	2021-10-15			
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	39,009,206.49	2018-06-29	2021-06-28	存货	土地使用权及其在建工程	3,410,699,245.44
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	530,596,250.75	2018-06-29	2021-06-28			
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	532,338,153.18	2018-06-29	2021-06-28			
上海汇旭置业有限公司	530,522,750.00	2019-06-17	2022-06-16	存货	土地使用权及在建工程	2,473,614,200.15
上海光明明昱置业有限公司	321,940,834.00	2019-09-12	2022-09-05	存货	土地使用权及其在建工程	1,216,399,599.62
上海光明明昱置业有限公司	144,572,045.90	2019-09-12	2022-09-05			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	122,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22	固定资产	固定资产	161,504,360.06
上海海博斯班赛国际物流有限公司	1,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	2,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	2,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	2,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	2,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	1,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	4,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	4,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	5,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	6,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	6,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	7,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	7,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	8,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	9,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	10,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	10,800,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	11,200,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	11,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22			
上海海博斯班赛国际物流有限公司	12,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22			

(2) 公司已用于质押资产的情况

单位：元　币种：人民币

借款单位	借款金额	质押期限		质押物	质押物账面价值
苏州绿淼不动产开发有限公司	280,000,000.00	2018-12-25	2021-11-30	股权	20,000,000.00
苏州绿淼不动产开发有限公司	140,000,000.00	2018-12-26	2021-11-30		
苏州绿淼不动产开发有限公司	320,000,000.00	2019-01-25	2021-11-30		
合计	740,000,000.00				

其他资产质押事项：

2019 年 4 月 30 日，本公司以斯班赛仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，设立“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划”，募集资金人民币 6 亿元。于专项计划存续期间，为确保全部义务的履行，上海海博斯班赛国际物流有限公司、上海海博西郊物流有限公司将其持有的目标物业产生的应收账款质押给苏州信托有限公司。截止 2020 年 12 月 31 日，已兑付本金 100 万元。

3、 其他承诺事项

2019 年 4 月 30 日，本公司以斯班赛仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，设立“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划”，募集资金人民币 6 亿元，预期到期日为 2040 年 1 月 22 日。

1)、关于冷链仓储物流资产支持专项计划所涉税费承担，本公司承诺：

上海海博西郊物流有限公司名下的上海市青浦区华新镇华徐公路 3699 号房产在 2019.1.1 至 2039.12.31 期间产生的房屋专项修建（大修）、更新改造、机器设备维修（大修）及更新费用所产生的税费均由本公司承担。

上海海博斯班赛国际物流有限公司名下的上海市浦东新区业盛路 218 号房产在 2019.1.1 至 2039.12.31 期间产生的房屋专项修建（大修）、更新改造、机器设备维修（大修）及更新费用所产生的税费以及因房产税收缴政策变更产生的房产税费用均由本公司承担。

2)、本公司不可撤销及无条件地向西郊物流承诺：

公司将于“开源－光明冷链仓储物流资产专项支持计划”存续期间给予西郊物流资金、管理、经营等各方面的充分支持，保证西郊物流及时、足额支付应由其各自支付的运营成本及税费等，包括但不限于：设施设备更新及维护费用；人工费用；偿债费用；目标资产管理、转让、运营所涉全部税费等，以保障西郊物流在专项计划存续期间的持续稳定经营。

(二)或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用　□不适用

截至 2020 年 12 月 31 日未决诉讼或仲裁形成的或有事项

（1）关于江苏金都置业有限公司与农工商建设的工程施工合同纠纷事项

2020 年 6 月 30 日，下属子公司上海农工商建设发展有限公司与江苏金都置业有限公司签订建筑工程施工补充合同、备案合同，约定由农工商建设为江苏金都承建丰县金都装饰城三期 A 区建设工程。合同签署后，江苏金都自称按照合同约定履行了付款义务，农工商建设未按约施工和竣工，双方产生纠纷，为此，江苏金都于 2020 年 8 月向江苏省丰县人民法院提起诉讼，诉请法院判决解除双方签署的建设工程施工补充合同、备案合同等合同，并要求农工商建设支付违约金 3104 万元及损失暂计 3150 万元（共计诉请金额 6254 万元）。农工商建设就本案提出了管辖异议，丰县人民法院于 2020 年 9 月 17 日作出裁定，将本案移送江苏省徐州市中级人民法院处理。目前，本案在徐州市中级人民法院一审审理中。

（2）关于农工商建设与江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司的工程施工合同纠纷事项

2017 年，下属子公司农工商建设发展与江苏联炬就孵化器大楼、联炬大厦、配套住宅等项目签订了备案的《建设工程施工合同》，及《联炬孵化器大楼、配套住宅项目补充合同》。合同履行中，江苏联炬拖欠工程款，双方为此达成补充协议但江苏联炬仍不履行付款义务，且向农工商建设发送《解除合同函》。为此，农工商建设于 2020 年 9 月向江苏省宿迁市中级人民法院提起诉讼，诉请法院判决江苏联炬支付欠付的已完工程款 8304 万元及利息 949 万元（暂计至 2020 年 9 月 1 日）或就工程款及利息提供履约担保，支付停工损失 110.2 万元，赔偿现场物资损失 32.72 万元，并就农工商建设所承建的江苏联炬智慧城项目享有建设工程优先受偿权。截至本报告日，该案件尚在审理中。

（3）除上述重大诉讼事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

2、 本公司为子公司担保情况

担保方	被担保方	担保金额（单位：人民币）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	19,800,000.00	2020-05-21	2021-05-20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	16,000,000.00	2020-07-13	2021-07-12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	25,500,000.00	2020-08-12	2021-08-11	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	4,500,000.00	2020-08-12	2021-08-11	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	20,000,000.00	2020-09-16	2021-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	18,000,000.00	2020-10-16	2021-10-15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	10,000,000.00	2020-12-18	2021-12-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	1,193,407.38	2020-11-27	2021-03-31	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	240,000,000.00	2019-12-30	2021-12-30	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2019-12-30	2021-06-10	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2019-12-30	2021-12-10	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	25,000,000.00	2020-01-21	2021-12-30	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	50,000,000.00	2020-08-27	2022-05-20	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	280,000,000.00	2020-12-23	2023-12-14	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产（集团）有限公司	220,000,000.00	2020-12-28	2023-12-14	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	2,850,000.00	2019-01-18	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	70,130,000.00	2018-10-16	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	30,000,000.00	2019-01-17	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	198,030,000.00	2018-10-09	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	16,250,000.00	2018-10-11	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	11,000,000.00	2019-01-18	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	874,600,000.00	2018-02-11	2039-02-14	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	166,600,000.00	2019-08-09	2021-12-21	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	33,400,000.00	2019-12-25	2021-12-21	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	86,666,666.67	2019-10-10	2021-12-21	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	33,333,333.33	2019-11-29	2021-12-21	否
光明房地产集团股份有限公司	无锡明景置业有限公司	132,000,000.00	2018-11-20	2021-11-08	否
光明房地产集团股份有限公司	无锡明景置业有限公司	129,420,676.55	2019-02-28	2021-11-08	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	160,000,000.00	2019-01-25	2021-11-30	否

光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	140,000,000.00	2018-12-25	2021-11-30	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	70,000,000.00	2018-12-26	2021-11-30	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	103,800,000.00	2020-01-03	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	7,050,000.00	2019-06-26	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	295,200,000.00	2020-03-12	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	80,400,000.00	2019-07-23	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	162,749,995.00	2019-05-20	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	24,000,000.00	2019-06-18	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	60,000,000.00	2019-12-16	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	191,400,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	158,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博斯班赛国际物流有限公司	249,600,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
合计		4,598,474,078.93			

上述被担保方到期偿还债务不存在困难，不会给公司造成不利影响。

3、 子公司为子公司担保情况

单位：元　币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	9,800,000.00	2020-02-17	2021-02-16	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2020-07-15	2021-07-14	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2020-09-10	2021-09-10	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2020-07-21	2021-07-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-08-27	2021-08-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-10-30	2021-10-29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-06-22	2021-06-22	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2020-11-27	2021-11-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2020-09-09	2021-09-08	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-10-19	2021-10-18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-10-19	2021-10-18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-05-28	2021-05-27	否

农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2020-04-20	2021-04-20	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2020-10-30	2021-10-29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2020-01-09	2021-01-08	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2020-12-07	2021-12-06	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,300,000.00	2019-06-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	63,920,000.00	2018-01-11	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	80,000,000.00	2020-01-08	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,000,000.00	2018-12-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	83,580,000.00	2018-02-08	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,620,000.00	2018-06-15	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	21,060,000.00	2019-05-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	75,000,000.00	2019-10-16	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	20,000,000.00	2020-09-23	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,720,000.00	2018-04-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	10,720,000.00	2019-05-22	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020-10-27	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	112,500,000.00	2018-09-25	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,100,000.00	2019-06-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	23,830,000.00	2018-01-16	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	6,750,000.00	2019-03-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	20,000,000.00	2020-06-18	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	101,920,000.00	2018-07-26	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	130,800,000.00	2019-02-27	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	86,420,000.00	2018-03-23	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	13,250,000.00	2019-03-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	35,000,000.00	2019-11-15	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	3,220,000.00	2019-05-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020-09-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	33,750,000.00	2018-09-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	98,360,000.00	2018-05-09	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020-03-19	2022-12-28	否

农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020-12-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2018-12-18	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	60,570,000.00	2018-07-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	93,250,000.00	2019-09-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	42,250,000.00	2018-01-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	29,370,000.00	2018-04-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	267,510,000.00	2018-07-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	70,000,000.00	2018-03-28	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	4,600,000.00	2019-06-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2019-12-23	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	6,750,000.00	2019-09-19	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	303,750,000.00	2018-09-21	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	72,130,000.00	2018-05-15	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	10,000,000.00	2020-01-06	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	106,390,000.00	2018-10-31	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	13,250,000.00	2019-09-17	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	13,000,000.00	2020-07-15	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	10,310,000.00	2020-11-11	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	92,050,000.00	2019-10-28	2021-10-25	否
农工商房地产（集团）有限公司	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	50,000,000.00	2020-09-01	2023-04-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	100,000,000.00	2020-04-30	2023-04-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明瑞房地产开发有限公司	117,000,000.00	2020-05-29	2023-05-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明瑞房地产开发有限公司	50,200,000.00	2020-06-30	2023-05-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明瑞房地产开发有限公司	24,800,000.00	2020-05-14	2023-05-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	常州明瑞房地产开发有限公司	36,500,000.00	2020-12-18	2023-05-13	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019-09-10	2022-09-02	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	239,880,000.00	2019-11-25	2022-09-02	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	60,000,000.00	2020-04-27	2022-09-02	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019-10-30	2022-09-02	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	119,955,000.00	2019-11-25	2022-09-02	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	99,865,000.00	2019-09-03	2022-09-02	否

农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	91,919,000.00	2019-06-27	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	39,300,000.00	2019-05-31	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	43,000,000.00	2020-01-01	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	59,700,000.00	2019-06-05	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	2019-08-23	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	2019-11-27	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	5,000,000.00	2019-06-19	2022-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	金华光明房地产投资有限公司	88,000,000.00	2020-03-27	2022-03-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	金华光明房地产投资有限公司	40,000,000.00	2020-05-15	2022-05-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	金华光明房地产投资有限公司	25,000,000.00	2020-06-17	2022-03-27	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	228,260,000.00	2018-12-29	2021-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	110,000,000.00	2019-09-26	2021-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	26,000,000.00	2019-10-11	2021-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	64,000,000.00	2019-09-27	2021-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	15,000,000.00	2020-10-09	2023-09-22	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	26,700,000.00	2020-01-02	2021-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	30,000,000.00	2020-12-29	2023-09-22	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	35,000,000.00	2018-11-26	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018-04-28	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	16,000,000.00	2018-03-30	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	22,000,000.00	2018-09-27	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	48,600,000.00	2018-06-28	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	34,400,000.00	2019-01-04	2021-10-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	17,400,000.00	2020-09-21	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	2,800,000.00	2020-05-20	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	66,820,000.00	2020-11-02	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	2,891,066.00	2020-08-13	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	6,000,000.00	2019-10-10	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	3,000,000.00	2020-03-11	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	1,100,000.00	2020-06-10	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	4,208,934.00	2020-08-17	2022-09-05	否

农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	1,000,000.00	2020-03-27	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	1,358,460.00	2019-11-05	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	451,500.00	2019-10-08	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	60,754,800.00	2020-07-09	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	5,802,800.00	2020-01-15	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	66,820,000.00	2020-11-02	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	21,140,000.00	2019-10-15	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	7,400,000.00	2020-01-16	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	293,395.00	2019-10-25	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	17,400,000.00	2020-09-21	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	2,200,000.00	2019-12-27	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	162,589.00	2019-10-09	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	35,725,200.00	2020-07-08	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	90,000,000.00	2020-10-29	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	14,960,000.00	2020-12-14	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	8,003,735.90	2019-10-15	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	23,200,000.00	2020-09-17	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	2,000,000.00	2020-04-28	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	3,620,400.00	2019-10-25	2022-09-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	39,009,206.49	2018-06-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	15,000,000.00	2019-09-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	60,000,000.00	2019-12-27	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	255,394,542.76	2018-06-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018-09-26	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	104,324,678.03	2019-09-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018-09-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	63,406,805.45	2019-12-27	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018-09-26	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	255,596,250.75	2018-06-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	9,212,126.94	2019-08-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	50,000,000.00	2020-03-13	2022-06-21	否

农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	54,000,000.00	2019-07-22	2022-07-22	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	45,460,000.00	2020-04-30	2023-03-21	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	40,000,000.00	2019-09-30	2022-09-30	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	80,000,000.00	2020-03-31	2023-03-21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇旭置业有限公司	268,562,750.00	2019-06-17	2022-06-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇旭置业有限公司	11,960,000.00	2020-03-19	2022-06-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇旭置业有限公司	250,000,000.00	2019-12-21	2022-06-17	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	35,000,000.00	2017-12-27	2021-12-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	5,000,000.00	2017-09-14	2021-12-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	35,000,000.00	2018-02-28	2021-12-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	30,000,000.00	2017-07-20	2021-12-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	150,000,000.00	2019-02-15	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	80,000,000.00	2019-05-29	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	50,000,000.00	2019-11-22	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019-04-22	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	重庆明渝实房地产开发有限公司	350,000,000.00	2020-06-30	2023-06-30	否
合计		8,704,318,240.32			

4、 公司为关联方提供的担保事项详见本附注“十、（五）、4、关联担保情况”。

5、 其他或有负债

为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2020 年 12 月 31 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 960,315.72 万元。

6、 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

(三)其他

□适用 √不适用

十三、资产负债表日后事项

(一)重要的非调整事项

□适用 √不适用

(二)利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	44,572,734.86
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司 2021 年 4 月 22 日召开第八届董事会第一百九十五次会议，审议通过了《关于 2020 年度利润分配的预案》，公司拟以实施 2020 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 0.2 元（含税）。本次预案尚须提交股东大会审议。

(三)销售退回

□适用 √不适用

其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(四)重大对外融资情况

公司于 2021 年 4 月 7 日、4 月 8 日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据，债券简称：21 光明房产 MTN001，期限为 3 年，起息日为 2021 年 4 月 9 日，实际发行总额为 6.5 亿元，发行利率为 4.55%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

十四、其他重要事项

(一)前期会计差错更正

1、 追溯重述法

□适用 √不适用

2、 未来适用法

□适用 √不适用

(二)债务重组

□适用 √不适用

(三)资产置换

1、 非货币性资产交换

□适用 √不适用

2、 其他资产置换

□适用 √不适用

(四)年金计划

□适用 √不适用

(五)终止经营

□适用 √不适用

(六)分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

2、 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

3、 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

√适用 □不适用

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“五、（六十一）营业收入和营业成本”。

4、 其他说明

□适用 √不适用

(七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

(八)其他

√适用 □不适用

根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 ㎡已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2020 年 12 月 31 日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

序号	坐落地点	土地面积（㎡）	房屋面积（㎡）
1	南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘	12,983	2,703.74
2	书园镇滨果公路 2389 号	33,762	4,736
3	书园镇滨果公路 2999 号	32,285	3,871
4	南汇区东海农场 2 街坊 29/2 丘	12,793	/
5	宜山路 829 号	14,163	16,293

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一)应收账款

1、 按账龄披露

□适用 √不适用

2、 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

3、 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

4、 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

7、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二)其他应收款

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,050,323,450.28	
其他应收款	24,540,801,609.55	24,050,816,511.43
合计	25,591,125,059.83	24,050,816,511.43

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息

(1) 应收利息分类

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 应收股利

√适用 □不适用

(1) 应收股利明细

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000,000.00	
上海光明房地产服务集团有限公司	323,450.28	
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	50,000,000.00	
合计	1,050,323,450.28	

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、 其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
其中：0-6 月	6,781,572,702.34	12,430,070,863.61
7-12 月		20,000.00
1 年以内小计	6,781,572,702.35	12,430,090,863.61
1 至 2 年	8,380,793,211.72	11,126,102,966.50
2 至 3 年	8,961,705,544.42	494,627,681.32
3 年以上	417,223,099.57	492,948.51
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	24,541,294,558.06	24,051,314,459.94

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	24,541,294,558.06	100.00	492,948.51		24,540,801,609.55	24,051,314,459.94	100.00	497,948.51		24,050,816,511.43
其中：										
组合一	24,540,064,181.53	99.99			24,540,064,181.53	24,044,646,399.50	99.97			24,044,646,399.50
组合二	1,230,376.53	0.01	492,948.51	40.06	737,428.02	6,668,060.44	0.03	497,948.51	7.47	6,170,111.93
合计	24,541,294,558.06	100.00	492,948.51		24,540,801,609.55	24,051,314,459.94	100.00	497,948.51		24,050,816,511.43

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：
组合计提项目：

单位：元　币种：人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
组合二	1,230,376.53	492,948.51	40.06
合计	1,230,376.53	492,948.51	

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	1,000.00	496,948.51		497,948.51
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		5,000.00		5,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,000.00	491,948.51		492,948.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	24,050,781,511.43	532,948.51		24,051,314,459.94
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	490,020,098.12	-40,000.00		489,980,098.12
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	24,540,801,609.55	492,948.51		24,541,294,558.06

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	497,948.51		5,000.00			492,948.51
合计	497,948.51		5,000.00			492,948.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
周转、往来款	22,329,602,685.76	22,417,268,944.97
合、联营企业往来款	2,210,461,495.77	1,633,147,454.53
代收代付款		106,289.91
其他	1,230,376.53	791,770.53
合计	24,541,294,558.06	24,051,314,459.94

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	周转、往来款	7,869,186,486.65	3 年以内	32.07	
吴江明乐房地产开发有限公司	周转、往来款	996,636,729.71	2 年以内	4.06	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	周转、往来款	848,955,418.91	3 年以内	3.46	
云南光明紫博置业有限公司	周转、往来款	819,161,477.18	3 年以内	3.34	
郑州星樽置业有限公司	周转、往来款	766,876,376.89	1 年以内	3.12	
合计	/	11,300,816,489.34	/	46.05	

(8) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(10)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三)长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,845,569,610.44		6,845,569,610.44	6,604,869,192.22		6,604,869,192.22
对联营、合营企业投资	226,562,871.54		226,562,871.54	334,966,518.28		334,966,518.28
合计	7,072,132,481.98		7,072,132,481.98	6,939,835,710.50		6,939,835,710.50

1、 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
农工商房地产（集团）有限公司	4,738,850,766.40			4,738,850,766.40		
上海海博物流（集团）有限公司	190,408,533.54			190,408,533.54		
上海海博供应链管理有限公司	112,911,405.57			112,911,405.57		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83			41,331,266.83		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	69,757,841.72			69,757,841.72		
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00			115,000,000.00		
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00			82,000,000.00		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00		
浙江明佑置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
烟台平土房地产有限公司	43,200,000.00			43,200,000.00		
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
云南光明紫博置业有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
常州明城置业发展有限公司	52,000,000.00			52,000,000.00		

光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
武汉明利房地产开发有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00		
郑州光明开元置业有限公司（注）						
上海光明房地产服务集团有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
邯郸市望源房地产开发有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
无锡明景置业有限公司	8,730,274.45			8,730,274.45		
常州亿泰房地产开发有限公司	26,571,263.71			26,571,263.71		
宁波嘉佳置业有限公司	77,107,840.00			77,107,840.00		
郑州星樽置业有限公司（注）						
上海光明城市建设发展（集团）有限公司（注）						
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司		85,800,646.39		85,800,646.39		
常州天宸房地产开发有限公司		13,899,771.83		13,899,771.83		
合计	6,604,869,192.22	240,700,418.22		6,845,569,610.44		

2、 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
镇江广丰房地产有限公司	6,169,828.44			-6,169,828.44							
长沙碧明房地产开发有限公司	8,128,763.20			498,564.30						8,627,327.50	
苏州和都置业有限公司	997,985.67			52,991,544.26						53,989,529.93	
无锡致弘置业有限公司（注）	1,473,454.05			-1,473,454.05							
杭州润昕置业有限公司	95,136,738.37			-95,136,738.37							
小计	111,906,769.73			-49,289,912.30						62,616,857.43	
二、联营企业											
常州百俊房地产开发有限公司	4,007,208.76			11,900,742.30						15,907,951.06	
镇江扬启房地产开发有限公司	64,840,392.05			-64,840,392.05							

常州天宸房地产开发有限公司	9,042,346.36			4,857,425.47					-13,899,771.83		
四川雅灿房地产开发有限公司（注）	488,215.22			-488,215.22							
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,696,235.89			53,586.50						9,749,822.39	
上海农工商房地产置业有限公司	134,985,350.27			3,302,890.39						138,288,240.66	
小计	223,059,748.55			-45,213,962.61					-13,899,771.83	163,946,014.11	
合计	334,966,518.28			-94,503,874.91					-13,899,771.83	226,562,871.54	

其他说明：

对子公司投资说明：

注：截至本报告期末，尚未实际出资。

对联营、合营企业投资说明：

注：公司持有无锡致弘置业有限公司 20.00%的股权比例，投资成本 5,100,000.00 元，累计权益法调整金额-5,100,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零；公司持有四川雅灿房地产开发有限公司 51.00%的股权比例，投资成本 51,000,000.00 元，累计权益法调整金额-51,000,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零。

(四)营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	175,537,631.84		220,454,763.53	
其他业务				
合计	175,537,631.84		220,454,763.53	

2、 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
华东地区	175,537,631.84
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认	175,537,631.84
在某一时段内确认	
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	175,537,631.84

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

3、 履约义务的说明

□适用 √不适用

4、 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期调整的收入。

(五)投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,050,323,450.28	1,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-276,616,304.66	-161,649,088.79
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
向合联营企业收取的利息收入	9,189,443.62	2,999,219.30
合计	782,896,589.24	841,350,130.51

(六)其他

□适用 √不适用

十六、补充资料

(一)当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	756,989,550.16	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	17,858,849.64	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	104,378,513.72	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	40,302,343.84	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-319,428.51	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,630,160.07	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,559,779.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-229,318,880.47	
少数股东权益影响额	1,493,480.59	
合计	692,454,809.30	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
□适用 √不适用

(二)净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.68	-0.0343	-0.0343
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.81	-0.3450	-0.3450

(三)境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

(四)其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：沈宏泽

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 22 日

修订信息

□适用 √不适用