公司代码：600708　　公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司
2021 年第一季度报告

目录

一、 重要提示 3
二、 公司基本情况 3
三、 重要事项 6
四、 附录 11

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 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）盛雪群保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元　币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	84,173,885,301.39	88,220,251,567.59	-4.59
归属于上市公司股东的净资产	13,888,982,063.59	13,914,342,066.81	-0.18
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-101,755,905.55	-1,266,497,581.83	91.97
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减（%）
营业收入	5,305,109,497.24	637,594,351.60	732.05
归属于上市公司股东的净利润	19,820,736.51	-176,747,548.48	111.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,278,238.16	-206,240,721.68	104.50
加权平均净资产收益率（%）	-0.23	-1.98	增加 1.75 个百分点
基本每股收益（元/股）	-0.0114	-0.1001	88.63
稀释每股收益（元/股）	-0.0114	-0.1001	88.63

说明：

1、2021 年 1-3 月基本每股收益为-0.0114 元/股，其中：报告期内归属于上市公司股东的净利润为 19,820,736.51 元，扣除其他权益工具（永续债）在 2021 年 1-3 月的股利金额 45,180,739.73 元后，归属于上市公司普通股股东的净利润为-25,360,003.22 元。

2、2020 年 10 月，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，合并当年，公司已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。2021 年一季度的比较财务报表做相应调整。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	117,854.52	
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	826,101.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,550,065.83	
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		
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		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	1,497,193.74	
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（税后）	-306,229.33	
所得税影响额	-142,487.72	
合计	10,542,498.35	

2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数（户）						40,014
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	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	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司－宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
邦信资产管理有限公司	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）	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人
夏重阳	22,600,000	1.01	0	未知	0	境内自然人
杨捷	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自然人
陈克春	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	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
中信证券股份有限公司	14,885,068	0.67	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	22,600,000	人民币普通股	22,600,000			
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			
中信证券股份有限公司	14,885,068	人民币普通股	14,885,068			
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂(集团)有限公司均存在关联关系，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						

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债项目	期末余额	期初余额	增减额	变动比率（%）	情况说明
应收账款	1,331,090,789.32	752,829,357.91	578,261,431.41	76.81	主要是下属子公司本期销售房款应收增加所致。
应收款项融资	2,130,045.00	34,840,045.00	-32,710,000.00	-93.89	主要是下属子公司本期应收款项融资减少所致。
使用权资产	143,790,439.52	-	143,790,439.52	100.00	主要是执行新租赁准则所致。
应付账款	5,543,569,397.73	8,791,299,942.72	-3,247,730,544.99	-36.94	主要是下属子公司本期支付工程款增加所致。
应付职工薪酬	65,395,618.88	122,585,833.53	-57,190,214.65	-46.65	主要是本期发放年终工资奖金所致。
应交税费	1,924,076,703.14	1,343,835,156.28	580,241,546.86	43.18	主要是本期计提的税金增加所致。
租赁负债	144,533,580.32	-	144,533,580.32	100.00	主要是执行新租赁准则所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	增减额	变动比率（%）	情况说明
营业收入	5,305,109,497.24	637,594,351.60	4,667,515,145.64	732.05	主要是本期房产主业结转收入同比增加所致。
营业成本	4,910,439,817.88	545,395,842.45	4,365,043,975.43	800.34	主要是本期收入增加相应结转成本增加所致。
税金及附加	78,083,996.76	25,025,053.83	53,058,942.93	212.02	主要是本期收入同比增加所致。
其他收益	818,746.91	1,326,179.67	-507,432.76	-38.26	主要是本期政府补助等减少所致。
投资收益	-11,777,859.46	-19,931,799.19	8,153,939.73	40.91	主要是母公司按持股比例分担合营及联营企业阶段性亏损所致。
公允价值变动收益	0.00	-372,342.50	372,342.50	100.00	主要是上期持有的上海银行股票公允价值变动所致。
信用减值损失（损失以“-”号填列）	434,700.08	-5,790,371.99	6,225,072.07	107.51	主要是本期应收款项坏账准备转回所致。
资产减值损失（损失以“-”号填列）	290,357.32	1,690.75	288,666.57	17,073.29	主要是本期下属子公司存货跌价准备转回所致。
资产处置收益（损失以“-”号填列）	99,260.22	1,069.26	98,190.96	9,183.08	主要是本期下属子公司固定资产处置收益同比增加所致。

营业利润	46,668,615.18	-215,235,960.36	261,904,575.54	121.68	主要是本期房产主业收入增加所致。
营业外收入	2,719,968.41	6,299,624.22	-3,579,655.81	-56.82	主要是本期下属子公司补偿款等收入减少所致。
营业外支出	1,196,825.97	-816,105.17	2,012,931.14	246.65	主要是本期下属子公司偶然性支出增加所致。
利润总额	48,191,757.62	-208,120,230.97	256,311,988.59	123.16	主要是本期房产主业收入增加所致。
所得税费用	43,226,902.30	2,043,922.30	41,182,980.00	2,014.90	主要是本期利润总额增加相应计提所得税增加所致。
净利润	4,964,855.32	-210,164,153.27	215,129,008.59	102.36	主要是本期房产主业收入增加所致。
归属于母公司所有者的净利润	19,820,736.51	-176,747,548.48	196,568,284.99	111.21	主要是本期房产主业收入增加所致。
少数股东损益	-14,855,881.19	-33,416,604.79	18,560,723.60	55.54	主要是少数股东参股公司本期亏损减少所致。
综合收益总额	4,964,855.32	-210,164,153.27	215,129,008.59	102.36	主要是本期房产主业收入增加所致。
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,820,736.51	-176,747,548.48	196,568,284.99	111.21	主要是本期房产主业收入增加所致。
归属于少数股东的综合收益总额	-14,855,881.19	-33,416,604.79	18,560,723.60	55.54	主要是少数股东参股公司本期亏损减少所致。
基本每股收益(元/股)	-0.0114	-0.1001	0.0887	88.63	主要是本期房产主业利润增加所致。
稀释每股收益(元/股)	-0.0114	-0.1001	0.0887	88.63	主要是本期房产主业利润增加所致。
现金流量项目	本期数	上年同期数	增减额	变动比率（%）	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	5,350,892,556.14	2,737,268,068.36	2,613,624,487.78	95.48	主要是下属子公司收到房款增加所致。
收到的税费返还	4,620,689.33	6,810,207.23	-2,189,517.90	-32.15	主要是下属子公司收到税费返还减少所致。
经营活动现金流入小计	6,539,822,930.21	3,962,881,927.04	2,576,941,003.17	65.03	主要是下属子公司收到销售房款增加、支付土地款减少等所致。
支付的各项税费	726,507,729.46	400,321,723.79	326,186,005.67	81.48	主要是本期支付的各项税费同比增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-101,755,905.55	-1,266,497,581.83	1,164,741,676.28	91.97	主要是本期下属子公司收到预收房款等增加、支付土地款等减少所致。
收回投资所收到的现金	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00	主要是本期收回上银购房尾款所致。
取得投资收益所收	-	5,458,561.65	-5,458,561.65	-100.00	主要是上期取得投资收益所

到的现金					致。
收到的其他与投资活动有关的现金	884,196,199.20	286,529,995.67	597,666,203.53	208.59	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	934,315,399.20	292,148,232.32	642,167,166.88	219.81	主要是本期收到合联营企业往来款增加所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加所致。	85,340,572.65	11,710,892.84	73,629,679.81	628.73	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	-70,000,000.00	-100.00	主要是上期收购项目股权同期减少所致。
支付的其他与投资活动有关的现金	154,697,365.87	81,870,000.00	72,827,365.87	88.95	主要是本期投资合联营企业投资款增加所致。
投资活动现金流出小计	240,037,938.52	163,580,892.84	76,457,045.68	46.74	主要是本期投资合联营企业投资款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	694,277,460.68	128,567,339.48	565,710,121.20	440.01	主要是本期投资合联营企业投资款增加所致。
吸收投资所收到的现金	50,120,000.00	1,655,000.00	48,465,000.00	2,928.40	主要是本期下属子公司收到少数股东投资款所致。
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,120,000.00	1,655,000.00	48,465,000.00	2,928.40	主要是本期下属子公司收到少数股东投资款所致。
取得借款所收到的现金	2,346,817,740.00	3,678,669,893.51	-1,331,852,153.51	-36.20	主要是本期取得借款减少所致。
筹资活动现金流入小计	2,396,937,740.00	3,680,324,893.51	-1,283,387,153.51	-34.87	主要是本期取得借款减少所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	16,567,401.21	-	16,567,401.21	100.00	主要是本期下属子公司支付少数股东股利增加所致。
支付的其他与筹资活动有关的现金	22,113,424.66	1,315,194.66	20,798,230.00	1,581.38	主要是本期子公司归还少数股东投资款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,462,517,131.20	-801,275,519.38	-661,241,611.82	-82.52	主要是公司本期取得借款减少所致。
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,039.05	286,741.14	-267,702.09	-93.36	上年同期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。
五、现金及现金等价物净增加额	-869,976,537.02	-1,938,919,020.59	1,068,942,483.57	55.13	主要是本期下属子公司收到销售房款等增加所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、报告期内重要事项

（一）利润分配

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，拟订了 2020 年度利润分配预案，严格按照利润分配政策和决策程序进行，于 2021 年 4 月 22 日分别召开第八届董事会第一百九十五次会议、第八届监事会第四十五次会议，审议通过《关于 2020 年度利润分配的预案》：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）。本预案完全符合上述法律法规关于现金分红政策的规定。本次利润分配预案将提交 2021 年 5 月 18 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过后生效。

具体内容详见在《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 2021-012）、（临 2021-013）、（临 2021-014）、（临 2021-023）、《2020 年年度报告》。

（二）季度经营数据

本报告期内，房地产业务主要经营数据为：2021年1-3月，公司新增房地产储备面积为0.90万平方米（权益新增房地产储备面积为0.90万平方米），公司新开工面积为9.57万平方米（权益新开工面积为9.57万平方米），公司竣工面积为67.97万平方米（权益竣工面积为44.93万平方米），公司签约面积为50.43万平方米，同比增长173.11%（权益签约面积为33.51万平方米，同比增长193.84%），公司签约金额为80.39亿元，同比增长217.75%（权益签约金额为54.05亿元，同比增长255.83%）。截至2021年3月31日，公司出租房地产总面积29.29万平方米（权益出租房地产总面积28.68万平方米）；2021年1-3月，公司租金总收入为2979万元（权益租金总收入为2958万元）。上述经营数据尚未经审计，存在不确定性，因此上述经营数据仅供广大投资者阶段性参考。

具体内容详见刊登于《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn（公告编号：临2021-024）。

二、期后重要事项：

重大关联交易（光明地产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）

2020年10月13日，公司分别召开公司第八届董事会第一百九十次会议、第八届监事会第四十二次会议，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（下称“东平小镇公司”）30%股权且承担相应债务暨关联交易的议案》，并经2020年10月29日召开的公司2020年第二次临时股东大会审议通过，本次关联交易的收购总金额为人民币5526.231万元。

本报告期内，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。本次关联交易完成后，光明地产持有东平小镇公司100%股权，有利于充分发挥上市公司与光明食品集团有限公司的资源协同功能，获取综合型资源，加快东平特色产业小镇的开发建设运营，打造产业加地产新模式，培育新的经济增长点，提升核心竞争力，厚植持续发展潜力，对于企业转型升级具有长远积极的意义。

具体内容详见刊登于《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（公告编号：临2020-054、临 2020-055、临 2020-057、临 2020-061、临 2021-006）。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

上年同期，公司受新冠疫情影响导致2020年上半年净利润出现亏损。在国内疫情得到有效控制后，公司销售情况逐步复苏，预计本年年初至下一报告期期末累计净利润与上年同期相比有一定的增幅。

公司名称	光明房地产集团股份有限公司
法定代表人	沈宏泽
日期	2021 年 4 月 28 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021 年 3 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　审计类型：未经审计

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,514,252,138.22	9,356,833,200.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,331,090,789.32	752,829,357.91
应收款项融资	2,130,045.00	34,840,045.00
预付款项	3,320,681,739.33	2,564,876,258.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,491,757,820.39	8,974,334,454.03
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	56,808,458,326.98	60,429,294,371.73
合同资产	15,928,099.19	15,928,099.19
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,010,000.00	5,010,000.00
其他流动资产	2,356,888,996.27	1,888,783,129.53
流动资产合计	79,846,197,954.70	84,022,728,916.40
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	1,672,767,201.06	1,694,768,119.55
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	66,039,535.11	67,646,045.34
固定资产	569,171,492.41	574,968,791.26
在建工程	826,501,504.38	822,387,718.76

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	143,790,439.52	
无形资产	462,239,356.63	464,166,603.04
开发支出		
商誉	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	61,701,208.62	53,383,578.21
递延所得税资产	455,697,020.66	452,116,592.35
其他非流动资产	69,449,000.78	67,754,615.16
非流动资产合计	4,327,687,346.69	4,197,522,651.19
资产总计	84,173,885,301.39	88,220,251,567.59
流动负债：		
短期借款	12,621,463,441.00	11,199,936,195.76
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		960,000.00
应付账款	5,543,569,397.73	8,791,299,942.72
预收款项	10,908,507.28	13,876,555.01
合同负债	16,101,635,823.80	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	65,395,618.88	122,585,833.53
应交税费	1,924,076,703.14	1,343,835,156.28
其他应付款	7,295,320,760.01	6,072,825,783.46
其中：应付利息	31,589,612.03	
应付股利	117,254,154.69	147,394,669.51
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	6,702,778,787.83	7,958,719,287.45
其他流动负债	2,010,239,959.87	2,276,999,692.41
流动负债合计	52,275,388,999.54	55,310,130,704.01
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,774,739,364.90	14,955,754,624.90
应付债券	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	144,533,580.32	
长期应付款		
长期应付职工薪酬	1,792,525.77	1,398,795.47
预计负债	277,398,917.53	272,052,984.29
递延收益	24,457,149.42	24,526,176.20
递延所得税负债	251,836,710.49	220,558,500.31
其他非流动负债	15,671,660.56	15,667,506.02
非流动负债合计	17,290,429,908.99	18,289,958,587.19
负债合计	69,565,818,908.53	73,600,089,291.20
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	1,287,096,405.60	1,287,096,405.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	705,354,725.94	705,354,725.94
一般风险准备		
未分配利润	6,735,594,189.05	6,760,954,192.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,888,982,063.59	13,914,342,066.81
少数股东权益	719,084,329.27	705,820,209.58
所有者权益（或股东权益）合计	14,608,066,392.86	14,620,162,276.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84,173,885,301.39	88,220,251,567.59

公司负责人：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

2021 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	487,538,707.59	206,353,982.07
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	26,316,510,180.15	25,591,125,059.83
其中：应收利息		
应收股利	1,000,323,450.28	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	5,010,000.00
其他流动资产	118,702.95	0.00
流动资产合计	26,809,177,590.69	25,802,489,041.90
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	7,182,931,243.36	7,072,132,481.98
其他权益工具投资	0.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	758,857.14	768,340.63
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	123,237.13
其他非流动资产	6,760,000.00	6,760,000.00
非流动资产合计	7,190,573,337.63	7,129,784,059.74
资产总计	33,999,750,928.32	32,932,273,101.64
流动负债：		
短期借款	12,117,663,441.00	10,715,734,392.36
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	4,320,000.00	12,700,000.00

应交税费	1,907,092.05	14,114,679.18
其他应付款	3,037,405,867.81	2,365,726,191.91
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	2,798,832,931.77	3,132,598,195.75
其他流动负债	765,671,095.89	759,346,438.36
流动负债合计	18,725,800,428.52	17,000,219,897.56
非流动负债：		
长期借款	6,000,000.00	682,000,000.00
应付债券	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
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	220,929,537.16	222,020,704.94
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	3,026,929,537.16	3,704,020,704.94
负债合计	21,752,729,965.68	20,704,240,602.50
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	4,487,224,078.89
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	502,934,675.27	502,934,675.27
未分配利润	2,095,925,465.48	2,076,937,001.98
所有者权益（或股东权益）合计	12,247,020,962.64	12,228,032,499.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,999,750,928.32	32,932,273,101.64

公司负责人：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

2021 年 1—3 月

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　审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业总收入	5,305,109,497.24	637,594,351.60
其中：营业收入	5,305,109,497.24	637,594,351.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,248,306,087.13	828,064,737.96
其中：营业成本	4,910,439,817.88	545,395,842.45
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	78,083,996.76	25,025,053.83
销售费用	78,084,035.02	61,178,451.79
管理费用	111,027,751.18	100,794,002.34
研发费用		
财务费用	70,670,486.29	95,671,387.55
其中：利息费用	157,014,993.25	110,412,649.95
利息收入	104,458,664.36	31,299,088.66
加：其他收益	818,746.91	1,326,179.67
投资收益（损失以“－”号填列）	-11,777,859.46	-19,931,799.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,777,859.46	-19,931,799.19
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）	-	-372,342.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	434,700.08	-5,790,371.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	290,357.32	1,690.75
资产处置收益（损失以“－”号填列）	99,260.22	1,069.26
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	46,668,615.18	-215,235,960.36
加：营业外收入	2,719,968.41	6,299,624.22

减：营业外支出	1,196,825.97	-816,105.17
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	48,191,757.62	-208,120,230.97
减：所得税费用	43,226,902.30	2,043,922.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,964,855.32	-210,164,153.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,964,855.32	-210,164,153.27
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）	19,820,736.51	-176,747,548.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-14,855,881.19	-33,416,604.79
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	4,964,855.32	-210,164,153.27
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	19,820,736.51	-176,747,548.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-14,855,881.19	-33,416,604.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0114	-0.1001
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0114	-0.1001

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。
公司负责人：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

2021 年 1—3 月

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 审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	18,751,902.84	19,167,522.78
研发费用		
财务费用	-71,031,176.91	-23,098,094.63
其中：利息费用	228,454,788.23	241,274,050.65
利息收入	302,113,705.75	265,842,299.47
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	11,889,929.16	-6,393,159.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
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）	64,169,203.23	-2,462,588.02
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	64,169,203.23	-2,462,588.02
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	64,169,203.23	-2,462,588.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	64,169,203.23	-2,462,588.02
（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	64,169,203.23	-2,462,588.02
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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

2021 年 1—3 月

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 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
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	5,350,892,556.14	2,737,268,068.36
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	4,620,689.33	6,810,207.23
收到其他与经营活动有关的现金	1,184,309,684.74	1,218,803,651.45

经营活动现金流入小计	6,539,822,930.21	3,962,881,927.04
购买商品、接受劳务支付的现金	4,366,049,687.28	3,524,109,413.12
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	194,534,922.70	183,177,628.90
支付的各项税费	726,507,729.46	400,321,723.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,354,486,496.32	1,121,770,743.06
经营活动现金流出小计	6,641,578,835.76	5,229,379,508.87
经营活动产生的现金流量净额	-101,755,905.55	-1,266,497,581.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	5,458,561.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119,200.00	159,675.00
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	884,196,199.20	286,529,995.67
投资活动现金流入小计	934,315,399.20	292,148,232.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,340,572.65	11,710,892.84
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
支付其他与投资活动有关的现金	154,697,365.87	81,870,000.00
投资活动现金流出小计	240,037,938.52	163,580,892.84
投资活动产生的现金流量净额	694,277,460.68	128,567,339.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	50,120,000.00	1,655,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,120,000.00	1,655,000.00
取得借款收到的现金	2,346,817,740.00	3,678,669,893.51
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,396,937,740.00	3,680,324,893.51
偿还债务支付的现金	3,362,026,349.05	3,921,783,648.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	475,315,097.49	558,501,569.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	16,567,401.21	-

支付其他与筹资活动有关的现金	22,113,424.66	1,315,194.66
筹资活动现金流出小计	3,859,454,871.20	4,481,600,412.89
筹资活动产生的现金流量净额	-1,462,517,131.20	-801,275,519.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,039.05	286,741.14
五、现金及现金等价物净增加额	-869,976,537.02	-1,938,919,020.59
加：期初现金及现金等价物余额	8,046,847,829.05	8,111,929,018.11
六、期末现金及现金等价物余额	7,176,871,292.03	6,173,009,997.52

公司负责人：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

2021 年 1—3 月

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 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
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	18,247,767.60	112,762,671.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,816,296,535.73	4,454,689,500.07
经营活动现金流入小计	2,834,544,303.33	4,567,452,171.85
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	22,014,943.93	25,566,256.74
支付的各项税费	12,128,115.04	15,462,249.66
支付其他与经营活动有关的现金	2,687,200,007.27	2,490,281,943.65
经营活动现金流出小计	2,721,343,066.24	2,531,310,450.05
经营活动产生的现金流量净额	113,201,237.09	2,036,141,721.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	50,000,000.00	0.00
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		
投资活动现金流入小计	100,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,808.86	9,070.80
投资支付的现金	100,000,000.00	
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		
投资活动现金流出小计	100,070,808.86	9,070.80
投资活动产生的现金流量净额	-70,808.86	-9,070.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,900,000,000.00	1,750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,900,000,000.00	1,750,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,535,113,028.05	2,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,719,250.00	286,463,519.17
支付其他与筹资活动有关的现金	113,424.66	1,315,194.66
筹资活动现金流出小计	1,731,945,702.71	2,687,778,713.83
筹资活动产生的现金流量净额	168,054,297.29	-937,778,713.83
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	281,184,725.52	1,098,353,937.17
加：期初现金及现金等价物余额	206,353,982.07	1,225,590,139.03
六、期末现金及现金等价物余额	487,538,707.59	2,323,944,076.20

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

4.2 2021 年起首次执行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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,356,833,200.79	9,356,833,200.79	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	752,829,357.91	752,829,357.91	
应收款项融资	34,840,045.00	34,840,045.00	
预付款项	2,564,876,258.22	2,564,876,258.22	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	8,974,334,454.03	8,974,334,454.03	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	60,429,294,371.73	60,429,294,371.73	
合同资产	15,928,099.19	15,928,099.19	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	5,010,000.00	5,010,000.00	
其他流动资产	1,888,783,129.53	1,888,783,129.53	
流动资产合计	84,022,728,916.40	84,022,728,916.40	
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	1,694,768,119.55	1,694,768,119.55	
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	67,646,045.34	67,646,045.34	
固定资产	574,968,791.26	574,968,791.26	
在建工程	822,387,718.76	822,387,718.76	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		144,792,352.73	144,792,352.73

无形资产	464,166,603.04	464,166,603.04	
开发支出			
商誉	230,587.52	230,587.52	
长期待摊费用	53,383,578.21	53,383,578.21	
递延所得税资产	452,116,592.35	452,116,592.35	
其他非流动资产	67,754,615.16	67,754,615.16	
非流动资产合计	4,197,522,651.19	4,342,315,003.92	144,792,352.73
资产总计	88,220,251,567.59	88,365,043,920.32	144,792,352.73
流动负债：			
短期借款	11,199,936,195.76	11,199,936,195.76	
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	960,000.00	960,000.00	
应付账款	8,791,299,942.72	8,791,299,942.72	
预收款项	13,876,555.01	13,876,555.01	
合同负债	17,529,092,257.39	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	122,585,833.53	122,585,833.53	
应交税费	1,343,835,156.28	1,343,835,156.28	
其他应付款	6,072,825,783.46	6,072,825,783.46	
其中：应付利息			
应付股利	147,394,669.51	147,394,669.51	
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	7,958,719,287.45	7,958,719,287.45	
其他流动负债	2,276,999,692.41	2,276,999,692.41	
流动负债合计	55,310,130,704.01	55,310,130,704.01	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	14,955,754,624.90	14,955,754,624.90	
应付债券	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		145,181,166.35	145,181,166.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬	1,398,795.47	1,398,795.47	

预计负债	272,052,984.29	272,052,984.29	
递延收益	24,526,176.20	24,526,176.20	
递延所得税负债	220,558,500.31	220,558,500.31	
其他非流动负债	15,667,506.02	15,667,506.02	
非流动负债合计	18,289,958,587.19	18,435,139,753.54	145,181,166.35
负债合计	73,600,089,291.20	73,745,270,457.55	145,181,166.35
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			
资本公积	1,287,096,405.60	1,287,096,405.60	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	705,354,725.94	705,354,725.94	
一般风险准备			
未分配利润	6,760,954,192.27	6,760,565,378.65	-388,813.62
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,914,342,066.81	13,913,953,253.19	-388,813.62
少数股东权益	705,820,209.58	705,820,209.58	
所有者权益（或股东权益）合计	14,620,162,276.39	14,619,773,462.77	-388,813.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	88,220,251,567.59	88,365,043,920.32	144,792,352.73

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述文件的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起对会计政策予以相应变更。按照财政部要求，本次新租赁准则执行对可比期间信息不予调整，仅调整 2021 年期初数。

母公司资产负债表

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	206,353,982.07	206,353,982.07	
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	25,591,125,059.83	25,591,125,059.83	
其中：应收利息			
应收股利	1,050,323,450.28	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	5,010,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计	25,802,489,041.90	25,802,489,041.90	
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	7,072,132,481.98	7,072,132,481.98	
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	768,340.63	
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	123,237.13	
其他非流动资产	6,760,000.00	6,760,000.00	
非流动资产合计	7,129,784,059.74	7,129,784,059.74	
资产总计	32,932,273,101.64	32,932,273,101.64	
流动负债：			
短期借款	10,715,734,392.36	10,715,734,392.36	
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	12,700,000.00	
应交税费	14,114,679.18	14,114,679.18	
其他应付款	2,365,726,191.91	2,365,726,191.91	
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	3,132,598,195.75	
其他流动负债	759,346,438.36	759,346,438.36	
流动负债合计	17,000,219,897.56	17,000,219,897.56	
非流动负债：			
长期借款	682,000,000.00	682,000,000.00	
应付债券	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	
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	222,020,704.94	
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	3,704,020,704.94	
负债合计	20,704,240,602.50	20,704,240,602.50	
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	4,487,224,078.89	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	502,934,675.27	502,934,675.27	
未分配利润	2,076,937,001.98	2,076,937,001.98	
所有者权益（或股东权益）合计	12,228,032,499.14	12,228,032,499.14	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,932,273,101.64	32,932,273,101.64	

各项目调整情况的说明：

□适用 √不适用

4.3 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

4.4 审计报告

□适用 √不适用