

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

# 光大嘉宝股份有限公司 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、众华会计师事务所（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、公司负责人张明翱、主管会计工作负责人于潇然及会计机构负责人（会计主管人员）金红声明：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

公司2020年度利润分配及公积金转增股本预案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告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际承诺，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，敬请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”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.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第八节	公司治理.....	60
第九节	公司债券相关情况.....	63
第十节	财务报告.....	66
第十一节	备查文件目录.....	192

## 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		
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
本公司、公司、光大嘉宝	指	光大嘉宝股份有限公司
光大安石	指	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(控股子公司)
安石资管	指	光大安石(北京)资产管理有限公司(控股子公司)
光控安石	指	光控安石(北京)投资管理有限公司(控股子公司)
上海光控	指	上海光控股股权投资管理有限公司
光大控股	指	中国光大控股有限公司
光大安石平台	指	光大安石及其下属企业、安石资管及其下属企业的统称
光大安石投资	指	光大安石投资(咨询)有限公司
嘉宝神马平台	指	上海嘉宝神马房地产有限公司及其下属企业的统称
报告期	指	2020 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、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	光大嘉宝股份有限公司
公司的中文简称	光大嘉宝
公司的外文名称	Everbright Jiabao Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	EBJB
公司的法定代表人	张明翱

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	孙红良
联系地址	上海市长宁区长宁路1193号长宁来福士广场T3号20层
电话	021-59529711
传真	021-68521699
电子信箱	600622@ebjb.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的邮政编码	201800
公司办公地址	上海市长宁区长宁路1193号长宁来福士广场T3号20层
公司办公地址的邮政编码	200051
公司网址	www.ebjb.com
电子信箱	600622@ebjb.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
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	公司董事会办公室

## 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	光大嘉宝	600622	嘉宝集团

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔 18 楼
	签字会计师姓名	莫旭巍、李明
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方证券承销保荐有限公司
	办公地址	上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 24 层
	签字的保荐代表人姓名	卢彤
	持续督导的期间	2019 年 9 月 24 日至公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）到期偿付完毕

## 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
营业收入	3,937,361,886.78	4,820,587,378.38	-18.32	4,757,689,007.21
归属于上市公司股东的净利润	412,453,858.94	451,294,772.40	-8.61	881,461,781.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	254,686,175.99	365,063,914.17	-30.24	836,209,154.70
经营活动产生的现金流量净额	1,385,811,197.34	-113,324,391.18	不适用	1,775,708,891.62
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	6,682,553,538.73	6,378,301,143.81	4.77	6,102,666,980.63
总资产	33,877,031,187.46	28,416,776,585.79	19.21	25,099,460,695.09

**(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
基本每股收益(元/股)	0.28	0.30	-6.67	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.30	-6.67	0.59
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.24	-29.17	0.56
加权平均净资产收益率(%)	6.32	7.22	减少0.90个百分点	15.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.90	5.84	减少1.94个百分点	14.49

**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: 万元 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	82,227.45	110,204.09	109,746.51	91,558.14
归属于上市公司股东的净利润	8,831.04	1,559.52	19,392.35	11,462.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,890.20	74.03	20,492.69	-3,988.31
经营活动产生的现金流量净额	-7,071.05	21,783.60	77,306.98	46,561.59

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	-108,263.38	/	378,297.18	66,377,090.75
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	-	/	80,302.14	-
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	-	/	1,762,907.18	666,731.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,468,976.72	/	19,179,903.88	2,537.50
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	-41,640,872.59	/	43,948,559.06	-4,679,017.13
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,879,464.73	/	2,981,251.92	399,365.16
其他符合非经常性损益定义的损益项目	143,406,285.11	注 1	47,642,131.77	-
少数股东权益影响额	18,697,545.25	/	-5,477,429.45	-2,278,486.61
所得税影响额	1,064,547.11	/	-24,265,065.45	-15,235,594.23
合计	157,767,682.95	/	86,230,858.23	45,252,626.70

注1:报告期公司受让上海嘉宝安石置业有限公司4%股权,报告期末合计持有上海嘉宝安石置业有限公司51.00%股权,上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围。按企业会计准则规定,公司在并购日对原持有的47%股权按公允价值重新计量,确认投资收益14,226.38万元。该事项详见公司临2020-56号公告。

## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:万元 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	13,380.04	42,958.18	29,578.14	-309.94
其他权益工具投资	16,836.34	12,820.22	-4,016.12	-
其他非流动金融资产	20,734.06	10,463.77	-10,270.29	-3,909.66
合计	50,950.44	66,242.17	15,291.73	-4,219.60

### 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

##### 1、主要业务、经营模式

公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务：

(1) 不动产资产管理业务：公司通过控股的光大安石平台作为私募基金管理平台，重点投资于持有型物业，并以管理人的身份或以品牌输出的形式，通过对相关物业进行开发改造、转型升级、运营管理而令其产生成熟、稳定现金流，为投资人创造回报。

(2) 不动产投资业务：通过投资不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产，加强公司不动产投资和资管业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资管业务竞争能力。

(3) 房地产开发业务：公司通过下属嘉宝神马平台开展房地产开发业务，业务模式以自主开发销售为主。

##### 2、行业情况说明

###### (1) 不动产资产管理和投资行业

全球经济在 2020 年遭遇了前所未有的挑战，用“百年未有之大变局”来形容恰如其分。新冠肺炎疫情迅速席卷全球，世界经济遭遇大萧条以来最严重衰退，尽管在主要经济体相继出台应对政策后全球经济于下半年出现反弹，但国家间经济复苏不稳定不平衡问题突出，世界经济中长期增长仍面临挑战。中国在抗击疫情及恢复经济发展过程中表现尤为出色，是全球 2020 年唯一实现经济正增长的主要经济体，GDP 总值突破百万亿元，成为推动全球经济复苏的主要力量。

新冠肺炎疫情一度为国内经济活动按下“暂停键”，各类不动产资产运营环境及经营状况受到直接冲击，但随着下半年国内疫情得到控制，各类资产经营表现均有所恢复。对于零售物业，中国 2020 年社零总额同比下跌 3.9%，社交隔离政策促使部分消费者在疫情期间转向线上消费，零售物业中餐饮业态和体验业态主力门店退租比例提升；随着国内疫情逐步得到控制，全国零售需求至 2020 年第四季度逐步回暖，部分城市核心商圈及地标性项目引领线下消费快速反弹。对于办公物业，由于多数企业在疫情期间降低或放缓了扩租及换租需求、部分企业在经营环境恶化后退出租赁市场，疲软的需求环境导致全国主要城市写字楼平均租金整体下滑，但第四季度后下滑幅度逐步收窄，科技、游戏及在线教育等行业企业集聚地区的租赁市场复苏迹象明显。

物流资产方面，尽管疫情打乱了部分企业的租赁计划，但受益于第三方物流企业及电子商务企业的积极扩张，仓储物流类资产经营状况所受冲击相对较小。酒店文旅资产受疫情影响较为严重，国际旅行限制导致入境游客人数大幅下跌，政府部门对大型集会活动的管控措施压制了会议会展需求，商务差旅需求亦较往年明显下调。随着国内疫情逐步得到控制，2020 年下半年后中国各主要城市酒店入住率出现不同程度的回暖，境内旅游需求或成为酒店行业持续复苏的关键动力。

在不动产投资市场，疫情导致国内大宗交易成交金额同比下调约 28%，境外投资人的市场参与度显著降低，使得国内不动产大宗交易呈现出境内投资人主导、自用型客户主导的局面。从资产类别看，核心区域写字楼资产及科技企业集聚的产业园区资产对投资者的吸引力继续增强，而随着中国基础设施领域 REITs 试点工作正式启动，被纳入试点资产范围的仓储物流资产更受到境内外投资人的广泛追捧。

在不动产资产管理方面，疫情期间主要资产管理机构在不同程度上通过降租免租等帮扶政策稳定租户，并加强成本控制力度、提升运营效率，通过精细化管理抵御疫情带来的影响。



## （2）房地产开发业务

公司房地产开发业务主要分布在上海市及周边区域，上海市房地产市场情况对公司经营有较大影响。2020 年上海房地产市场整体出现先抑后扬，乃至强劲复苏走势。上海市全年新建房屋销售面积 1,789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1,434.07 万平方米，增长 5.9%；全市存量房网签面积 2,495.43 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2,246.23 万平方米，增长 24.4%。

## 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

报告期公司资产负债表科目变动情况详见本报告第四节经营情况讨论与分析之“资产、负债情况分析”的相关内容。

其中：境外资产 8,108.71（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.24%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1、清晰的发展战略

公司致力于将自身打造成为一个国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台，并充分挖掘、发挥自身四大优势（管理团队优势、业务领先优势、上市平台优势、光大集团内部业务联动优势），不断深耕细作，努力实现跨越，追求卓越，提升公司可持续发展潜力和整体竞争能力。

### 2、优秀的人才队伍

公司核心管理团队及管理骨干保持基本稳定，同时又有适合公司发展需要的各类人才持续加盟。管理团队知识结构合理，能力优势互补，行业经验丰富，能够较好地把握发展机遇，应对市场挑战，具有引领公司持续、稳定、健康发展的能力和实力。

### 3、完善的业务体系

在不动产资管业务领域，公司形成了完善的募资、投资、管理、退出（再循环）全产业链闭环机制，以其科学的投资决策机制、灵活的投资策略和自主的操盘能力，提供综合型不动产资产管理服务，并最终能够实现以资产出售、股权交易、资产证券化等多种方式退出的一体化解决方案。

公司还建立了完善的风险评估与控制体系，通过对项目全过程进行风险监测、风险识别、风险评估和风险应对等措施，在“募、投、管、退”各个环节进行全面的风险管控，以实现基金投资人利益和公司股东利益最大化。

### 4、良好的品牌形象

在资管业务方面，光大安石是光大控股和光大嘉宝两家上市公司旗下的企业，是中国领先的跨境不动产资产管理公司和房地产私募股权投资基金管理机构。凭着优秀的业绩、良好的口碑，光大安石多年来获得了业内认可及诸多荣誉。在地产开发方面，公司以“品质地产、品位生活”的开发理念，打造了一系列优质楼盘，在区域内形成了较好的美誉度，具有较强的竞争力。

公司及下属企业获得的荣誉：

光大安石连续七年蝉联由清华大学房地产研究所和中国指数研究院等单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力 TOP10”榜首荣誉；连续五年被金砖论坛授予“中国最具实力房地产基金 TOP10”荣誉；

博鳌房地产论坛颁发的“中国地产风尚大奖”之“2019-2020 中国年度影响力房地产基金品牌 TOP30”；2020 中国房地产年度影响力私募股权投资机构 TOP10。

光大安石旗下商业管理公司在 2020 年度中国商业地产 TOP100 暨商业表现奖颁奖典礼中荣获“2020 年度中国商业地产 TOP100”、“2020 年度中国商业地产运营能力 TOP30”、“2020 年度中国商业地产品牌价值 TOP30”、“2020 年度中国商业地产创新能力 TOP30”及“2020 年度购物中心运营商 TOP20”等奖项；荣获由中购联购物中心行业颁发的“2020 年度优秀管理公司奖”。公司拥有长期培育的自有商业品牌“大融城”，其品牌规模和行业影响力不断提升。截至 2020 年 12 月底，累计在管及在建商业项目 19 个，总建筑面积逾 200 万平方米。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年，公司继续坚持审慎投资，加强内控机制建设，提升主动管理能力，强化流动性管理工作，不断优化公司及各在管项目融资条件，整体降低融资成本，为公司持续发展奠定了良好的基础。

#### 1、克服新冠疫情影响，实现项目稳定运营。

面对新冠疫情的影响，各项目在落实防疫工作的同时，积极承担社会责任，稳步推进复工复产，强化项目管理，实现稳定开发及运营。

年内，公司在管零售类项目于上半年重点配合政府防疫要求，为部分租户提供各类纾困措施（包括租金减免等），同时积极控制成本、加强精细化运作水平；下半年着力提升项目运营状况，在不松懈疫情管控的同时积极恢复项目正常经营措施，使在管项目净经营现金流、日均客流量等关键经营指标恢复至或超过去年同期水平。

年内，公司在管主动开发项目于疫情后积极恢复工程建设，多个重点开发项目完成关键开发节点指标。

年内，公司在管写字楼项目与租户积极沟通，精准把握租户经营诉求，并向租户发放物资、共抗疫情，在市场环境显著承压的情况下实现了出租率水平的稳定及提升。

年内，公司在管物流项目迎合电子商务及物流企业业务扩张机遇，多个重点项目去化速度及租赁情况超出市场水平，展现出市场对公司管理能力及品牌形象的高度认可。

年内，公司旗下神马平台在建项目进展顺利，通过“线下和线上”相结合方式，加快项目销售和资金回流。此外，公司资产管理及风险控制工作亦取得积极成效，部分重点项目交易风险、诉讼风险得到有效控制。

#### 2、增加公司资金储备，降低整体融资成本。

年内，公司紧紧抓住融资窗口期，积极推进各层面融资替换工作。上市公司层面，完成债务滚动发行 25 亿元，年内公司到期债务全部实现足额偿付；项目公司层面，通过融资替换、加强协调等措施，各项目融资成本下降幅度在 0.5%-2.95%之间。

#### 3、推进资产证券化业务，增强资本循环能力。

2020 年 9 月，西安大融城类 REITs 正式设立发行，募集金额为 17.2 亿元。至此，光大安石 100 亿储架式商业地产类 REITs 已累计完成 89.2 亿元额度发行。

#### 4、加大资产盘活力度，提高资金使用效率

通过引入权益投资人、推进资产整售、发行类 REITs 等方式，努力盘活存量资产，提高资产及资金的使用效率。年内，上海越虹广场与交易对手签署股权转让协议，并完成交易；新光大中心项目成功推进邮储银行交易；西安大融城类 REITs 亦成功发行。

#### 5、健全内部控制体系，防范经营管理风险

年内，公司继续完善管理制度与权责体系，进一步强调关键岗位职责分离，细化各类业务复核机制，确保制度体系建设的统一性、完整性和有效性；同时，开展多种形式的检查及培训，加强廉洁合规的宣贯力度，强化底线红线意识，推进风控合规与日常经营相结合，为防范风险、提升管理起到了较好的作用。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 39.37 亿元，较上年下降 18.32%，实现归属于公司所有者的净利润 4.12 亿元，较上年下降 8.61%。

### (一) 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：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	393,736.19	482,058.74	-18.32
营业成本	202,850.57	270,138.74	-24.91
销售费用	14,165.63	9,528.22	48.67
管理费用	36,830.20	44,790.09	-17.77
财务费用	48,048.57	45,339.42	5.98
投资收益	12,786.28	5,388.38	137.29
经营活动产生的现金流量净额	138,581.12	-11,332.44	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-173,792.34	-103,254.81	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	70,326.68	-96,133.95	不适用

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期公司营业收入为 393,736.19 万元，与上年相比减少 88,322.55 万元，主要原因是房地产开发业务结转营业收入减少。

报告期公司营业成本为 202,850.57 万元，与上年相比减少 67,288.17 万元，主要原因是房地产开发业务结转营业成本减少。

报告期公司投资收益为 12,786.28 万元，与上年同期相比增加 7,397.90 万元，主要原因报告期公司受让上海嘉宝安石置业有限公司 4%股权，上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围。按企业会计准则规定，公司在并购日对原持有的 47%股权按公允价值重新计量，确认投资收益 14,226.38 万元。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 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	318,592.25	183,199.08	42.50	-16.55	-28.43	增加 9.54 个百分点
不动产资管	65,276.01	12,923.83	80.20	-27.35	64.86	减少 11.08 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
商品房销售	294,491.19	163,976.18	44.32	-18.95	-32.48	增加 11.15 个百分点
不动产资管	65,276.01	12,923.83	80.20	-27.35	64.86	减少 11.08 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	327,696.90	182,182.99	44.41	-23.77	-28.87	增加 3.99 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期公司房地产开发业务结转营业收入 318,592.25 万元, 营业成本 183,199.08 万元, 本期房地产业务结转的项目主要是梦之悦、梦之月和梦之星项目。

报告期公司不动产资管业务营业收入 65,276.01 万元, 营业成本 12,923.83 万元。公司不动产资管业务在提供管理服务时发生相关支出如无法与管理的资产直接匹配的, 我公司参照证券、银行和保险等金融机构的列报格式, 将该类支出计入管理费用。本期公司不动产资管业务管理费用为 17,184.68 万元。

## (2). 成本分析表

单位: 万元

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
房地产开发	房地产开发	183,199.08	90.31	255,958.08	94.75	-28.43	/
不动产资管	不动产资管	12,923.83	6.37	7,839.39	2.90	64.86	/
分产品情况							
分产品	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
商品房销售	商品房销售	163,976.18	80.84	242,838.72	89.89	-32.48	/
不动产资管	不动产资管	12,923.83	6.37	7,839.39	2.90	64.86	/

### (3). 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 21,819.52 万元，占年度销售总额 5.67%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 4,520.23 万元，占年度销售总额 1.18%。

前五名供应商采购额 44,826.21 万元，占年度采购总额 38.19%；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%。

### 3. 费用

√适用 □不适用

(1) 报告期公司销售费用 14,165.63 万元，与上年同期相比增加 4,637.42 万元，主要原因是本期新增上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入合并报表范围。

(2) 报告期公司管理费用 36,830.20 万元，与上年同期相比减少 7,959.90 万元，主要原因是本期管理费用职工薪酬支出减少。

(3) 报告期公司财务费用 48,048.57 万元，与上年同期相比增加 2,709.14 万元，主要原因是本期财务费用利息支出增加。

### 4. 现金流

√适用 □不适用

(1) 报告期公司经营活动产生的现金流量净额 138,581.12 万元，主要原因是本期房地产开发业务收到商品房预售款；

(2) 报告期公司投资活动产生的现金流量净额-173,792.34 万元，主要原因是本期不动产投资业务增加的投资；

(3) 报告期公司筹资活动产生的现金流量净额 70,326.68 万元，主要原因是本期并表基金取得的项目开发贷增加。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期公司受让上海嘉宝安石置业有限公司4%股权确认的收益情况详见本报告第二节.十.“非经常性损益项目和金额”相关说明及公司临2020-056号公告。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：万元

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	42,958.18	1.27	13,380.04	0.47	221.06	注 1
应收账款	29,198.94	0.86	22,682.41	0.80	28.73	注 2
其他应收款	94,587.65	2.79	70,203.63	2.47	34.73	注 3
存货	899,629.18	26.56	813,044.10	28.61	10.65	注 4
长期股权投资	558,745.05	16.49	477,796.57	16.81	16.94	注 5
其他非流动金融资产	10,463.77	0.31	20,734.06	0.73	-49.53	注 6
投资性房地产	594,691.28	17.55	321,761.09	11.32	84.82	注 7
在建工程	583,033.85	17.21	532,255.95	18.73	9.54	注 8
短期借款	-	-	35,000.00	1.23	-100.00	注 9
预收款项	13,861.04	0.41	366,784.07	12.91	-96.22	注 10
合同负债	354,709.55	10.47	-	-	-	注 10
一年内到期的非流动 负债	158,291.10	4.67	80,364.95	2.83	96.97	注 11
其他流动负债	28,162.89	0.83	-	-	-	注 12
长期借款	844,441.17	24.93	391,478.95	13.78	115.71	注 13
应付债券	409,296.55	12.08	464,094.92	16.33	-11.81	注 14
预计负债	-	-	6,000.00	0.21	-100.00	注 15

其他说明

注 1：交易性金融资产期末数与上年期末数相比增加 29,578.14 万元，增加比例为 221.06%，主要原因是本期新纳入并表范围企业增加的银行理财产品及公司购买的西安大融城资产支持专项计划优先 A 类资产证券；

注 2：应收账款期末数与上年期末数相比增加 6,516.53 万元，增加比例为 28.73%，主要原因是不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的管理及咨询服务费；

注 3：其他应收款期末数与上年期末数相比增加 24,384.02 万元，增加比例为 34.73%，主要原因是房地产开发业务子公司按股权比例向少数股权支付的往来款和公司向参股的不动产基金项目公司提供借款；

注 4：存货期末数与上年期末数相比增加 86,585.09 万元，增加比例为 10.65%，主要原因是上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业开发的重庆朝天门项目存货纳入公司合并报表范围；

注 5：长期股权投资期末数与上年期末数相比增加 80,948.48 万元，增加比例为 16.94%，主要原因是本期不动产投资业务认缴出资珠海安石宜达投资中心（有限合伙）；

注 6：其他非流动金融资产期末数与上年期末数相比减少 10,270.29 万元，减少比例为 49.53%，主要原因是其他非流动金融资产本期公允价值下降；

注 7：投资性房地产期末数与上年期末数相比增加 272,930.18 万元，增加比例为 84.82%，主要原因是上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业运营的重庆朝天门项目投资性房地产和上海嘉宝安石置业有限公司运营的上海嘉定大融城项目纳入公司合并报表范围；

注 8：在建工程期末数与上年期末数相比增加 50,777.90 万元，增加比例为 9.54%，主要原因是并表基金上海光野投资中心（有限合伙）及其下属企业开发的光大安石虹桥中心项目本期增加的投入；

注 9：短期借款期末数与上年期末数相比减少 35,000.00 万元，减少比例为 100.00%，主要原因是本期偿还到期短期借款；

注 10：预收款项期末数与上年期末数相比减少 352,923.03 万元，减少比例为 96.22%，合同负债期末数与上年期末数相比增加 354,709.55 万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示；

注 11：一年内到期的非流动负债期末数与上年期末数相比增加 77,926.15 万元，增加比例为 96.97%，主要原因是公司 18PPN1 期债券 10 亿元 1 年内到期转入一年内到期的非流动负债；

注 12：其他流动负债期末数与上年期末数相比增加 28,162.89 万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至其他流动负债列示；

注 13：长期借款期末数与上年期末数相比增加 452,962.22 万元，增加比例为 115.71%，主要原因是本期上海雷泰投资中心（有限合伙）和上海嘉宝安石置业有限公司纳入合并报表增加的长期借款及光大安石虹桥中心增加的项目开发贷款；

注 14：应付债券期末数与上年期末数相比减少 54,798.37 万元，减少比例为 11.81%，主要原因是公司 18PPN1 期债券 1 年内到期转入一年内到期的非流动负债及本年发行 20PPN01 债券 5 亿元；

注 15：预计负债期末数与上年期末数相比减少 6,000.00 万元，减少比例为 100.00%，主要原因是本期控股子公司上海泰琳实业有限公司收到生效的民事判决书并执行完毕。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

(1) 2018 年公司发行 6.51 亿元资产支持票据，该事项涉及公司及并表子公司 11 处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。报告期末该项资产支持票据余额为 64,960.00 万元。

(2) 报告期内并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 286,904.33 万元。

(3) 报告期内并表子公司上海光野投资中心（有限合伙）下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 184,087.56 万元。

(4) 报告期内并表子公司上海联鹏置业有限公司以其开发的梦之春项目土地使用权抵押向银行借款，报告期末该项抵押借款余额为 9,151.76 万元。

(5) 报告期上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围，上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业在纳入合并范围前以重庆大融汇项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 230,799.00 万元。

(6) 报告期上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围，上海嘉宝安石置业有限公司在纳入合并范围前以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款及为光大嘉宝银行借款提供抵押担保，报告期末该项借款余额合计为 113,497.88 万元。

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

报告期公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务。

**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	持有待开发土地的区域	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	上海嘉定	13,534.00	-	43,818.73	是	13,534.00	51.00

**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	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)	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	上海嘉定	梦之星	住宅	竣工	24,400.90	39,041.44	56,758.18	-	56,758.18	109,042.00	9,896.51
2	上海嘉定	梦之月	住宅	竣工	19,329.10	34,792.00	51,644.69	-	51,644.69	38,720.00	11,580.93
3	上海嘉定	梦之晴	住宅	在建	60,511.80	108,921.24	158,326.95	158,326.95	-	266,103.00	28,511.19
4	上海嘉定	梦之春	住宅	新建	28,029.20	50,452.56	84,309.25	84,309.25	-	172,711.52	12,372.19
5	上海嘉定	云翔二期	动迁配套房	新建	21,956.40	53,822.00	73,180.00	73,180.00	-	79,560.00	3,246.41



### 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	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	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	昆山花桥	梦之悦	住宅	101,648.20	33,755.58	26,416.42	55,716.09	38,041.01
2	上海嘉定	梦之晴	住宅	92,477.96	68,648.66	-	-	68,648.66

报告期内，公司共计实现销售金额 328,673.80 万元，销售面积 104,705.97 平方米，实现结转收入金额 294,491.19 万元，结转面积 89,030.76 平方米，报告期末待结转面积 121,523.80 平方米。

### 4. 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
1,434,156.76	5.27	17,203.69

### 5. 其他说明

√适用 □不适用

#### (1) 报告期公司不动产资管业务情况

报告期内，光大安石平台新增投资项目 3 个，新增管理规模人民币 98.87 亿元；退出投资项目 7 个，减少管理规模人民币 98.29 亿元。报告期末，光大安石平台在管项目 41 个，在管规模人民币 468.88 亿元。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 71,658.99 万元，其中管理及咨询服务费收入 46,426.76 万元，超额管理费收入 13,534.51 万元，其他收入 11,697.72 万元。

## ①在管资产业态分布情况

单位：万元 币种：人民币

业态分布	管理规模	比例
综合体	1,690,992.97	36.06%
商业	1,617,105.58	34.49%
工业地产	360,108.79	7.68%
写字楼	260,726.47	5.56%
其他	759,839.02	16.21%
合计	4,688,772.83	100.00%

## ②前五大长期在管基金情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	管理及咨询服务收入	管理及咨询服务收入约定主要条款	主要投资项目
上海晟科投资中心（有限合伙） （“上海晟科”）	11,184.72	A类资产管理费以管理人协助取得融资金额为基础收费；B类资产管理费以上海晟科全部存续的权益级份额为计费基础收费。	新光大中心项目
光控安石-静安大融城私募股权投资基金	3,428.43	静安大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。	静安大融城项目
光控安石-中关村私募投资基金	79.91	中关村私募投资基金管理费实缴出资额为基础计算基金管理费。	中关村项目
上海光渝/光控安石-大融城私募投资基金	2,985.06	上海光渝基金管理费按照权益级有限合伙人的认缴出资计算基金管理费；光控安石-大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。商业管理费按照项目公司年度经营收入及NOI为基础计算收取。	重庆观音桥大融城项目
上海光野	3,463.67	按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费。商业管理费按照开业前每月固定金额计算收取；开业后以项目公司年度经营收入及NOI为基础计算收取。	光大安石虹桥中心项目
合计	21,141.79	/	/

## ③前五大长期在管项目情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	项目业态	地理位置	在管规模	基金持股比例	公司认缴占比	初始投资年度	基金出资形式 (债权/权益/混合)
上海钊励/上海晟科	综合体	北京	903,606	100%	注 1	2014	混合
上海光翎/光控安石-静安大融城 私募股权投资基金	商业	上海	430,000	100%	注 2	2019	混合
光控安石-中关村私募投资基金	商业	北京	371,484	100%	2.28%	2019	混合
上海光渝/光控安石观音桥大融 城私募股权投资基金	商业	重庆	290,000	100%	注 3	2019	混合
上海光野	综合体	上海	289,260	100%	60.47%	2017	混合
合计	/	/	2,284,350	100%	/	/	/

注1：公司分别认缴上海钊励和上海晟科37.43%和5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科22.34%财产份额。

注2：公司认缴上海光翎50.00%财产份额，上海光翎认缴光控安石-静安大融城私募股权投资基金18.6%财产份额。

注3：公司认缴上海光渝50.00%财产份额，上海光渝认缴光控安石-大融城私募投资基金33.45%财产份额。

注 4：公司认缴上海光野 60.47%财产份额，上海光野纳入公司合并报表范围。

注 5：“前五大”系按在管规模计算。

## ④纳入合并报表范围的在管基金及项目情况

单位：万元 币种：人民币

序号	基金名称	投资项目	地区	项目业态	总建筑面积 (平方米)	项目总投资	报告期可 售面积 (平方米)	报告期销 售面积 (平方米)	报告期可供 出租面积 (平方米)	报告期出 租面积 (平方米)	报告期租 金收入
1	光控安石-上海一号 私募投资基金	光大安石中心 项目	上海	综合体	159,014.00	452,400.00	17,698.14	-	95,720.39	65,995.64	5,006.77
2	上海光野投资中心 (有限合伙)	光大安石虹桥 中心	上海	综合体	170,025.50	550,000.00	-	-	-	-	-
3	上海雷泰投资中心 (有限合伙)	重庆朝天门大 融汇	重庆	综合体	265,582.80	500,000.00	56,108.27	6,723.39	74,350.39	72,403.28	2,944.91
4	上海嘉宝安石置业有 限公司	嘉定大融城	上海	综合体	125,158.66	102,967.33	-	-	50,510.15	47,485.93	-

注 1：报告期公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）37,000 万份平层级财产份额，合计认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000 万份平层级财产份额，占其总财产份额 30.55%，2020 年 7 月 31 日上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围。

注 2：报告期公司受让上海嘉宝安石置业有限公司 4.00% 股权，合计持有上海嘉宝安石置业有限公司 51.00% 股权，2020 年 12 月 31 日上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围。

注 3：报告期公司转让珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）1,885.75 万份权益级财产份额，珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）不再纳入公司合并报表范围。

## ⑤合并报表外长期在管项目于报告期内产生的收入分布如下：

单位：万元 币种：人民币

所在区域	金额（未经审计）	比例
华北	38,093.21	25.46%
华东	44,552.56	29.77%
西南	22,492.03	15.03%
其他	44,510.51	29.74%
合计	149,648.31	100.00%

## (2) 报告期公司不动产投资业务情况

## ①上市公司参与的基金项目

单位：万元 币种：人民币

被投资基金名称	投资项目	公司认缴比例	认缴份额	报告期新增投资金额	报告期处置份额	报告期末累计投入金额	截至报告期末公司投资余额	报告期内公司收到的分配金额或转让收益	是否关联交易	关联方	备注
上海光渝投资中心(有限合伙)	重庆观音桥大融城项目	50.00%	23,500	-	-	105,500	2,267	-	是	宜兴光控	/
上海光稳投资中心(有限合伙)	上海明悦项目	28.26%	28,575	-	-	40,488	27,423	-	否	-	/
上海光翎投资中心(有限合伙)	上海静安大融城项目(原名为上海沪太路项目)	50.00%	45,000	-	2,492	45,000	21,508	-	是	宜兴光控	/
光控安石-上海一号私募投资资金	上海光大安石中心项目	42.00%	42,000	-	-	46,600	46,600	-	是	宜兴光控	/
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	西安大融城项目(原名为西安正尚项目)	29.16%	17,500	-	12,205	65,076	2,957	114.25	否	-	/
宜兴光迪投资中心(有限合伙)	广东江门项目	20.33%	15,833	-	-	26,400	10,833	-	是	宜兴光控	/
上海雷泰投资中心(有限合伙)	重庆朝天门项目	30.55%	55,000	5,000	-	23,000	23,000	-	否	-	/
上海光魅投资中心(有限合伙)	北京上东今旅项目	29.28%	41,000	-	-	76,000	46,000	-	否	-	/
珠海安石宜竺投资中心(有限合伙)	广东红树林麻涌项目	28.53%	10,000	-	637	6,150	4,410	-	是	宜兴光控	/

珠海安石宜灏投资中心(有限合伙)	重庆北碚项目	28.78%	9,300	4,000	-	6,300	6,300	-	是	宜兴光控	/
上海光野投资中心(有限合伙)	光大安石虹桥中心项目	60.47%	174,880	35,000	-	123,300	123,300	-	是	宜兴光控	/
珠海安石宜颖投资中心(有限合伙)	上海杨浦电厂项目	49.99%	24,850	-	-	22,000	22,000	-	否	-	/
上海钊励投资中心(有限合伙)	新光大中心项目	37.43%	79,931	10,000	-	75,453	75,453	-	是	宜兴光控	注2
上海晟科投资中心(有限合伙)	新光大中心项目	5.72%	53,800	-	-	53,800	53,800	-	是	宜兴光控	注2
珠海宜岚投资中心(有限合伙)	重庆远成项目	11.36%	10,000	-	-	1,800	1,800	-	是	宜兴光控	/
光控安石-中关村私募投资基金	中关村项目	2.28%	8,454	-	-	8,454	8,454	-	是	宜兴光控	/
珠海砭然股权投资基金(有限合伙)	江桥项目	46.49%	17,200	-	-	900	900	-	否	-	/
光大安石-淮海一号私募股权投资基金	徐州大黄山项目	-	-	4,500	4,500	4,500	-	114.00	否	-	/
上海光丹投资中心(有限合伙)	上海越虹广场项目	-	-	-	65,400	77,500	-	-287.41	否	-	/
合计			656,823	58,500	85,234	808,221	477,005	-59.16	/	/	/

注1：“报告期新增投资金额”系指报告期内公司的实缴出资或实际受让金额；“报告期处置份额”包括了实缴和未实缴份额的处置；“报告期内公司收到的分配金额或转让收益”系指投资收益（不含本金）。如遇协议在报告期内多次签署的情况，则认缴比例、认缴份额等相关数据以最近一次协议为准。上述表格不包括短期过桥性质的基金份额投资。

注2：公司分别认缴上海钊励和上海晟科 37.43%和 5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科 22.34%财产份额。

注3：上市公司参与的基金项目包括纳入合并范围基金。

## ②上市公司参与的其他不动产投资

2020年8月10日，经公司董事会执行委员会批准，公司与关联人宜兴光控投资有限公司、关联人珠海安晶企业管理中心（有限合伙）、公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司签署有限合伙协议，以现金方式分别出资人民币150,000万元、244,000万元、2,000万元、4,000万元和10万元认购珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）（以下简称“安石宜达”）财产份额，所认购财产份额分别占安石宜达总份额的37.4991%、60.9984%、0.5%、1%和0.0025%，光大安石（北京）资产管理有限公司作为普通合伙人担任安石宜达的执行事务合伙人，对安石宜达进行运营管理。安石宜达将通过适当的途径和方式，将合伙企业财产投资于以城市更新为主要目的的房地产项目，重点投资中国境内的一线城市和房地产市场健康发展的二、三线城市。该事项详见公司临2020-048号公告。报告期内安石宜达财务情况如下：

单位：万元 币种：人民币

名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
安石宜达	405,016.86	404,893.57	5,069.67	4,893.57

### （3）报告期公司在管基金分配情况

报告期内，光大安石管理项目到期或部分退出向投资人分配收益的总金额为人民币13.43亿元。

### （4）报告期公司发行资产证券化产品情况

2020年9月，光大安石“光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持计划”成功设立，产品发行规模17.20亿元。

## （五）投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

关于认购有关合伙企业财产份额之事，详见“不动产资管业务”的相关内容。除此之外，报告期公司对外股权投资主要情况如下：

被投资单位名称	主要业务	注册资本	公司占权益比例
徐州嘉旭房地产开发有限公司	房地产开发	100.00 万元	25.50%
EBA Investment Management	投资咨询	1,000 美元	51.00%

#### （1）重大的股权投资

适用 不适用

#### （2）重大的非股权投资

适用 不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

会计科目	账面投资成本	期末账面余额	报告期投资收益	计入当期损益的公允价值变动	计入其他综合收益的公允价值变动
交易性金融资产	39,507.14	42,958.18	204.53	-514.47	-
其他非流动金融资产	11,129.65	10,463.77	-65.97	-3,843.69	-
其他权益工具投资	14,817.08	12,820.22	-	-	-2,261.68

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用



## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册资本	持股比例%	总资产	净资产	净利润
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	51.00	170,618.50	133,283.13	24,487.67
光大安石（北京）资产管理有限公司	投资咨询,资产管理咨询	咨询服务	123.11	51.00	41,809.16	5,826.49	3,593.38
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	投资管理、资产管理	投资管理、资产管理	5,000	100.00	187,982.34	38,763.13	-3,969.97
上海联友置业有限公司	房地产开发经营	住宅	80,000	33.15	260,429.70	76,029.81	-3,864.51
上海联鹏置业有限公司	房地产开发经营	商住办	60,000	39.00	124,816.55	59,870.49	-128.36
上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发经营	住宅	3,000	90.00	102,938.54	27,940.38	22,998.57
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发经营	住宅	5,000	100.00	299,431.78	36,853.39	13,056.35
上海嘉宝锦熙置业有限公司	房地产开发经营	住宅	1,000	60.00	22,049.75	8,164.81	6,582.57
上海锦博置业有限公司	房地产开发经营	住宅	1,000	51.00	25,053.50	20,763.71	23,171.23
光控安石-上海一号私募投资基金	房地产开发经营	综合体	100,000	42.00	469,920.03	45,941.67	-29,764.22
上海光野投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注 1	-	463,253.22	105,925.44	-16,514.30
上海雷泰投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注 2	-	524,175.50	48,012.74	-8,712.50
上海嘉宝安石置业有限公司	房地产开发经营	综合体	30,000	51.00	141,044.86	40,000.00	注 3

注 1：上海光野投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 289,210.00 万元，其中公司认缴优先级财产份额 97,330.00 万元，认缴权益级财产份额 77,549.50 万元。

注 2：上海雷泰投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 180,010 万元，其中公司认缴平层级财产份额 55,000.00 万元。上海雷泰投资中心（有限合伙）2020 年 7 月 31 日纳入公司合并报表范围。

注 3：上海嘉宝安石置业有限公司 2020 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围。

## 2、对归属母公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	170,618.50	133,283.13	37,107.81	24,487.67
上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发经营	住宅	3,000	102,938.54	27,940.38	67,814.67	22,998.57
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发经营	住宅	5,000	299,431.78	36,853.39	55,727.90	13,056.35
上海锦博置业有限公司	房地产开发经营	住宅	1,000	25,053.50	20,763.71	128,212.29	23,171.23
光控安石-上海一号私募投资基金	房地产开发经营	综合体	100,000	469,920.03	45,941.67	5,006.77	-29,764.22
上海光野投资中心(有限合伙)	房地产开发经营	综合体	-	463,253.22	105,925.44	-	-16,514.30

## 3、对归属母公司净利润影响达到 10%以上的参股企业

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要产品/服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	西安大融城项目	51,683.09	51,672.91	744.43	-7,898.82
上海光魅投资中心(有限合伙)	北京上东今旅项目	116,711.05	111,054.23	-	-10,955.56
上海晟科投资中心(有限合伙)	新光大中心项目	1,055,100.01	1,053,057.37	38,366.43	40,048.38

注:2020年8月,公司转让持有的珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)2,500.00万份财产份额(其中实缴份额1,885.75万份),转让完成后珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)不再纳入公司合并报表范围。

## 4、与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	持有目的	未来计划
上海嘉宝劳动服务有限公司	劳动服务、劳力输出	50	解决历史遗留的员工安置问题	控制风险、继续持有
上海嘉定颐和苗木有限公司	苗木种植、苗木培育	500	配套房地产开发业务	继续持有

## (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

公司认缴光控安石-上海一号私募投资基金 42.00%财产份额、认缴上海光野投资中心（有限合伙）60.47%财产份额、认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）30.55%财产份额，且公司控股子公司光控安石（北京）投资顾问有限公司担任上述基金管理人/普通合伙人，报告期末上述基金纳入公司合并报表范围。

## 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

得益于中国宏观经济快速恢复、新型城镇化建设持续推进，中国不动产行业仍具备持续健康发展的基础，但在“房住不炒”宏观基调及房地产企业融资新政的持续影响下，行业发展将展现出更多新趋势。

从不动产行业发展区域看，随着 2020 年常住人口城镇化率超过 60%，中国未来城镇化速度预计将逐步放缓，区域间分化程度或进一步加剧，城市人口净流入进一步向一、二线城市及热点区域城市群集中，为这些区域和城市市场带来新的发展机会；对于东北三省等存在人口净流出的城市或地区，不动产销售及租赁市场将面临更强的挑战。

从不动产管理物业类别看，零售物业市场预计将随社会消费的提振复苏，占据核心商圈或区域地标级物业有望实现 V 型反弹，并带动核心外溢区域逐步复苏；写字楼及商务园区物业受益于金融开放政策及科技兴国战略的落实，金融、科技及互联网企业在疫情得到控制后重启扩租计划，租户结构及租户抗风险能力预计将较疫情前进一步改善；仓储物流物业主要受益于电子商务、第三方物流行业发展，以及公募 REITs 试点政策带来的利好，或将迎来资产管理效益提升及大宗交易市场的复苏；酒店及文旅物业市场预计出现分化，服务于商务差旅及境内旅行客户的产品有望率先实现经营复苏，但大型会展类酒店或国际奢华品牌酒店的恢复速度则更受国际交往恢复速度的制约，存在更强不确定性。

从不动产行业募资及投资角度看，一方面，国内监管机构对房地产企业的融资管理政策日趋严格，金融机构对房地产企业的融资意愿及能力受到制约。但另一方面，全球各主要经济体尚未从疫情中复苏，并且已普遍推出大规模流动性宽松政策，国内核心资产有望凭借其抗疫成果及避险能力受到更多国际投资机构的青睐。伴随中国金融开放政策的逐步实施，境内头部资产管理机构有望迎来结构性的募资机遇。与此同时，在市场流动性收紧的环境下，开发商处置资产的意愿有所增强，有望为优质大宗不动产物业市场带来更加充沛的供给。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

继续坚持主动管理和价值投资的经营理念，进一步聚焦“不动产资产管理”核心主业，巩固和扩大公司在细分行业中的头部地位和市场份额，努力将公司打造成为国内领先的跨境不动产投资和资产管理平台。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，我国宏观形势整体依旧非常严峻，项目建设、运营和管理的工作任务仍然繁重。公司将抓住重点项目，灵活推进战略合作；强化资金管理，优化项目资本结构；夯实资管业务，加强轻资产输出力度；强化廉洁教育，完善内控管理制度；健全风险管控措施，加强资管能力建设，力争使公司管理和发展水平再上一个新台阶。

#### 1、抓住重点项目，灵活推进战略合作

公司拟以在管重点项目为载体，引进更多战略投资人，并在项目和基金等各个层面开展合作，不断强化募资能力，灵活拓展与投资机构的合作模式。

#### 2、强化资金管理，优化项目资本结构

公司将继续推进部分在管项目的资本结构升级工作，不断加强资金管理，优化资本结构，提高资金的使用效率和循环能力。

#### 3、夯实资管业务，加强轻资产输出力度

公司将以管理输出、小股操盘等轻资产模式为重点，逐步聚焦商业、城市更新、产业园区等物业资产类型，加大轻资产业务输出力度，提升资产管理能力，增强市场核心竞争力，努力推进资产管理业务的持续、稳定、健康发展。

#### 4、强化廉洁教育，完善内控管理制度。

公司将进一步加强廉洁从业建设，建立和完善全员参与、全域覆盖、全程监督的廉洁从业管理制度体系。要进一步加强对公司员工的宣贯教育，增强员工廉洁从业、合规自律意识。同时将继续完善管理制度与权责体系，积极倡导事前防控，不断规范业务流程，提升管控质量和水平。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1、市场风险

随着国内疫情得到有效控制，各行业经营情况逐步恢复，持有型物业经营状况及销售类物业去化情况均有所改善。但是，在“房住不炒”的政策基调下，公司不排除房地产行业调控政策进一步收紧、房地产销售去化速度减缓的市场风险；此外，由于疫情未来发展趋势尚未完全明朗、疫苗接种覆盖比例有待继续提高，国内企业及居民避险情绪仍未明显改善，居民消费及企业扩张意愿存在下滑风险，可能导致公司在管持有类物业面临租赁需求收缩、空置率提升的市场风险。对此，公司将充分预估可能存在的市场风险，一方面把握市场复苏行情，积极推进住宅、公寓等销售类物业的快速去化，另一方面加强零售物业、办公物业的精细化运营管理，持续做好项目运营中潜在风险的辨识和化解。

##### 2、财务风险

随着公司业务的不拓展、融资渠道的日益拓宽，在公司资产规模持续扩大、资金实力得到增强的同时，公司负债规模、有息负债率也有所提升。公司将合理安排融资计划，不断优化财务结构，加快资金周转，多渠道降低资金成本，提高资金使用效率；同时，注重资产流动性、收益性的平衡，加强对公司有息负债监控、分析，合理把握资金投放节奏和方向，确保公司资金链安全、顺畅，不出现流动性风险。

##### 3、商誉减值风险

截止 2020 年底，公司商誉余额 12.64 亿元，主要系公司受让光大安石 51%股权的价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值。未来，如果公司业务推进不及预期，可能会出现计提商誉减值的风险。

#### 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

2014年3月31日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》（主要包括利润分配政策调整等）（具体内容详见公司临2014-004号公告），并经公司股东大会批准。该次修订后的《公司章程》，符合监管部门的有关要求，分红标准明确和清晰，相关的决策程序和机制完备。报告期内公司严格执行现金分红政策，无调整情况。

#### (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	0.00	0.00	0.00	0.00	412,453,858.94	0.00
2019年	0.00	0.60	0.00	89,981,124.12	451,294,772.40	19.94
2018年	0.00	1.60	3.00	184,576,664.96	881,461,781.40	20.94

#### (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

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原因	未分配利润的用途和使用计划
<p>目前，公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务，属于资金密集型行业且投资回报期相对较长。</p> <p>近年来，公司积极实施“聚焦资管主业、加快转型发展”的战略举措，大力发展“不动产资产管理和不动产投资”业务，着力打造国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台。在业务拓展过程中，公司对资金有较大需求。一是公司需要对落地项目按约履行出资义务，确保在管项目顺利推进；二是公司需要对未来项目按照国内行业惯例和市场需要进行跟投，以尽快锁定项目；三是公司需对部分在管项目给予必要的资金支持；四是公司地产开发业务的正常运作也需要一定的资金；五是2020年初新冠肺炎疫情的爆发及蔓延在一定程度上也对公司的项目建设、资金回笼等方面造成了一些不利影响。鉴于上述情况，公司需要通过留存收益筹集发展所需资金，降低综合资金成本，增强公司持续发展能力，保障投资者的长期回报。</p>	<p>公司2020年度留存未分配利润将用于不动产资管业务的LP投资、存量地产项目的日常开发运营和未来土地储备、以及偿还公司债务等。</p>

## 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
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	中国光大控股有限公司	注 1	2016 年 11 月 2 日	否	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	其他	中国光大控股有限公司	注 2	2016 年 11 月 2 日 (2016 年 12 月 31 日 -2021 年 12 月 30 日)	是	是	不适用	不适用

注 1：为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

注 2：光大控股向本公司作出如下保证及承诺：（1）光大控股有义务确保目标公司关键人士自公司受让目标公司股权的资产交割日起 5 年（“服务期”）内，在目标公司或其下属公司担任全职工作；且光大控股有义务确保目标公司关键人士在服务期内，不会自营或为他人经营与目标公司有竞争关系的业务（指与目标公司及其下属公司实质从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务；但若上述关键人士已经向本公司披露的兼职或者因为管理基金投资项目而在被投资企业或项目中的兼职不在禁止之列）。虽有上述承诺，若确需调整关键人士、或其职位、或其服务期限的，则需经目标公司董事会决议批准后方可执行。（2）光大控股有义务确保目标公司关键人士在其任职期间及其从目标公司或其下属公司离职后均承担保密义务，包括但不限于：不泄露、不使用、不使他人获得或使用目标公司的商业秘密；不传播、不扩散不利于目标公司的消息或报道。详见公司临 2016-046 号公告。

(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

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行该准则，并根据准则关于衔接的规定，于 2020 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。

(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

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	114
境内会计师事务所审计年限	29

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	36
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

2020 年 5 月 19 日，公司 2019 年年度股东大会续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2020 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构；根据公司 2020 年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币 150 万元内支付该事务所 2020 年度审计费（其中财务会计报告审计费 114 万元和内部控制审计费 36 万元），在不超过人民币 15 万元内支付食宿、交通费，具体授权公司总裁决定。



审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 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:万元 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
上海易初莲花连锁超市有限公司	上海泰琳实业有限公司	/	民事诉讼	注 1	19,416.72	已计提 6,000 万元	终审裁定	无重大影响	已执行完毕

注 1: 公司控股子公司--上海泰琳实业有限公司(以下简称“上海泰琳”)与上海易初莲花连锁超市有限公司(以下简称“易初莲花”)于 2002 年 4 月 26 日签订《易初莲花购物中心天山店房屋租赁合同》,于 2014 年 1 月 28 日签署《虹桥临空 24 号地块改造工程之易初莲花购物中心天山店房屋改建协议》,因上述协议未能执行导致纠纷,易初莲花于 2018 年 9 月 11 日向上海市第一中级人民法院(以下简称“上海市一中院”)提起民事诉讼,请求法院判决上海泰琳支付违约赔偿金人民币 194,167,206.18 元。2019 年 9 月,上海泰琳纳入公司合并报表范围,根据有关协议安排,公司认为上海泰琳实际需要承担的补偿金额为 6,000 万元,故计提了 6,000 万元的预计负债。上海泰琳于 2020 年 5 月收到上海市一中院作出的(2018)沪 01 民初 1308 号《民事判决书》,一审判决上海泰琳向原告易初莲花支付违约金 13,000 万元,并承担案件受理费等合计 2,957,636.03 元。上海泰琳收到上述判决书后,在法定期限内向上海市一中院递交上诉状,上诉于上海市高级人民法院。在本案上诉过程中,上海泰琳、易初莲花均向上海

市高级人民法院申请撤回上诉。上海泰琳于 2020 年 7 月收到上海市高级人民法院作出的（2020）沪民终 431 号《民事裁定书》，裁定本案按上诉人上海泰琳、易初莲花自动撤回上诉处理，一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力，本裁定为终审裁定。上海泰琳于 2020 年 8 月收到了上海市一中院作出的（2020）沪 01 执 1179 号执行裁定书，裁定如下：（1）保证人上海安赞投资有限公司（以下简称“上海安赞”）在保证责任范围内向易初莲花清偿本案债务；（2）划拨上海安赞名下银行存款人民币 13,000 万元、迟延履行期间的加倍债务利息及案件受理费等；（3）解除对上海安赞名下账户的冻结。本裁定立即执行。根据上述执行裁定，上海安赞在保证责任范围内向易初莲花支付违约金 13,000 万元，并承担案件受理费等 2,957,636.03 元、案件执行费 197,500 元及延期履行债务的利息，具体承担金额以法院执行为准。在向易初莲花支付的违约金 13,000 万元中，根据有关协议安排，上海泰琳应承担 6,000 万元，该等违约金已在 2019 年度计提了预计负债；其余款项由上海泰琳之前的两个股东承担，即由上海安赞将在与该两个股东就上海泰琳股权转让过程中从转让价款中扣减的 12,000 万元履约保证金中的对应部分提供予上海泰琳用于支付本案相关款项。综上所述，本次裁定结果对公司本期利润或期后利润无重大不利影响，详见公司临 2020-050 号公告。报告期内，上述裁定已执行完毕。

#### 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

#### 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，公司及控股股东、实际控制人规范运作，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情况，也未被监管机构出具不诚信记录情况。

#### 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

###### 员工持股计划情况

适用 不适用

###### 其他激励措施

适用 不适用

《关于建立董事、监事和高级管理人员长期激励与约束机制的暂行规定》（以下简称“《暂行规定》”）经公司 2002 年度股东大会通过，并经 2007 年度股东大会修订。上述《暂行规定》实施后，公司在 2003-2010 年期间共计提风险收入 65,601,201.86 元，2011 年之后未再计提风险收入。在上述风险收入中，4,000 万元用于捐赠设立上海嘉宝公益基金会，25,601,201.86 元按照《暂行规定》用于激励对象（其中现任 6 名高管享有金额为 7,886,019.50 元）。上述激励方案已兑现。2021 年 3 月 19 日，公司 2021 年第一次临时股东大会批准废止上述《暂行规定》，公司将根据实际情况另行制定和完善新的激励与约束机制。

#### 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

鉴于公司与宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）等关联方于 2017 年 3 月 22 日签订的《日常关联交易协议》（该协议有效期为三年）已经期满，为充分发挥双方的资源优势 and 协同效应，增强公司持续经营能力，推动公司不动产资产管理业务更好、更快地发展，经公司第九届董事会第二十三次（临时）会议决议，并经公司 2020 年第一次临时股东大会批准，公司与宜兴光控等关联方续签了《日常关联交易协议》（详见公司临 2020-001 号、临 2020-003 号、临 2020-007 号、临 2020-013 号公告）。报告期内实际执行情况如下：

##### (1) 关于不动产资产管理业务

单位：万元

关联方名称	投资主体(公司下属企业)	投资组合		受托提供管理及咨询服务 (管理费收入)		委托提供管理及咨询服务 (管理费支出)	
		2020 年度预计发生金额	报告期内实际发生金额	2020 年度预计发生金额	报告期内实际发生金额	2020 年度预计发生金额	报告期内实际发生金额
宜兴光控投资有限公司	光控安石（北京）投资管理有限公司及其子公司	-	-	7,000	4,113	-	-
	公司及上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	600,000	-	-	-	-	-
北京华恒业房地产开发有限公司	光控安石（北京）投资管理有限公司及其子公司	-	-	3,000	2,812	-	-
上海中京电子标签集成技术有限公司	光控安石（北京）投资管理有限公司及其子公司	-	-	400	333	-	-
	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	-	-	700	466	-	-

上海瑞智置业有限公司	光控第一太平物业管理 (上海)有限公司	-	-	200	59	-	-
包括但不限于以上企业	公司及其下属企业	200,000	154,000	4,100	369	3,000	140
合计	/	800,000	154,000	15,400	8,152	3,000	140

注 1：受托提供管理咨询服务收入从与关联方共同投资的基金收取；

注 2：公司每年度可在同一类别预计合计数的范围内平衡使用额度；

注 3：“关联方名称”既包括上述已列明的关联方，也包括在本议案有效期限内与公司存在关联关系且与公司发生上述日常关联交易的其它关联方；

注 4：与关联方共同投资、认购或受让关联方财产份额/资管计划/股权、资产处置等，统称“投资组合”。

注 5：关于公司与宜兴光控投资有限公司等关联人签署协议、共同投资认购珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)财产份额之事，详见本节第（四）部分“行业经营性信息分析”的相关内容。上述财产份额出资均已到位。

## （2）关于存款业务

关联方	关联交易类别	2020 年度预计金额 (万元)	报告期末实际金额 (万元)	预计金额与实际发生金额 差异较大的原因
中国光大银行股份有限公司	存款余额	210,700	16,349.02	本期未使用光大银行账户融资

**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

**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

事项概述	查询索引
2020年7月15日,公司2020年第三次临时股东大会审议批准全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司的全资企业—昆山嘉宝网尚置业有限公司将其持有的嘉宝梦之悦项目中剩余未售货值及已售尚未回笼的资金作为标的,向光大兴陇信托有限责任公司(该公司为中国光大集团股份公司的控股子公司)进行信托融资贷款。根据该次股东大会决议精神,昆山嘉宝于2020年7月16日与光大信托签订了《信托贷款合同》,贷款总额不超过人民币7亿元。报告期末该项信托贷款余额为69,970.00万元。	详见公司临2020-043号公告
2020年11月11日,公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司(以下简称“重庆兴渝”;该公司于2020年7月份纳入本公司合并报表范围)收到债权转让通知,主要内容为:北京永鑫时代投资管理中心(有限合伙)(以下简称“永鑫投资”)作为出借人与重庆兴渝作为借款人于2019年11月在北京市西城区签订了一份《借款合同》。根据该《借款合同》,永鑫投资向重庆兴渝提供了人民币15,000万元的借款。永鑫投资于2020年11月11日将其持有的重庆兴渝人民币15,000万元债权间接转让给宜兴光控投资有限公司(该公司系本公司的母公司,其通过下属企业北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海光控股权投资管理有限公司、上海安霞投资中心(有限合伙)共持有本公司股份437,406,749股,占本公司总股份的29.17%),该债权转让自2020年11月11日起生效。	详见公司临2020-064号公告

## 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

单位：万元 币种：人民币

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
上海格林风范房地产发展有限公司	联营公司	-	-	-	10,414.70	-	10,414.70
China Everbright Finance Limited	其他关联人	-	-	-	1,168.51	-	1,092.92
宜兴光控投资有限公司	母公司	-	-	-	-	976.33	976.33
合计		-	-	-	11,583.21	976.33	12,483.95
关联债权债务形成原因		<p>2007年12月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。</p> <p>2018年1月，China Everbright Finance Limited 与公司控股子公司 EBA (HongKong) Asset Management Limited 签署协议，China Everbright Finance Limited 为 EBA (HongKong) Asset Management Limited 提供不超过 200 万美元借款。</p> <p>2019年11月，宜兴光控投资有限公司与重庆光控兴渝置业有限公司签署协议，宜兴光控投资有限公司向重庆光控兴渝置业有限公司提供不超过 4.5 亿元借款。2020年7月31日，重庆光控兴渝置业有限公司纳入公司合并报表范围。截至 2020年12月31日，该项借款余额为 976.33 万元。</p>					
关联债权债务对公司的影响		/					

## 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:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
光控安石（北京）投资管理有限公司	控股子公司	EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED	36,100	2017/10/25	2017/10/25	2020/10/25	连带责任担保	是	否	-	是	是	其他关联人
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	20,000	2019/12/30	2019/12/30	2020/12/19	连带责任担保	是	否	-	是	否	/
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	徐州光鑫房地产开发有限公司	40,000	2020/04/26	2020/05/11	2023/05/14	连带责任担保	否	否	-	是	否	/
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	20,000	2020/12/28	2020/12/28	2021/11/03	连带责任担保	否	否	-	是	否	/
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							60,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							56,000.00						
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							234,650.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							358,518.61						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							414,518.61						
担保总额占公司净资产的比例（%）							62.03						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							-						

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)	294,518.61
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	80,390.93
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	314,518.61
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	/
担保情况说明	见注

注 1: 根据公司 2017 年第三次股东大会决议, 光控安石(北京)投资管理有限公司以人民币 11.30 亿元银行定期存单作为质押为 EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED 向银行申请的 10.19 亿元人民币等值美元借款提供质押担保。报告期末 EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED 已全部偿还该项借款, 光控安石(北京)投资管理有限公司对其担保余额为 0.00 亿元。

注 2: 关于公司为重庆光控兴渝置业有限公司提供担保之事, 已于 2019 年 5 月 21 日经公司 2018 年度股东大会审议批准。根据该次股东大会决议精神, 公司于 2019 年 5 月 28 日与上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行(以下简称“浦发银行重庆分行”)签订了《最高额保证合同》, 该合同项下被担保主债权余额在“债权确定期间”(即“自 2019 年 5 月 13 日至 2020 年 4 月 29 日止的期间”)内以最高不超过等值人民币 13 亿元整为限, 保证范围为前述主债权及相关利息等, 保证期间为贷款合同约定的债务履行期届满之日(具体以浦发银行重庆分行与光控兴渝签订的贷款合同为准)起至该债务履行期届满之日后两年止。为保障公司的利益, 上海雷泰投资中心(有限合伙)(以下简称“上海雷泰”)及其下属企业(即重庆光控新业实业发展有限公司和光控兴渝)同时向公司承诺: 在公司提供上述担保期间, 未经公司书面同意, 上海雷泰及其下属企业不得进行下列行为: (1) 向项目公司股东或基金份额持有人分配利润(收益); (2) 项目公司归还基金或基金下属企业的借款; (3) 实施重大对外投资和收购兼并等资本性支出项目; (4) 调离项目公司主要负责人。具体内容详见公司临 2019-029 号、2019-031 号、2019-033 号公告。

注 3: 关于光大安石虹桥中心项目对外融资并由公司为其提供担保之事, 已于 2020 年 7 月 15 日经公司 2020 年第三次临时股东大会审议批准, 即公司并表单位上海光野投资中心(有限合伙)的下属企业—上海安赞投资有限公司、上海泰琳实业有限公司(以下简称“上海安赞”、“上海泰琳”, 对应光大安石虹桥中心项目)在不超过人民币 35.9 亿元的范围内进行融资, 公司和上海泰琳同时为上海安赞向金融机构申请的贷款提供连带责任担保, 公司为上海泰琳利用其项目土地使用权及在建工程向金融机构申请的抵押贷款提供连带责任担保(详见公司临 2020-038 号、2020-042 号公告)。根据该次股东大会决议精神, 上海安赞与中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行(以下简称“工行黄浦支行”)签订了《并购借款合同》, 借款金额为人民币 6.465 亿元; 上海泰琳与工行黄浦支行签订了《固定资产借款合同》, 借款金额为人民币 23 亿元。2020 年 7 月 21 日, 公司为上海安赞的上述借款与工行黄浦支行签订了《保证合同》。同日, 公司为上海泰琳上述 23 亿借款中的 10 亿元与工行黄浦支行签订了《保证合同》(详见公司临 2020-045 号公告)。



注 4：关于昆山嘉宝网尚置业有限公司对外融资暨关联交易并由公司为其提供担保之事，已于 2020 年 7 月 15 日经公司 2020 年第三次临时股东大会审议批准，即公司全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司（以下简称“上海神马”）的全资企业——昆山嘉宝网尚置业有限公司（以下简称“昆山嘉宝”）将其持有的嘉宝梦之悦项目中剩余未售货值及已售尚未回笼的资金作为标的，向光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”；代表“光信\*光坤\*尊享泰普 51 号集合资金信托计划”，下同）进行信托融资贷款，同时，为确保上述信托融资事项的顺利进行，公司为昆山嘉宝的该笔信托融资贷款提供相应担保措施（详见公司临 2020-037 号、2020-042 号公告）。根据该次股东大会决议精神，昆山嘉宝于 2020 年 7 月 16 日与光大信托签订了《信托贷款合同》，贷款总额不超过人民币 7 亿元。同日，公司与光大信托签订了《保证合同》，上海神马与光大信托签订了《股权质押合同》（详见公司临 2020-043 号公告）。

注 5：报告期公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保不在上述统计范围之内。

## (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

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	-	25,437.00	-
其他	自有资金	1,000.00	2,999.00	-

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	报酬确定方式	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
星展银行(中国)有限公司重庆分行	银行理财产品	18,437.00	2020/6/19	2021/6/15	自有资金	非保本浮动收益	-	-	是	否	-
交通银行嘉定支行	银行理财产品	8,000.00	2019/7/11	不定期	自有资金	非保本浮动收益	29.85	1,000.00	是	否	-
首誉光控资产管理有限公司	其他	4,000.00	2016/9/23	不定期	自有资金	非保本浮动收益	-25.00	1,975.00	是	否	-
首誉光控资产管理有限公司	其他	1,000.00	2020/6/30	不定期	自有资金	非保本浮动收益	-	-	是	否	-

## 2. 委托贷款情况

### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 1、关于为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划提供增信措施之事

根据2020年第二次临时股东大会决议精神，公司于2020年9月9日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》（详见公司临2020-055号公告）。2020年9月24日，上述西安大融城资产支持专项计划发行成功。此外，因西安光石正尚商业运营管理有限公司（以下简称“光石正尚”）已偿还《中航信托·天顺【2019】88号西安大融城单一资金信托信托贷款合同》项下的全部本息，公司为光石正尚的担保义务相应终止。

### 2、关于受让上海雷泰投资中心（有限合伙）份额并部分实缴之事

根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会批准，公司于2020年7月17日与上海光兰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光兰”）签订协议，以人民币0元的价格受让上海光兰持有的上海雷泰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海雷泰”）37,000万份平层级份额（对应实缴出资额为0元人民币），并出资5,000万元实缴其中58,990,089.66份份额（详见公司临2020-044号公告）。本次受让上海雷泰份额并进行部分实缴的事项（以下简称“本次交易”）不构成重大资产重组，不构成关联交易。本次交易完成后，公司认缴的上海雷泰平层级份额合计为55,000万份，上海雷泰纳入本公司的合并报表范围。报告期内，本次交易涉及的上海雷泰工商变更登记手续已经完成。

### 3、关于受让上海嘉宝安石置业有限公司4%股权之事

根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会批准，公司于2020年9月21日与上海安洁投资有限公司（以下简称“上海安洁”）签订股权转让协议，以人民币1,600万元的价格受让上海安洁持有的上海嘉宝安石置业有限公司（以下简称“安石置业”）4%股权（详见公司临2020-056号公告）。本次受让安石置业股权的事项（以下简称“本次交易”）不构成重大资产重组，不构成关联交易。本次交易完成后，公司及公司的全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司（以下简称“上海神马”）合计持有安石置业51%股权，安石置业将纳入本公司的合并报表范围，因此上海神马持有安石置业47%股权需按公允价值重新计量。经众华会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计，上述会计核算变更为公司带来投资收益为人民币1.42亿元。报告期内，本次交易涉及的安石置业工商变更登记手续已经完成。

### 4、关于注册和发行项目收益票据之事

为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，满足经营发展需要，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币17亿元（含17亿元）的项目收益票据（即PRN）。该事项已经公司第

十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、临2020-061号公告）。报告期内，该事项正在推进中。

#### 5、关于发行资产支持专项计划之事

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化资本结构，公司向上海证券交易所申请发行总规模不超过人民币17亿元（含17亿元）的资产支持专项计划。该事项已经公司第十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、临2020-061号公告）。报告期内，该事项正在推进中。

#### 6、关于注册和发行定向债务融资工具之事

为拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，根据公司内部授权，经董事会执行委员会决议，同意向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的定向债务融资工具。2020年8月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]PPN621号），交易商协会同意接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为15亿元（详见公司临2020-049号公告）。公司于2020年10月28日至10月29日发行了2020年度第一期定向债务融资工具（债券简称：20光大嘉宝PPN001；债券代码：032000924，以下简称“本期债券”），本期债券发行金额为人民币5亿元，发行利率为4.4%，发行期限为2+1年（详见公司临2020-063号公告）。

#### 7、关于注册和发行中期票据之事

为拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行总额不超过人民币32亿元（含32亿元）的中期票据。该事项已经公司第九届董事会第十九次会议、2019年第三次临时股东大会审议通过（详见公司临2019-046号、2019-053号公告）。2020年3月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN98号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元（详见公司临2020-008号公告）。公司于2020年6月8日至6月9日发行了2020年度第一期中期票据（债券简称：20光大嘉宝MTN001，债券代码：102001136），本期实际发行金额为人民币12亿元，期限为3+2年，发行利率为3.98%（详见公司临2020-035号公告）。公司于2020年8月20日至8月21日发行了2020年度第二期中期票据（债券简称：20光大嘉宝MTN002，债券代码：102001604），本期实际发行金额为人民币4亿元，期限为3+2年，发行利率为3.97%（详见公司临2020-051号公告）。公司于2020年11月27日至11月30日发行了2020年度第三期中期票据（债券简称：20光大嘉宝MTN003，债券代码：102002218），本期实际发行金额为人民币4亿元，期限为2+1年，发行利率为4.48%（详见公司临2020-065号公告）。

#### 8、关于2018年度第二、第三、第四期非公开定向债务融资工具完成全部回售及本息兑付之事

公司先后于2018年7月2日、9月6日、12月3日发行了2018年度第二、第三、第四期非公开定向债务融资工具（以下合称“该等债券”），发行金额分别为人民币2亿元、4亿元、4亿元，发行期限均为2+1年（详见公司临2018-025号、2018-032号、2018-044号公告）。根据该等债券发行条款的有关约定，该等债券均设有第2年末投资人回售选择权，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在该等债券的第2个计息年度付息日将其持有的该等债券按票面金额全部或部分回售给公司。报告期内，公司完成了该等债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额分别为人民币2.138亿元、4.276亿元、4.2336亿元（详见公司临2020-040号、2020-054号、2020-066号公告）。

## 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

#### 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

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

具体内容详见《公司 2020 年度社会责任报告》。

### (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

##### (1) 排污信息

适用 不适用

##### (2) 防治污染设施的建设和运行情况

适用 不适用

##### (3) 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

适用 不适用

##### (4) 突发环境事件应急预案

适用 不适用

##### (5) 环境自行监测方案

适用 不适用

##### (6) 其他应当公开的环境信息

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

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

(一) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(二) 转股价格历次调整情况

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)	40,992
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,889

## (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	
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	-	211,454,671	14.10	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	-	161,678,520	10.78	-	无	-	国有法人
上海光控股股权投资管理有限公司	-	148,392,781	9.89	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定伟业投资开发有限公司	-	94,540,386	6.30	-	无	-	境内非国有法人
上海安霞投资中心(有限合伙)	-	77,559,297	5.17	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉加(集团)有限公司	-	40,073,475	2.67	-	无	-	境内非国有法人
上海南翔资产经营有限公司	-	33,654,598	2.24	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定缘和贸易有限公司	-	29,322,479	1.96	-	无	-	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-9,670,196	9,481,769	0.63	-	无	-	其他
项英良	2,060,806	7,558,434	0.50	-	无	-	境内自然人
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				
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	211,454,671	人民币普通股	211,454,671				
上海嘉定建业投资开发有限公司	161,678,520	人民币普通股	161,678,520				
上海光控股股权投资管理有限公司	148,392,781	人民币普通股	148,392,781				
上海嘉定伟业投资开发有限公司	94,540,386	人民币普通股	94,540,386				
上海安霞投资中心(有限合伙)	77,559,297	人民币普通股	77,559,297				

上海嘉加（集团）有限公司	40,073,475	人民币普通股	40,073,475
上海南翔资产经营有限公司	33,654,598	人民币普通股	33,654,598
上海嘉定缘和贸易有限公司	29,322,479	人民币普通股	29,322,479
香港中央结算有限公司	9,481,769	人民币普通股	9,481,769
项英良	7,558,434	人民币普通股	7,558,434
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (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

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	2016年2月4日	2019年2月4日
上海安霞投资中心（有限合伙）	2016年2月4日	2019年2月4日
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心（有限合伙）认购公司2015年非公开发行股票，分别成为公司前10名股东，具体情况详见公司临2016-009号公告、本报告中“前十名股东持股情况”等有关内容。	

## 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	上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）联合持股主体
单位负责人或法定代表人	详见本表“其他情况说明”
成立日期	详见本表“其他情况说明”
主要经营业务	详见本表“其他情况说明”
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	<p>截止报告期末，上海光控股权投资管理有限公司及其一致行动人北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）分别持有公司股票148,392,781股、211,454,671股、77,559,297股，合计持股437,406,749股，占公司总股本的比例为29.17%，合并为公司第一大持股主体。</p> <p>1、上海光控股权投资管理有限公司成立于2013年06月18日；法定代表人：殷连臣；经营范围：股权投资管理，股权投资，投资咨询。</p>



	<p>2、北京光控安宇投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 01 月 06 日；执行事务合伙人：上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司；经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。</p> <p>3、上海安霞投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 03 月 12 日；执行事务合伙人：重庆光控股权投资管理有限公司；经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪）。</p>
--	---

## 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

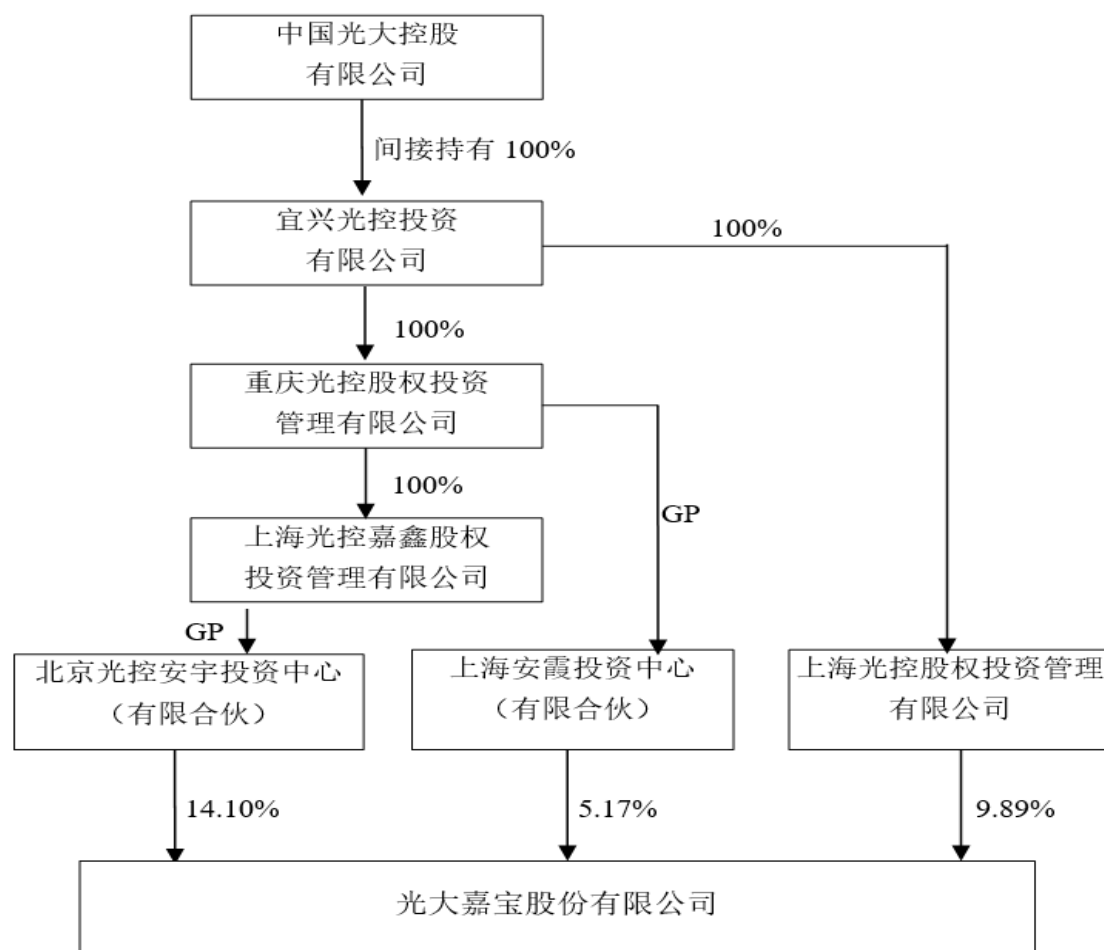
适用 不适用

## 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	中国光大集团股份公司
单位负责人或法定代表人	李晓鹏
成立日期	1990年11月12日
主要经营业务	投资和管理金融业包括银行、证券、保险、基金、信托、期货、租赁、金银交易；资产管理；投资和管理非金融业。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	注1
其他情况说明	/

注1:

序号	公司名称	直接/间接	被投资企业名称	股票代码及上市地点	持股比例(%)
1	中国光大集团股份公司	间接	中国光大控股有限公司	0165. HK	49.74
2		间接	中国飞机租赁集团控股有限公司	1848. HK	37.11
3		间接	YingLi International RealEstate Limited	5DM (新交所)	72.04
			英利国际置业股份有限公司		
4		间接	Kinergy Corporation Ltd.	3302. HK	30.66
			光控精技有限公司		
5		间接	希望教育集团有限公司	1765. HK	8.05
6		间接	上海瑞威资产管理股份有限公司	1835. HK	5.22
7		间接	中国光大环境(集团)有限公司(原名称为中国光大国际有限公司)	0257. HK	43.08
8		间接	中国光大绿色环保有限公司	1257. HK	70.81
9		间接	中国光大水务有限公司	U9E(新交所), 1857. HK	72.87
10		间接	光大永年有限公司	3699. HK	74.99
11		直接及间接	中国光大银行股份有限公司	601818. SH, 6818. HK	直接持有 46.533, 间接持有 3.466, 合计持有 49.999
12		直接及间接	光大证券股份有限公司	601788. SH, 6178. HK	直接持有 25.15, 间接持有 20.83, 合计持有 45.98
13		直接及间接	中青旅控股股份有限公司	600138. SH	直接持有 1.14, 间接持有 20.00, 合计持有 21.14
14	直接及间接	嘉事堂药业股份有限公司	002462. SZ	28.47	
15	直接	申万宏源集团股份有限公司	000166. SZ, 6806. HK	3.99	

## 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

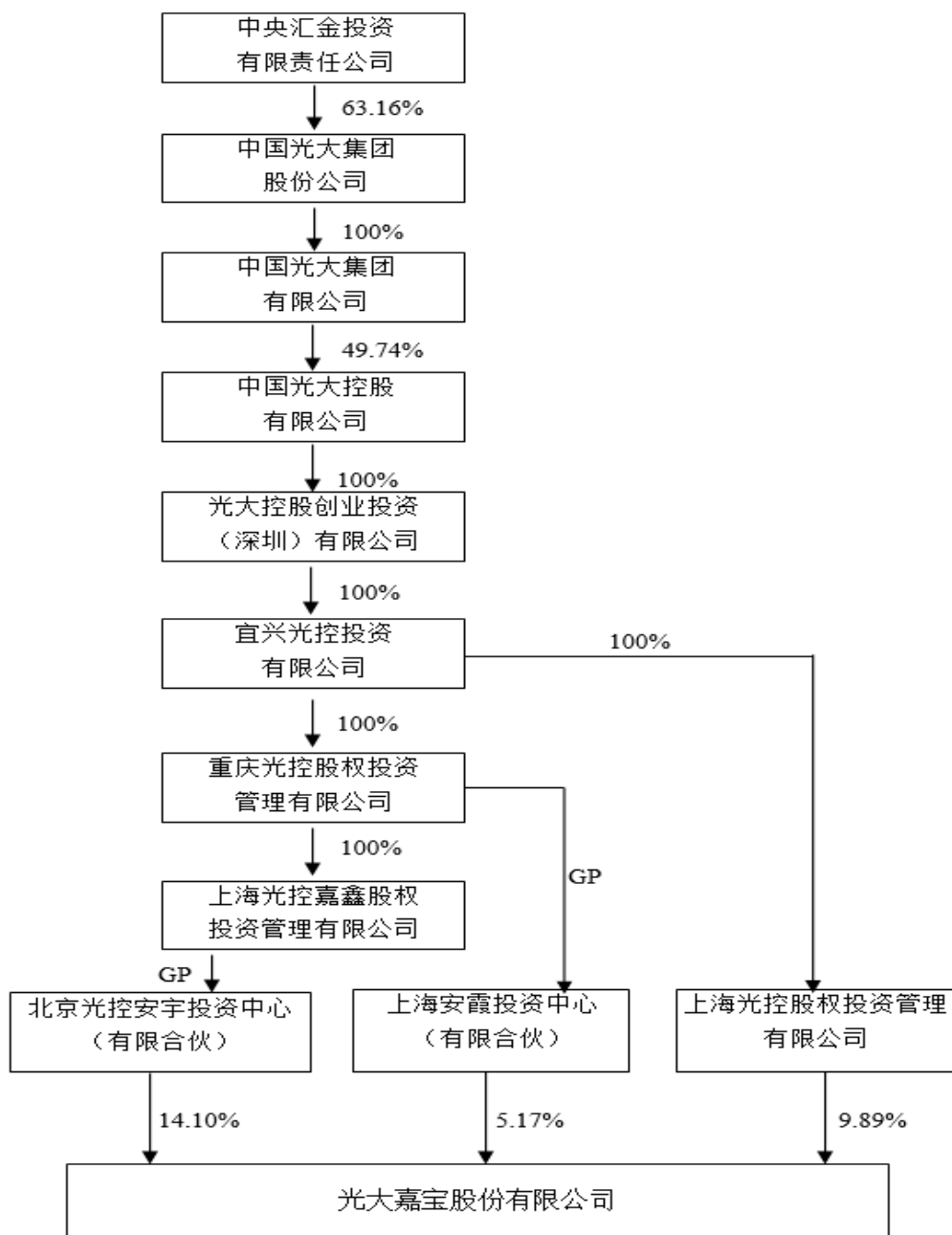
□适用 √不适用

## 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



注：公司实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

## 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：万元 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
上海嘉定建业投资开发有限公司	邢志刚	1993年5月7日	13367975-8	22,100	财政信用、融资、投资开发
情况说明	上述股东的一致行动人为上海嘉定伟业投资开发有限公司。				

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 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后报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
张明翱	董事长	男	53	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	是
钱明	副董事长	男	57	2020年5月19日	2023年5月18日	168,152	168,152	-	/	274.59	否
陈宏飞	董事、总裁	男	46	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	231.56	否
岳彩轩	董事	男	45	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	是
王玉华	董事	男	52	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	是
严凌	董事	男	49	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	是
陈乃蔚	独立董事	男	63	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	15.12	否
张晓岚	独立董事	女	71	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	15.12	否
汪六七	独立董事	男	49	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	9.34	否
陈蕴珠	监事会主席	女	57	2021年3月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	否
曾瑞昌	监事	男	61	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	-	是
耿江	职工代表监事	男	57	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	92.82	否
王幸千	副总裁	男	49	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	176.06	否
周颂明	副总裁	男	54	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	312.72	否
于潇然	副总裁	女	41	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	177.38	否
陈正友	副总裁	男	57	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	173.36	否
余小玲	副总裁	女	49	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	178.17	否

2020 年年度报告

曹萍	副总裁	女	51	2020年5月19日	2023年5月18日	99,905	99,905	-	/	169.81	否
金红	财务负责人	女	47	2020年5月19日	2023年5月18日	-	-	-	/	120.36	否
孙红良	董事会秘书	男	51	2020年5月19日	2023年5月18日	58,336	58,336	-	/	143.47	否
赵威	董事长	男	49	2019年7月1日	2020年5月19日	-	-	-	/	-	是
唐耀	独立董事	男	48	2017年5月12日	2020年5月19日	-	-	-	/	5.74	否
杨莉萍	监事会主席	女	60	2020年5月19日	2021年3月19日	1,099	1,099	-	/	-	否
陈静	职工代表监事	女	50	2017年5月12日	2020年5月19日	-	-	-	/	32.48	否
合计	/	/	/	/	/	327,492	327,492	-	/	2,128.10	/

姓名	主要工作经历
张明翱	现任公司董事长、董事会执行委员会主席；中国光大控股有限公司执行董事及总裁、董事会下属执行委员会和战略委员会以及管理决策委员会成员；Ying Li International Real Estate Limited（英利国际置业股份有限公司）非执行及非独立主席等职。曾任中国光大银行股份有限公司资产管理部总经理；光大银行无锡分行党委书记、行长；光大银行中小企业业务部风险总监；光大银行苏州分行党委委员、风险总监等职。
钱明	现任公司副董事长、董事会执行委员会副主席、党委书记等职。曾任公司董事长、总裁、党委副书记等职。
陈宏飞	现任公司董事、董事会执行委员会委员、总裁，兼任公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司董事长、总经理等职。曾任职于北京建筑设计院、Barker Pacific Group, Inc（洛杉矶）、雷曼兄弟商业地产组下属公司、铁狮门中国基金等多家企业；曾担任公司常务副总裁等职。
岳彩轩	现任公司董事；中国光大控股有限公司战略与协同发展部股权管理董事总经理。曾任深圳市前海蛇口自贸投资有限公司运营总监；广州农商银行番禺支行副行长；广州农村商业银行总行基建办副总经理；广州农村商业银行珠江新城支行行长；广州农村商业银行华夏支行（总行营业部）副行长等职。
王玉华	现任公司董事；上海嘉定新城发展有限公司董事长、党委书记；嘉定新城党工委副书记、嘉定新城管委会副主任等职。曾任上海嘉定新城发展有限公司党委委员、党委副书记、副总裁、总裁等职。
严凌	现任公司董事；上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司董事长、党委书记等职。曾任上海嘉定交通发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理；上海嘉定轨道交通建设投资有限公司党委书记、董事长、总经理等职。
陈乃蔚	现任公司独立董事，复旦大学法学院教授、高级律师学院执行院长、体育法研究中心主任，中国（上海）自由贸易试验区知识产权协会会长，并且担任浙江医药、交运股份、春秋航空、上海农村商业银行独立董事。曾任上海市锦天城律师事务所合伙人，高级律师，上海市律师协会副会长，中兴通讯、上海医药、泰胜风能独立董事等职。
张晓岚	现任公司独立董事。曾任陕西财经学院讲师、教授、副院长；西安交通大学会计学教授、博士生导师、副校长、校党委常委；西安交通大学教育投资公司董事、董事长；上海对外经贸大学会计学教授等职。
汪六七	现任公司独立董事；北京瑞石资本管理有限公司执行董事、法定代表人；民进中央委员、民进中央经济委员会副主任等职。曾任东北证券并购

	部总经理、投行管理总部总经理；首创证券总经理助理兼投行总部总经理；银河证券副总裁、执委会委员、投资银行总部总经理（兼任）、证券发行内核小组组长等职。
陈蕴珠	现任公司监事会主席；嘉定区科委一级调研员。曾任嘉定区科委科协党组书记、区科委主任、区信息委主任、区科协主席；嘉定区委统战部副部长，区工商联党组书记、副主席；嘉定区民政局党委副书记、纪委书记、副局长，区社团局局长；嘉定区民政局副局长；嘉定区教育局副局长；嘉定区曹王镇副镇长等职
曾瑞昌	现任公司监事；中国光大控股有限公司首席风险官及管理决策委员会成员；光控精技有限公司非执行董事；香港证券及期货事务监察委员会（证监会）程序覆检委员会委员；香港财务汇报局程序覆检委员会成员等职。曾任中国光大控股有限公司助理总经理、研究部主管，香港星展证券（新加坡发展银行下属全资公司）董事、研究部主管等职。
耿江	现任公司职工代表监事、党委委员、工会主席、党群工作部主任等职。曾任公司人力资源部经理，上海嘉宝物业服务服务有限公司总经理、董事长，上海嘉宏房地产有限责任公司配套部经理、副总经理、党支部副书记、党支部书记等职。
王幸千	现任公司副总裁、全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司总经理等职。曾任上海嘉定商城有限公司党支部书记、总经理，公司党委委员等职。
周颂明	现任公司副总裁、控股子公司光控安石（上海）商业管理有限公司总裁等职，拥有 21 年以上房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任第一太平戴维斯华西区董事等职。
于潇然	现任公司副总裁、控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司首席财务官，拥有超过 17 年管理咨询及财务审计经验。曾任毕马威会计师事务所审计合伙人，中国证监会首席会计师办公室技术顾问等职。
陈正友	现任公司副总裁等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司工程部经理、常务副总经理、党支部书记，公司总裁助理、高级副总裁等职。
余小玲	现任公司副总裁、控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司首席行政官等职。曾任职于美洲银行证券公司（东京）和雷曼兄弟旗下资产管理公司（东京）等企业。
曹萍	现任公司副总裁、党委委员等职。曾任公司工会主任、党委办公室副主任、党委副书记、纪委书记、综合办公室主任等职。
金红	现任公司财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人；公司党委委员、财务会计部副经理和经理等职。
孙红良	现任公司董事会秘书、纪委书记等职。曾任公司总裁助理、副总裁、党委副书记等职。
赵威	现任中国光大控股有限公司董事会主席、执行董事、董事会下属执行委员会主席、战略委员会成员及管理决策委员会主席；中国飞机租赁集团控股有限公司董事会主席兼执行董事、策略委员会主席、可持续发展指导委员会成员等职。曾任公司董事长；中国再保险（集团）股份有限公司副总裁兼财务负责人及亚洲再保险公司理事会理事；中再资产管理股份有限公司副董事长、总经理；新华资产管理股份有限公司副总裁等职。
唐耀	曾任公司独立董事；华夏柏欣（北京）经营管理顾问有限公司资产管理部执行董事、成都分公司和沈阳分公司总经理，仲量联行董事，北京世邦魏理仕物业管理有限公司高级物业经理等职。
杨莉萍	曾任公司监事会主席；嘉定区委统战部副部长；嘉定区水务局党委书记、副局长；嘉定区环保局党组书记、局长等职。
陈静	曾任公司职工代表监事、工会主席、党委办公室副主任、团委书记、工会副主任、综合办公室副主任等职。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、关于公司董事会、监事会换届选举及聘任高级管理人员之事

2020年5月18日，公司召开职工大会，选举产生了公司第十届监事会职工代表监事，详见公司临2020-030号公告。2020年5月19日，公司召开2019年年度股东大会，审议通过了《关于公司董事会进行换届选举的议案》、《关于公司监事会进行换届选举的议案》，选举产生了公司第十届董事会及监事会。同日，公司召开第十届董事会第一次（临时）会议和第十届监事会第一次（临时）会议，分别审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于选举公司监事会主席的议案》，详见公司临2020-030号、临2020-031号、临2020-032号、临2020-033号公告。

2、关于公司监事会成员调整之事

因已达法定退休年龄，杨莉萍女士提出辞去公司监事会主席、监事职务之申请。2021年3月19日，公司召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整公司监事会成员的议案》，即同意杨莉萍女士辞去公司监事职务，选举陈蕴珠女士为公司监事。同日，公司召开第十届监事会第六次（临时）会议，审议通过了《关于选举陈蕴珠女士为公司监事会主席的议案》。具体内容详见公司临2021-008号、2021-009号公告。

**(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
张明翱	北京光控安宇投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2020年4月	不定期
张明翱	上海安霞投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2020年11月	不定期
曾瑞昌	上海光控股权投资管理有限公司	监事	2013年6月	不定期
赵威	上海光控股权投资管理有限公司	董事	2019年8月	不定期



## (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
张明翱	中国光大控股有限公司	执行董事、董事会下属执行委员会和战略委员会以及管理决策委员会成员	2017年12月	不定期
张明翱	中国光大控股有限公司	总裁	2021年3月24日	不定期
张明翱	YingLi International Real Estate Limited (英利国际置业股份有限公司)	非执行及非独立主席	2019年11月	不定期
岳彩轩	中国光大控股有限公司	战略与协同发展部股权管理董事总经理	2020年3月	不定期
王玉华	上海嘉定新城发展有限公司	董事长、党委书记	2016年10月	不定期
王玉华	上海民办华二初级中学	董事长	2018年3月	不定期
严凌	上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司	董事长、党委书记	2019年9月	不定期
严凌	上海市嘉定区集体经济联合社	理事长	2019年9月	不定期
陈乃蔚	上海农村商业银行股份有限公司	独立董事	2020年11月27日	2023年11月26日
陈乃蔚	春秋航空股份有限公司	独立董事	2020年6月9日	2023年6月8日
陈乃蔚	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2016年4月18日	2019年4月17日
陈乃蔚	浙江医药股份有限公司	独立董事	2018年6月15日	2021年6月14日
陈乃蔚	中国(上海)自由贸易试验区知识产权协会	会长	2015年	不定期
陈乃蔚	复旦大学高级律师学院	执行院长	2013年	不定期
汪六七	北京瑞石资本管理有限公司	法定代表人、执行董事	2018年11月	不定期
陈蕴珠	上海市嘉定区科学技术委员会	一级调研员	2020年11月	不定期
曾瑞昌	中国光大控股有限公司	首席风险官、管理决策委员会成员	2009年1月	不定期
曾瑞昌	光控精技有限公司	非执行董事	2016年10月	不定期
钱明	上海嘉宝公益基金会	理事	2018年1月18日	2023年1月17日
曹萍	上海嘉宝公益基金会	理事长	2018年1月18日	2023年1月17日
陈静	上海嘉宝公益基金会	秘书长	2018年1月18日	2023年1月17日
金红	上海嘉宝公益基金会	理事	2018年1月18日	2023年1月17日

孙红良	上海嘉宝公益基金会	监事	2018年1月18日	2023年1月17日
赵威	中国光大控股有限公司	执行董事、董事会下属执行委员会、战略委员会成员及管理决策委员会主席	2019年5月	不定期
赵威	中国光大控股有限公司	董事会下属执行委员会主席	2020年9月	不定期
赵威	中国光大控股有限公司	董事会主席	2021年3月24日	不定期
赵威	中国光大控股有限公司	首席执行官	2019年5月	2021年3月24日
赵威	中国飞机租赁集团控股有限公司	董事会主席兼执行董事、策略委员会主席、可持续发展指导委员会成员	2019年5月	不定期

### 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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会提出预案，报董事会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的报酬由公司根据股东大会决议发放；高级管理人员薪酬根据公司的薪酬体系和薪酬制度，结合公司实际情况和个人考评结果决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依据考核实际情况，总共支付 2,128.10 万元，详见本报告第八节第一条“持股变动情况及报酬情况表”。
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	2,128.10 万元

### 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
张明翱	董事长	选举	董事会选举
岳彩轩	董事	选举	股东大会选举
汪六七	独立董事	选举	股东大会选举
耿江	职工代表监事	选举	员工大会选举
赵威	董事长	离任	任期届满
唐耀	独立董事	离任	任期届满
陈静	职工代表监事	离任	任期届满

## 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	35
主要子公司在职员工的数量	890
在职员工的数量合计	925
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	195
销售人员	127
技术人员	164
财务人员	74
行政人员	365
合计	925
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上学历	571
大专以下	354
合计	925

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

报告期内，公司继续完善薪酬体系和薪酬制度，本着绩效导向、以人为本的薪酬管理原则，综合评定员工工作能级，将员工薪酬水平与公司经济效益和年度绩效考核结果挂钩，奖罚分明、公平合理。同时，参照市场同类企业薪资行情的变化进行员工薪酬动态管理。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

为不断适应公司聚焦资管主业、加快转型发展需要，公司继续以构建学习型组织为目标，推进员工主动学习相关专业知识，加强内部分享交流，进一步提高公司员工的整体素质和团队绩效水平。具体措施：

- 1、对公司管理层和核心人员，组织资管业务最新前沿知识、私募投资基金合规运作及企业反腐反贿赂合规经营要点的交流培训活动；
- 2、组织各部门内部经验交流活动，定期或不定期内部交流分享，互相借鉴学习，共同提高；
- 3、加强与社会资源的合作，以“请进来讲”和“走出去听”两种形式，组织参加专题讲座、多媒体远程授课培训、购买相关书籍自学等活动；
- 4、继续组织基金从业人员后续教育、财务税务、人力资源、档案管理、安全生产等年度常规培训活动。创造条件，鼓励有条件的员工参加基金从业资格考试。

**(四) 劳务外包情况**

□适用 √不适用

**第八节 公司治理****一、公司治理相关情况说明**

√适用 □不适用

报告期内，公司严格落实疫情防控工作，稳步推进复工复产，强化项目管理，实现稳定开发及运营。公司根据自身发展需要，不断梳理、优化内部管理制度，先后修订了《费用报销管理制度》、《会计核算制度》、《内部审计管理制度》、《内部控制评价管理制度》、《廉洁从业管理规定》等，制定了《跟投管理制度》。同时，公司结合实际情况完善了内部 OA 流程，启动实施信息系统升级方案，进一步提升内部管理效率和风险防范能力。

在疫情防控常态化、风险与挑战不断的宏观环境中，公司董事会、监事会和高级管理人员勤勉履职，忠于职守，规范运作，不断加强风险管理和防范，积极应对和化解日常经营过程中的各类风险事项，努力做好风险防控与业务发展之间的平衡。公司董事会各专业委员会认真履职尽责，发挥专业优势，积极建言献策，起到应有作用。公司将严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，持续不断完善公司治理结构，加强投资者关系管理，健全内控制度，提升治理水平。

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

公司董事会认为，公司法人治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

**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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 2 月 25 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 2 月 26 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 4 月 7 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 19 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 5 月 20 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 7 月 15 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 7 月 16 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 10 月 9 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 10 月 10 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

### 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
张明翱	否	8	8	6	0	0	否	5
钱明	否	8	8	1	0	0	否	5
陈宏飞	否	8	8	4	0	0	否	5
岳彩轩	否	5	5	4	0	0	否	3
王玉华	否	8	8	1	0	0	否	5
严凌	否	8	8	4	0	0	否	5
陈乃蔚	是	8	7	6	1	0	否	5
张晓岚	是	8	8	6	0	0	否	5
汪六七	是	5	5	5	0	0	否	3
赵威	否	3	2	2	1	0	否	2
唐耀	是	3	3	2	0	0	否	2

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	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	7

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

年内，审计和风险管理委员会共召开九次会议，主要审议会计师事务所从事本年度公司审计工作总结、风险管理工作总结和风险偏好建议，以及根据专业委员会之职责，审议提请董事会的相关议案。审计和风险管理委员会在审议《关于公司为北京汇众智达投资管理有限公司提供担保的议案》时，委员严凌先生以公司对外提供担保的累计金额较大、提供担保应按照项目的投资比例为由，对该议案投了反对票，其余两名委员均投了赞成票，该议案以“2票赞成，1票反对，0票弃权”的表决结果审议通过。后因上述公司不再要求本公司为其提供担保，故该议案最终未提请公司董事会审议。

年内，提名委员会共召开两次会议，主要审议通过了董事会换届选举成员推荐名单、选举主任委员等议案，协助董事会完成了换届选举工作，确保公司治理结构符合法律法规和《公司章程》等规定。

年内，薪酬与考核委员会共召开四次会议，主要审议通过了公司经营管理层 2019 年度奖金总额及兑现方案、调整部分高管基本年薪等议案，进一步增强了薪酬对经营管理层的激励与约束作用。

年内，战略委员会召开了一次会议，审议通过了选举主任委员的议案。

年内，公司董事会执行委员会依据董事会之授权，认真履行职责，根据公司经营及管理之需要，及时召开会议进行论证、研究、决策，为防控经营风险、促进健康发展起到了积极作用。

#### 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

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

根据 2020 年初公司的实际情况，结合公司薪酬体系和薪酬制度的有关规定，确定公司高级管理人员年度考核主要经济指标。具体薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会审议通过后执行。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2021 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝 2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内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

公司聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的的有效性进行了审计，并出具了《光大嘉宝股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》，全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

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

## 第九节 公司债券相关情况

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 嘉宝 01	155736	2019-9-24	2024-9-24	8.80	4.46	详见公司债券其他情况的说明	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“19 嘉宝 01”债券于 2020 年 9 月 24 日完成首次付息，该事宜详见披露在上海证券交易所网站的“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)2020 年付息公告”。

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“19 嘉宝 01”债券票面利率为 4.46%，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券起息日为 2019 年 9 月 24 日，2020 年至 2024 年每年的 9 月 24 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“19 嘉宝 01”债券最终到期日为 2024 年 9 月 24 日。若投资者放弃回售选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 9 月 24 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 9 月 24 日，未回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 9 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

### 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

债券受托管理人	名称	东方证券承销保荐有限公司
	办公地址	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
	联系人	浦晓舟、卢彤、邓云升
	联系电话	021-23153888
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

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

“19 嘉宝 01”债券扣除债券承销商相关佣金、费用后的募集资金净额为 8.77 亿元，已按计划全部用于偿还公司于 2014 年发行的公司债券，与募集说明书的相关承诺一致。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2020年6月11日,联合信用评级有限公司对本公司“19嘉宝01”债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司2019年度经营状况等进行综合分析评估的基础上,出具了《光大嘉宝股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》,维持“19嘉宝01”债券信用等级为“AA+”,维持本公司主体长期信用等级为“AA+”,并维持评级展望为“稳定”,与前次评级结果相比没有变化,评级报告详见上海证券交易所网(<http://www.sse.com.cn>)。

#### 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

“19嘉宝01”债券为无担保债券。为了有效地维护债券持有人的合法权益,公司制定了一系列工作计划和保障措施,包括制定专门的债券募集资金使用计划,切实做到专款专用;制定《债券持有人会议规则》;与东方证券承销保荐有限公司签订《债券受托管理协议》,充分发挥债券受托管理人的作用;设立专门的偿付工作小组;严格履行信息披露义务和公司承诺等,确保按时、足额偿付本期债券。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内,“19嘉宝01”债券未召开公司债券持有人会议。

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司聘请了东方证券承销保荐有限公司作为“19嘉宝01”债券的债券受托管理人,并与其签订了《公司债券受托管理协议》。报告期内,东方证券承销保荐有限公司根据《公司债券持有人会议规则》的有关规定,持续跟踪、关注公司债券付息兑付和相关重大事项的情况,积极履行债券受托管理人的职责,为保护公司债券持有人的利益发挥了积极作用。

#### 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:万元 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	148,548.35	140,969.94	5.38	/
流动比率	153.85	148.98	3.27	/
速动比率	59.08	56.09	5.33	/
资产负债率(%)	70.64	66.65	5.99	/
EBITDA全部债务比	0.11	0.15	-26.67	/
利息保障倍数	1.59	2.07	-23.19	/
现金利息保障倍数	3.02	1.22	147.54	注1
EBITDA利息保障倍数	1.85	2.30	-19.57	/
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	/
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	/

注1:报告公司房地产开发业务资金回笼,公司经营活动产生的现金流量净额与上年相比大幅增加。



## 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

报告期内公司其他债务融资付息兑付情况良好，公司到期贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期末公司取得的银行授信额为 1,027,550.00 万元，已使用授信额度 868,067.68 万元，尚未使用授信额度为 159,482.32 万元。

## 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

报告期内，公司严格执行“19 嘉宝 01”债券《募集说明书》的相关约定和承诺，合规使用募集资金，未出现违反相关约定或承诺的情况。

## 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

1、关于公司董事会、监事会换届选举及聘任高级管理人员的事项，详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员和员工情况”第一项“持股变动情况及报酬情况”之“其它情况说明”。上述事项不会影响公司治理结构、董事会和监事会的正常运作，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

2、关于公司注册和发行项目收益票据的事项，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”。上述事项有利于公司拓宽融资渠道，优化债务结构，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

3、关于公司发行资产支持专项计划的事项，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”。上述事项有利于公司拓宽融资渠道，降低融资成本，优化资本结构，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

4、关于公司注册和发行定向债务融资工具的事项，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”。上述事项有利于公司拓宽融资渠道，优化债务结构，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

5、关于公司发行中期票据的事项，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”。上述事项有利于公司拓宽融资渠道，优化债务结构，增强持续经营能力，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

众会字(2021)第 04253 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了光大嘉宝公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及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，我们独立于光大嘉宝公司，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：

#### （一）商誉减值

##### 1、关键审计事项

如合并财务报表附注五、15 所示，截至 2020 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 1,263,692,231.81 元，商誉减值准备金额为 0.00 元。

根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

- (1) 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
- (2) 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
- (3) 复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理；
- (4) 复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；
- (5) 复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；
- (6) 复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；
- (7) 利用了内部估值专家的工作，评估管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；
- (8) 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；
- (9) 复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响；
- (10) 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；
- (11) 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

## (二) 收入确认

### 1、关键审计事项

如财务报表附注五、38 所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 3,937,361,886.78 元，主要为房地产业务收入和不动产资产管理业务收入。

对于房地产销售业务收入，公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。对于不动产资产管理业务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

由于收入确认对财务报表整体的重要性，管理层在收入确认时运用了重大的会计判断，因此我们将收入确认作为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于：

- (1) 我们通过审阅销售合同与管理层的访谈，了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策；
- (2) 我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；
- (3) 我们了解并测试了与收入相关的内部控制，确定其可依赖；

(4) 结合应收账款函证程序，并抽查收入确认的相关单据，检查已确认的收入真实性；

(5) 针对可能出现的完整性风险，我们实施了具有针对性的审计程序，包括但不限于：在增加收入完整性测试样本的基础上，针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对开发产品客户签收单或客户服务确认结算单等相关时间节点，以评估房产销售收入和不动产资产管理收入是否在恰当的期间确认，是否存在截止问题。

### (三) 应收款项减值

#### 1、关键审计事项

截止 2020 年 12 月 31 日，如财务报表附注五、3、附注五、5 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 1,369,093,588.06 元，坏账准备合计为 131,227,721.16 元，账面价值为 1,237,865,866.90 元，应收款项原值占资产总额比例为 4.04%。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于其他应收款，公司在每个资产负债表日评估相关应收款项的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照附注三、10.（7）2）分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动。

由于应收款项对财务报表整体的重要性，且管理层在确定应收款项减值时作出了重大的会计估计和判断，我们将应收款项的减值确定为关键审计事项。

#### 2、审计中的应对

我们针对应收款项的减值执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评估并测试公司相关应收款项计提坏账准备的流程以及管理层关键内部控制；

(2) 通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解 and 评价管理层对应收款项坏账准备计提的会计估计是否合理；

(3) 获取管理层评估应收账款是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价应收账款坏账准备计提的充分性；

(4) 获取管理层评估其他应收款信用风险自初始确认后是否已显著增加的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价其他应收款坏账准备计提的充分性；

(5) 抽样检查应收款项损失准备评估所依据资料的相关性和准确性，对重要应收款项与管理层讨论其可收回性，并执行独立函证程序；

(6) 检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报告中作出恰当列报和披露。

#### （四）其他信息

光大嘉宝公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝公司 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

光大嘉宝公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估光大嘉宝公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算光大嘉宝公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光大嘉宝公司的财务报告过程。

#### （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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

（4）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，就可能导致对光大嘉宝公司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大嘉宝公司不能持续经营。

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

(6) 就光大嘉宝公司集团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。

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。

<此页无正文>

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 莫旭巍（项目合伙人）

中国注册会计师 李明

中国，上海 2021 年 4 月 28 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:光大嘉宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七.1	3,495,206,099.85	3,443,735,223.22
交易性金融资产	七.2	429,581,833.63	133,800,445.59
衍生金融资产	/	-	-
应收票据	/	-	-
应收账款	七.3	291,989,354.08	226,824,059.60
应收款项融资	/	-	-
预付款项	七.4	19,489,642.59	13,843,525.82
其他应收款	七.5	945,876,512.82	702,036,265.35
存货	七.6	8,996,291,805.23	8,130,440,952.57
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	七.7	426,911,603.49	389,071,949.14
流动资产合计	/	14,605,346,851.69	13,039,752,421.29
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	/	-	-
其他债权投资	/	-	-
长期应收款	/	-	-
长期股权投资	七.8	5,587,450,452.09	4,777,965,652.12
其他权益工具投资	七.9	128,202,238.43	168,363,395.68
其他非流动金融资产	七.10	104,637,728.90	207,340,627.32
投资性房地产	七.11	5,946,912,772.71	3,217,610,941.39
固定资产	七.12	119,520,657.66	130,325,037.70
在建工程	七.13	5,830,338,517.63	5,322,559,511.20
生产性生物资产	/	-	-
使用权资产	/	-	-
无形资产	七.14	6,176,769.79	10,092,068.01
开发支出		-	-
商誉	七.15	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	七.16	29,997,608.44	44,820,340.78
递延所得税资产	七.17	254,755,358.31	234,254,358.49
其他非流动资产	/	-	-
非流动资产合计	/	19,271,684,335.77	15,377,024,164.50
资产总计	/	33,877,031,187.46	28,416,776,585.79
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七.18	-	350,000,000.00
交易性金融负债	/	-	-
衍生金融负债	/	-	-
应付票据	七.19	10,151,345.90	-
应付账款	七.20	758,970,507.31	761,530,901.05



预收款项	七. 21	138,610,385.36	3,667,840,719.86
合同负债	七. 22	3,547,095,535.49	
应付职工薪酬	七. 23	260,539,096.56	245,135,188.57
应交税费	七. 24	310,267,553.84	290,616,132.78
其他应付款	七. 25	2,603,303,217.62	2,633,698,540.73
其中：应付利息	/	-	-
应付股利	/	14,946,979.00	13,011,745.39
持有待售负债	/	-	-
一年内到期的非流动负债	七. 26	1,582,911,039.24	803,649,535.95
其他流动负债	七. 27	281,628,906.45	-
流动负债合计	/	9,493,477,587.77	8,752,471,018.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七. 28	8,444,411,703.42	3,914,789,465.80
应付债券	七. 29	4,092,965,545.05	4,640,949,249.19
其中：优先股	/	-	-
永续债	/	-	-
租赁负债	/	-	-
长期应付款	七. 30	10,929,207.50	-
长期应付职工薪酬	/	-	-
预计负债	七. 31	-	60,000,000.00
递延收益	/	-	-
递延所得税负债	七. 17	1,319,398,309.95	1,039,684,136.84
其他非流动负债	七. 32	571,161,701.36	531,279,468.49
非流动负债合计	/	14,438,866,467.28	10,186,702,320.32
负债合计	/	23,932,344,055.05	18,939,173,339.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七. 33	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具	/	-	-
其中：优先股	/	-	-
永续债	/	-	-
资本公积	七. 34	1,415,435,458.00	1,422,357,527.51
减：库存股	/	-	-
其他综合收益	七. 35	-12,853,130.15	-1,554,859.76
专项储备	/	-	-
盈余公积	七. 36	305,570,286.20	305,570,286.20
一般风险准备	/	-	-
未分配利润	七. 37	3,474,715,522.68	3,152,242,787.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	/	6,682,553,538.73	6,378,301,143.81
少数股东权益	/	3,262,133,593.68	3,099,302,102.72
所有者权益（或股东权益）合计	/	9,944,687,132.41	9,477,603,246.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	/	33,877,031,187.46	28,416,776,585.79

法定代表人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

## 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:光大嘉宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	/	258,536,452.97	607,877,598.56
交易性金融资产	/	138,674,199.39	43,790,445.59
衍生金融资产	/	-	-
应收票据	/	-	-
应收账款	十七.1	53,040.00	59,940.00
应收款项融资	/	-	-
预付款项	/	22,509.73	137,603.57
其他应收款	十七.2	2,491,190,379.82	3,142,930,213.54
存货	/	2,907,522.70	8,809,691.28
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	/	2,637,743.95	-
流动资产合计	/	2,894,021,848.56	3,803,605,492.54
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	/	-	-
其他债权投资	/	-	-
长期应收款	/	-	-
长期股权投资	十七.3	5,041,545,597.26	4,617,332,355.31
其他权益工具投资	/	93,458,200.00	87,134,200.00
其他非流动金融资产	/	3,835,040,074.31	2,762,377,348.33
投资性房地产	/	120,373,396.85	128,081,419.13
固定资产	/	980,560.09	1,015,255.00
在建工程	/	-	-
生产性生物资产	/	-	-
油气资产	/	-	-
使用权资产	/	-	-
无形资产	/	315,188.68	286,292.66
开发支出	/	-	-
商誉	/	-	-
长期待摊费用	/	6,654,897.40	8,892,678.68
递延所得税资产	/	155,763,050.64	105,744,414.52
其他非流动资产	/	-	-
非流动资产合计	/	9,254,130,965.23	7,710,863,963.63
资产总计	/	12,148,152,813.79	11,514,469,456.17
<b>流动负债:</b>			
短期借款	/	-	350,000,000.00
交易性金融负债	/	-	-
衍生金融负债	/	-	-
应付票据	/	-	-
应付账款	/	2,561.18	-
预收款项	/	9,154,109.46	8,627,384.75

合同负债	/	-	-
应付职工薪酬	/	71,480,822.46	48,748,418.30
应交税费	/	14,983,565.77	6,763,715.58
其他应付款	/	2,698,198,307.17	1,951,220,608.24
其中：应付利息	/	-	-
应付股利	/	14,946,979.00	13,011,745.39
持有待售负债	/	-	-
一年内到期的非流动负债	/	1,047,332,410.96	-
其他流动负债	/	-	-
流动负债合计	/	3,841,151,777.00	2,365,360,126.87
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	/	328,201,863.92	379,104,816.93
应付债券	/	4,092,965,545.05	4,640,949,249.19
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	/	-	-
递延收益	/	-	-
递延所得税负债	/	3,161,500.28	404,876.12
其他非流动负债	/	-	-
非流动负债合计	/	4,424,328,909.25	5,020,458,942.24
负债合计	/	8,265,480,686.25	7,385,819,069.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	/	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具	/	-	-
其中：优先股	/	-	-
永续债	/	-	-
资本公积	/	1,459,919,296.64	1,459,919,296.64
减：库存股	/	-	-
其他综合收益	/	-8,760,022.24	-13,503,022.24
专项储备	/	-	-
盈余公积	/	305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润	/	626,257,164.94	876,978,424.46
所有者权益（或股东权益）合计	/	3,882,672,127.54	4,128,650,387.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	/	12,148,152,813.79	11,514,469,456.17

法定代表人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		3,937,361,886.78	4,820,587,378.38
其中:营业收入	七.38	3,937,361,886.78	4,820,587,378.38
二、营业总成本	/	3,370,747,683.95	4,149,944,882.01
其中:营业成本	七.38	2,028,505,733.72	2,701,387,411.59
税金及附加	七.39	351,797,974.46	451,980,097.25
销售费用	七.40	141,656,349.09	95,282,197.07
管理费用	七.41	368,301,972.55	447,900,928.80
研发费用	/	-	-
财务费用	七.42	480,485,654.13	453,394,247.30
其中:利息费用	/	631,766,151.49	582,778,676.35
利息收入	/	153,686,356.82	176,588,839.82
加:其他收益	七.43	6,226,081.50	7,433,711.16
投资收益(损失以“-”号填列)	七.44	127,862,818.86	53,883,777.38
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	/	-61,832,881.23	-41,525,244.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	/	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七.45	-43,581,576.41	-42,733,437.86
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七.46	-4,511,109.64	-4,552,183.08
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七.47	-5,415,993.54	-2,200.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七.48	-174,054.10	378,297.18
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	/	647,020,369.50	685,050,461.15
加:营业外收入	七.49	3,972,573.92	3,298,599.80
减:营业外支出	七.50	2,581,993.42	5,682,115.46
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	/	648,410,950.00	682,666,945.49
减:所得税费用	七.41	269,664,080.58	243,950,400.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	/	378,746,869.42	438,716,545.21
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	/	378,746,869.42	438,716,545.21
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)	/	412,453,858.94	451,294,772.40
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	/	-33,706,989.52	-12,578,227.19
六、其他综合收益的税后净额	七.52	-26,719,327.74	-8,523,814.69
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	/	-11,298,270.39	-8,671,629.38
1.不能重分类进损益的其他综合收益	/	-9,210,521.68	-9,187,888.33
(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	/	-9,210,521.68	-9,187,888.33
(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	/	-2,087,748.71	516,258.95
(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	/	-2,087,748.71	516,258.95
(7) 其他	/	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	/	-15,421,057.35	147,814.69
七、综合收益总额	/	352,027,541.68	430,192,730.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	/	401,155,588.55	442,623,143.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	/	-49,128,046.87	-12,430,412.50
八、每股收益：	/		
(一) 基本每股收益(元/股)	/	0.28	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)	/	0.28	0.30

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张明朝

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

**母公司利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七.4	66,879,052.01	35,536,254.99
减: 营业成本	/	18,482,875.34	14,524,500.48
税金及附加	/	3,766,941.89	5,277,520.77
销售费用	/	69,124.40	-
管理费用	/	105,178,247.42	62,225,606.80
研发费用	/	-	-
财务费用	/	151,832,141.23	164,112,344.01
其中: 利息费用	/	285,331,038.84	260,010,853.97
利息收入	/	133,349,399.63	98,920,009.53
加: 其他收益	/	278,219.19	3,117,804.17
投资收益(损失以“-”号填列)	十七.5	59,517,994.81	98,805,581.16
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	/	7,891,892.79	5,518,499.34
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)	/	-56,974,573.39	-219,087,728.32
信用减值损失(损失以“-”号填列)	/	10,391.77	191,269.12
资产减值损失(损失以“-”号填列)	/	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	/	42,109.40	377,358.48
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	/	-209,576,136.49	-327,199,432.46
加: 营业外收入	/	0.01	63,392.94
减: 营业外支出	/	7,010.88	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	/	-209,583,147.36	-327,136,039.52
减: 所得税费用	/	-48,843,011.96	-83,573,679.48
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	/	-160,740,135.40	-243,562,360.04
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	/	-160,740,135.40	-243,562,360.04
(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	/	4,743,000.00	-8,885,122.24
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	/	4,743,000.00	-8,885,122.24
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		-155,997,135.40	-252,447,482.28

法定代表人: 张明翱

会计工作负责人: 于潇然

会计机构负责人: 金红

**合并现金流量表**  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	/	3,845,064,194.25	4,780,163,873.70
收到的税费返还	/	-	1,292,375.46
收到其他与经营活动有关的现金	七.53	860,726,528.49	1,182,204,575.08
经营活动现金流入小计	/	4,705,790,722.74	5,963,660,824.24
购买商品、接受劳务支付的现金	/	1,173,860,359.70	3,500,820,686.60
支付给职工及为职工支付的现金	/	306,734,552.22	340,010,910.28
支付的各项税费	/	599,800,267.98	1,164,542,054.57
支付其他与经营活动有关的现金	七.53	1,239,584,345.50	1,071,611,563.97
经营活动现金流出小计	/	3,319,979,525.40	6,076,985,215.42
经营活动产生的现金流量净额	/	1,385,811,197.34	-113,324,391.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	/	663,521,537.88	10,077,943,799.68
取得投资收益收到的现金	/	129,695,635.71	98,304,606.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	/	444,987.93	117,720.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	/	2,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	七.53	1,356,512,248.59	749,000,000.00
投资活动现金流入小计	/	2,152,174,410.11	10,925,366,126.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	/	624,588,639.58	364,237,439.28
投资支付的现金	/	2,007,211,508.00	10,958,978,959.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	/	35,297,631.00	305,697,807.17
支付其他与投资活动有关的现金	七.53	1,223,000,000.00	329,000,000.00
投资活动现金流出小计	/	3,890,097,778.58	11,957,914,206.27
投资活动产生的现金流量净额	/	-1,737,923,368.47	-1,032,548,079.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	/	114,500,000.00	640,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	/	114,500,000.00	640,500,000.00
取得借款收到的现金	/	9,019,932,533.07	4,281,205,282.30
收到其他与筹资活动有关的现金	七.53	-	15,000,000.00
筹资活动现金流入小计	/	9,134,432,533.07	4,936,705,282.30
偿还债务支付的现金	/	6,966,015,740.96	4,747,379,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	/	995,513,313.56	718,805,870.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	/	34,800,000.00	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七.53	469,636,685.27	431,859,950.86
筹资活动现金流出小计	/	8,431,165,739.79	5,898,044,821.35
筹资活动产生的现金流量净额	/	703,266,793.28	-961,339,539.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	/	-554,401.25	149,182.88
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	/	350,600,220.90	-2,107,062,827.03
加：期初现金及现金等价物余额	/	3,031,435,223.22	5,138,498,050.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	/	3,382,035,444.12	3,031,435,223.22

法定代表人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	/	78,567,958.88	46,683,345.08
收到的税费返还	/		
收到其他与经营活动有关的现金	/	2,137,525,286.06	1,309,603,271.96
经营活动现金流入小计	/	2,216,093,244.94	1,356,286,617.04
购买商品、接受劳务支付的现金	/	6,200,468.51	6,047,219.33
支付给职工及为职工支付的现金	/	61,141,172.52	76,764,859.16
支付的各项税费	/	8,161,957.16	24,643,103.91
支付其他与经营活动有关的现金	/	714,899,594.89	81,686,644.14
经营活动现金流出小计	/	790,403,193.08	189,141,826.54
经营活动产生的现金流量净额	/	1,425,690,051.86	1,167,144,790.50
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	/	460,445,281.25	3,535,499,524.37
取得投资收益收到的现金	/	83,367,696.21	166,472,299.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	/	53,000.00	100,000.00
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	/	2,150,050,000.00	190,000,000.00
投资活动现金流入小计	/	2,693,915,977.46	3,892,071,823.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	/	2,124,363.93	9,618,061.00
投资支付的现金	/	2,185,910,000.00	4,688,462,476.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	/	16,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	/	2,101,000,000.00	1,288,600,000.00
投资活动现金流出小计	/	4,305,034,363.93	5,986,680,537.76
投资活动产生的现金流量净额	/	-1,611,118,386.47	-2,094,608,714.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金	/	-	-
取得借款收到的现金	/	3,206,800,000.00	2,715,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	/	155,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	/	3,361,800,000.00	2,715,180,000.00
偿还债务支付的现金	/	3,135,800,000.00	1,390,379,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	/	389,912,810.98	425,499,084.27
支付其他与筹资活动有关的现金	/	-	-
筹资活动现金流出小计	/	3,525,712,810.98	1,815,878,084.27
筹资活动产生的现金流量净额	/	-163,912,810.98	899,301,915.73
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	/	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	/	-349,341,145.59	-28,162,007.84
加:期初现金及现金等价物余额	/	607,877,598.56	636,039,606.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	/	258,536,452.97	607,877,598.56

法定代表人:张明翱

主管会计工作负责人:于潇然

会计机构负责人:金红



**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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,422,357,527.51	-1,554,859.76	305,570,286.20	3,152,242,787.86	6,378,301,143.81	3,099,302,102.72	9,477,603,246.53
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,422,357,527.51	-1,554,859.76	305,570,286.20	3,152,242,787.86	6,378,301,143.81	3,099,302,102.72	9,477,603,246.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-6,922,069.51	-11,298,270.39	-	322,472,734.82	304,252,394.92	162,831,490.96	467,083,885.88
(一)综合收益总额	-	-	-11,298,270.39	-	412,453,858.94	401,155,588.55	-49,128,046.87	352,027,541.68
(二)所有者投入和减少资本	-	-6,922,069.51	-	-	-	-6,922,069.51	273,959,537.83	267,037,468.32
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	285,508,285.34	285,508,285.34
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	-	-6,922,069.51	-	-	-	-6,922,069.51	-11,548,747.51	-18,470,817.02
(三)利润分配	-	-	-	-	-89,981,124.12	-89,981,124.12	-62,000,000.00	-151,981,124.12
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2020 年年度报告

准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-89,981,124.12	-89,981,124.12	-62,000,000.00	-151,981,124.12
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	1,499,685,402.00	1,415,435,458.00	-12,853,130.15	305,570,286.20	3,474,715,522.68	6,682,553,538.73	3,262,133,593.68	9,944,687,132.41

## 2020 年年度报告

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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,153,604,156.00	1,768,438,773.51	44,388,611.07	300,348,168.54	2,835,887,271.51	6,102,666,980.63	2,044,719,835.88	8,147,386,816.51
加：会计政策变更	-	-	-37,271,841.45	5,222,117.66	49,637,408.91	17,587,685.12	10,597,814.74	28,185,499.86
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,153,604,156.00	1,768,438,773.51	7,116,769.62	305,570,286.20	2,885,524,680.42	6,120,254,665.75	2,055,317,650.62	8,175,572,316.37
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	346,081,246.00	-346,081,246.00	-8,671,629.38	-	266,718,107.44	258,046,478.06	1,043,984,452.10	1,302,030,930.16
(一)综合收益总额	-	-	-8,671,629.38	-	451,294,772.40	442,623,143.02	-12,430,412.50	430,192,730.52
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	1,071,414,864.60	1,071,414,864.60
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	640,500,000.00	640,500,000.00
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	-	-	-	-	-	-	430,914,864.60	430,914,864.60
(三)利润分配	-	-	-	-	-184,576,664.96	-184,576,664.96	-15,000,000.00	-199,576,664.96
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风	-	-	-	-	-	-	-	-

2020 年年度报告

险准备-								
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-184,576,664.96	-184,576,664.96	-15,000,000.00	-199,576,664.96
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	346,081,246.00	-346,081,246.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	346,081,246.00	-346,081,246.00	-	-	-	-	-	-
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	1,499,685,402.00	1,422,357,527.51	-1,554,859.76	305,570,286.20	3,152,242,787.86	6,378,301,143.81	3,099,302,102.72	9,477,603,246.53

法定代表人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

**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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-13,503,022.24	305,570,286.20	876,978,424.46	4,128,650,387.06
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-13,503,022.24	305,570,286.20	876,978,424.46	4,128,650,387.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	4,743,000.00	-	-250,721,259.52	-245,978,259.52
(一) 综合收益总额	-	-	4,743,000.00	-	-160,740,135.40	-155,997,135.40
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-89,981,124.12	-89,981,124.12
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-89,981,124.12	-89,981,124.12
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	-	-	-	-	-	-

## 2020 年年度报告

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	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-8,760,022.24	305,570,286.20	626,257,164.94	3,882,672,127.54

项目	2019 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,153,604,156.00	1,806,000,542.64	43,368,101.57	300,348,168.54	1,258,118,390.55	4,561,439,359.30
加：会计政策变更	-	-	-47,986,001.57	5,222,117.66	46,999,058.91	4,235,175.00
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,153,604,156.00	1,806,000,542.64	-4,617,900.00	305,570,286.20	1,305,117,449.46	4,565,674,534.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	346,081,246.00	-346,081,246.00	-8,885,122.24	-	-428,139,025.00	-437,024,147.24
（一）综合收益总额	-	-	-8,885,122.24	-	-243,562,360.04	-252,447,482.28
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-184,576,664.96	-184,576,664.96
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-184,576,664.96	-184,576,664.96
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	346,081,246.00	-346,081,246.00	-	-	-	-

2020 年年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）	346,081,246.00	-346,081,246.00	-	-	-	-
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	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-13,503,022.24	305,570,286.20	876,978,424.46	4,128,650,387.06

法定代表人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

(1) 公司注册地址、组织形式、总部地址及注册资本

注册地址：上海市嘉定区清河路 55 号

组织形式：股份有限公司（上市）

办公地址：上海市长宁区长宁路 1193 号长宁来福士广场 T3 号 20 层

注册资本：1,499,685,402.00 元

(2) 公司设立情况

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992 年 4 月 28 日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275 号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992 年 5 月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第 14 号文批准，在境内公开发行 A 股股票，并于 1992 年 12 月 3 日在上海证券交易所上市，股票代码：A 股 600622。本公司现企业法人营业执照注册号为 310000000031246，统一社会信用代码为 913100001336360028；

2006 年 1 月 5 日，本公司公布股权分置改革方案，并于 2006 年 2 月 10 日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》，股权分置改革方案的主要内容为：本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有 10 股流通股获送 2.5 股股票。本公司于 2006 年 2 月 22 日公告了《股权分置改革方案实施公告》，2006 年 2 月 27 公司股票复牌交易。

(3) 公司经营范围

房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。【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】

(4) 本公司的营业期限

永久

(5) 本财务报告的批准报出日

2021 年 4 月 28 日



## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

序号	子公司	2020 年度	2019 年度
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	合并	合并
2	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	合并	合并
3	上海宝菊房地产开发有限公司	合并	合并
4	上海嘉宏房地产有限责任公司	合并	合并
5	上海嘉宝物业服务服务有限公司	合并	合并
6	上海盛创科技园发展有限公司	合并	合并
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	合并	合并
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	合并	合并
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	合并	合并
10	上海嘉宝联友房地产有限公司	合并	合并
11	上海联鹏置业有限公司	合并	设立合并
12	上海联友置业有限公司	合并	设立合并
13	昆山嘉宝网尚置业有限公司	合并	合并
14	上海嘉宝锦熙置业有限公司	合并	合并
15	上海锦博置业有限公司	合并	合并
16	上海尧琛实业有限公司	合并	合并
17	上海嘉宝宜合置业有限公司	合并	合并
18	上海嘉宝劳动服务有限公司	合并	合并
19	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	合并	合并
20	上海奇伊投资管理咨询有限公司	合并	合并
21	CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	合并	合并
22	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	合并	合并
23	光控安石(北京)投资管理有限公司	合并	合并
24	上海安迎投资管理有限公司	合并	合并
25	EBA (Hong Kong) Asset Management Limited	合并	合并
26	EBA Investments Real Estate Partners	合并	合并
27	EBA Prosperous Investment Centre LLC	合并	合并
28	Everbright Capital Management Limited	合并	合并
29	珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	合并	合并 5-12 月
30	珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	合并	合并 5-12 月
31	光大安石(北京)资产管理有限公司	合并	合并
32	光控第一太平物业管理(上海)有限公司	合并	合并
33	光控安石(上海)商业管理有限公司	合并	合并
34	重庆市美家德实业发展有限公司	合并	合并 5-12 月
35	珠海光石安潮投资有限公司	合并	合并
36	光控安石(横琴)资产管理有限公司	合并	合并
37	上海光融贸易有限公司	合并	设立合并
38	上海安融贸易中心(有限合伙)	合并	设立合并

39	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	合并	设立合并
40	光控安石-上海一号私募投资基金	合并	合并
41	上海安功投资有限公司	合并	合并
42	瑞诗房地产开发（上海）有限公司	合并	合并
43	上海光野投资中心（有限合伙）	合并	合并 10-12 月
44	上海安赞投资有限公司	合并	合并 10-12 月
45	上海泰琳实业有限公司	合并	合并 10-12 月
46	上海光翼商业管理有限公司	合并	不合并
47	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	合并 1-8 月	合并 5-12 月
48	珠海光石安琰投资有限公司	合并 1-8 月	合并 5-12 月
49	西安光石正尚商业运营管理有限公司	合并 1-8 月	合并 5-12 月
50	上海雷泰投资中心（有限合伙）	合并 8-12 月	不合并
51	重庆光控新业实业发展有限公司	合并 8-12 月	不合并
52	重庆光控兴渝置业有限公司	合并 8-12 月	不合并
53	重庆朝天骏博商业管理有限公司	合并 8-12 月	不合并
54	重庆大融汇酒店管理有限公司	合并 8-12 月	不合并
55	上海嘉宝安石置业有限公司	合并资产负债表	不合并
56	EBA Investment Management	合并 2 月-12 月	不合并

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 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》的披露规定编制财务报表。

##### 2. 持续经营

适用  不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

#### 五、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

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 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

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对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。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的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。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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。

#### (3) 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

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

## 6. 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包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

### (2) 控制的依据

投资方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，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

### (3) 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

### (4) 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

### (5) 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及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；编制现金流量表时，将该子公司以及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。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## （6）特殊交易会计处理

### 1) 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，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，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2) 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 3) 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### 4) 企业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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当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；但是，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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

### (2) 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外),在将该资产等出售给第三方之前,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的,合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方,如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的,按照上述方法进行会计处理;否则,按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款,现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

### (1) 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### (2) 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币,所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

√适用 不适用

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的,本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债,或者在交易日终止确认已出售的资产,同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的,终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移,且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移,且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,本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

## (2) 金融资产的分类

根据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，将金融资产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 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；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

### 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（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其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：

- ①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项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（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其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，本公司可以将非交易性权益工具投资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（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

## (3) 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 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（含属于金融负债的衍生工具）和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。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。



在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

1) 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，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。

该指定一经做出，不得撤销。

#### (4) 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：

1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。

2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。

3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### (5) 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

#### (6) 金融工具的计量

##### 1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

##### 2) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

①扣除已偿还的本金。

②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

③扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## （7）金融工具的减值

### 1）减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

①分类为以摊余成本计量的金融资产和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。

②租赁应收款。

③贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。

### 2）减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，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，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，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。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于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（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：

- ①对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ③对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ④对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- ⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

### 3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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。

### 4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## 应收票据及应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	信用风险较小的银行承兑的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他银行承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票
应收账款组合 1	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合 2	账龄组合
应收账款组合 3	其他应收款项组合

## 5) 其他应收款减值

按照三、10. (7) 2) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	应收代垫款，如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	其他非关联方往来款

经过测试，上述其他应收款组合 1、组合 2 和组合 3 一般情况下不计提预期信用损失。

## (8) 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其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。
- 3) 是一项被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项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（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立；
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司；
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价

值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债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，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资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的，当该金融资产终止确认时，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。

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所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

#### （9）报表列示

本公司将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“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接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，在“交易性金融负债”科目列示。

#### (10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

#### 11. 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

详见 10. 金融工具

#### 12. 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

详见 10. 金融工具

#### 13. 应收款项融资

√适用 □不适用

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分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，相关具体会计处理方式见三、10. 金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

- (1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
- (2) 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

#### 14. 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

详见 10. 金融工具

#### 15. 存货

√适用 □不适用

##### (1) 存货的类别

存货包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

##### (2) 发出存货的计价方法

在建房地产开发成本根据开发房产的实际支出归集，完工后按实际占用面积分摊计入商品房成本。

存货发出时的成本按加权平均法核算，产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

**(3) 确定不同类别存货可变现净值的依据**

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。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。

**(4) 存货的盘存制度**

存货盘存制度采用永续盘存制。

**(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

**16. 持有待售资产**

适用 不适用

**(1) 划分为持有待售资产的条件**

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

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。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

**(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量**

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值,以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计量:

1) 划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;

2) 可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 17. 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  
详见 10. 金融工具

## 18. 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  
详见 10. 金融工具

## 19. 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  
详见 10. 金融工具

## 20. 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

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,则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不视为共同控制。



对被投资单位的财务和经营政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,则视为对被投资单位实施重大影响。

## (2) 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资,按照本附注“三、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本;除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下述方法确认其初始投资成本:

1) 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 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。与发行权益性证券直接相关的费用,按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## (3) 后续计量及损益确认方法

### 1) 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算,长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

### 2) 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算,长期股权投资的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,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的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,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,投资方取得长期股权投资后,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;投资方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;投资方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,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时,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,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的,按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,投资方在其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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

#### 3) 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

#### 4) 处置部分股权的处理

因处置部分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，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，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。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

#### 5) 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

#### 6) 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## 21. 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

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧(摊销)率（%）
建筑物	20-30 年	4.00	3.20-4.80
土地使用权	50 年	-	2.00

## 22. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	4%	4.8%
通用设备	直线法	10	4%	9.6%
运输工具	直线法	5	4%	19.2%
房屋装修费	直线法	3	4%	32%
办公及其他设备	直线法	5	4%	19.2%

## 23. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。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。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 24. 借款费用

√适用 □不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 25. 生物资产

√适用 □不适用

本公司的生物资产为消耗性生物资产。

### （1）消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的生物资产，为存栏待售的牲畜。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出。消耗性生物资产入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额将予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途作为生产性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。

## 26. 无形资产

### （1）. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产包括土地使用权、软件等。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。专利权按法律规定的有效年限平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

**(2). 内部研究开发支出会计政策**√适用  不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

**27. 长期资产减值**√适用  不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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量的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

**28. 长期待摊费用**√适用  不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

**29. 合同负债****(1). 合同负债的确认方法**√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。

### 30. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为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。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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

#### (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

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### 2) 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

②设定受益计划存在资产的，公司将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，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。

③确定应当计入当期损益的金额。

④确定应当计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

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：

- 1) 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。
- 2) 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。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用  不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

## 31. 预计负债

√适用  不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

## 32. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### 收入确认原则

合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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：

- 1) 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。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间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。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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：

- 1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 收入计量原则

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。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。



客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

本公司应付客户（或向客户购买本公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

本公司有权自主决定所交易商品的价格，即本公司在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确认。

## 收入确认的具体方法

### 按时点确认的收入

对于房地产开发产品的销售收入，以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

资产管理及咨询服务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

**(2). 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

**33. 政府补助**

适用 不适用

**(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

**(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

**(3) 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助**

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

**(4) 政府补助在利润表中的核算**

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

**(5) 政府补助退回的处理**

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

**(6) 政策性优惠贷款贴息的处理**

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企业提供贷款的，按以下方法进行会计处理：

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。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

**34. 递延所得税资产/递延所得税负债**√适用  不适用

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(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

**35. 租赁****(1). 经营租赁的会计处理方法**√适用  不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**√适用  不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用,在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

**(3). 公司租赁收入确认的具体方法**

按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认收入。

**36. 其他重要的会计政策和会计估计**√适用  不适用**商誉**

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

**37. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》。本公司自2020年1月1日起施行前述准则,并根据前述准则关于衔接的规定,于2020年1月1日对财务报表进行了相应的调整。	/	详见37.(3)

**(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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	3,443,735,223.22	3,443,735,223.22	-
交易性金融资产	133,800,445.59	133,800,445.59	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	226,824,059.60	226,824,059.60	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	13,843,525.82	13,843,525.82	-
其他应收款	702,036,265.35	702,036,265.35	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	8,130,440,952.57	8,130,440,952.57	-
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	389,071,949.14	389,071,949.14	-
流动资产合计	13,039,752,421.29	13,039,752,421.29	-
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,777,965,652.12	4,777,965,652.12	-
其他权益工具投资	168,363,395.68	168,363,395.68	-
其他非流动金融资产	207,340,627.32	207,340,627.32	-
投资性房地产	3,217,610,941.39	3,217,610,941.39	-
固定资产	130,325,037.70	130,325,037.70	-
在建工程	5,322,559,511.20	5,322,559,511.20	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	10,092,068.01	10,092,068.01	-
开发支出	-	-	-
商誉	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81	-
长期待摊费用	44,820,340.78	44,820,340.78	-
递延所得税资产	234,254,358.49	234,254,358.49	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	15,377,024,164.50	15,377,024,164.50	-
资产总计	28,416,776,585.79	28,416,776,585.79	-
<b>流动负债:</b>			
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	761,530,901.05	761,530,901.05	-

预收款项	3,667,840,719.86	32,313,556.70	-3,635,527,163.16
合同负债	-	3,372,067,709.35	3,372,067,709.35
应付职工薪酬	245,135,188.57	245,135,188.57	-
应交税费	290,616,132.78	290,616,132.78	-
其他应付款	2,633,698,540.73	2,633,698,540.73	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	13,011,745.39	13,011,745.39	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	803,649,535.95	803,649,535.95	-
其他流动负债	-	263,459,453.81	263,459,453.81
流动负债合计	8,752,471,018.94	8,752,471,018.94	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	3,914,789,465.80	3,914,789,465.80	-
应付债券	4,640,949,249.19	4,640,949,249.19	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	60,000,000.00	60,000,000.00	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	1,039,684,136.84	1,039,684,136.84	-
其他非流动负债	531,279,468.49	531,279,468.49	-
非流动负债合计	10,186,702,320.32	10,186,702,320.32	-
负债合计	18,939,173,339.26	18,939,173,339.26	-
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	1,422,357,527.51	1,422,357,527.51	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-1,554,859.76	-1,554,859.76	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	305,570,286.20	305,570,286.20	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	3,152,242,787.86	3,152,242,787.86	-
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,378,301,143.81	6,378,301,143.81	-
少数股东权益	3,099,302,102.72	3,099,302,102.72	-
所有者权益（或股东权益）合计	9,477,603,246.53	9,477,603,246.53	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,416,776,585.79	28,416,776,585.79	-

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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	607,877,598.56	607,877,598.56	-
交易性金融资产	43,790,445.59	43,790,445.59	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	59,940.00	59,940.00	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	137,603.57	137,603.57	-
其他应收款	3,142,930,213.54	3,142,930,213.54	-
存货	8,809,691.28	8,809,691.28	-
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	3,803,605,492.54	3,803,605,492.54	-
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,617,332,355.31	4,617,332,355.31	-
其他权益工具投资	87,134,200.00	87,134,200.00	-
其他非流动金融资产	2,762,377,348.33	2,762,377,348.33	-
投资性房地产	128,081,419.13	128,081,419.13	-
固定资产	1,015,255.00	1,015,255.00	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	286,292.66	286,292.66	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	8,892,678.68	8,892,678.68	-
递延所得税资产	105,744,414.52	105,744,414.52	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	7,710,863,963.63	7,710,863,963.63	-
资产总计	11,514,469,456.17	11,514,469,456.17	-
<b>流动负债:</b>			
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	8,627,384.75	8,627,384.75	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	48,748,418.30	48,748,418.30	-
应交税费	6,763,715.58	6,763,715.58	-
其他应付款	1,951,220,608.24	1,951,220,608.24	-
持有待售负债	-	-	-

一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	2,365,360,126.87	2,365,360,126.87	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	379,104,816.93	379,104,816.93	-
应付债券	4,640,949,249.19	4,640,949,249.19	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	404,876.12	404,876.12	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	5,020,458,942.24	5,020,458,942.24	-
负债合计	7,385,819,069.11	7,385,819,069.11	-
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00	-
其他权益工具	-	-	-
资本公积	1,459,919,296.64	1,459,919,296.64	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-13,503,022.24	-13,503,022.24	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	305,570,286.20	305,570,286.20	-
未分配利润	876,978,424.46	876,978,424.46	-
所有者权益（或股东权益）合计	4,128,650,387.06	4,128,650,387.06	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,514,469,456.17	11,514,469,456.17	-

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 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	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、11%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税（注1）	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

注1：公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

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

### 2. 税收优惠

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、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	61,670.22	279,058.33
银行存款	2,851,099,654.84	3,285,621,585.25
其他货币资金	644,044,774.79	157,834,579.64
合计	3,495,206,099.85	3,443,735,223.22

## 2、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	429,581,833.63	133,800,445.59
其中：		
权益工具投资	74,042,040.47	52,659,145.59
其他	355,539,793.15	81,141,300.00
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：		
权益工具投资	-	-
其他	-	-
合计	429,581,833.63	133,800,445.59

## 3、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
1 年以内小计	256,137,370.99
1 至 2 年	41,806,498.78
2 至 3 年	6,110,613.35
3 至 4 年	-
4 至 5 年	-
5 年以上	804,005.17
合计	304,858,488.29



## (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	500,000.00	0.16	500,000.00	100.00	-	500,000.00	0.22	500,000.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	304,358,488.29	99.84	12,369,134.21	4.06	291,989,354.08	231,699,603.47	99.78	4,875,543.87	2.10	226,824,059.60
其中：										
组合1账龄	299,658,382.77	98.30	12,369,134.21	4.13	287,289,248.56	214,018,737.09	92.17	4,875,543.87	2.28	209,143,193.22
组合2其他	4,700,105.52	1.54	-	-	4,700,105.52	17,680,866.38	7.61	-	-	17,680,866.38
合计	304,858,488.29	/	12,869,134.21	/	291,989,354.08	232,199,603.47	/	5,375,543.87	/	226,824,059.60

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
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	500,000.00	500,000.00	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

组合计提项目: 组合 1 账龄

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 (%)
1 年以内	248,437,265.47	8,518,878.16	3.43
1 至 2 年	44,806,498.78	2,239,007.02	5.00
2 至 3 年	5,610,613.35	807,243.86	14.39
3 年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	299,658,382.77	12,369,134.21	4.13

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 组合 2 其他

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 (%)
重庆大融城实业发展有限公司	4,700,105.52	-	-
合计	4,700,105.52	-	-

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□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	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	
单项计提	500,000.00	-	-	-	500,000.00
账龄组合	4,875,543.87	7,493,590.34	-	-	12,369,134.21
合计	5,375,543.87	7,493,590.34	-	-	12,869,134.21

**(4). 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

单位名称	2020 年 12 月 31 日		
	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例%
北京华恒业房地产开发有限公司	71,934,735.17	2,473,394.86	23.60
上海光魅投资中心(有限合伙)	56,412,354.52	2,256,494.18	18.50
北京华富新业房地产开发有限公司	40,293,791.09	1,611,751.64	13.22
光控安石-观音桥大融城私募股权投资基金	15,096,990.76	603,879.63	4.95
上海光渝投资中心(有限合伙)	12,284,383.56	491,375.34	4.03
合计	196,022,255.10	7,436,895.65	64.30

## 4、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	19,156,423.17	98.29	13,549,556.06	97.88
1 至 2 年	150,159.02	0.77	79,409.38	0.57
2 至 3 年	37,357.77	0.19	56,948.34	0.41
3 年以上	145,702.63	0.75	157,612.04	1.14
合计	19,489,642.59	100.00	13,843,525.82	100.00

## (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

单位名称	金额 (元)	占预付款项总额的比例%
欧莱雅 (中国) 有限公司	8,928,320.35	45.81
上海嘉必赢企业管理咨询服务事务所	2,872,136.03	14.74
深圳市明源云科技有限公司	2,201,095.96	11.29
上海鄞泽信息技术有限公司	814,495.58	4.18
北京恒光数码科技有限公司	299,901.64	1.54
合计	15,115,949.56	77.56

## 5、其他应收款

## 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	-	-
其他应收款	945,876,512.82	702,036,265.35
合计	945,876,512.82	702,036,265.35

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

□适用 √不适用

## 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
1 年以内小计	831,738,519.39
1 至 2 年	79,014,472.17
2 至 3 年	5,245,934.20
3 年以上	148,236,174.01
合计	1,064,235,099.77

## (2). 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
员工保险金	788,929.36	177,028.39
保证金	25,228,395.10	38,771,774.85
关联方往来款	893,789,187.22	349,686,552.71
其他非关联方往来款	144,428,588.09	433,797,796.80
合计	1,064,235,099.77	822,433,152.75

## (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	-	106,623,591.12	13,773,296.28	120,396,887.40
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	-	2,038,300.45	-	2,038,300.45
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	-	104,585,290.67	13,773,296.28	118,358,586.95

## (4). 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
上海安依投资有限公司	提供借款	450,840,026.98	1年以内	42.36	-
上海安洁投资有限公司	提供借款	163,000,000.00	1年以内	15.32	-
上海西上海集团置业有限公司	往来款	93,100,000.00	1年以内、 1-2年	8.75	-
上海安曼投资有限公司	提供借款	50,008,904.11	1年以内	4.70	-
苏州新力悦创房地产有限公司	往来款	47,011,079.22	1年以内	4.42	-
合计	/	803,960,010.31	/	75.55	-

## 6、 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
原材料	16,095.92	-	16,095.92	116,706.47	98,369.61	18,336.86
库存商品	8,046,172.45	-	8,046,172.45	7,143,900.77	83,346.61	7,060,554.16
周转材料	2,654,243.28	-	2,654,243.28	2,687,743.10	155,861.45	2,531,881.65
消耗性生物资产	15,447,057.60	-	15,447,057.60	15,950,830.60	-	15,950,830.60
开发成本	5,737,243,579.95	-	5,737,243,579.95	4,390,264,160.28	-	4,390,264,160.28
开发产品	3,234,134,389.80	1,249,733.77	3,232,884,656.03	3,714,615,189.02	-	3,714,615,189.02
合计	8,997,541,539.00	1,249,733.77	8,996,291,805.23	8,130,778,530.24	337,577.67	8,130,440,952.57

## 开发成本

项目名称	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
商品房	4,366,841,817.49	793,542,588.12	1,574,355,817.03	3,586,028,588.58
办公楼	23,422,342.79	2,846,451.82	-	26,268,794.61
综合体	-	2,124,946,196.76	-	2,124,946,196.76
合计	4,390,264,160.28	2,921,335,236.70	1,574,355,817.03	5,737,243,579.95

## 开发产品

项目名称	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
商品房	2,045,088,508.96	1,389,727,416.20	1,749,098,082.62	1,685,717,842.54
动迁房	158,614,725.24	-	15,911,360.11	142,703,365.13
办公楼	15,170,598.14	-	-	15,170,598.14
综合体	1,495,741,356.68	-	105,198,772.69	1,390,542,583.99
合计	3,714,615,189.02	1,389,727,416.20	1,870,208,215.42	3,234,134,389.80

## (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	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	98,369.61	-	-	98,369.61	-	-
库存商品	83,346.61	-	-	83,346.61	-	-
周转材料	155,861.45	-	-	155,861.45	-	-
开发产品	-	1,249,733.77	-	-	-	1,249,733.77
合计	337,577.67	1,249,733.77	-	337,577.67	-	1,249,733.77

## 7、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
预缴税款	309,245,852.26	325,472,168.71
待抵扣进项税	117,665,751.23	63,599,780.43
合计	426,911,603.49	389,071,949.14

## 8、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											
香港嘉达利发 展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资 中心（有限合 伙）	570,158,798.67	-	-	31,564,341.15	-	-	-	-	-	601,723,139.82	-
珠海安石宜颖 投资中心（有限 合伙）	220,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	220,100,000.00	-
上海光丹投资 中心（有限合 伙）	647,060,177.42	-	546,677,987.61	7,039,822.58	-	-	107,422,012.39	-	-	-	-
上海光翎投资 中心（有限合 伙）	602,323,727.57	-	24,919,194.75	2,835,807.30	-	-	-	-	-	580,240,340.12	-
宜兴光迪投资 中心（有限合 伙）	143,018,348.67	-	-	5,329,296.55	-	-	-	-	-	148,347,645.22	-
珠海安石宜昭 投资中心（有限 合伙）	-	-	103,193,350.83	82,377,219.81	-	-	-	-	242,009,342.48	221,193,211.46	-
上海雷泰投资 中心（有限合 伙）	170,808,561.70	50,000,000.00	-	-18,240,561.70	-	-	-	-	-202,568,000.00	-	-
珠海安石宜竺 投资中心（有限 合伙）	50,965,699.21	-	6,370,423.57	9,513,157.03	-	-	-	-	-	54,108,432.67	-



2020 年年度报告

上海光魅投资中心（有限合伙）	221,536,173.11	-	-	-209,010,575.32	-	-	-	-	-	12,525,597.79	-
上海光稳投资中心（有限合伙）	273,028,649.11	900,000.00	-	-51,677,989.03	-	-	-	-	-	222,250,660.08	-
EBAInvestment sRealEstateFund, L. P.	44,317,111.09	-	-	-44,317,111.09	-	-	-	-	-	-	-
珠海安岩投资管理 有限公司	4,514,300.90	-	-	3,322,184.15	-	-	-	-	-	7,836,485.05	-
上海建工安皓股 权投资基金管理 有限公司	5,493,745.29	-	-	2,026,197.63	-	-	-	-	-	7,519,942.92	-
昆山安住此间商 务信息咨询有限 公司	8,351,860.39	-	-	97,368.13	-	-	-	-	-	8,449,228.52	-
新光大中心项目 （注1）	1,495,878,463.13	-	-	73,947,953.89	-	-	-	-	-	1,569,826,417.02	-
珠海砮然股权投 资基金（有限合 伙）	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
珠海安石宜灏投 资中心（有限合 伙）	23,000,000.00	40,000,000.00	-	5,287,305.96	-	-	-	-	-	68,287,305.96	-
中关村私募投 资基金	84,536,471.00	-	-	14,830.23	-	-	-	-	-	84,551,301.23	-
徐州嘉旭房地 产开发有限公 司	-	239,300,000.00	209,326,400.00	25,673,741.00	-	-	-	-	-	55,647,341.00	-
珠海安石宜达股 权投资基金（有 限合伙）	-	1,540,000,000.00	-	18,391,792.02	-	-	-	-	-	1,558,391,792.02	-
小计	4,579,092,087.26	1,870,200,000.00	890,487,356.76	-55,825,219.71			107,422,012.39		39,441,342.48	5,434,998,840.88	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰稀贵金 属股份有限	9,520,427.13	-	-	8,839,099.80	-	-	-	-	-	18,359,526.93	-

2020 年年度报告

公司											
上海格林风范 房地产发展有 限公司	127,973,662.73	-	-	166,698.30	-	-	-	-	-	128,140,361.03	-
上海嘉定老庙 黄金有限公司	7,372,031.25	-	-	-1,016,896.20	-	-	314,520.56	-	-	6,040,614.49	-
上海安亭老庙 黄金有限公司	404,804.97	-	-	-401,009.11	-	-	3,795.86	-	-	-	-
上海嘉宝安石 置业有限公司	57,971,347.44	16,000,000.00	-	-13,634,163.67	-	-	-	-	-60,337,183.77	-	-
保研咨询（深 圳）有限公司											
重庆悠游光石 企业管理有限 公司											
上海熙麦商务 咨询管理有限 公司											
光歆设施管理 （上海）有限公 司	458,969.49	-	-	1,188,762.21	-	-	-	-	-	1,647,731.70	-
度融建筑咨询 （上海）有限公 司	172,321.85	-	-	-	-	-	-	-	-172,321.85	-	-
Azure Capital PartnersInc	-	4,352,108.30	-	-1,088,731.24	-	-	-	-	-	3,263,377.06	-
小计	203,873,564.86	20,352,108.30	-	-5,946,239.91	-	-	318,316.42	-	-60,509,505.62	157,451,611.21	-
合计	4,782,965,652.12	1,890,552,108.30	890,487,356.76	-61,771,459.62	-	-	107,740,328.81	-	-21,068,163.14	5,592,450,452.09	5,000,000.00

## 9、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
非上市权益投资	128,202,238.43	168,363,395.68
上市权益投资	-	-
合计	128,202,238.43	168,363,395.68

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海嘉宝贸易发展有限公司	-	23,900.00	-	-	非交易性的	-
上海华燕房盟网络科技有限公司	-	-	9,208,000.00	-	非交易性的	-
上海太平国际货柜有限公司	-	-	2,495,929.65	-	非交易性的	-
艺格工装(北京)科技有限公司	-	-	6,091,650.88	-	非交易性的	-
上海熙邻网络技术有限公司	-	-	2,196,862.98	-	非交易性的	-
重庆光控新业发展有限公司	-	-	-	-	非交易性的	-
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划	-	-	-	-	非交易性的	-
首誉光控乌镇雅达1号专项资产管理计划	-	-	-	-	非交易性的	-
航头股份	-	-	201,500.00	-	非交易性的	-
上海斯考特空调有限公司	-	-	1,489,837.33	-	非交易性的	-

## 10、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益投资	26,335,859.01	110,708,556.32
上市权益投资	31,700,879.00	-
债务工具投资	46,600,990.89	96,632,071.00
合计	104,637,728.90	207,340,627.32

**11、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	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	3,000,058,973.25	534,500,437.61	3,534,559,410.86
2. 本期增加金额	3,614,998,125.19	407,501,083.31	4,022,499,208.50
(1) 外购	9,040,573.54	-	9,040,573.54
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	150,602,686.19	177,303,221.36	327,905,907.55
(3) 企业合并增加	3,455,354,865.46	230,197,861.95	3,685,552,727.41
3. 本期减少金额	1,193,358,210.82	-	1,193,358,210.82
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	1,193,358,210.82	-	1,193,358,210.82
4. 期末余额	5,421,698,887.62	942,001,520.92	6,363,700,408.54
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	287,593,934.00	27,133,537.07	314,727,471.07
2. 本期增加金额	166,470,242.49	12,412,331.12	178,882,573.61
(1) 计提或摊销	166,470,242.49	12,412,331.12	178,882,573.61
3. 本期减少金额	79,047,705.98	-	79,047,705.98
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	79,047,705.98	-	79,047,705.98
4. 期末余额	375,016,470.51	39,545,868.19	414,562,338.70
三、减值准备			
1. 期初余额	2,220,998.40	-	2,220,998.40
2. 本期增加金额	4,298.73	-	4,298.73
(1) 计提	4,298.73	-	4,298.73
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	2,225,297.13	-	2,225,297.13
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,044,457,119.98	902,455,652.73	5,946,912,772.71
2. 期初账面价值	2,710,244,040.85	507,366,900.54	3,217,610,941.39

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 12、固定资产

## 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	119,520,657.66	130,325,037.70
固定资产清理	-	-
合计	119,520,657.66	130,325,037.70

## 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	房屋装修改造	办公及其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	144,045,034.73	2,764,293.50	7,631,677.88	218,500.00	18,067,070.43	172,726,576.54
2. 本期增加金额	-	-	75,837.42	-	3,036,280.43	3,112,117.85
(1) 购置	-	-	-	-	1,409,965.55	1,409,965.55
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	75,837.42	-	1,626,314.88	1,702,152.30
3. 本期减少金额	1,227,226.00	-	1,215,466.70	-	6,758,727.50	9,201,420.20
(1) 处置或报废	1,227,226.00	-	904,412.00	-	1,560,947.91	3,692,585.91
(2) 合并范围减少	-	-	311,054.70	-	5,197,779.59	5,508,834.29
4. 期末余额	142,817,808.73	2,764,293.50	6,492,048.60	218,500.00	14,344,623.36	166,637,274.19
二、累计折旧						
1. 期初余额	23,858,240.12	2,678,095.10	7,095,485.16	209,760.00	8,559,958.46	42,401,538.84
2. 本期增加金额	6,519,159.60	-	134,595.12	-	3,731,399.43	10,385,154.15
(1) 计提	6,519,159.60	-	134,595.12	-	3,731,399.43	10,385,154.15

3. 本期减少金额	1,011,233.84	-	1,089,865.56	-	3,638,248.51	5,739,347.91
(1) 处置或报废	1,011,233.84	-	868,235.52	-	1,139,842.96	3,019,312.32
(2) 合并范围减少	-	-	221,630.04	-	2,498,405.55	2,720,035.59
4. 期末余额	29,366,165.88	2,678,095.10	6,140,214.72	209,760.00	8,653,109.38	47,047,345.08
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
(1) 计提	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
四、账面价值						
1. 期末账面价值	113,382,371.40	86,198.40	351,833.88	8,740.00	5,691,513.98	119,520,657.66
2. 期初账面价值	120,186,794.61	86,198.40	536,192.72	8,740.00	9,507,111.97	130,325,037.70

## 13、在建工程

## 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	5,830,338,517.63	5,322,559,511.20
工程物资	-	-
合计	5,830,338,517.63	5,322,559,511.20

## 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
黄金广场项目	4,456,810,308.69	-	4,456,810,308.69	3,782,420,786.83	-	3,782,420,786.83
光大安石中心项目	1,372,838,408.94	-	1,372,838,408.94	1,540,138,724.37	-	1,540,138,724.37
大融汇出租装修	689,800.00	-	689,800.00	-	-	-
合计	5,830,338,517.63	-	5,830,338,517.63	5,322,559,511.20	-	5,322,559,511.20

## (2). 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	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
黄金广场项目	3,782,420,786.83	674,389,521.86	-	-	4,456,810,308.69
光大安石中心项目	1,540,138,724.37	43,614,745.15	210,915,060.58	-	1,372,838,408.94
大融汇出租装修款	-	3,209,416.83	-	2,519,616.83	689,800.00
合计	5,322,559,511.20	721,213,683.84	210,915,060.58	2,519,616.83	5,830,338,517.63

## 14、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	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	8,423,176.59	4,142,089.24	12,565,265.83
2. 本期增加金额	2,385,625.13	335,013.94	2,720,639.07
(1) 购置	1,802,392.88	89,678.26	1,892,071.14
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	583,232.25	245,335.68	828,567.93
3. 本期减少金额	1,657,729.52	-	1,657,729.52
(1) 处置	1,657,729.52	-	1,657,729.52
4. 期末余额	9,151,072.20	4,477,103.18	13,628,175.38
二、累计摊销			
1. 期初余额	2,473,197.82	-	2,473,197.82
2. 本期增加金额	1,273,546.32	44,003.25	1,317,549.57
(1) 计提	1,273,546.32	44,003.25	1,317,549.57
3. 本期减少金额	481,431.04	-	481,431.04
(1) 处置	481,431.04	-	481,431.04
4. 期末余额	3,265,313.10	44,003.25	3,309,316.35
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	4,142,089.24	4,142,089.24
(1) 计提	-	4,142,089.24	4,142,089.24
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	4,142,089.24	4,142,089.24
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,885,759.10	291,010.69	6,176,769.79
2. 期初账面价值	5,949,978.77	4,142,089.24	10,092,068.01



**15、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	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,263,692,231.81	-	-	1,263,692,231.81
合计	1,263,692,231.81	-	-	1,263,692,231.81

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

2016年12月31日（以下简称购买日），本公司以1,542,608,322.00元的对价购买了光大安石公司之51%的股权，购买日本公司取得光大安石公司可辨认净资产的公允价值份额278,916,090.19元。合并成本大于合并中取得的光大安石公司可辨认净资产公允价值份额的差额为1,263,692,231.81元，确认为合并资产负债表中的商誉。

**(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

公司聘请福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司相关资产组在2020年12月31日的可回收价值进行评估。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司出具了联合中和评报字（2021）第6080号评估报告，资产组的可收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年化增长率均值约为8%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为14.92%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以2020年12月31日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组可回收金额为303,000.00万元，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组账面价值为52,525.17万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为247,782.79万元，含商誉资产组账面价值为300,307.96万元。

**(5). 商誉减值测试的影响**

√适用 □不适用

公司综合考虑光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，公司认为收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司形成的商誉无需计提减值准备。

其他说明

□适用 √不适用

## 16、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	其他减少金额	期末余额
房屋修缮费	44,820,340.78	7,150,616.30	13,152,542.56	27,252,178.63	11,566,235.89
融资服务费	-	20,000,000.00	1,568,627.45	-	18,431,372.55
合计	44,820,340.78	27,150,616.30	14,721,170.01	27,252,178.63	29,997,608.44

## 17、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	23,550,984.92	5,887,746.23	18,727,506.73	4,683,440.07
内部交易未实现利润	20,405,867.84	5,101,466.96	64,112,360.24	16,028,090.06
可抵扣亏损	488,889,320.84	122,222,330.21	246,439,737.38	61,609,934.35
公允价值变动	6,621,384.40	1,655,346.10	2,378,533.52	594,633.38
预提费用	262,603,500.36	65,650,875.09	384,407,154.63	96,101,788.66
股权投资损失	1,968,258.36	492,064.59	1,968,258.36	492,064.59
企业投资产生的暂时性差异	214,982,116.52	53,745,529.13	218,977,629.52	54,744,407.38
合计	1,019,021,433.24	254,755,358.31	937,011,180.38	234,254,358.49

## (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	4,226,221,562.60	1,056,555,390.65	3,256,946,987.22	814,236,746.80
超额收益产生的暂时性差异	436,645,940.84	109,161,485.21	326,160,932.76	81,540,233.19
股权投资贷方差额	1,619,504.48	404,876.12	1,619,504.48	404,876.12
公允价值变动产生的暂时性差异	98,346,701.84	24,586,675.46	83,564,021.36	20,891,005.34
企业投资产生的暂时性差异	514,759,530.04	128,689,882.51	490,445,101.55	122,611,275.39
合计	5,277,593,239.80	1,319,398,309.95	4,158,736,547.37	1,039,684,136.84

## (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

## (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

## 18、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	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	-	350,000,000.00
合计	-	350,000,000.00

## 19、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	8,851,345.90	-
银行承兑汇票	1,300,000.00	-
合计	10,151,345.90	-

## 20、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
1 年以内	187,812,421.64	237,623,129.53
1-2 年	86,465,712.14	294,081,834.72
2-3 年	287,028,457.80	119,331,830.44
3-4 年	111,016,146.53	79,403,555.48
4-5 年	58,768,436.73	4,721,143.72
5 年以上	27,879,332.47	26,369,407.16
合计	758,970,507.31	761,530,901.05

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√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
贵州智诚企业集团投资有限公司	39,999,983.14	未支付的股权款
五洋建设集团股份有限公司	21,251,062.00	未结算工程款
方远建设集团股份有限公司	12,941,783.00	未结算工程款
上海嘉定娄塘建筑安装有限公司	12,627,345.00	未结算工程款
上海新马建设（集团）有限公司	9,672,511.00	未结算工程款
合计	96,492,684.14	/

## 21、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
1 年以内	130,967,370.27	32,313,556.70
1-2 年	7,643,015.09	-
2-3 年	-	-
3-4 年	-	-
4-5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	138,610,385.36	32,313,556.70

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√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
预收租金	7,643,015.09	未达到结转收入条件
合计	7,643,015.09	/

## 22、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
1 年以内	2,803,405,141.94	2,965,891,836.92
1-2 年	737,927,771.12	400,884,630.02
2-3 年	1,778,866.01	-
3-4 年	-	3,982,127.62
4-5 年	2,674,641.63	-
5 年以上	1,309,114.79	1,309,114.79
合计	3,547,095,535.49	3,372,067,709.35

**23、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	244,776,779.83	316,420,552.09	300,847,512.23	260,349,819.69
二、离职后福利-设定提存计划	358,408.74	3,756,128.28	3,925,260.15	189,276.87
三、辞退福利	-	1,961,779.84	1,961,779.84	-
合计	245,135,188.57	322,138,460.21	306,734,552.22	260,539,096.56

**(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	240,537,264.39	286,947,893.46	268,077,706.90	259,407,450.95
二、职工福利费	89,843.70	5,178,193.50	5,229,502.29	38,534.91
三、社会保险费	219,421.07	9,499,718.80	9,384,349.35	334,790.52
其中：医疗保险费	195,957.78	9,074,667.94	8,950,087.99	320,537.73
工伤保险费	7,351.60	78,560.27	82,586.48	3,325.39
生育保险费	16,111.69	346,490.59	351,674.88	10,927.40
四、住房公积金	17,563.00	11,900,795.66	11,905,474.66	12,884.00
五、工会经费和职工教育经费	3,912,687.67	2,786,731.74	6,143,260.10	556,159.31
八、其他	-	107,218.93	107,218.93	-
合计	244,776,779.83	316,420,552.09	300,847,512.23	260,349,819.69

**(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	343,712.38	3,610,162.41	3,771,139.75	182,735.04
2、失业保险费	14,696.36	145,965.87	154,120.40	6,541.83
合计	358,408.74	3,756,128.28	3,925,260.15	189,276.87

**24、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
增值税	36,495,484.53	32,140,229.98
企业所得税	159,142,889.99	189,803,576.53
个人所得税	3,448,598.25	4,738,739.81
城市维护建设税	2,080,592.73	2,245,739.86

土地增值税	99,261,119.68	49,717,727.24
房产税	7,674,532.74	6,148,735.85
教育费附加	997,755.53	1,092,169.78
地方教育费	547,884.88	651,060.92
其他税费	618,695.51	4,078,152.81
合计	310,267,553.84	290,616,132.78

## 25、其他应付款

### 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	14,946,979.00	13,011,745.39
其他应付款	2,588,356,238.62	2,620,686,795.34
合计	2,603,303,217.62	2,633,698,540.73

### 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	14,946,979.00	13,011,745.39
合计	14,946,979.00	13,011,745.39

### 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
1 年以内	1,149,220,794.84	1,905,157,790.83
1-2 年	956,626,399.42	460,382,863.33
2-3 年	218,335,604.23	116,123,220.01
3-4 年	132,269,370.58	25,971,040.92
4-5 年	25,590,016.10	94,648,762.13
5 年以上	106,314,053.45	18,403,118.12
合计	2,588,356,238.62	2,620,686,795.34

#### (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
新北京中心项目份额转让款	244,096,612.34	应付基金份额转让款

上海嘉定新城发展有限公司	175,000,000.00	未到结算期
上海西上海集团置业有限公司	154,488,000.00	未到结算期
土地增值税	111,202,706.56	未到结算期
上海格林风范房地产发展有限公司	104,147,000.00	未到结算期
合计	788,934,318.90	/

**26、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	534,698,594.94	790,000,000.00
1年内到期的应付债券	1,047,332,410.96	-
1年内到期的长期应付款	880,033.34	13,649,535.95
合计	1,582,911,039.24	803,649,535.95

**27、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
待转销项税额	281,628,906.45	263,459,453.81
合计	281,628,906.45	263,459,453.81

**28、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
质押借款	860,697,090.30	-
抵押借款	5,740,388,155.59	3,534,716,354.77
保证借款	-	380,073,111.03
抵押保证借款	1,250,356,801.37	-
质押保证借款	592,969,656.16	-
合计	8,444,411,703.42	3,914,789,465.80

**29、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
债券面值	4,029,600,000.00	4,530,600,000.00
应计利息	63,365,545.05	110,349,249.19
合计	4,092,965,545.05	4,640,949,249.19

## (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	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
资产支持票据	2018. 10. 30	18 年	651,000,000	667,807,791.65	-	43,081,524.42	-	46,014,306.18	664,875,009.89
18 光大嘉宝 PPN001	2018. 1. 30	3 年	1,000,000,000	1,063,517,808.22	-	53,416,666.67	-	69,602,063.93	1,047,332,410.96
18 光大嘉宝 PPN002	2018. 7. 3	3 年	200,000,000	206,881,095.89	-	6,900,000.00	-	213,781,095.89	-
18 光大嘉宝 PPN003	2018. 9. 7	3 年	400,000,000	408,771,506.85	-	18,400,000.00	-	427,171,506.85	-
18 光大嘉宝 PPN004	2018. 12. 4	3 年	400,000,000	401,792,000.00	-	21,413,333.33	-	423,205,333.33	-
19 光大嘉宝 ZR001	2019. 12. 20	2 年	500,000,000	500,999,452.05	-	13,909,041.10	-	514,908,493.15	-
19 光大嘉宝 ZR002	2019. 12. 26	2 年	500,000,000	500,534,246.58	-	15,671,232.87	-	516,205,479.45	-
19 嘉宝 01 (155736)	2019. 9. 24	5 年	880,000,000	890,645,347.95	-	39,248,000.00	-	39,248,000.00	890,645,347.95
20 光大嘉宝 MTN001	2020. 6. 10	5 年	1,200,000,000	-	1,200,000,000	26,693,260.27	-	-	1,226,693,260.27
20 光大嘉宝 MTN002	2020. 8. 24	5 年	400,000,000	-	400,000,000	5,612,383.56	-	-	405,612,383.56
20 光大嘉宝 MTN003	2020. 11. 27	3 年	400,000,000	-	400,000,000	1,472,876.71	-	-	401,472,876.71
20 光大嘉宝 PPN001	2020. 10. 28	3 年	500,000,000	-	500,000,000	3,666,666.67	-	-	503,666,666.67
合计	/	/	7,031,000,000	4,640,949,249.19	2,500,000,000	249,484,985.60	-	2,250,136,278.78	5,140,297,956.01

注：报告期末 18 光大嘉宝 PPN001 转让一年内到期非流动负债列示。



**30、长期应付款****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
长期应付款	10,929,207.50	-
合计	10,929,207.50	-

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
非金融机构借款	-	10,929,207.50

**31、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	60,000,000.00	-	/
合计	60,000,000.00	-	/

**32、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
优先级有限合伙人投资	571,161,701.36	531,279,468.49
合计	571,161,701.36	531,279,468.49

**33、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(+、-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
股份总数	1,499,685,402.00	-	-	-	-	1,499,685,402.00

**34、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)	1,355,737,189.35	-	-	1,355,737,189.35
其他资本公积	66,620,338.16	-	6,922,069.51	59,698,268.65
合计	1,422,357,527.51	-	6,922,069.51	1,415,435,458.00

## 35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-3,091,628.21	-30,157,668.19	-	-	-7,539,417.05	-9,210,521.68	-13,407,729.46	-12,302,149.89
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-3,091,628.21	-30,157,668.19	-	-	-7,539,417.05	-9,210,521.68	-13,407,729.46	-12,302,149.89
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,536,768.45	-4,101,076.60	-	-	-	-2,087,748.71	-2,013,327.89	-550,980.26
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	1,536,768.45	-4,101,076.60	-	-	-	-2,087,748.71	-2,013,327.89	-550,980.26
其他综合收益合计	-1,554,859.76	-34,258,744.79	-	-	-7,539,417.05	-11,298,270.39	-15,421,057.35	-12,853,130.15

**36、 盈余公积**

√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
法定盈余公积	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20
任意盈余公积	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
合计	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20

**37、 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	3,152,242,787.86	2,835,887,271.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	49,637,408.91
调整后期初未分配利润	3,152,242,787.86	2,885,524,680.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	412,453,858.94	451,294,772.40
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	89,981,124.12	184,576,664.96
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,474,715,522.68	3,152,242,787.86

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 38、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	3,901,929,172.08	2,016,333,430.54	4,762,403,573.76	2,676,965,375.80
其他业务	35,432,714.70	12,172,303.18	58,183,804.62	24,422,035.79
合计	3,937,361,886.78	2,028,505,733.72	4,820,587,378.38	2,701,387,411.59

## 39、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
营业税	434,156.14	137,852.15
城市维护建设税	9,975,735.22	14,678,367.87
教育费附加	5,442,554.46	7,345,333.49
房产税	27,919,429.66	23,154,271.77
土地使用税	2,187,085.42	1,970,057.80
车船使用税	7,800.00	11,065.00
印花税	3,069,973.67	4,457,111.27
地方教育费附加	2,535,139.23	3,897,890.14
河道管理费	7,607.31	13,607.86
土地增值税	299,787,793.50	395,673,447.18
其他	430,699.85	641,092.72
合计	351,797,974.46	451,980,097.25

## 40、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
职工薪酬	11,888,007.83	6,845,158.16
销售佣金	74,097,726.77	29,187,722.63
广告费	23,912,188.87	21,541,560.62
咨询及中介服务费	15,858,973.70	25,232,940.60
物业服务费	2,619,674.60	734,385.95
客服费	203,242.53	99,695.27
其他	13,076,534.79	11,640,733.84
合计	141,656,349.09	95,282,197.07

**41、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
职工薪酬	255,261,412.40	300,871,402.58
办公费	26,574,176.61	27,728,198.20
差旅费	6,189,923.31	12,951,375.53
业务招待费	922,542.43	2,658,162.04
中介服务费	31,835,969.23	64,307,568.04
折旧及摊销	16,251,082.32	20,303,603.49
咨询顾问费	12,330,973.70	4,934,565.56
其他	18,935,892.55	14,146,053.36
合计	368,301,972.55	447,900,928.80

**42、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	631,766,151.49	582,778,676.35
利息收入	-153,686,356.82	-176,588,839.82
汇兑损失	132,052.69	17,793.35
汇兑收益	-	-33,079.88
银行手续费	693,769.31	3,413,523.42
其他	1,580,037.46	43,806,173.88
合计	480,485,654.13	453,394,247.30

**43、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
稳岗补贴	287,833.20	672,485.99
其他	5,938,248.30	6,761,225.17
合计	6,226,081.50	7,433,711.16

**44、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	-61,832,880.02	-41,525,244.74
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,974,077.24	13,274,843.29
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,050,835.82	4,844,907.41
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	-665,236.05	44,385,009.64
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	49,020,397.39	33,451,392.39
其他	142,263,778.96	-547,130.61
合计	127,862,818.86	53,883,777.38

**45、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-43,581,576.41	-42,733,437.86
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
合计	-43,581,576.41	-42,733,437.86

**46、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
应收账款坏账损失	-6,549,410.09	-4,028,055.09
其他应收款坏账损失	2,038,300.45	-524,127.99
合计	-4,511,109.64	-4,552,183.08

**47、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	-1,249,733.77	-2,200.00
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-4,298.73	-
五、固定资产减值损失	-69,271.45	-
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	-4,092,689.59	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-5,415,993.54	-2,200.00

**48、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
固定资产处置收益	-174,054.10	378,297.18
合计	-174,054.10	378,297.18

**49、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	777,484.00	820,000.00	777,484.00
其他	3,195,089.92	2,478,599.80	3,195,089.92
合计	3,972,573.92	3,298,599.80	3,972,573.92

**50、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	322,420.90	2,102.61	322,420.90
其中：固定资产处置损失	322,420.90	2,102.61	322,420.90
无形资产处置损失	-	-	-
对外捐赠	86,400.00	120,000.00	86,400.00
其他	2,173,172.52	5,560,012.85	2,173,172.52
合计	2,581,993.42	5,682,115.46	2,581,993.42

**51、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	252,725,883.12	273,537,403.03
递延所得税费用	16,938,197.46	-29,587,002.75
合计	269,664,080.58	243,950,400.28

**(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	648,410,950.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	162,102,737.50
子公司适用不同税率的影响	44,775,739.78
调整以前期间所得税的影响	3,445,508.46
非应税收入的影响	-46,915,095.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,191,144.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-782,909.94
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	92,981,624.62
其他	-1,134,668.42
所得税费用	269,664,080.58

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注



## 53、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
利息收入	128,677,289.00	90,211,737.35
往来款	704,720,094.75	1,079,104,795.41
营业外收入及其他	27,329,144.74	12,888,042.32
合计	860,726,528.49	1,182,204,575.08

## (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
支付各项费用	340,590,803.09	228,124,340.48
支付往来款项	890,520,823.83	834,630,417.97
营业外支出及其他	8,472,718.58	8,856,805.52
合计	1,239,584,345.50	1,071,611,563.97

## (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
收回为关联公司质押担保存款	462,928,915.26	719,000,000.00
收回借款	893,583,333.33	30,000,000.00
合计	1,356,512,248.59	749,000,000.00

## (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
关联公司借款支出	1,223,000,000.00	329,000,000.00
合计	1,223,000,000.00	329,000,000.00

## (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
取得非金融机构借款	-	15,000,000.00
合计	-	15,000,000.00

**(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
归还非金融机构借款	440,236,685.27	95,000,000.00
子公司减资归还少数股东	29,400,000.00	36,000,000.00
并表合伙企业归还合伙人出资	-	300,859,950.86
合计	469,636,685.27	431,859,950.86

**54. 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	378,746,869.42	438,716,545.21
加：资产减值准备	5,415,993.54	2,200.00
信用减值损失	4,511,109.64	4,552,183.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,385,154.15	16,087,282.14
无形资产摊销	1,317,549.57	1,259,510.46
长期待摊费用摊销	14,721,170.01	16,496,388.89
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）	174,054.10	-378,297.18
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	322,420.90	2,102.61
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	43,581,576.41	42,733,437.86
财务费用（收益以“-”号填列）	579,969,288.92	630,744,238.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-127,862,818.86	-55,171,989.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,807,518.82	-78,826,081.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	32,859,754.52	50,617,355.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	854,706,278.32	-1,163,205,897.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,031,387,580.60	268,139,039.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,601,087,307.20	-418,065,330.97
其他	173,470,042.12	132,972,921.29
经营活动产生的现金流量净额	1,385,811,197.34	-113,324,391.18
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,382,035,444.12	3,031,435,223.22
减：现金的期初余额	3,031,435,223.22	5,138,498,050.25
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	350,600,220.90	-2,107,062,827.03

**(2). 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	3,382,035,444.12	3,031,435,223.22
其中：库存现金	61,670.22	279,058.33
可随时用于支付的银行存款	2,851,099,654.84	2,874,621,585.25
可随时用于支付的其他货币资金	530,874,119.06	156,534,579.64
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
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	3,382,035,444.12	3,031,435,223.22
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

**55、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

**56、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	113,170,655.73	融资保证金
存货	4,627,631,434.39	抵押借款
固定资产	11,602,070.65	抵押借款
投资性房地产	5,711,652,500.67	抵押借款
在建工程	5,829,648,717.63	抵押借款
长期股权投资	注1	质押担保
合计	16,293,705,379.07	/

其他说明：

注1：公司下属子公司上海嘉宝神马房地产有限公司以所持有昆山嘉宝网尚置业有限公司100%股权（出资额人民币5,000万元）及相关权益进行质押，为昆山嘉宝网尚置业有限公司向光大兴陇信托有限责任公司取得7亿元人民币信托借款提供股权质押担保，该股权在上海嘉宝神马房地产有限公司账面价值为5,000.00万元，在合并报表层面因合并抵消账面价值为0元。

## 57、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	-	-	
其中：美元	1,202,591.17	6.5249	7,846,787.06
应收账款	-	-	
其中：美元	4,032,000.00	6.5249	26,308,396.80
预付款项	-	-	
其中：美元	59,711.51	6.5249	389,611.63
其他应收款	-	-	
其中：美元	20,065.87	6.5249	130,927.80
其他应付款	-	-	
其中：美元	1,626,239.17	6.5249	10,611,047.96
长期应付款	-	-	
其中：美元	1,675,000.00	6.5249	10,929,207.50

## (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

## 58、套期

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海雷泰投资中心（有限合伙）	2020/7/31	50,000,000.00	注 1	受让合伙企业份额并增资	2020/7/31	取得控制权	38,583,033.44	-87,124,993.36
上海嘉宝安石置业有限公司	2020/12/31	16,000,000.00	4.00	受让股权	2020/12/31	取得控制权	-	-

其他说明：

注 1：本期公司受让上海雷泰投资中心（有限合伙）37,000 万份财产份额，合计认缴其 55,000 万份财产份额，占其总认缴份额 30.55%，同时公司控股子公司光控安石（房地产）投资顾问有限公司担任上海雷泰投资中心（有限合伙）普通合伙人，根据合伙协议安排，公司对其具有控制权，本期将其纳入合并报表范围。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海雷泰投资中心（有限合伙）	上海嘉宝安石置业有限公司
--现金	50,000,000.00	16,000,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-
--或有对价的公允价值	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	152,568,000.00	188,000,000.00
合并成本合计	202,568,000.00	204,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	202,568,000.00	204,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海雷泰投资中心（有限合伙）	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	4,958,877,513.67	4,936,630,400.79
货币资金	181,573,772.09	181,573,772.09
交易性金融资产	184,370,000.00	184,370,000.00
应收款项	202,461,592.29	202,461,592.29
存货	1,854,586,084.56	1,854,586,084.56
固定资产	1,412,663.15	1,412,663.15
无形资产	523,931.02	523,931.02
其他流动资产	2,830,339.98	2,830,339.98
投资性房地产	2,529,534,694.27	2,507,287,581.39
在建工程	1,130,429.69	1,130,429.69

长期待摊费用	454,006.62	454,006.62
负债：	4,374,906,843.14	4,369,345,064.92
借款	2,327,000,000.00	2,327,000,000.00
应付款项	1,810,549,189.28	1,810,549,189.28
递延所得税负债	237,357,653.86	231,795,875.64
净资产	583,970,670.53	567,285,335.87
减：少数股东权益	32,936.31	32,936.31
取得的净资产	583,937,734.22	567,252,399.56

	上海嘉宝安石置业有限公司公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,410,448,631.80	1,108,474,444.88
货币资金	45,737,002.15	45,737,002.15
应收款项	171,055,059.35	171,055,059.35
固定资产	142,378.62	142,378.62
无形资产	229,024.73	229,024.73
其他流动资产	49,814.00	49,814.00
投资性房地产	1,178,265,146.02	876,290,959.10
长期待摊费用	2,584,358.82	2,584,358.82
递延所得税资产	12,385,848.11	12,385,848.11
负债：	1,010,448,631.80	934,955,085.07
借款	818,348,840.53	818,348,840.53
应付款项	116,606,244.54	116,606,244.54
递延所得税负债	75,493,546.73	-
净资产	400,000,000.00	173,519,359.81
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	400,000,000.00	173,519,359.81

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
上海嘉宝安石置业有限公司	45,736,221.04	188,000,000.00	142,263,778.96	根据评估报告及商业谈判确定公允价值	-
上海雷泰投资中心（有限合伙）	152,568,000.00	152,568,000.00	-	根据评估报告及商业谈判确定公允价值	-

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

□适用 √不适用

**2、 同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、 反向购买**

□适用 √不适用



#### 4、 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
珠海安石宜昭投资中心 (有限合伙)	20,000,000.00	注 1	财产份额转让	2020/8/31	2020/8/31

其他说明:

√适用 □不适用

注 1: 2020 年 8 月, 公司转让持有的珠海安石宜昭投资中心(有限合伙) 2,500.00 万份财产份额(其中实缴份额 1,885.75 万份), 转让完成后公司认缴珠海安石宜昭投资中心(有限合伙) 17,500.00 万份财产份额, 占珠海安石宜昭投资中心(有限合伙) 总认缴份额的 29.16%, 珠海安石宜昭投资中心(有限合伙) 不再纳入公司合并报表范围。

#### 5、 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

公司其他合并范围变动都系投资新设公司增加。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、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	
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100	-	投资设立
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	上海	房地产开发经营, 物业管理	-	90	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务服务有限公司	上海	上海	物业管理、五金交电、建材等	-	94	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	上海	科技园建设, 实业投资等	-	51	投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	上海	电机电脑机电产品及物业租赁	-	100	投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	上海	苗木种植、培育	-	100	投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	65	投资设立
上海联鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	39	投资设立
上海联友置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	33.15	投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发经营	-	100	投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	60	投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	51	非同一控制合并
上海尧琛实业有限公司	上海	上海	企业管理	-	100	投资设立
上海嘉宝宜合置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100	投资设立
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	上海	劳动服务、劳力输出	60	-	投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100	-	投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资咨询	100	-	投资设立
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	香港	贸易	100	-	投资设立

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	北京	北京	投资咨询	51	-	非同一控制合并
光控安石（北京）投资管理有限公司	北京	北京	资产管理	-	51	非同一控制合并
上海安迎投资管理有限公司	上海	上海	股权投资管理	-	51	投资设立
EBA(HongKong)Asset Management Limited	香港	香港	投资咨询	-	51	投资设立
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	开曼	投资管理	-	51	投资设立
EBA Prosperous Investment CentreLLC	美国	美国	投资管理	-	51	投资设立
Everbright Capital Management Limited	香港	香港	投资管理		51	非同一控制合并
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		51	非同一控制合并
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		51	非同一控制合并
光大安石（北京）资产管理有限公司	北京	北京	投资咨询	51	-	非同一控制合并
光控第一太平物业管理（上海）有限公司	上海	上海	物业管理	-	28.05	非同一控制合并
光控安石（上海）商业管理有限公司	上海	上海	投资咨询，商业管理	-	51	非同一控制合并
重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	重庆	房屋租赁	-	30.6	非同一控制合并
珠海光石安潮投资有限公司	珠海	珠海	投资咨询	-	42.33	投资设立
光控安石（横琴）资产管理有限公司	横琴	横琴	资产管理	-	51	投资设立
上海光融贸易有限公司	上海	上海	百货零售，贸易代理	-	51	投资设立
上海安融贸易中心（有限合伙）	上海	上海	化妆品销售，商务咨询	-	25.5	投资设立
珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资，投资管理，资产管理	-	48.57	投资设立
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	上海	投资咨询	-	30	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	上海	投资咨询	-	30	非同一控制合并
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30	非同一控制合并
上海光野投资中心（有限合伙）	上海	上海	租赁和商务服务业	60.45	-	非同一控制合并
上海安赉投资有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
上海泰琳实业有限公司	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	-	60.45	非同一控制合并
上海光翼商业管理有限公司	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业		60.45	非同一控制合并
珠海光石安琰投资有限公司	珠海	珠海	租赁和商务服务业	-	48.63	非同一控制合并
上海雷泰投资中心（有限合伙）	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	34.69	-	非同一控制合并

重庆光控新业实业发展有限公司	重庆	重庆	房地产信息咨询	34.69	-	非同一控制合并
重庆光控兴渝置业有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询	34.69	-	非同一控制合并
重庆朝天骏博商业管理有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业	34.69	-	非同一控制合并
重庆大融汇酒店管理有限公司	重庆	重庆	批发及零售业	34.69	-	非同一控制合并
上海嘉宝安石置业有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	4.00	47.00	非同一控制合并
EBA Investment Management	香港	香港	投资咨询		51.00	非同一控制合并

注 1：报告期按照公司已出资上海光野投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例。

注 2：报告期按照公司已出资上海雷泰投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000 万份平层级财产份额，占其总财产份额 30.55%，公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人。根据相关协议安排，公司认为在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制。。

## (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
上海嘉宝联友房地产有限公司	35.00%	-28,621,896.20	-	1,106,481,777.15
上海嘉宝锦熙置业有限公司	40.00%	26,330,283.06	62,000,000.00	32,659,221.25
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00%	119,989,589.37	-	653,087,346.55
光控安石-上海一号私募投资基金	58.00%	-172,632,461.09	-	266,461,666.43
上海光野投资中心（有限合伙）（注 1）	39.55%	-65,322,911.99	-	418,949,895.27
上海锦博置业有限公司	49.00%	113,539,017.88	-	101,742,192.07
上海雷泰投资中心（有限合伙）（注 1）	65.31%	-56,901,333.16	-	313,601,612.72
上海嘉宝安石置业有限公司	49.00%	-	-	196,000,000.00

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

注 1：光控安石-上海一号私募投资基金、上海光野投资中心（有限合伙）、上海雷泰投资中心（有限合伙）少数股东持股比例按照少数股东权益级已出资金额除以合伙企业总权益级已出资金额计算。

### (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
上海嘉宝联友房地产有限公司	490,041.28	1,651.48	491,692.76	280,053.53	9,163.92	289,217.45	362,060.57	137.84	362,198.41	144,626.54	10,530.94	155,157.48
上海嘉宝锦熙置业有限公司	22,048.78	0.98	22,049.76	13,884.95	-	13,884.95	64,133.91	1.88	64,135.79	47,053.56	-	47,053.56
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	111,844.67	58,773.83	170,618.50	23,958.42	13,376.94	37,335.36	113,720.62	59,973.13	173,693.75	52,424.96	10,185.87	62,610.83
光控安石-上海一号私募投资基金	154,138.38	315,781.64	469,920.02	39,276.81	384,701.55	423,978.36	152,971.67	307,417.19	460,388.86	64,110.11	320,572.86	384,682.97
上海光野投资中心（有限合伙）	14,459.98	448,793.24	463,253.22	11,255.76	346,070.55	357,326.31	24,297.61	379,525.18	403,822.79	95,836.38	218,494.14	314,330.52

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
上海嘉宝联友房地产有限公司	163.82	-4,565.62	-4,565.62	72,698.26	35,320.05	11,500.71	11,500.71	-218,026.65
上海嘉宝锦熙置业有限公司	44,030.02	6,582.57	6,582.57	1,473.76	178,909.61	18,384.09	18,384.09	21,503.67
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	37,107.81	24,487.67	22,200.21	29,433.85	44,359.71	26,753.77	26,807.09	19,489.35
光控安石-上海一号私募投资基金	5,006.77	-29,764.22	-29,764.22	-11,557.52	28,230.95	-30,306.91	-30,306.91	-9,058.82
上海光野投资中心（有限合伙）	-	-16,514.85	-16,514.85	-90,161.24	-	-5,847.75	-5,847.75	-181.90

**(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

报告期末，公司向光控安石-上海一号私募投资基金下属企业瑞诗房地产开发(上海)有限公司提供借款余额为 82,360.00 万元。

报告期末，公司向上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业重庆光控兴渝置业有限公司提供借款余额为 42,600.00 万元。

**2、 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

**3、 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
				直接	间接	
上海光渝投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	51.01	-	按权益法核算
上海光翎投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	50.50	-	按权益法核算
上海光魅投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	29.29	-	按权益法核算
上海晟科投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	注 1	-	按权益法核算
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	商务服务业	29.16	-	按权益法核算
珠海安石宜达股权投资基金(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	资本市场服务	38.50	-	按权益法核算

注 1: 公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心(有限合伙) 5.72%财产份额, 同时认缴上海钊励投资中心(有限合伙) 37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心(有限合伙) 财产份额, 上海晟科投资中心(有限合伙) 全部投资于新光大中心项目。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海光渝投资中心(有限合伙)	上海光翎投资中心(有限合伙)	上海光渝投资中心(有限合伙)	上海光翎投资中心(有限合伙)
流动资产	948,159,685.17	814,983,460.95	842,117,900.24	821,767,712.32
其中:现金和现金等价物	5,132,714.03	83,158.89	901,720.35	66,892.32
非流动资产	-	-	-	-
资产合计	948,159,685.17	814,983,460.95	842,117,900.24	821,767,712.32
流动负债	12,332,430.06	48,050.83	2,901,338.14	48,050.83
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	12,332,430.06	48,050.83	2,901,338.14	48,050.83
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	935,827,255.11	814,935,410.12	839,216,562.10	821,719,661.49
按持股比例计算的净资产份额	601,723,139.82	580,240,340.12	570,158,798.67	602,323,727.57
调整事项	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	601,723,139.82	580,240,340.12	570,158,798.67	602,323,727.57
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	5,536,546.42	24,983,794.75	-	-
财务费用	-9,870.42	287.60	-884.93	-56,950.51
所得税费用	-	-	-	-
净利润	92,910,693.01	18,134,943.38	494,297,110.44	161,345,149.32
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	92,910,693.01	18,134,943.38	494,297,110.44	161,345,149.32
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	2,126,027.40	438,356.16



	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海光魅投资中心 (有限合伙)	上海晟科投资中心 (有限合伙)	上海光魅投资中心 (有限合伙) 公司	上海晟科投资中心 (有限合伙)
流动资产	1,167,110,472.84	10,551,000,147.42	1,241,042,122.06	10,656,348,941.32
其中：现金和现金等价物	13,468.92	209,912.68	174,860.58	33,120,171.81
非流动资产	-	-	-	-
资产合计	1,167,110,472.84	10,551,000,147.42	1,241,042,122.06	10,656,348,941.32
流动负债	56,568,165.63	20,426,452.53	29,887,396.87	14,224,805.73
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	56,568,165.63	20,426,452.53	29,887,396.87	14,224,805.73
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,110,542,307.21	10,530,573,694.89	1,211,154,725.19	10,642,124,135.59
按持股比例计算的净资产份额	12,525,597.79	1,569,826,417.02	221,536,173.11	1,495,878,463.13
调整事项	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	12,525,597.79	1,569,826,417.02	221,536,173.11	1,495,878,463.13
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	383,664,297.95	-	415,034,985.04
财务费用	-1,143.40	-27,242.02	24,640.12	-80,818.21
所得税费用	-	-	-	-
净利润	-109,555,568.66	400,483,757.25	-64,434,641.08	990,977,156.84
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-109,555,568.66	400,483,757.25	-64,434,641.08	990,977,156.84
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

	期末余额/ 本期发生额	
	珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	珠海安石宜达股权投资基金(有限合伙)
流动资产	516,830,872.22	4,050,168,563.28
其中：现金和现金等价物	13,303,989.79	28,279,232.19
非流动资产	-	-
资产合计	516,830,872.22	4,050,168,563.28
流动负债	101,817.19	1,232,868.25
非流动负债	-	-

负债合计	101,817.19	1,232,868.25
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	516,729,055.03	4,048,935,695.03
按持股比例计算的净资产份额	221,193,211.46	1,558,391,792.02
调整事项	-	-
—商誉	-	-
—内部交易未实现利润	-	-
—其他	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	221,193,211.46	1,558,391,792.02
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	7,444,287.21	50,696,696.37
财务费用	942,450.32	-69,317.32
所得税费用	-	-
净利润	-78,988,245.30	48,935,695.03
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-78,988,245.30	48,935,695.03
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

**(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：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	663,847,682.57	1,037,134,747.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,127,846.77	11,679,969.32
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-7,127,846.77	11,679,969.32
联营企业：		
投资账面价值合计	157,451,611.21	203,873,564.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,118,515.38	19,587,158.60
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-4,118,515.38	19,587,158.60

**(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

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(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

**4、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5、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

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的金融资产包括交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具、其他非流动金融资产，本公司的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险，董事会全权负责建立并监督本公司的风险管理架构，以及制定和监察本公司的风险管理政策。

### 1、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。如果金融工具涉及的顾客或对方无法履行合同项下的义务对本公司造成的财务损失，即为信用风险。信用风险主要来自应收客户款项。应收账款和应收票据及其他应收款的账面值为本公司对于金融资产的最大信用风险。

### 2、流动性风险

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

### 3、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### (1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司不存在重大汇率风险

#### 利率风险

#### (2) 利率风险

利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

公司借款以人民币借款为主，人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

利率变动		本期		上期	
		对利润影响	对股东权益影响	对利润影响	对股东权益影响
人民币借款	上升 0.5%	-50,191,259.75	-50,191,259.75	-25,342,195.01	-25,342,195.01
人民币借款	下降 0.5%	50,191,259.75	50,191,259.75	25,342,195.01	25,342,195.01

#### (3) 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

## 十一、公允价值的披露

## 1、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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	37,504,406.24	387,240,672.15	109,474,484.14	534,219,562.53
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	37,504,406.24	387,240,672.15	109,474,484.14	534,219,562.53
(1) 债务工具投资	-	355,539,793.15	46,600,990.89	402,140,784.04
(2) 权益工具投资	37,504,406.24	31,700,879.00	62,873,493.25	132,078,778.49
(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	-	-	128,202,238.43	128,202,238.43
(四) 投资性房地产	-	-	-	-
1. 出租用的土地使用权	-	-	-	-
2. 出租的建筑物	-	-	-	-
(五) 生物资产	-	-	-	-
1. 消耗性生物资产	-	-	-	-
2. 生产性生物资产	-	-	-	-
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	37,504,406.24	387,240,672.15	237,676,722.57	662,421,800.96
(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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	-	-	-	-
<b>二、非持续的公允价值计量</b>	-	-	-	-
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	-	-
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>	-	-	-	-

**2、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

公司持续第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

**3、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

项目	2020年12月31日 公允价值(元)	估值技术	重要参数
基金	132,870,672.15	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表
理财产品	254,370,000.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表

**4、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

项目	公允价值(元)	估值技术	重要参数
债务工具投资	46,600,990.89	上市公司比较法	流动性折价/控制权溢价
权益工具投资	191,075,731.68	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

## 5、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

项目	2019年12月31日	会计政策变更	转入	转出	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2020年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
			第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产	217,350,627.32	-	-	13,973,700.00	-56,719,858.63	-	6,582,875.76	-	43,765,460.32	-	109,474,484.13	-
其他权益工具投资	168,363,395.68	-	-	-	-	-30,154,913.86	10,000,000.00	-	20,006,243.39	-	128,202,238.43	-
合计	385,714,023.00	-	-	13,973,700.00	-56,719,858.63	-30,154,913.86	16,582,875.76	-	63,771,703.71	-	237,676,722.56	-

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 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(%)
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	60,000.00	29.17	29.17

本企业的母公司情况的说明

宜兴光控投资有限公司控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

### 3、 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

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

其他说明

□适用 √不适用

### 4、 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
光大控股创业投资（深圳）有限公司	其他
Everbright Ashmore Investment Management	其他
EBA Investments (YiYue) Limited	其他
EBA Investments (Advisory) Limited	其他
China Everbright Finance Limited	其他
China everbright venture capital limited	其他
Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	其他
珠海安渊投资有限公司	其他
上海熙麦商务咨询管理有限公司	其他
珠海光石安坤投资有限公司	其他
上海安依投资有限公司	其他
重庆维碚仓储服务有限公司	其他
上海安曼投资有限公司	其他
有限合伙企业汇总	其他
契约式基金汇总	其他
其他有限合伙企业汇总	其他



## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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
China everbright venture capital limited	咨询服务费	-	200,846.77
EBA Investments (YiYue) Limited	咨询服务费	5,652,260.00	-
珠海安渊投资有限公司	咨询服务费	4,716,981.13	4,716,981.13
珠海光石安坤投资有限公司	物业服务	-	269,257.00
珠海安岩投资管理有限公司	咨询服务费	-	1,903,860.43
珠海砭然股权投资基金（有限合伙）	咨询服务费	156,086.84	71,219.95
有限合伙企业汇总	资产管理费、咨询服务费	119,651,555.99	152,832,419.34
契约式基金汇总	资产管理费	73,846,929.22	111,334,870.71

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

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
光大控股创业投资（深圳）有限公司	办公房屋	358,886.41	241,600.40

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
EBA Investments (YiYue) Limited	36,100.00	2017/10/25	2020/10/24	是
徐州光鑫房地产开发有限公司	40,000.00	2020/5/11	2023/5/14	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

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

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				
China Everbright Finance Limited	10,929,207.50	2018/1/19	2022/1/18	/
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020/11/11	2021/11/15	/
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019/11/15	2021/11/14	/

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**6. 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	上海嘉宝安石置业有限公司	不适用	不适用	2,174,256.44	-
应收账款	有限合伙企业汇总	74,837,769.82	2,993,510.79	117,870,764.63	2,357,415.29
应收账款	契约式基金汇总	63,150,526.48	2,526,021.06	32,548,948.90	650,978.98
应收账款	珠海砒然股权投资基金（有限合伙）	240,945.20	-	-	-
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	-	-	8,660,617.69	8,660,617.69
其他应收款	上海熙麦商务咨询管理有限公司	-	-	4,746,666.69	-
其他应收款	上海建工安皓股权投资基金管理	20,000.00	-	20,000.00	-

	有限公司				
其他应收款	有限合伙企业汇总	53,925.00	-	33,060.00	-
其他应收款	契约式基金汇总	2,000.00	-	302,000.00	-
其他应收款	珠海安岩投资管理有限公司	-	-	175,228,375.00	-
其他应收款	重庆光控兴渝置业有限公司	不适用	不适用	160,695,833.33	-
其他应收款	上海安依投资有限公司	450,840,026.98	-	-	--
其他应收款	重庆维碚仓储服务有限公司	30,013,972.60	-	-	-
其他应收款	上海安曼投资有限公司	50,008,904.11	-	-	-

**(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
合同负债	有限合伙企业汇总	65,908.49	-
其他流动负债	有限合伙企业汇总	3,954.51	-
预收款项	有限合伙企业汇总	-	81,930,866.37
合同负债	契约式基金汇总	66,550,529.83	-
其他流动负债	契约式基金汇总	3,993,031.79	-
合同负债	珠海安渊投资有限公司	1,572,326.99	-
预收款项	珠海安渊投资有限公司	-	1,572,327.01
合同负债	重庆大融城实业发展有限公司	5,569.32	-
其他应付款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	4,047,727.70	-
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	104,142,378.80	104,142,378.80
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	162,000.00	162,000.00
其他应付款	光大控股创业投资(深圳)有限公司	25,344.00	62,920.17
其他应付款	Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	197,705.12	-
其他应付款	上海嘉宝安石置业有限公司	不适用	510,500.00

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

□适用 √不适用

**2、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

①截至 2020 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债（金额单位：万元）

公司名称	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
被担保单位：			
西上海（集团）有限公司	20,000.00	2021/11/3	存在反担保，无影响
徐州光鑫房地产开发有限公司	36,000.00	2023/5/14	存在反担保，无影响

②2018 年 11 月 15 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司临 2018-042 号公告）。根据该次股东大会决议精神，公司于 2019 年 4 月 1 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划优先收购权协议》和《专项计划展期回购协议》（详见公司临 2019-015 号公告）。

③2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年度股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司 2019-031 号公告）。根据该次股东大会决议精神，公司于 2019 年 7 月 10 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》（详见公司临 2019-044 号公告）。

④2020 年 4 月 3 日，公司召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于为光证资管光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划（暂定名）提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司 2019-031 号公告）。根据 2020 年第二次临时股东大会决议精神，公司于 2020 年 9 月 9 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 3

期西安大融城资产支持专项计划)签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》(详见公司临 2020-055 号公告)。2020 年 9 月 24 日,上述西安大融城资产支持专项计划发行成功。

(2). 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

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

### 3、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

除上述事项外,截至 2021 年 4 月 28 日,本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 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

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 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

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为四个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产管理业务；分部三为不动产投资业务，即通过不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产；分部四为并表地产基金，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资。

### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	分部 1	分部 2	分部 3	分部 4	分部间抵销	合计
营业收入	304,324.13	71,658.99	6,687.91	18,395.16	7,330.00	393,736.19
营业成本	173,970.91	12,923.83	1,848.29	17,753.76	3,646.22	202,850.57
资产总额	834,545.18	214,680.15	1,360,170.83	1,598,393.61	619,815.43	3,387,974.34
负债总额	651,548.55	66,519.07	938,039.84	1,358,509.24	621,111.07	2,393,505.63

### (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

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 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
1 年以内小计	47,100.00
1 至 2 年	5,940.00
2 至 3 年	-
3 年以上	-
合计	53,040.00

## (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	53,040.00	100.00	-	-	53,040.00	59,940.00	100.00	-	-	59,940.00
其中：										
按性质	53,040.00	100.00	-	-	53,040.00	59,940.00	100.00	-	-	59,940.00
合计	53,040.00	/	-	/	53,040.00	59,940.00	/	-	/	59,940.00

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按性质

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 (%)
上海方逸贸易有限公司	15,000.00	-	-
宋亚	5,940.00	-	-
上海梓林信息科技有限公司	6,600.00	-	-
上海菁伟医药科技有限公司	25,500.00	-	-
合计	53,040.00	-	-

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

**2、其他应收款****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	-	-
其他应收款	2,491,190,379.82	3,142,930,213.54
合计	2,491,190,379.82	3,142,930,213.54

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**应收股利****(2). 应收股利**

□适用 √不适用

**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
1 年以内小计	2,080,967,007.15
1 至 2 年	403,882,372.54
2 至 3 年	2,141,446.06
3 年以上	115,765,037.38
合计	2,602,755,863.13

**(2). 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
保证金	3,621,644.90	3,621,644.90
关联方往来（合并范围内）	1,952,047,358.45	2,798,630,808.35
关联方往来（合并范围外）	539,979,561.67	344,590,866.31
其他非关联方往来	107,107,298.11	107,662,769.06
合计	2,602,755,863.13	3,254,506,088.62



## (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	-	97,960,381.90	13,615,493.18	111,575,875.08
2020年1月1日余额在本期	-	97,960,381.90	13,615,493.18	111,575,875.08
--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	-	10,391.77	-	10,391.77
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	-	97,949,990.13	13,615,493.18	111,565,483.31

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

## (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	
其他应收款 坏账准备	111,575,875.08	-	10,391.77	-	-	111,565,483.31
合计	111,575,875.08	-	10,391.77	-	-	111,565,483.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## 3、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	4,889,005,094.81	-	4,889,005,094.81	4,472,061,429.23	-	4,472,061,429.23
对联营、合营企业投资	157,540,502.45	5,000,000.00	152,540,502.45	150,270,926.08	5,000,000.00	145,270,926.08
合计	5,046,545,597.26	5,000,000.00	5,041,545,597.26	4,622,332,355.31	5,000,000.00	4,617,332,355.31

## (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
上海嘉宝神马房地产有限公司	1,838,194,355.81	-	-	1,838,194,355.81	-	-
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00	-	-	1,542,608,322.00	-	-
光大安石（北京）资产管理有限公司	1,270,359.00	-	-	1,270,359.00	-	-
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	64,058.00	-	-	64,058.00	-	-
上海光野投资中心（有限合伙）	883,000,000.00	350,000,000.00	-	1,233,000,000.00	-	-
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	151,624,334.42	-	151,624,334.42	-	-	-
上海嘉宝安石置业有限公司	-	16,000,000.00	-	16,000,000.00	-	-
上海雷泰投资中心（有限合伙）	-	202,568,000.00	-	202,568,000.00	-	-
合计	4,472,061,429.23	568,568,000.00	151,624,334.42	4,889,005,094.81	-	-

## (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											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	9,520,427.13	-	-	8,839,099.80	-	-	-	-	-	18,359,526.93	-
上海格林风范房地产发展有限公司	127,973,662.73	-	-	166,698.30	-	-	-	-	-	128,140,361.03	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	7,372,031.25	-	-	-1,016,896.20	-	-	314,520.56	-	-	6,040,614.49	-
上海安亭老庙黄金有限公司	404,804.97	-	-	-401,009.11	-	-	3,795.86	-	-	-	-
小计	145,270,926.08	-	-	7,587,892.79	-	-	318,316.42	-	-	152,540,502.45	-
合计	150,270,926.08	-	-	7,587,892.79	-	-	318,316.42	-	-	157,540,502.45	5,000,000.00

## 4、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	20,682,836.22	7,801,952.94	22,234,490.75	5,273,136.36
其他业务	46,196,215.79	10,680,922.40	13,301,764.24	9,251,364.12
合计	66,879,052.01	18,482,875.34	35,536,254.99	14,524,500.48

## 5、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	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	7,587,892.79	5,518,499.34
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	874,295.47	53,131,774.34
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	51,055,806.55	40,155,307.48
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	-	-
合计	59,517,994.81	98,805,581.16

## 十八、 补充资料

## 1、 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	-108,263.38	/
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）	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,468,976.72	/
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	-	/
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	-	/
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	-41,640,872.59	/
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/
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	2,879,464.73	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	143,406,285.11	注 1
所得税影响额	1,064,547.11	/
少数股东权益影响额	18,697,545.25	/
合计	157,767,682.95	/

注 1：报告期公司受让上海嘉宝安石置业有限公司 4% 股权，报告期末合计持有上海嘉宝安石置业有限公司 51.00% 股权，上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围。按企业会计准则规定，公司在并购日对原持有的 47% 股权按公允价值重新计量，确认投资收益 14,226.38 万元。

## 2、 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	6.32	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.90	0.17	0.17

## 3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 4、其他

√适用 □不适用

主要报表项目	增减额 (万元)	增减率	主要原因
交易性金融资产	29,578.14	221.06%	交易性金融资产期末数与上年期末数相比增加 29,578.14 万元，增加比例为 221.06%，主要原因是上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业纳入公司合并报表范围前购买的银行理财产品及公司购买的西安大融城资产支持专项计划优先 A 类资产证券；
应收账款	6,516.53	28.73%	应收账款期末数与上年期末数相比增加 6,734.65 万元，增加比例为 29.69%，主要原因是不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的管理及咨询服务费；
预付款项	564.61	40.79%	预付款项期末数与上年期末数相比增加 564.61 万元，增加比例为 40.79%，主要原因为下属商管子公司因业务需要预付货款所致；
其他应收款	24,384.02	34.73%	其他应收款期末数与上年期末数相比增加 24,437.12 万元，增加比例为 34.81%，主要原因是房地产开发业务子公司按股权比例向少数股权支付的往来款和公司向参股的不动产基金项目公司提供借款；
存货	86,585.08	10.65%	存货期末数与上年期末数相比增加 86,585.09 万元，增加比例为 10.65%，主要原因是上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业开发的重庆大融汇项目存货纳入公司合并报表范围；
长期股权投资	80,948.48	16.94%	长期股权投资期末数与上年期末数相比增加 80,948.48 万元，增加比例为 16.49%，主要原因是本期不动产投资业务认缴出资珠海安石宜达投资中心（有限合伙）；
其他权益工具投资	-4,016.12	-23.85%	其他权益工具期末数与上年期末数相比减少 4,016.12 万元，减少比例为 23.85%，主要原因为本期相关金融资产公允价值降低且部分处置；
其他非流动金融资产	-10,270.29	-49.53%	其他非流动金融资产期末数与上年期末数相比减少 10,270.29 万元，减少比例为 49.53%，主要原因是其他非流动金融资产本期公允价值下降；
投资性房地产	272,930.19	84.82%	投资性房地产期末数与上年期末数相比增加 272,930.18 万元，增加比例为 84.82%，主要原因是上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业运营的重庆大融汇项目投资性房地产和上海嘉宝安石置业有限公司运营的上海嘉定大融城项目纳入公司合并报表范围；
短期借款	-35,000.00	-100.00%	短期借款期末数与上年期末数相比减少 35,000.00 万元，减少比例为 100.00%，主要原因是本期偿还到期短期借款；

预收款项	-352,923.03	-96.22%	预收款项期末数与上年期末数相比减少 352,923.03 万元，减少比例为 96.22%，合同负债期末数与上年期末数相比增加 354,709.55 万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示；
一年内到期的非流动负债	77,926.15	96.97%	一年内到期的非流动负债期末数与上年期末数相比增加 77,926.15 万元，增加比例为 96.97%，主要原因是公司 18PPN1 期债券 10 亿元 1 年内到期转入一年内到期的非流动负债；
其他流动负债	28,162.89	-	其他流动负债期末数与上年期末数相比增加 28,162.89 万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至其他流动负债列示；
长期借款	844,441.17	-	长期借款期末数与上年期末数相比增加 452,962.22 万元，增加比例为 115.71%，主要原因是本期上海雷泰投资中心（有限合伙）和上海嘉宝安石置业有限公司纳入合并报表增加的长期借款及光大安石虹桥中心增加的项目开发贷款；
应付债券	-54,798.37	-11.81%	应付债券期末数与上年期末数相比减少 54,798.37 万元，减少比例为 11.81%，主要原因是公司 18PPN1 期债券 1 年内到期转入一年内到期的非流动负债及本年发行 20PPN01 债券 5 亿元；
预计负债	-6,000.00	-100.00%	预计负债期末数与上年期末数相比减少 6,000.00 万元，减少比例为 100.00%，主要原因是本期涉及控股子公司上海泰琳实业有限公司收到生效的民事判决书并执行完毕。
递延所得税负债	27,971.42	26.90%	递延所得税负债期末数与上年期末数相比增加 27,971.42 万元，增加比例为 26.90%，主要原因为公司本期并购项目公司，底层资产公允价值确认递延所得税负债所致；
销售费用	4,637.41	48.67%	销售费用本期数与上期数相比增加 4637.41 万元，增加比例为 48.67%，主要原因为本期并购上海雷泰投资中心（有限合伙）其下属公司销售费用增加所致；
投资收益	7,397.90	137.29%	投资收益本期数与上期数相比增加 7,397.90 万元，增加比例为 137.29%，主要原因为本期受让上海嘉宝安石置业有限公司 4% 股权后纳入合并报表，并购日对原持有的 47% 股权按公允价值重新计量，确认投资收益 14,226.38 万元所致。

## 第十一节 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、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
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原稿。

董事长：张明翱

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日

### 修订信息

适用 不适用