

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

# 光大嘉宝股份有限公司 2021 年半年度报告

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司无半年度利润分配预案或资本公积转增股本预案。

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半年度报告的真实性和完整性

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，敬请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

## 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	管理层讨论与分析 .....	7
第四节	公司治理 .....	22
第五节	环境与社会责任.....	23
第六节	重要事项 .....	24
第七节	股份变动及股东情况.....	35
第八节	优先股相关情况.....	37
第九节	债券相关情况 .....	38
第十节	财务报告 .....	45

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	载有法定代表人签名并盖章的2021年半年度报告全文及摘要。
	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。

## 第一节 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	2021 年上半年度
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@eb.jb.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的历史变更情况	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.eb.jb.com
电子信箱	600622@eb.jb.com
报告期内变更情况查询索引	/

## 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	/

## 五、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、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	1,293,805,059.71	1,924,315,351.10	-32.77
归属于上市公司股东的净利润	95,271,578.46	103,905,658.06	-8.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,207,774.38	89,642,368.09	-19.45
经营活动产生的现金流量净额	1,949,886,671.51	147,125,510.57	1,225.32
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	6,777,777,915.00	6,682,553,538.73	1.42
总资产	35,145,807,575.00	33,877,031,187.46	3.75

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.07	-14.29
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.07	-14.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.06	-16.67
加权平均净资产收益率(%)	1.42	1.62	减少0.20个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.07	1.39	减少0.32个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 八、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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	6,090,869.81	/
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	/
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,476,051.80	公司向不动产资管项目公司提供借款收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	/
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	/
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	395,738.73	/
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
受托经营取得的托管费收入	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,244,573.15	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/
少数股东权益影响额	-6,113,563.23	/
所得税影响额	-9,029,866.18	/
合计	23,063,804.08	/

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

#### 1. 不动产资产管理和投资行业

2021 年上半年，全球经济逐渐复苏，但国家间不稳定不平衡现象突出，世界经济的恢复和发展仍存在较大不确定因素。

中国经济运行延续自去年二季度以来的持续复苏趋势，经济稳定恢复，稳中加固，稳中向好。上半年，中国国内生产总值(GDP)同比增长 12.7%。各类不动产资产运营环境及经营状况随之改善。零售物业方面，消费市场总体有所改善，社会消费品零售总额同比增长 23%，零售物业需求出现回升，部分重点城市零售物业空置率下降，租金降幅收窄。写字楼方面，供应压力与需求支撑并存，重点城市空置率有所回落，互联网科技、医药健康、专业服务等行业是拉动需求的主力。物流地产方面，受电商行业带动，市场需求不断增加，市场恢复速度好于预期。

不动产投资市场方面，市场活跃度整体提升，多宗较少在市场上出现的核心型资产完成交易。上海商业地产大宗交易量稳居全国第一，深圳交易量创近年来新高。除传统的购物中心、写字楼外，物流产业园等基础设施类不动产成为市场交易热点。投资型买家、外资买家活跃度显著提升。

不动产资产管理方面，随着不动产投资市场的日趋活跃和基础设施 REITs 的试点发行，不动产资管业务受到更多关注，资本市场对不动产资管业务提出了更高的期待，促使不动产资管机构对底层资产的管控更加精细化、系统化，不动产资管机构的发展更加专业化、规模化。

#### 2. 房地产开发业务

2021 年上半年，全国商品房销售规模大幅增加，重点城市市场热度不减，中央和地方密集出台调控政策以稳定市场预期，房地产金融监管持续强化。上海市商品房市场持续升温，在精准调控政策的影响下，新房价格涨幅收窄。根据克尔瑞统计数据显示，上半年上海市商品房成交面积约 1112 万平方米，同比增长 61%，其中：商品住宅成交面积约 570 万平方米，同比增长 71%。

### 二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### 1、优秀的管理团队和人才队伍。

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。

#### 2、完善的业务体系和风控体系。

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、灵活的投资策略和深耕细作的自主操盘能力，提供主动开发业务管理、商业运营业务管理、物流地产运营管理等全套综合房地产资产管理服务，并能够最终实现以资产出售、股权交易、资产证券化等多种方式退出的一体化解决方案，从而能够实现开发、商业及物流等项目的全流程管理。

公司还建立了完善的风险评估与风险控制体系，通过对项目全过程进行高质量的管理和监控，经过风险识别、风险评估、风险应对和风险监测，对各类项目的“募、投、管、退”各个环节进行全面的风险控制，实现基金投资人利益和公司股东利益最大化。

### 3、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跨境不动产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），不断做精金融、做优实业，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。

### 4、良好的品牌形象。

在资管业务方面，光大安石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，连续七年（2015-2021年）蝉联国务院发展研究中心企业研究所等单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力TOP10”榜单第一名。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2021年6月底，累计在管及在建商业项目21个，总建筑面积逾220万平方米。2021年上半年发布的写字楼管理品牌WELLBEING，在业内取得较好反响。

在房地产开发业务方面，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，地产开发品牌在区域内形成了较好的口碑和美誉度，有较强的竞争力。

## 三、经营情况的讨论与分析

### 1、推动产品创新，助力首批公募REITs发行。

在团队持续努力和合作方大力支持下，由光大安石旗下基金作为原始权益人的在管产业园区项目“光大安石科技园”在众多优质项目中脱颖而出，于今年5月成为我国内陆首批、上海市首个获批的基础设施公募REITs项目。以其为底层资产的华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（交易代码：508000）于6月21日在上交所正式挂牌交易。

### 2、加强品牌输出，深化业务合作，拓展轻资产项目。

上半年，光大安石商业管理团队先后新增拓展了郑州大融城和重庆巴南大融城项目，公司在管大融城购物中心增至21座，在管项目总建筑面积逾220万平方米。同时，光大安石与成都城投集团全资子公司成都城投置地共同成立了合资平台公司，将就其旗下位于中国西南地区的商业资产开展多层面、多方位合作，努力打造更多优质商业产品。

今年5月，光大安石写字楼管理品牌WELLBEING于上海正式发布。WELLBEING服务体系将覆盖光大安石旗下位于上海和北京的写字楼管理项目，致力于通过科技赋能、高效运营、管理优化等方式为入驻企业带来健康、绿色、生态的办公体验，并以此为依托，着力打造更多具有一流国际水准的引领性商务作品。

### 3、盘活存量资产，加速销售去化，实现资金回流。

继续加大资产盘活力度，推进资产整售工作，提高资产的使用效率。光大安石中心项目着力拓展销售渠道，深度挖掘潜在客户，实现了2栋写字楼的出售，去化面积合计约1万平方米。

地产开发板块进一步加快销售，多渠道、多方式促进去化。上半年梦之悦、梦之晴、梦之春三个项目销售面积4.6万平方米。

#### 4、强化资金管理，优化资本结构，降低融资成本。

尽管房地产行业融资政策持续收紧，公司仍克服了诸多不利因素，落实滚动债务管理工作。1月，公司完成了10亿元PPN产品发行，融资成本较之前有较大幅度下降。同时，积极推进项目层面的融资替换工作，实现了贷款额度或成本的优化。此外，公司还加强系统内资金统筹与平衡，陆续偿还了7亿元信托融资款。

#### 5、完善内控制度，加强廉洁教育，提升管控水平

根据公司实际，修订了《公司章程》及部分内控制度，以适应经营及管理的发展需要。同时，进一步建立机制、明确责任，加强安全生产和综合治理管理，完善突发事件处置流程；充分发挥内审监督作用，按计划完成自查及内控检查等工作，未发现重大违规问题。

公司结合实际，以警示教育为重点，加强廉洁教育。通过组织观看警示教育片、开展廉洁知识测试、签订廉洁从业责任书等措施，以案为鉴、以案促改，以案促治，公司“不敢腐、不能腐、不想腐”体系建设工作得到进一步加强。

### 报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

## 四、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报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	129,380.51	192,431.54	-32.77
营业成本	60,842.78	113,521.90	-46.40
销售费用	6,943.35	3,568.62	94.57
管理费用	14,212.03	12,178.51	16.70
财务费用	27,331.96	25,848.04	5.74
经营活动产生的现金流量净额	194,988.67	14,712.55	1,225.32
投资活动产生的现金流量净额	-8,042.98	-82,891.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-149,261.12	102,173.66	-246.09

营业收入变动原因说明：报告期营业收入与上年同期数相比减少 63,051.03 万元，主要原因是房地产开发业务结转收入减少；

营业成本变动原因说明：报告期营业成本与上年同期数相比减少 52,679.12 万元，主要原因是房地产开发业务结转营业成本减少；

销售费用变动原因说明：报告期销售费用与上年同期数相比增加 3,374.73 万元，主要原因是与上年同期相比增加了并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）及房地产开发业务增加的销售渠道费；

管理费用变动原因说明：报告期管理费用与上年同期数相比增加 2,033.52 万元，主要原因是与上年同期相比增加上海雷泰投资中心（有限合伙）；

财务费用变动原因说明：报告期财务费用与上年同期相比增加 1,483.92 万元，主要原因是与上年同期相比增加上海雷泰投资中心（有限合伙）；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期经营活动产生的现金流量净额为194,988.67万元，主要原因是房地产开发业务收到商品房销售款；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期投资活动产生的现金流量净额为-8,042.98万元，主要原因是本期光大安石虹桥中心项目支付的工程款；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期筹资活动产生的现金流量净额为-149,261.12万元，主要原因是本期偿还的借款及支付借款利息。

## 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (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 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上年期 末变动比例 (%)	情况 说明
交易性金融资产	15,198.74	0.43	42,958.18	1.27	-64.62	注1
其他应收款	122,375.51	3.48	94,587.65	2.79	29.38	注2
存货	766,720.95	21.82	899,629.18	26.56	-14.77	注3
投资性房地产	886,968.11	25.24	594,691.28	17.55	49.15	注4
在建工程	481,226.39	13.69	583,033.85	17.21	-17.46	注5
使用权资产	13,291.62	0.38	-	-	-	注6
短期借款	22,000.00	0.63	-	-	-	注7
应付账款	111,870.40	3.18	75,897.05	2.24	47.40	注8
合同负债	505,056.29	14.37	354,709.55	10.47	42.39	注9
长期借款	695,670.68	19.79	844,441.17	24.93	-17.62	注10
应付债券	513,568.09	14.61	409,296.55	12.08	25.48	注11
租赁负债	13,484.55	0.38	-	-	-	注12

其他说明

注1：报告期末公司交易性金融资产余额为15,198.74万元，与上年期末数相比减少27,759.44万元，主要原因是本期银行理财产品到期收回；

注2：报告期末公司其他应收款余额为122,375.51万元，与上年期末数相比增加27,787.86万元，主要原因是本期房地产开发业务控股子公司按股权比例向其他少数股权支付往来款及公司向不动产资管项目公司提供借款；

注3：报告期末公司存货余额为766,720.95万元，与上年期末数相比减少132,908.23万元，主要原因是重庆朝天门大融汇项目部分存货转入投资性房地产；

注 4：报告期末公司投资性房地产余额为 886,968.11 万元，与上年期末数相比增加 292,276.83 万元，主要原因是重庆朝天门大融汇项目部分存货及光大安石中心项目部分在建工程转入投资性房地产；

注 5：报告期末公司在建工程余额为 481,226.39 万元，与上年期末数相比减少 101,807.46 万元，主要原因是光大安石中心项目部分在建工程转入投资性房地产；

注 6：报告期末公司使用权资产余额为 13,291.62 万元，与上年期末数相比增加 13,291.62 万元，主要原因是公司 2021 年 1 月 1 日起实施新租赁准则确认的使用权资产；

注 7：报告期末公司短期借款余额为 22,000.00 万元，与上年期末数相比增加 22,000.00 万元，主要原因是本期取得的短期银行借款；

注 8：报告期末公司应付账款余额为 111,870.40 万元，与上年期末数相比增加 35,973.35 万元，主要原因是重庆朝天门大融汇项目竣工计提的应付工程款；

注 9：报告期末公司合同负债余额为 505,056.29 万元，与上年期末数相比增加 150,346.74 万元，主要原因是房地产开发业务收到的商品房预售款；

注 10：报告期末公司长期借款余额为 695,670.68 万元，与上年期末数相比减少 148,770.49 万元，主要原因是部分长期借款一年内到期转入一年内到期的非流动负债；

注 11：报告期末公司应付债券余额为 513,568.09 万元，与上年期末数相比增加 104,271.54 万元，主要原因是本期公司发行 21PPN001 募集资金 10 亿元，置换计入一年内到期非流动负债的 18PPN01。

注 12：报告期末公司租赁负债余额为 13,484.55 万元，与上年期末数相比增加 13,484.55 万元，主要原因是公司 2021 年 1 月 1 日起实施新租赁准则确认的租赁负债。

## 2. 境外资产情况

√适用 □不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 9,609.50（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.27%。

## 3. 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 64,870.00 万元。

(2) 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 283,349.33 万元。

(3) 并表企业上海光野投资中心（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 152,033.93 万元。

(4) 并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 205,699.00 万元。

(5) 并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款及为光大嘉宝向银行借款提供抵押担保，报告期末该项借款余额合计为 109,997.88 万元。

#### 4. 其他说明

√适用 □不适用

##### A、报告期内房地产开发业务情况

###### (a) 报告期内房地产储备情况

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

###### (b) 报告期内房地产开发投资情况

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	梦之晴	住宅	在建	60,511.80	108,921.24	158,326.61	158,326.61	-	266,103.00	12,416.42
2	上海嘉定	梦之春	住宅	在建	28,029.20	50,452.56	84,309.25	84,309.25	-	172,711.52	7,014.81
3	上海嘉定	云翔二期	动迁配套房	在建	21,956.40	53,822.00	73,180.00	73,180.00	-	78,080.00	260.94

###### (c) 报告期内房地产销售和结转情况

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	67,892.62	14,803.46	794.88	1,677.21	52,049.59
2	上海嘉定	梦之晴	住宅	23,829.30	22,648.15	-	-	91,296.81
3	上海嘉定	梦之春	住宅	40,985.30	8,646.05	-	-	8,646.05

报告期内，公司共计实现销售金额 197,387.69 万元，销售面积 57,381.68 平方米，实现结转收入金额 75,341.46 万元，结转面积 23,352.24 平方米。

## (d) 报告期内财务融资情况

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
1,352,421.76	4.99	6,700.42

## B、报告期公司不动产资管业务情况

报告期内，光大安石平台无新增投资项目，新增管理规模人民币 4.87 亿元；退出投资项目 4 个，减少管理规模人民币 13.50 亿元。报告期末，光大安石平台在管项目 37 个，在管规模人民币 460.25 亿元。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 28,333.32 万元，其中管理及咨询服务费收入 20,572.63 万元，其他收入 7,760.69 万元。

## (a) 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	1,703,987.38	37.02%
商业	1,624,166.75	35.29%
工业地产	366,416.10	7.96%
写字楼	175,840.57	3.82%
其他	732,045.42	15.91%
合计	4,602,456.22	100.00%

## (b) 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”）	5,524.77	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	1,609.30	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	133.16	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	1,035.74	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	1,777.79	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	10,080.76	/	/

## (c) 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	913,606	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	/	/	2,294,350	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。

(d) 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	报告期内 可售面积 (平方米)	报告期内销 售面积 (平方米)	报告期末可 供出租面积 (平方米)	报告期末已 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	19,426.55	332.49	94,452.23	81,867.45	5,030.07
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	重庆	综合体	265,582.80	500,000.00	49,453.49	3,132.71	117,729.07	115,874.29	6,377.96
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	-	-	49,214.05	43,680.49	2,796.77

(e) 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	17,750.47	22.93%
华东	18,637.96	24.08%
西南	13,682.18	17.68%
其他	27,330.81	35.31%
合计	77,401.42	100.00%

## C、报告期公司不动产投资业务情况

## (a) 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	37.35%	33,549	5,000	-	45,488	32,423	-	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	-	-	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	-	-	65,076	2,957	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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(原名为黄金广场 项目)	60.47%	174,880	-	-	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	-	-	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	1,000	-	1,900	1,900	-	否	-	/
合计			661,797	6,000	-	732,221	483,005	-	/	/	/

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。

#### （b）上市公司参与的其他不动产投资

2020 年 8 月，公司出资 150,000 万元与关联人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。安石宜达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。

#### （c）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 6.07 亿元。

**(四) 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
上海集挚咨询管理有限公司	咨询管理	1,000 万元	20.40%
成都城投安石商业管理有限公司	商业管理	1,000 万元	26.01%

**(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	11,384.51	15,198.74	416.74	617.37	-
其他非流动金融资产	11,139.65	10,626.97	93.02	-	-
其他权益工具投资	12,686.84	10,740.53	-	-	479.47

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 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	177,541.68	144,501.67	11,281.06
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	41,490.44	9,234.53	3,354.77
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	186,093.19	36,832.43	-1,930.70
上海联友置业有限公司	房地产开发经营	住宅	80,000	33.15	338,732.86	70,912.65	-5,117.15
上海联鹏置业有限公司	房地产开发经营	商住办	60,000	39.00	144,228.35	59,846.44	-24.05
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	32,422.70	21,495.33	16,554.95
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	257,817.49	38,736.31	1,882.92
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	480,598.52	31,626.66	-14,315.01
上海光野投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注1	-	488,009.80	101,606.14	-4,319.30
上海雷泰投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注2	-	520,274.10	43,402.54	-4,610.20
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	143,699.45	38,347.00	-1,653.00

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180,010.00万元，其中公司认缴平层级财产份额55,000.00万元。

## 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	177,541.68	144,501.67	14,846.50	11,281.06
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	41,490.44	9,234.53	14,090.30	3,354.77
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	186,093.19	36,832.43	-	-1,930.70
上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发经营	住宅	3,000	32,422.70	21,495.33	45,148.62	16,554.95
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发经营	住宅	5,000	257,817.49	38,736.31	1,689.96	1,882.92
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	480,598.52	31,626.66	7,553.10	-14,315.01
上海光野投资中心(有限合伙)	房地产开发经营	综合体	/	488,009.80	101,606.14	-	-4,319.30
上海雷泰投资中心(有限合伙)	房地产开发经营	综合体	/	520,274.10	43,402.54	29,558.54	-4,610.20

## 3、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

## (七) 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）投资管理有限公司担任上述基金管理人/普通合伙人，报告期内上述基金纳入公司合并报表范围。

## 五、其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1、市场风险

2021 年上半年国内宏观环境整体向好，各行业延续回暖趋势。但是，由于国际环境复杂多变，外部不稳定不确定因素较多，国内经济恢复不均衡，稳定发展的基础仍需巩固，不能排除由于市场环境发生变化而导致业务发展出现波动的可能性。公司将充分抓住居民消费意愿和企业扩张意愿复苏的窗口期，积极推进住宅和公寓类项目的销售，持续做好商业地产项目的精细化管理，通过提高自身运营效率增强应对外部环境变化的能力。

#### 2、财务风险

随着公司业务的不拓展、融资渠道的不断拓宽，在公司资产规模持续扩大，公司负债规模也有所提升。公司将不断优化财务结构，加快资金周转，多渠道降低资金成本，提高资金使用效率，强化风险控制，确保公司资金链安全、顺畅，不出现流动性风险和财务风险。

#### 3、商誉减值风险

截止 2021 年 6 月底，公司商誉余额 12.64 亿元，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，如果出现光大安石业务发展不如预期等情况，可能使公司出现计提商誉减值的风险。

## 第四节 公司治理

### 一、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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 3 月 19 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2021 年 3 月 20 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》等 4 项议案，具体内容详见公司临 2021-008 号公告。
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 21 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2021 年 5 月 22 日	该次股东大会以特别决议的方式审议通过了《关于修订〈公司章程〉和〈股东大会规则〉的议案》；以普通决议的方式审议通过了《公司董事会 2020 年度工作报告》等 9 项议案，具体内容详见公司临 2021-021 号公告。

#### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

#### 股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、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
陈蕴珠	监事会主席、监事	选举
杨莉萍	监事会主席、监事	离任

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

因已达法定退休年龄，杨莉萍女士向公司监事会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。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数（元）（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

#### 四、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) 相关股权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

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### (五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

为积极响应国家、上海市和嘉定区委、区政府号召，充分体现企业社会责任，根据对口支援的相关工作要求，公司参与对口支援云南省楚雄州大姚县贫困村的“村企结对”第二轮帮扶行动计划（2021-2025年），预计每年支出20万元，5年合计100万元。

年初，公司重庆朝天门大融汇项目联合巫溪县朝阳镇开展消费扶贫展销活动。

上半年，上海嘉宝公益基金会积极参与上海对口支援西藏自治区日喀则市帮扶项目，认领亚东县有关村幼儿园帮扶项目人民币20万元。

## 第六节 重要事项

### 一、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、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用 不适用

**三、违规担保情况**

适用 不适用

#### 四、半年报审计情况

适用 不适用

##### (一) 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2021 年 5 月 21 日，公司 2020 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 2021 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 2021 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 168 万元内支付该事务所 2021 年度审计费（其中财务会计报告审计费 132 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

##### (二) 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、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

#### 六、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、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

#### 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

#### 九、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，也不存在被监管机构出具不诚信记录的情况。

## 十、 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

为充分发挥公司与关联方的资源优势 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于 2020 年 4 月 3 日续签了《日常关联交易协议》（该协议有效期为三年，公司 2021、2022 年度的关联交易金额按照 2020 年度的标准执行，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)	
		2021 年度预计发生金额	报告期内实际发生金额	2021 年度预计发生金额	报告期内实际发生金额	2021 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	2,169	-	-
	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	-	-	-
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	144	-	-
	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	-	-	700	349	-	-
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	-	-	-

包括但不限于以上企业	公司及其下属企业	200,000	-	4,100	30	3,000	-
合计	/	800,000	-	15,400	2,692	3,000	-

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”。

## (2) 关于存款业务

关联方	关联交易类别	2021 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	16,194.04	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) 资产收购或股权收购、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”）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）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。报告期末，该项借款余额为15,000万元。	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

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，详见公司临2020-043号公告。报告期内昆山嘉宝网尚置业有限公司已全部偿还该项信托贷款。

## 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 (注1)	联营公司	-	-	-	10,414.70	-	10,414.70
China Everbright Finance Limited (注2)	其他关联人	-	-	-	1,092.92	-	1,082.07
宜兴光控投资有限公司 (注3)	母公司	-	-	-	976.33	-	976.33
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙) (注4)	其他关联人	-	3,300.00	-	-	-	-
合计		-	3,300.00	-	12,483.95	-	12,795.01
关联债权债务形成原因	<p>注 1: 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>注 2: 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>注 3: 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 2021 年 6 月 30 日, 该项借款余额为 976.33 万元。</p> <p>注 4: 2021 年 5 月 31 日, 根据公司董事会执行委员会决议, 公司与关联人宜兴光控投资有限公司共同向珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)(该企业有关情况详见公司临 2020-048 号)提供财务资助, 其中公司提供了 3,300 万元。从审慎的角度出发, 公司将该交易视为关联交易。报告期末公司已全部收回该项借款。</p>						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响						

## (五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

## 十一、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	20,000.00	2020/12/28	2020/12/28	2021/11/3	连带责任担保	履行情况良好	-	否	否	-	提供反担保	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	40,000.00	2020/4/26	2020/4/26	2023/5/14	连带责任担保	履行情况良好	-	否	否	-	提供反担保	否	/
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200.00	2021/6/21	2021/6/21	2036/6/9	连带责任担保	履行情况良好	-	否	否	-	提供反担保	否	/
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													136,200.00		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													166,700.00		
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													-		
报告期末对子公司担保余额合计（B）													262,788.22		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）													429,488.22		

担保总额占公司净资产的比例(%)	63.38
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）	409,488.22
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	90,692.30
上述三项担保金额合计（C+D+E）	409,488.22
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：上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）系公司参与投资的光控安石-中关村私募投资基金的全资子公司，主要持有、运营、管理北京中关村项目物业，北京华信恒盛投资管理有限公司（以下简称“华信恒盛”）系安依投资下属的三个全资项目公司之一，主要持有、运营、管理北京中关村项目 A、B 区物业。为满足北京中关村项目物业运营、管理之需要，公司为华信恒盛或其股东安依投资向金融机构申请再融资提供连带责任担保，借款期限为不超过 15 年（含 15 年），担保金额不超过人民币 16 亿元本金及相关利息等。该事项已经公司第十届董事会第七次会议、2020 年年度股东大会审议通过（详见公司临 2021-016 号、2021-021 号公告）。根据该次股东大会决议精神，华信恒盛与江苏银行股份有限公司北京分行（以下简称“江苏银行北京分行”）、华夏银行股份有限公司北京国贸支行（以下简称“华夏银行北京国贸支行”）签订了《固定资产银团贷款合同》，该合同项下的借款金额为不超过人民币 13.62 亿元。2021 年 6 月 21 日，公司为华信恒盛的上述借款与江苏银行北京分行、华夏银行北京国贸支行签订了《银团贷款保证合同》（详见公司临 2021-022 号公告）。

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。2020 年 7 月，重庆光控兴渝置业有限公司纳入公司合并报表范围。

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--上海安赆投资有限公司、上海泰琳实业有限公司（以下简称“上海安赆”、“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赆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，上海安赆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，公司为上海安赆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”，以下同）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《信托借款合同》，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）。报告内，昆山嘉宝网尚置业有限公司已全部偿还该笔信托融资贷款，公司为其的担保相应解除。

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。

## 十二、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

### 1、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、2020-061 号公告）。目前，该事项已经终止执行。

### 2、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、2020-061 号公告）。报告期内，该事项正在推进中。

### 3、关于 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具完成到期本息兑付之事

公司于 2018 年 1 月 29 日发行了 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称：18 光大嘉宝 PPN001；债券代码：031800045，以下简称“本期债券”），发行金额为人民币 10 亿元，票面利率为 6.9%（2019 年 12 月公司调整票面利率至 5.2%），发行期限为 2+1 年（详见公司临 2018-007 号公告）。2021 年 2 月 1 日，公司完成了本期债券到期后的本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 10.52 亿元（详见公司临 2021-002 号公告）。

### 4、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）。公司已于 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，发行金额为人民币 5 亿元（详见公司临 2020-063 号公告）。公司于 2021 年 1 月 22 日至 1 月 25 日发行了 2021 年度第一期定向债务融资工具（债券简称：21 光大嘉宝 PPN001；债券代码：032100136，以下简称“本期债券”），本期债券发行金额为人民币 10 亿元，发行利率为 5.3%，发行期限为 2+1 年（详见公司临 2021-001 号公告）。

### 5、关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险之事

为完善风险管理体系，促进公司董事、监事及高级管理人员充分履职，降低公司运营及管理风险，保障广大投资者利益，公司为公司全体董事、监事和高级管理人员及相关责任主体购买责任保险（以下简称“董监高责任险”）。该事项已经公司第十届董事会第六次（临时）会议、第十届监事会第五次（临时）会议审议，因该事项构成关联交易，全体董事、监事均回避表决（详见公司临 2021-003 号、2021-004 号、2021-005 号公告）。该事项已经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过（详见公司临 2021-008 号公告）。2021 年 3 月 26 日，公司已与有关保险公司签署了购买董监高责任险的协议。

## 6、关于重庆朝天门大融汇项目融资之事

为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，满足重庆朝天门大融汇项目的资金需要，公司及控股子公司——重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）进行对外融资，融资总金额为不超过人民币 34 亿元（含 34 亿元），其中：（1）光控兴渝拟向银行及/或其他金融机构申请不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）的抵押贷款，公司为光控兴渝向银行及/或其他金融机构申请抵押贷款提供增信措施，包括但不限于出具安慰函或流动性支持函等；（2）公司向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行资产支持票据进行融资，总金额不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）。上述融资事项已经公司第十届董事会第七次会议、2020 年年度股东大会审议通过（详见公司临 2021-015 号、2021-021 号公告）。报告期内，公司积极推进上述融资事项。

根据上述股东大会决议，光控兴渝于 2021 年 7 月 16 日与渣打银行（中国）有限公司等签署了《银团贷款协议》，贷款金额为 12.5 亿元，借款期限为 3 年。该等贷款已主要用于归还之前公司与上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行签订的《最高额保证合同》项下的贷款（该合同项下被担保主债权余额在“债权确定期间”内以最高不超过等值人民币 13 亿元整为限），故公司上述担保已随之解除。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### （一）股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

#### （一）股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	39,508
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

## (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、标记或 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
汤汇海	833,300	8,000,000	0.53	-	无	-	境内自然人
王文科	-	5,647,200	0.38	-	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				
汤汇海	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
王文科	5,647,200	人民币普通股	5,647,200				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						

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十名股东

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。	

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

#### (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情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、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

### 四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 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	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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年9月24日	2019年9月24日	2024年9月24日	8.80	4.46	详见公司其他情况的说明1	上海证券交易所	详见公司其他情况的说明2	详见公司其他情况的说明2	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

2021年6月24日，联合资信评估股份有限公司对本公司“19嘉宝01”债券进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司在对本公司2020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2021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>）。

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

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。

## 5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

1、“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）。

2、“19嘉宝01”债券于2019年9月30日起在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并采取竞价、报价、询价和协议交易方式面向合格投资者中的机构投资者交易。

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 光大嘉宝 MTN001	102001136	2020 年 6 月 8 日	2020 年 6 月 10 日	2025 年 6 月 10 日	12	3.98	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 1	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 1	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 1	否
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 光大嘉宝 MTN002	102001604	2020 年 8 月 20 日	2020 年 8 月 24 日	2025 年 8 月 24 日	4	3.97	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 2	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 2	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 2	否
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 光大嘉宝 MTN003	102002218	2020 年 11 月 27 日	2020 年 12 月 1 日	2023 年 12 月 1 日	4	4.48	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 3	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 3	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 3	否
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 光大嘉宝 PPN001	032000924	2020 年 10 月 28 日	2020 年 10 月 30 日	2023 年 10 月 30 日	5	4.40	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 4	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 4	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 4	否

光大嘉宝股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 光大嘉宝 PPN001	032100136	2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 26 日	2024 年 1 月 26 日	10	5.30	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	否
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	081800151	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	3.717	6.00	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	否
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	081800152	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	2.76	7.50	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	否
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	18 光大嘉宝 ABN001 次	081800153	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	0.01	-	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 6	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

1、报告期内，公司作为“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”的发起机构于 2021 年 5 月 24 日发布公告行使调整票面利率选择权，将“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”和“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的票面利率由原先的 6.00%和 7.50%分别调整为 5.85%和 7.20%，利率生效日为 2021 年 7 月 20 日。投资者可行使回售选择权，投资者回售登记起始日为 2021 年 5 月 25 日，投资者回售登记截止日为 2021 年 7 月 6 日。至登记截止日，登记回售的票据份数为 0 份。

2、其他非金融企业债务融资工具未涉及发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发。

## 3. 信用评级结果调整情况

√适用 □不适用

2021 年 6 月 24 日，联合资信评估股份有限公司对本公司“20 光大嘉宝 MTN001”、“20 光大嘉宝 MTN002”、“20 光大嘉宝 MTN003”进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司在对本公司 2020 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 2021 年跟踪评级报告》，维持“20 光大嘉宝 MTN001”、“20 光大嘉宝 MTN002”、“20 光大嘉宝 MTN003”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，评级报告详见中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）和上海清算所网站（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）。

2021 年 7 月 28 日，联合资信评估股份有限公司对本公司“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司在对本公司 2020 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 2018 年度第一期资产支持票据 2021 年跟踪评级报告》，维持“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”信用等级为“AAAsf”，维持“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”信用等级为“AA+sf”，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。

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

1、“20 光大嘉宝 MTN001”、“20 光大嘉宝 MTN002”、“20 光大嘉宝 MTN003”为无担保债券。为了维护中期票据持有人的合法利益，公司为中期票据资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，包括设立专门的中期票据偿付工作小组，加强中期票据募集资金使用的监督和管理，募集资金监管模式采用专户监管且受托支付模式，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则等。

2、“20 光大嘉宝 PPN001”、“21 光大嘉宝 PPN001”为无担保债券。为了维护定向债务融资工具持有人的合法利益，公司为定向债务融资工具资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，以确保定向债务融资工具安全兑付，包括设立专门的定向债务融资工具偿付工作小组，加强定向债务融资工具募集资金使用的监督和管理，募集资金监管模式采用专户监管且受托支付模式，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则等。

3、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”、“18 光大嘉宝 ABN001 次”对应的“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”设有目标资产物业运营收入应收账款质押担保、目

标物业资产抵押担保。为保证按期足额偿付资产支持票据，本项目制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，资产支持票据的持有人还可以依据法律法规的规定和募集说明书的约定，以资产支持票据持有人会议的形式行使有关权利。

报告期内，上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好，无重大变化。

## 5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

1、“20光大嘉宝 MTN001”票面利率 3.98%，采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2025 年 6 月 10 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 6 月 10 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“20光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2020 年 6 月 11 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

2、“20光大嘉宝 MTN002”票面利率 3.97%，采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2025 年 8 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 24 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“20光大嘉宝 MTN002”于债权登记日的次一工作日（即 2020 年 8 月 25 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

3、“20光大嘉宝 MTN003”票面利率 4.48%，采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2023 年 12 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 12 月 1 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“20光大嘉宝 MTN003”于债权登记日的次一工作日（即 2020 年 12 月 2 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

4、“20光大嘉宝 PPN001”票面利率 4.40%，采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2023 年 10 月 30 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 10 月 30 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“20光大嘉宝 PPN001”于债权登记日的次一工作日（即 2020 年 11 月 2 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

5、“21光大嘉宝 PPN001”票面利率 5.30%，采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2024 年 1 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 26 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“21光大嘉宝 PPN001”于债权登记日的次一工作日（即 2021 年 1 月 27 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

6、“18光大嘉宝 ABN001 优先 A”票面利率为 5.85%，采用单利，每半年付息一次并摊还一定金额本金，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。“18光大嘉宝 ABN001 优先 A”于 2021 年 7 月 20 日摊还了部分本金，截至本报告披露日的本金余额为 3.708 亿元。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在本期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。

“18光大嘉宝 ABN001 优先 B”票面利率为 7.20%，采用单利，每半年付息一次，到期一次还本，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在本期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。

“18光大嘉宝 ABN001 次”不设票面利率，享有最终剩余收益，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日，无开放退出安排。

上述资产支持票据于债权登记日后的第一个工作日（即 2018 年 10 月 30 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行交易。

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### (五) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	123.19	153.85	-19.93	/
速动比率	54.68	59.08	-7.45	/
资产负债率 (%)	71.99	70.64	1.91	/
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	7,220.78	8,964.24	-19.45	/
EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-33.33	注 1
利息保障倍数	1.04	1.63	-36.20	注 2
现金利息保障倍数	6.73	2.37	183.97	注 3
EBITDA 利息保障倍数	1.54	1.91	-23.04	/
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	/
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	/

注 1：EBITDA 全部债务比本报告期数与上年同期相比减少 33.33%，主要原因是与上年同期相比公司合并报表范围增加上海雷泰投资中心（有限合伙），对应公司全部债务增加；

注 2：利息保障倍数本报告期数与上年同期相比减少 36.20%，主要原因是与上年同期相比公司合并报表范围增加上海雷泰投资中心（有限合伙），对应本期利息支出增加；

注 3：现金利息保障倍数本报告期数与上年同期相比增加 185.65%，主要原因是本期房地产开发业务收到商品房预售款增加，公司经营活动产生的现金流量净额与上年同期增加。

#### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

□适用 √不适用

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2021 年 6 月 30 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	3,778,440,295.05	3,495,206,099.85
交易性金融资产	七、2	151,987,421.61	429,581,833.63
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	353,049,925.10	291,989,354.08
应收款项融资			
预付款项	七、4	13,778,475.60	19,489,642.59
其他应收款	七、5	1,223,755,105.63	945,876,512.82
买入返售金融资产			
存货	七、6	7,667,209,478.80	8,996,291,805.23
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	597,714,688.26	426,911,603.49
流动资产合计		13,785,935,390.05	14,605,346,851.69
<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	5,644,002,937.60	5,587,450,452.09
其他权益工具投资	七、9	107,405,344.80	128,202,238.43
其他非流动金融资产	七、10	106,269,721.71	104,637,728.90
投资性房地产	七、11	8,869,681,143.94	5,946,912,772.71
固定资产	七、12	115,257,587.03	119,520,657.66
在建工程	七、13	4,812,263,851.14	5,830,338,517.63
油气资产			
使用权资产	七、14	132,916,167.46	
无形资产	七、15	6,626,273.13	6,176,769.79
开发支出			
商誉	七、16	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	七、17	25,572,897.51	29,997,608.44
递延所得税资产	七、18	276,184,028.82	254,755,358.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,359,872,184.95	19,271,684,335.77
资产总计		35,145,807,575.00	33,877,031,187.46

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、19	220,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据	七、20		10,151,345.90
应付账款	七、21	1,118,703,999.61	758,970,507.31
预收款项	七、22	115,115,135.93	138,610,385.36
合同负债	七、23	5,050,562,943.09	3,547,095,535.49
应付职工薪酬	七、24	154,604,428.39	260,539,096.56
应交税费	七、25	307,675,146.65	310,267,553.84
其他应付款	七、26	2,622,538,078.08	2,603,303,217.62
其中：应付利息			
应付股利		15,238,935.00	14,946,979.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	1,148,828,447.89	1,582,911,039.24
其他流动负债	七、28	453,009,685.64	281,628,906.45
流动负债合计		11,191,037,865.28	9,493,477,587.77
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、29	6,956,706,815.74	8,444,411,703.42
应付债券	七、30	5,135,680,945.07	4,092,965,545.05
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、31	134,845,486.62	
长期应付款	七、32		10,929,207.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、18	1,312,451,103.29	1,319,398,309.95
其他非流动负债		571,161,701.36	571,161,701.36
非流动负债合计		14,110,846,052.08	14,438,866,467.28
负债合计		25,301,883,917.36	23,932,344,055.05
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、34	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
资本公积	七、35	1,414,184,881.63	1,415,435,458.00
减：库存股			
其他综合收益	七、36	-12,242,031.82	-12,853,130.15
专项储备			
盈余公积	七、37	305,570,286.20	305,570,286.20
一般风险准备			
未分配利润	七、38	3,570,579,376.99	3,474,715,522.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,777,777,915.00	6,682,553,538.73
少数股东权益		3,066,145,742.64	3,262,133,593.68
所有者权益（或股东权益）合计		9,843,923,657.64	9,944,687,132.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		35,145,807,575.00	33,877,031,187.46

公司负责人：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

2021年6月30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	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		222,508,876.15	258,536,452.97
交易性金融资产		49,188,199.64	138,674,199.39
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	3,271,985.00	53,040.00
应收款项融资			
预付款项		484,082.93	22,509.73
其他应收款	十七、2	2,662,193,467.25	2,491,190,379.82
存货		157,522.70	2,907,522.70
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		2,937,804,133.67	2,894,021,848.56
<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	5,041,689,995.85	5,041,545,597.26
其他权益工具投资		93,458,200.00	93,458,200.00
其他非流动金融资产		3,845,040,074.31	3,835,040,074.31
投资性房地产		116,520,207.98	120,373,396.85
固定资产		804,722.06	980,560.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		72,958,409.03	
无形资产		262,657.24	315,188.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,871,023.92	6,654,897.40
递延所得税资产		170,873,551.60	155,763,050.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,346,478,841.99	9,254,130,965.23
资产总计		12,284,282,975.66	12,148,152,813.79
<b>流动负债：</b>			
短期借款		220,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,861.18	2,561.18

预收款项			9,154,109.46
合同负债			
应付职工薪酬		25,422,433.60	71,480,822.46
应交税费		12,921,598.98	14,983,565.77
其他应付款		2,675,095,944.13	2,698,198,307.17
其中：应付利息			
应付股利		15,238,935.00	14,946,979.00
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		2,933,447,837.89	3,841,151,777.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		300,723,683.23	328,201,863.92
应付债券		5,135,680,945.07	4,092,965,545.05
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		73,783,985.92	
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	3,161,500.28
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,513,350,114.50	4,424,328,909.25
负债合计		8,446,797,952.39	8,265,480,686.25
<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		-8,760,022.24	-8,760,022.24
专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		581,070,060.67	626,257,164.94
所有者权益（或股东权益）合计		3,837,485,023.27	3,882,672,127.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,284,282,975.66	12,148,152,813.79

公司负责人：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  
2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入		1,293,805,059.71	1,924,315,351.10
其中：营业收入	七、39	1,293,805,059.71	1,924,315,351.10
二、营业总成本		1,238,505,624.49	1,688,124,473.30
其中：营业成本	七、39	608,427,783.39	1,135,218,975.56
税金及附加	七、40	145,204,501.55	136,953,854.10
销售费用	七、41	69,433,463.92	35,686,178.51
管理费用	七、42	142,120,265.42	121,785,099.47
研发费用			
财务费用	七、43	273,319,610.21	258,480,365.66
其中：利息费用		315,929,472.27	287,452,108.25
利息收入		45,999,721.44	31,135,529.75
加：其他收益	七、44	1,392,041.45	918,024.09
投资收益（损失以“-”号填列）	七、45	4,534,590.50	109,574.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,957,514.49	-1,745,584.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、46	6,173,696.80	1,519,318.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、47	708,482.57	1,397,661.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、48	40,341.27	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		68,148,587.81	240,135,456.61
加：营业外收入	七、49	13,693,988.43	1,036,456.13
减：营业外支出	七、50	938,887.60	169,655.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		80,903,688.64	241,002,257.38
减：所得税费用	七、51	69,499,593.30	119,553,658.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,404,095.34	121,448,598.80
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,404,095.34	121,448,598.80
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）		95,271,578.46	103,905,658.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-83,867,483.12	17,542,940.74
六、其他综合收益的税后净额		2,970,885.73	1,233,986.75

(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,203,374.18	629,333.24
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		1,522,207.95	
(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		1,522,207.95	
(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		-318,833.77	629,333.24
(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		-318,833.77	629,333.24
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,767,511.55	604,653.51
七、综合收益总额		14,374,981.07	122,682,585.55
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		96,474,952.64	104,534,991.30
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-82,099,971.57	18,147,594.25
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.06	0.07
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.06	0.07

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。

公司负责人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

### 母公司利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	十七、4	34,153,883.58	39,910,888.81
减：营业成本	十七、4	8,444,247.61	9,181,248.13
税金及附加		3,114,045.12	2,406,432.86
销售费用			
管理费用		25,715,556.25	41,520,103.68
研发费用			
财务费用		61,269,774.26	83,432,657.88
其中：利息费用		132,876,134.00	155,801,959.72
利息收入		73,732,013.18	72,212,423.79
加：其他收益		1,064.18	278,219.20
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	3,870,447.44	1,221,925.04

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-181,772.38	140,968.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-463,676.60	1,519,318.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,178.44	-37,940.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-60,984,083.08	-93,648,030.61
加：营业外收入		886,477.85	42,110.16
减：营业外支出		200,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-60,297,605.23	-93,605,920.45
减：所得税费用		-15,110,500.96	-22,357,228.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,187,104.27	-71,248,691.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,187,104.27	-71,248,691.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-45,187,104.27	-71,248,691.78

公司负责人：张明翱

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

## 合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<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		3,759,932,419.00	1,032,039,851.07
收到的税费返还		682,666.49	625,731.04
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	98,615,346.36	416,874,700.37
经营活动现金流入小计		3,859,230,431.85	1,449,540,282.48
购买商品、接受劳务支付的现金		650,029,544.56	482,327,533.85
支付给职工及为职工支付的现金		245,958,750.20	166,483,656.51
支付的各项税费		699,964,192.37	426,652,358.15
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	313,391,273.21	226,951,223.40
经营活动现金流出小计		1,909,343,760.34	1,302,414,771.91
经营活动产生的现金流量净额		1,949,886,671.51	147,125,510.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		293,784,174.43	326,133,332.48
取得投资收益收到的现金		7,571,188.11	93,492,652.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,219,718.40	162,000.00
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	七、53	109,958,586.44	175,000,000.00
投资活动现金流入小计		412,533,667.38	594,787,985.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,529,429.07	466,398,048.30
投资支付的现金		236,832,901.37	409,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,601,127.03	
支付其他与投资活动有关的现金	七、53	43,000,000.00	548,000,000.00
投资活动现金流出小计		492,963,457.47	1,423,698,048.30
投资活动产生的现金流量净额		-80,429,790.09	-828,910,063.27
<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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			114,500,000.00
取得借款收到的现金		1,531,386,618.40	5,668,535,741.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、53	2,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,533,386,618.40	5,783,035,741.00
偿还债务支付的现金		2,164,258,011.01	4,193,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		399,549,519.91	368,399,153.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,000,000.00	62,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、53	462,190,308.61	199,400,000.00
筹资活动现金流出小计		3,025,997,839.53	4,761,299,153.11
筹资活动产生的现金流量净额		-1,492,611,221.13	1,021,736,587.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-110,203.14	165,265.43
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		376,735,457.15	340,117,300.62
加：期初现金及现金等价物余额		3,382,035,444.12	3,031,435,223.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,758,770,901.27	3,371,552,523.84

公司负责人：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

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<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		22,724,567.17	13,294,369.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		391,420,950.26	2,730,738,971.85
经营活动现金流入小计		414,145,517.43	2,744,033,341.59
购买商品、接受劳务支付的现金		5,482,954.81	5,577,114.80
支付给职工及为职工支付的现金		52,710,403.74	36,979,399.03
支付的各项税费		7,699,337.79	6,084,991.96
支付其他与经营活动有关的现金		519,117,475.17	2,090,860,762.31
经营活动现金流出小计		585,010,171.51	2,139,502,268.10
经营活动产生的现金流量净额		-170,864,654.08	604,531,073.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		258,790,417.82	167,439,181.90
取得投资收益收到的现金			45,118,963.77
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
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			175,000,000.00
投资活动现金流入小计		258,790,417.82	387,611,145.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,500.00	380,440.86
投资支付的现金		180,263,901.37	515,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			548,000,000.00
投资活动现金流出小计		180,272,401.37	1,063,380,440.86
投资活动产生的现金流量净额		78,518,016.45	-675,769,295.19
<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		1,220,000,000.00	1,596,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,220,000,000.00	1,596,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,025,900,000.00	1,375,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		132,400,581.42	139,995,169.47
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,158,300,581.42	1,515,495,169.47
筹资活动产生的现金流量净额		61,699,418.58	80,504,830.53
<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>		-30,647,219.05	9,266,608.83
加：期初现金及现金等价物余额		258,536,452.97	607,877,598.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		227,889,233.92	617,144,207.39

公司负责人：张明朝

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

## 合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度							
	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
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	1,415,435,458.00	-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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,250,576.37	611,098.33		95,863,854.31	95,224,376.27	-195,987,851.04	-100,763,474.77
（一）综合收益总额			1,203,374.18		95,271,578.46	96,474,952.64	-82,099,971.57	14,374,981.07
（二）所有者投入和减少资本		-1,250,576.37				-1,250,576.37	-2,687,879.47	-3,938,455.84
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		-1,250,576.37				-1,250,576.37	-2,687,879.47	-3,938,455.84
(三) 利润分配							-111,200,000.00	-111,200,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-111,200,000.00	-111,200,000.00
4. 其他								
(四) 所有者权益内部结转			-592,275.85		592,275.85			
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			-592,275.85		592,275.85			
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	1,414,184,881.63	-12,242,031.82	305,570,286.20	3,570,579,376.99	6,777,777,915.00	3,066,145,742.64	9,843,923,657.64

项目	2020 年半年度							
	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
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）			629,333.24		13,924,533.94	14,553,867.18	-95,961,921.69	-81,408,054.51
（一）综合收益总额			629,333.24		103,905,658.06	104,534,991.30	18,147,594.25	122,682,585.55
（二）所有者投入和减少资本							-52,109,515.94	-52,109,515.94
1. 所有者投入的普通股							114,500,000.00	114,500,000.00
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							-166,609,515.94	-166,609,515.94
4. 其他								
（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	1,422,357,527.51	-925,526.52	305,570,286.20	3,166,167,321.80	6,392,855,010.99	3,003,340,181.03	9,396,195,192.02	

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度					
	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
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	-8,760,022.24	305,570,286.20	626,257,164.94	3,882,672,127.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-45,187,104.27	-45,187,104.27
（一）综合收益总额					-45,187,104.27	-45,187,104.27
（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						
1.提取盈余公积						
2.对所有者（或股东）的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本（或股本）						
2.盈余公积转增资本（或股本）						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-8,760,022.24	305,570,286.20	581,070,060.67	3,837,485,023.27

## 2021 年半年度报告

项目	2020 年半年度					
	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
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）					-161,229,815.90	-161,229,815.90
（一）综合收益总额					-71,248,691.78	-71,248,691.78
（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						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	-13,503,022.24	305,570,286.20	715,748,608.56	3,967,420,571.16

公司负责人：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：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 日公司股票复牌交易。

(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 8 月 27 日

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

序号	子公司	2021年上半年
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	合并
2	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	合并
3	上海宝菊房地产开发有限公司	合并
4	上海嘉宏房地产有限责任公司	合并
5	上海嘉宝物业服务有限公司	合并
6	上海盛创科技园发展有限公司	合并
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	合并
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	合并
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	合并
10	上海嘉宝联友房地产有限公司	合并
11	上海联鹏置业有限公司	合并
12	上海联友置业有限公司	合并
13	昆山嘉宝网尚置业有限公司	合并
14	上海嘉宝锦熙置业有限公司	合并
15	上海锦博置业有限公司	合并
16	上海尧琛实业有限公司	合并
17	上海嘉宝宜合置业有限公司	合并
18	上海嘉宝劳动服务有限公司	合并
19	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	合并
20	上海奇伊投资管理咨询有限公司	合并
21	CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	合并
22	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	合并
23	光控安石(北京)投资管理有限公司	合并
24	上海安迎投资管理有限公司	合并
25	EBA (Hong Kong) Asset Management Limited	合并
26	EBA Investments Real Estate Partners	合并
27	EBA Prosperous Investment Centre LLC	合并
28	Everbright Capital Management Limited	合并
29	珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	合并
30	珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	合并
31	光大安石(北京)资产管理有限公司	合并
32	光控第一太平物业管理(上海)有限公司	合并
33	光控安石(上海)商业管理有限公司	合并
34	重庆市美家德实业发展有限公司	合并
35	珠海光石安潮投资有限公司	合并
36	光控安石(横琴)资产管理有限公司	合并
37	上海光融贸易有限公司	合并
38	上海安融贸易中心(有限合伙)	合并
39	珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)	合并

40	光控安石-上海一号私募投资基金	合并
41	上海安功投资有限公司	合并
42	瑞诗房地产开发（上海）有限公司	合并
43	上海光野投资中心（有限合伙）	合并
44	上海安赧投资有限公司	合并
45	上海泰琳实业有限公司	合并
46	上海光翼商业管理有限公司	合并
47	上海雷泰投资中心（有限合伙）	合并
48	重庆光控新业实业发展有限公司	合并
49	重庆光控兴渝置业有限公司	合并
50	重庆朝天骏博商业管理有限公司	合并
51	重庆大融汇酒店管理有限公司	合并
52	上海嘉宝安石置业有限公司	合并
53	EBA Investment Management	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，其余部分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

现金等价物是指企业持有的期限短（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、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可利得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

### 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

### 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

### 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	4.00	3.20-4.80
土地使用权	50	-	-

## 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	4.00%	4.80%
通用设备	直线法	10	4.00%	9.60%
运输工具	直线法	5	4.00%	19.20%
房屋装修费	直线法	3	4.00%	32.00%
办公及其他设备	直线法	5	4.00%	19.20%

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 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. 使用权资产

适用 不适用

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## 27. 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。

## 28. 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入的最小资产组合。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。

## 29. 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。

### 30. 合同负债

#### 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。

### 31. 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。

## 32. 租赁负债

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁

期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 33. 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。

### 34. 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額。

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

#### 35. 合同成本

适用 不适用

#### 36. 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。

**37. 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。

**38. 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). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

√适用  不适用

### (1) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。使用权资产按附注四、27 所述的会计政策计提减值准备。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减

值按附注四、10 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 39. 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。

### 40. 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)
《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号)	-	-

#### (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

#### (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,495,206,099.85	3,495,206,099.85	
交易性金融资产	429,581,833.63	429,581,833.63	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	291,989,354.08	291,989,354.08	
应收款项融资			
预付款项	19,489,642.59	19,489,642.59	
其他应收款	945,876,512.82	945,876,512.82	
买入返售金融资产			
存货	8,996,291,805.23	8,996,291,805.23	
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	426,911,603.49	426,911,603.49	
流动资产合计	14,605,346,851.69	14,605,346,851.69	
<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	5,587,450,452.09	5,587,450,452.09	
其他权益工具投资	128,202,238.43	128,202,238.43	
其他非流动金融资产	104,637,728.90	104,637,728.90	
投资性房地产	5,946,912,772.71	5,946,912,772.71	
固定资产	119,520,657.66	119,520,657.66	
在建工程	5,830,338,517.63	5,830,338,517.63	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		151,622,392.32	151,622,392.32
无形资产	6,176,769.79	6,176,769.79	
开发支出			
商誉	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81	
长期待摊费用	29,997,608.44	29,997,608.44	
递延所得税资产	254,755,358.31	254,755,358.31	
其他非流动资产			
非流动资产合计	19,271,684,335.77	19,423,306,728.09	151,622,392.32
资产总计	33,877,031,187.46	34,028,653,579.78	151,622,392.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	10,151,345.90	10,151,345.90	
应付账款	758,970,507.31	758,970,507.31	
预收款项	138,610,385.36	138,610,385.36	
合同负债	3,547,095,535.49	3,547,095,535.49	
应付职工薪酬	260,539,096.56	260,539,096.56	
应交税费	310,267,553.84	310,267,553.84	
其他应付款	2,603,303,217.62	2,603,303,217.62	
其中：应付利息			
应付股利	14,946,979.00	14,946,979.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,582,911,039.24	1,582,911,039.24	
其他流动负债	281,628,906.45	281,628,906.45	
流动负债合计	9,493,477,587.77	9,493,477,587.77	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	8,444,411,703.42	8,444,411,703.42	
应付债券	4,092,965,545.05	4,092,965,545.05	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		151,622,392.32	151,622,392.32
长期应付款	10,929,207.50	10,929,207.50	

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,319,398,309.95	1,319,398,309.95	
其他非流动负债	571,161,701.36	571,161,701.36	
非流动负债合计	14,438,866,467.28	14,590,488,859.60	151,622,392.32
负债合计	23,932,344,055.05	24,083,966,447.37	151,622,392.32
<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	1,415,435,458.00	1,415,435,458.00	
减：库存股			
其他综合收益	-12,853,130.15	-12,853,130.15	
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	3,474,715,522.68	3,474,715,522.68	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,682,553,538.73	6,682,553,538.73	
少数股东权益	3,262,133,593.68	3,262,133,593.68	
所有者权益（或股东权益）合计	9,944,687,132.41	9,944,687,132.41	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,877,031,187.46	34,028,653,579.78	151,622,392.32

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发的通知》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），根据相关规定，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。按照新租赁准则要求，本公司对会计政策相关内容进行调整，启用“使用权资产”、“租赁负债”等科目，并对其金额进行相应调整列示。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	258,536,452.97	258,536,452.97	
交易性金融资产	138,674,199.39	138,674,199.39	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	53,040.00	53,040.00	
应收款项融资			
预付款项	22,509.73	22,509.73	
其他应收款	2,491,190,379.82	2,491,190,379.82	
存货	2,907,522.70	2,907,522.70	
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	2,637,743.95	

流动资产合计	2,894,021,848.56	2,894,021,848.56	
<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	5,041,545,597.26	5,041,545,597.26	
其他权益工具投资	93,458,200.00	93,458,200.00	
其他非流动金融资产	3,835,040,074.31	3,835,040,074.31	
投资性房地产	120,373,396.85	120,373,396.85	
固定资产	980,560.09	980,560.09	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		79,784,609.63	79,784,609.63
无形资产	315,188.68	315,188.68	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,654,897.40	6,654,897.40	
递延所得税资产	155,763,050.64	155,763,050.64	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,254,130,965.23	9,333,915,574.86	79,784,609.63
资产总计	12,148,152,813.79	12,227,937,423.42	79,784,609.63
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,561.18	2,561.18	
预收款项	9,154,109.46	9,154,109.46	
合同负债			
应付职工薪酬	71,480,822.46	71,480,822.46	
应交税费	14,983,565.77	14,983,565.77	
其他应付款	2,698,198,307.17	2,698,198,307.17	
其中：应付利息			
应付股利	14,946,979.00	14,946,979.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,047,332,410.96	1,047,332,410.96	
其他流动负债			
流动负债合计	3,841,151,777.00	3,841,151,777.00	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	328,201,863.92	328,201,863.92	
应付债券	4,092,965,545.05	4,092,965,545.05	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		79,784,609.63	79,784,609.63
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	3,161,500.28	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,424,328,909.25	4,504,113,518.88	79,784,609.63
负债合计	8,265,480,686.25	8,345,265,295.88	79,784,609.63
<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	-8,760,022.24	-8,760,022.24	
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	626,257,164.94	
所有者权益（或股东权益）合计	3,882,672,127.54	3,882,672,127.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,148,152,813.79	12,227,937,423.42	79,784,609.63

各项目调整情况的说明：

适用  不适用

2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发的通知》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），根据相关规定，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。按照新租赁准则要求，本公司对会计政策相关内容进行调整，启用“使用权资产”、“租赁负债”等科目，并对其金额进行相应调整列示。

#### (4). 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

## 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	28,022.28	61,670.22
银行存款	3,653,915,882.03	2,851,099,654.84
其他货币资金	124,496,390.74	644,044,774.79
合计	3,778,440,295.05	3,495,206,099.85

## 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	151,987,421.61	429,581,833.63
其中：		
权益工具投资	79,846,121.61	74,042,040.47
其他	72,141,300.00	355,539,793.16
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	151,987,421.61	429,581,833.63

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	170,102,234.87
1至2年	159,928,064.83
2至3年	30,946,396.64
3至4年	3,404,633.63
4至5年	27,089.00
5年以上	818,090.17
合计	365,226,509.14

## (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	0.14	500,000.00	100.00	-	500,000.00	0.16	500,000.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	364,726,509.14	99.86	11,676,584.04	3.20	353,049,925.10	304,358,488.29	99.84	12,369,134.21	4.06	291,989,354.08
其中：										
组合1账龄	364,726,509.14	99.86	11,676,584.04	3.20	353,049,925.10	299,658,382.77	98.30	12,369,134.21	4.13	287,289,248.56
组合2其他	-	-	-	-	-	4,700,105.52	1.54	-	-	4,700,105.52
合计	365,226,509.14	/	12,176,584.04	/	353,049,925.10	304,858,488.29	/	12,869,134.21	/	291,989,354.08

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	170,102,234.87	7,455,306.93	4.38
1 至 2 年	159,928,064.83	2,306,251.59	1.44
2 至 3 年	30,946,396.64	990,321.06	3.20
3 年以上	3,749,812.80	924,704.46	24.66
合计	364,726,509.14	11,676,584.04	3.20

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	其他变动	
单项计提	500,000.00	-	-	-	-	500,000.0
账龄组合	12,369,134.21	-	692,550.17	-	-	11,676,584.04
合计	12,869,134.21	-	692,550.17	-	-	12,176,584.04

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(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: 元 币种: 人民币

单位名称	2021 年 6 月 30 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	98,334,224.23	3,933,368.97	26.92
上海光魅投资中心(有限合伙)	68,215,554.52	2,728,622.18	18.68
北京华富新业房地产开发有限公司	60,312,928.91	2,412,517.16	16.51
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	15,568,657.55	427,192.97	4.26
上海光渝投资中心(有限合伙)	8,215,342.45	328,613.70	2.25

## 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	13,602,253.38	98.72	19,156,423.17	98.29
1至2年	44,197.96	0.32	150,159.02	0.77
2至3年	1,213.22	0.01	37,357.77	0.19
3年以上	130,811.04	0.95	145,702.63	0.75
合计	13,778,475.60	100.00	19,489,642.59	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：元 币种：人民币

单位名称	金额	占预付款项总额的比例%
欧莱雅(中国)有限公司	4,336,359.95	31.47
深圳市明源云科技有限公司	2,163,360.10	15.70
复星联合健康保险股份有限公司	631,171.75	4.58
新疆中指数数据信息技术有限公司	353,773.56	2.57
阿里云计算有限公司	266,768.47	1.94

## 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	1,223,755,105.63	945,876,512.82
合计	1,223,755,105.63	945,876,512.82

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	1,106,936,760.38
1至2年	81,779,483.34
2至3年	5,145,342.45
3年以上	148,236,174.01
合计	1,342,097,760.18

## (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	28,345,981.34	25,228,395.10
关联方/少数股权往来款	1,163,608,345.19	893,789,187.22
其他往来款	150,143,433.65	145,217,517.45
合计	1,342,097,760.18	1,064,235,099.77

## (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)	
2021年1月1日余额	-	104,585,290.67	13,773,296.28	118,358,586.95
2021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	-	15,932.40	-	15,932.40
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年6月30日余额	-	104,569,358.27	13,773,296.28	118,342,654.55

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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	478,528,915.86	一年以内	35.66	-
苏州新力悦创房 地产有限公司	少数股权往来款	421,400,000.00	一年以内	31.40	-
上海安洁投资有 限公司	提供借款	86,842,109.59	一年以内	6.47	-
上海安曼投资有 限公司	提供借款	51,620,547.96	一年以内	3.85	-
重庆维碚仓储服 务有限公司	提供借款	31,278,493.14	一年以内	2.33	-
合计	/	1,069,670,066.55	/	79.71	-

## 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	25,676.90	-	25,676.90	16,095.92	-	16,095.92
库存商品	9,176,600.32	-	9,176,600.32	8,046,172.45	-	8,046,172.45
周转材料	2,666,472.49	-	2,666,472.49	2,654,243.28	-	2,654,243.28
消耗性生物资产	15,447,057.60	-	15,447,057.60	15,447,057.60	-	15,447,057.60
开发成本	3,795,927,031.07	-	3,795,927,031.07	5,737,243,579.95	-	5,737,243,579.95
开发产品	3,845,216,374.19	1,249,733.77	3,843,966,640.42	3,234,134,389.80	1,249,733.77	3,232,884,656.03
合计	7,668,459,212.57	1,249,733.77	7,667,209,478.80	8,997,541,539.00	1,249,733.77	8,996,291,805.23

## 开发成本

项目名称	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年6月30日
商品房	3,332,735,710.87	179,637,031.14	-	3,512,372,742.01
动迁房	253,292,877.71	2,421,962.64	-	255,714,840.35
办公楼	26,268,794.61	1,570,654.10	-	27,839,448.71
综合体	2,124,946,196.76	627,584,244.72	2,752,530,441.48	-
合计	5,737,243,579.95	811,213,892.60	2,752,530,441.48	3,795,927,031.07

## 开发产品

项目名称	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年6月30日
商品房	1,685,717,842.54	-	160,514,400.93	1,525,203,441.61
动迁房	142,703,365.13	-	-	142,703,365.13
办公楼	15,170,598.14	-	-	15,170,598.14
综合体	1,390,542,583.99	2,752,530,441.48	1,980,934,056.16	2,162,138,969.31
合计	3,234,134,389.80	2,752,530,441.48	2,141,448,457.09	3,845,216,374.19

## (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	
开发产品	1,249,733.77	-	-	-	-	1,249,733.77
合计	1,249,733.77	-	-	-	-	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	536,813,965.92	309,245,852.26
待抵扣进项税	60,900,722.34	117,665,751.23
合计	597,714,688.26	426,911,603.49

## 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）	601,723,139.82	-	-	-	-	-	-	-	-	601,723,139.82	-
珠海安岩宜颖投资中心（有限合伙）	220,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	220,100,000.00	-
上海光翎投资中心（有限合伙）	580,240,340.12	-	-	-	-	-	-	-	-	580,240,340.12	-
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	148,347,645.22	-	-	-	-	-	-	-	-	148,347,645.22	-
珠海安石宜竺投资中心（有限合伙）	54,108,432.67	-	-	-	-	-	-	-	-	54,108,432.67	-
上海光魅投资中心（有限合伙）	12,525,597.79	-	-	-	-	-	-	-	-	12,525,597.79	-
上海光稳投资中心（有限合伙）	222,250,660.08	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	272,250,660.08	-
珠海安岩投资管理有限公司	7,836,485.05	-	-	-271,195.88	-	-	-	-	-	7,565,289.17	-
上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	7,519,942.92	-	-	-7,664.31	-	-	-	-	-	7,512,278.61	-
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	8,449,228.52	-	-	-310,598.54	-	-	-	-	-	8,138,629.98	-
新光大中心项目(注1)	1,569,826,417.02	-	-	-	-	-	-	-	-	1,569,826,417.02	-
珠海砗砗然股权投资基金（有限合伙）	9,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	19,000,000.00	-
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	68,287,305.96	-	-	-	-	-	-	-	-	68,287,305.96	-
中关村私募投资基金	84,551,301.23	-	-	-	-	-	-	-	-	84,551,301.23	-

## 2021 年半年度报告

珠海安石宜昭投资中心 (有限合伙)	221,193,211.46	-	-	-	-	-	-	-	-	221,193,211.46	-
珠海安石宜达企业管理 中心(有限合伙)	1,558,391,792.02	-	-	-	-	-	-	-	-	1,558,391,792.02	-
徐州嘉旭房地产开发有 限公司	55,647,341.00	-	-	-3,316,302.22	-	-	-	-	-	52,331,038.78	-
上海集挚咨询管理有限 公司	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
成都城投安石商业管理 有限公司	-	510,000.00	-	-325,504.04	-	-	-	-	-	184,495.96	-
小计	5,434,998,840.88	62,510,000.00	-	-4,231,264.99	-	-	-	-	-	5,493,277,575.89	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份 有限公司	18,359,526.93	-	-	478,164.64	-	-	-	-	-	18,837,691.57	-
上海格林风范房地产发 展有限公司	128,140,361.03	-	-	-333,766.05	-	-	-	-	-	127,806,594.98	-
上海嘉定老庙黄金有限 公司	6,040,614.49	-	-	-	-	-	-	-	-	6,040,614.49	-
光歆设施管理(上海) 有限公司	1,647,731.70	-	-	-576,842.34	-	-	-	-	-	1,070,889.36	-
Azure Capital Partners Inc	3,263,377.06	-	-	-1,293,805.75	-	-	-	-	-	1,969,571.31	-
小计	157,451,611.21	-	-	-1,726,249.50	-	-	-	-	-	155,725,361.71	-
合计	5,592,450,452.09	62,510,000.00	-	-5,957,514.49	-	-	-	-	-	5,649,002,937.60	5,000,000.00

## 其他说明

注 1: 公司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。

## 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	107,405,344.80	128,202,238.43
合计	107,405,344.80	128,202,238.43

## (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	-
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	27,967,851.82	26,335,859.01
上市权益投资	31,700,879.00	31,700,879.00
债务工具投资	46,600,990.89	46,600,990.89
合计	106,269,721.71	104,637,728.90

## 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	5,421,698,887.62	942,001,520.92	6,363,700,408.54
2. 本期增加金额	2,363,815,307.02	721,822,071.86	3,085,637,378.88
(1) 外购	-	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,363,815,307.02	721,822,071.86	3,085,637,378.88
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	7,785,514,194.64	1,663,823,592.78	9,449,337,787.42
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	375,016,470.51	39,545,868.19	414,562,338.70
2. 本期增加金额	144,785,609.82	18,083,397.83	162,869,007.65
(1) 计提或摊销	144,785,609.82	18,083,397.83	162,869,007.65
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	519,802,080.33	57,629,266.02	577,431,346.35
三、减值准备			
1. 期初余额	2,225,297.13	-	2,225,297.13
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	2,225,297.13	-	2,225,297.13
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,263,486,817.18	1,606,194,326.76	8,869,681,143.94
2. 期初账面价值	5,044,457,119.98	902,455,652.73	5,946,912,772.71

## (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	115,257,587.03	119,520,657.66
固定资产清理	-	-
合计	115,257,587.03	119,520,657.66

## 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	142,817,808.73	2,764,293.50	6,492,048.60	218,500.00	14,344,623.36	166,637,274.19
2. 本期增加金额	-	-	-	-	577,575.29	577,575.29
(1) 购置	-	-	-	-	577,575.29	577,575.29
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	5,379,892.10	-	1,049,390.05	6,429,282.15
(1) 处置或报废	-	-	5,379,892.10	-	1,049,390.05	6,429,282.15
4. 期末余额	142,817,808.73	2,764,293.50	1,112,156.50	218,500.00	13,872,808.60	160,785,567.33
二、累计折旧						
1. 期初余额	29,366,165.88	2,678,095.10	6,140,214.72	209,760.00	8,653,109.38	47,047,345.08
2. 本期增加金额	3,234,843.90	-	-	-	1,304,458.77	4,539,302.67
(1) 计提	3,234,843.90	-	-	-	1,304,458.77	4,539,302.67
3. 本期减少金额	-	-	5,169,704.36	-	958,234.54	6,127,938.90

(1) 处置或报废	-	-	5,169,704.36	-	958,234.54	6,127,938.90
4. 期末余额	32,601,009.78	2,678,095.10	970,510.36	209,760.00	8,999,333.61	45,458,708.85
三、减值准备						
1. 期初余额	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
四、账面价值						
1. 期末账面价值	110,147,527.50	86,198.40	141,646.14	8,740.00	4,873,474.99	115,257,587.03
2. 期初账面价值	113,382,371.40	86,198.40	351,833.88	8,740.00	5,691,513.98	119,520,657.66

### 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	4,812,263,851.14	5,830,338,517.63
工程物资	-	-
合计	4,812,263,851.14	5,830,338,517.63

## 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
光大安石虹桥中心项目	4,699,882,060.43	-	4,699,882,060.43	4,456,810,308.69	-	4,456,810,308.69
光大安石中心项目	111,691,990.71	-	111,691,990.71	1,372,838,408.94	-	1,372,838,408.94
大融汇出租装修	689,800.00	-	689,800.00	689,800.00	-	689,800.00
合计	4,812,263,851.14	-	4,812,263,851.14	5,830,338,517.63	-	5,830,338,517.63

## (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
光大安石虹桥中心项目	4,456,810,308.69	243,071,751.74	-	-	4,699,882,060.43
光大安石中心项目	1,372,838,408.94	34,151,719.31	-	1,295,298,137.54	111,691,990.71
大融汇出租装修	689,800.00	-	-	-	689,800.00
合计	5,830,338,517.63	277,223,471.05	-	1,295,298,137.54	4,812,263,851.14

注：光大安石虹桥中心项目原名黄金广场项目。

## 14、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	151,622,392.32	151,622,392.32
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	151,622,392.32	151,622,392.32
二、累计折旧		-
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	18,706,224.86	18,706,224.86
(1) 计提	18,706,224.86	18,706,224.86
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	18,706,224.86	18,706,224.86
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		-
1. 期末账面价值	132,916,167.46	132,916,167.46
2. 期初账面价值	151,622,392.32	151,622,392.32

其他说明：

2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发的通知》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），根据相关规定，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。按照新租赁准则要求，本公司对会计政策相关内容进行调整，启用“使用权资产”、“租赁负债”等科目，并对其金额进行相应调整列示。

## 15、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	9,151,072.20	4,477,103.18	13,628,175.38
2. 本期增加金额	1,013,852.07	34,000.00	1,047,852.07
(1) 购置	1,013,852.07	34,000.00	1,047,852.07
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	10,164,924.27	4,511,103.18	14,676,027.45
二、累计摊销			
1. 期初余额	3,265,313.10	44,003.25	3,309,316.35
2. 本期增加金额	597,498.74	849.99	598,348.73
(1) 计提	597,498.74	849.99	598,348.73
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	3,862,811.84	44,853.24	3,907,665.08
三、减值准备			
1. 期初余额	-	4,142,089.24	4,142,089.24
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	4,142,089.24	4,142,089.24
四、账面价值			
1. 期末账面价值	6,302,112.43	324,160.70	6,626,273.13
2. 期初账面价值	5,885,759.10	291,010.69	6,176,769.79

**16、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

## 17、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	11,566,235.89	166,037.73	2,237,807.50	-	9,494,466.12
融资服务费	18,431,372.55	-	2,352,941.16	-	16,078,431.39
合计	29,997,608.44	166,037.73	4,590,748.66	-	25,572,897.51

## 18、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	22,842,502.35	5,710,625.59	23,550,984.92	5,887,746.23
内部交易未实现利润	34,939,671.12	8,734,917.78	20,405,867.84	5,101,466.96
可抵扣亏损	572,923,216.17	143,230,804.04	488,889,320.84	122,222,330.21
公允价值变动	6,621,384.40	1,655,346.10	6,621,384.40	1,655,346.10
预提费用	250,458,966.36	62,614,741.59	262,603,500.36	65,650,875.09
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	214,982,116.52	53,745,529.13
合计	1,104,736,115.28	276,184,028.82	1,019,021,433.24	254,755,358.31

## (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	4,183,195,229.35	1,045,798,807.34	4,226,221,562.60	1,056,555,390.65
超额收益产生的暂时性差异	436,645,940.84	109,161,485.21	436,645,940.84	109,161,485.21
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	99,290,570.37	24,822,642.59	98,346,701.84	24,586,675.46
企业投资产生的暂时性差异	529,053,168.12	132,263,292.03	514,759,530.04	128,689,882.51
合计	5,249,804,413.16	1,312,451,103.29	5,277,593,239.80	1,319,398,309.95

## 19、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	220,000,000.00	-
合计	220,000,000.00	-

## 20、应付票据

√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

## 21、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	745,712,755.32	187,812,421.64
1-2年	17,788,177.97	86,465,712.14
2-3年	127,666,325.65	287,028,457.80
3-4年	181,492,321.52	111,016,146.53
4-5年	5,315,686.85	58,768,436.73
5年以上	40,728,732.30	27,879,332.47
合计	1,118,703,999.61	758,970,507.31

## (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	/

**22、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	115,115,135.93	130,967,370.27
1-2年	-	7,643,015.09
2-3年	-	-
3-4年	-	-
4-5年	-	-
5年以上	-	-
合计	115,115,135.93	138,610,385.36

**23、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	4,246,925,452.90	2,803,405,141.94
1-2年	797,874,867.76	737,927,771.12
2-3年	1,778,866.01	1,778,866.01
3-4年	-	-
4-5年	-	2,674,641.63
5年以上	3,983,756.42	1,309,114.79
合计	5,050,562,943.09	3,547,095,535.49

**24、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	260,349,819.69	130,472,653.29	236,759,952.78	154,062,520.20
二、离职后福利-设定提存计划	189,276.87	8,847,596.07	8,494,964.75	541,908.19
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	260,539,096.56	139,320,249.36	245,254,917.53	154,604,428.39

## (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	259,407,450.95	113,926,600.23	221,846,128.54	151,487,922.64
二、职工福利费	38,534.91	1,509,457.72	1,520,279.70	27,712.93
三、社会保险费	334,790.52	7,076,045.11	6,773,766.86	637,068.77
其中：医疗保险费	320,537.73	6,729,024.29	6,461,722.47	587,839.55
工伤保险费	3,325.39	178,121.08	163,741.28	17,705.19
生育保险费	10,927.40	168,899.74	148,303.11	31,524.03
四、住房公积金	12,884.00	6,120,032.40	5,781,515.40	351,401.00
五、工会经费和职工教育经费	556,159.31	1,840,517.83	838,262.28	1,558,414.86
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	260,349,819.69	130,472,653.29	236,759,952.78	154,062,520.20

## (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	182,735.04	8,543,198.07	8,204,839.91	521,093.20
2、失业保险费	6,541.83	304,398.00	290,124.84	20,814.99
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	189,276.87	8,847,596.07	8,494,964.75	541,908.19

## 25、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	36,711,960.76	36,495,484.53
企业所得税	150,181,385.55	159,142,889.99
个人所得税	3,412,116.44	3,448,598.25
城市维护建设税	2,452,579.11	2,080,592.73
土地增值税	99,691,773.39	99,261,119.68
房产税	13,149,173.93	7,674,532.74
教育费附加	1,061,228.09	997,755.53
地方教育费	597,943.25	547,884.88
其他税费	416,986.13	618,695.51
合计	307,675,146.65	310,267,553.84

**26、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	15,238,935.00	14,946,979.00
其他应付款	2,607,299,143.08	2,588,356,238.62
合计	2,622,538,078.08	2,603,303,217.62

**应付利息**

□适用 √不适用

**应付股利**

√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	15,238,935.00	14,946,979.00
合计	15,238,935.00	14,946,979.00

**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	1,194,798,492.54	1,149,220,794.84
1-2年	869,611,999.42	956,626,399.42
2-3年	265,385,986.90	218,335,604.23
3-4年	143,966,864.34	132,269,370.58
4-5年	26,322,345.45	25,590,016.10
5年以上	107,213,454.43	106,314,053.45
合计	2,607,299,143.08	2,588,356,238.62

**(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
上海西上海集团置业有限公司	105,000,000.00	未到结算期
土地增值税	129,195,991.40	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
徐州嘉旭房地产开发有限公司	150,673,600.00	未到结算期
合计	733,113,203.74	/

## 27、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	1,148,828,447.89	534,698,594.94
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
1年内到期的租赁负债	-	-
合计	1,148,828,447.89	1,582,911,039.24

## 28、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	-	-
应付退货款	-	-
待转销项税额	453,009,685.64	281,628,906.45
合计	453,009,685.64	281,628,906.45

## 29、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	3,558,124,090.99	5,740,388,155.59
保证借款	-	-
信用借款	-	-
抵押保证借款	2,852,906,324.75	1,250,356,801.37
质押保证借款	545,676,400.00	592,969,656.16
合计	6,956,706,815.74	8,444,411,703.42

## 30、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
面值	5,028,700,000.00	4,029,600,000.00
利息	106,980,945.07	63,365,545.05
合计	5,135,680,945.07	4,092,965,545.05

## (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
19 嘉宝 01 (155736)	2019/09/24	5 年	880,000,000.00	890,645,347.95	-	19,462,706.83	-	-	910,108,054.78
20 光大嘉宝 PPN001	2020/10/28	3 年	500,000,000.00	503,666,666.67	-	11,000,000.00	-	-	514,666,666.67
资产支持票据	2018/10/25	18 年	651,000,000.00	664,875,009.89	-	21,325,397.46	-	23,589,937.15	662,610,470.20
20 光大嘉宝 MTN001	2020/6/8	5 年	1,200,000,000.00	1,226,693,260.27	-	23,544,821.91	-	47,760,000.00	1,202,478,082.18
20 光大嘉宝 MTN002	2020/8/20	5 年	400,000,000.00	405,612,383.56	-	7,940,000.00	-	-	413,552,383.56
20 光大嘉宝 MTN003	2020/11/27	3 年	400,000,000.00	401,472,876.71	-	8,960,000.00	-	-	410,432,876.71
21 光大嘉宝 PPN001	2021/1/22	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	21,832,410.97	-	-	1,021,832,410.97
合计	/	/	5,031,000,000.00	4,092,965,545.05	1,000,000,000.00	114,065,337.17	-	71,349,937.15	5,135,680,945.07

**31、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	134,845,486.62	151,622,392.32
合计	134,845,486.62	151,622,392.32

**32、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
专项应付款	-	-
合计	-	10,929,207.50

**长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	-	10,929,207.50
合计	-	10,929,207.50

**33、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**34、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	其他	小计	
股份总数	1,499,685,402.00	-	-	-	-	-	1,499,685,402.00

**35、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	59,698,268.65	-	1,250,576.37	58,447,692.28
合计	1,415,435,458.00	-	1,250,576.37	1,414,184,881.63

## 36、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	-12,302,149.89	4,794,733.31	-	1,161,325.21	1,198,683.33	929,932.10	1,504,792.67	-11,372,217.79
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	-12,302,149.89	4,794,733.31	-	1,161,325.21	1,198,683.33	929,932.10	1,504,792.67	-11,372,217.79
二、将重分类进损益的其他综合收益	-550,980.26	-625,164.25	-	-	-	-318,833.77	-306,330.48	-869,814.03
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-550,980.26	-625,164.25	-	-	-	-318,833.77	-306,330.48	-869,814.03
其他综合收益合计	-12,853,130.15	4,169,569.06	-	1,161,325.21	1,198,683.33	611,098.33	1,198,462.19	-12,242,031.82

**37、 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

**38、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	3,474,715,522.68	3,152,242,787.86
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	3,474,715,522.68	3,152,242,787.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	95,271,578.46	412,453,858.94
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
转作股本的普通股股利	-	-
加：其他综合收益转入	592,275.85	-
期末未分配利润	3,570,579,376.99	3,474,715,522.68

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。

**39、 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	1,263,441,816.00	601,168,708.29	1,918,115,369.69	1,129,288,507.28
其他业务	30,363,243.71	7,259,075.10	6,199,981.41	5,930,468.28
合计	1,293,805,059.71	608,427,783.39	1,924,315,351.10	1,135,218,975.56

**40、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
城市维护建设税	5,074,107.30	6,862,528.26
教育费附加	2,406,598.25	3,740,200.17
房产税	28,738,530.63	14,126,126.83
土地使用税	715,165.00	778,067.80
车船使用税	200.00	1,260.00
印花税	1,280,333.66	1,673,662.88
土地增值税	105,557,696.77	107,684,995.32
地方教育费附加	1,426,514.34	2,100,776.66
其他	5,355.60	-13,763.82
合计	145,204,501.55	136,953,854.10

**41、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	13,925,205.35	2,422,371.96
销售佣金	21,339,764.53	15,139,772.62
广告费	7,733,384.80	9,151,194.74
咨询及中介服务费	22,133,365.40	1,570,280.99
物业服务费	243,152.79	1,016,706.56
客服费	95,377.36	12,564.27
其他	3,963,213.69	6,373,287.37
合计	69,433,463.92	35,686,178.51

**42、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	94,330,928.48	78,052,245.21
办公费	2,341,043.84	4,373,030.54
差旅费	2,303,895.35	2,691,725.90
业务招待费	645,048.40	397,676.46
中介服务费	1,828,428.99	3,864,427.46
折旧及摊销	8,954,265.12	8,534,149.26
咨询顾问费	13,372,539.92	9,467,504.46
其他	18,344,115.32	14,404,340.18
合计	142,120,265.42	121,785,099.47

**43、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
利息支出	315,929,472.27	287,452,108.25
利息收入	-45,999,721.44	-31,135,529.75
汇兑净损益	18,980.66	-30,175.52
银行手续费等	3,370,878.72	2,193,962.68
合计	273,319,610.21	258,480,365.66

**44、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
代扣代缴税金手续费	270,598.50	295,351.93
增值税加计抵减	303,778.77	251,930.14
其他	817,664.18	370,742.02
合计	1,392,041.45	918,024.09

**45、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	-5,957,514.49	-1,745,584.51
处置长期股权投资产生的投资收益	5,540,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,373,638.69	608,000.00
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	3,782,520.44	2,346,758.68
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	-
其他	-204,054.14	-1,099,600.02
合计	4,534,590.50	109,574.15

**46、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	6,173,696.80	1,519,318.90
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	6,173,696.80	1,519,318.90

## 47、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-	-
应收账款坏账损失	692,550.17	5,301.64
其他应收款坏账损失	15,932.40	1,392,360.03
债权投资减值损失	-	-
其他债权投资减值损失	-	-
长期应收款坏账损失	-	-
合计	708,482.57	1,397,661.67

## 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	40,341.27	-
合计	40,341.27	-

其他说明：

□适用 √不适用

## 49、营业外收入

√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	1,799,739.08	131,327.92	1,799,739.08
其中：固定资产处置利得	1,799,739.08	131,327.92	1,799,739.08
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	898,333.41	504,335.05	898,333.41
其他	10,995,915.94	400,793.16	10,995,915.94
合计	13,693,988.43	1,036,456.13	13,693,988.43

**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	22,387.15	6,923.03	22,387.15
其中：固定资产处置损失	22,387.15	6,923.03	22,387.15
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
对外捐赠	217,500.00	45,200.00	217,500.00
其他	699,000.45	117,532.33	699,000.45
合计	938,887.60	169,655.36	938,887.60

**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	113,209,809.85	95,340,534.07
递延所得税费用	-43,710,216.55	24,213,124.51
合计	69,499,593.30	119,553,658.58

**(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	80,903,688.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,225,922.16
子公司适用不同税率的影响	7,620,714.28
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-35,925.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,994.74
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	41,717,876.83
所得税费用	69,499,593.30

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	27,136,268.06	17,634,564.85
往来款		210,000,000.00
其他	71,479,078.30	189,240,135.52
合计	98,615,346.36	416,874,700.37

## (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	145,954,065.64	116,052,189.29
支付往来款项及其他	167,437,207.57	110,899,034.11
合计	313,391,273.21	226,951,223.40

## (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
收回借款	109,958,586.44	175,000,000.00
合计	109,958,586.44	175,000,000.00

## (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	43,000,000.00	548,000,000.00
合计	43,000,000.00	548,000,000.00

## (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
少数股权借款	2,000,000.00	-
合计	2,000,000.00	-

## (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
归还少数股权	443,166,520.78	149,400,000.00
融资费用	-	50,000,000.00
租赁负债本金	19,023,787.83	-
合计	462,190,308.61	199,400,000.00

## 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	11,404,095.34	121,448,598.80
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-708,482.57	-1,397,661.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,527,942.30	5,329,336.29
使用权资产摊销	18,706,224.86	-
无形资产摊销	598,348.73	684,843.79
长期待摊费用摊销	4,590,748.66	9,028,863.46
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）	-1,817,693.20	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-124,404.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-6,173,696.80	-1,519,318.90
财务费用（收益以“-”号填列）	319,657,366.62	287,452,108.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,534,590.50	-109,574.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,721,045.62	3,412,344.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,947,206.66	20,800,779.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-472,563,996.53	709,513,381.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-95,633,422.23	51,326,076.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,036,633,071.46	-1,135,610,271.58
其他	162,869,007.65	76,890,408.68
经营活动产生的现金流量净额	1,949,886,671.51	147,125,510.57
<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	3,758,770,901.27	3,371,552,523.84
减：现金的期初余额	3,382,035,444.12	3,031,435,223.22
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	376,735,457.15	340,117,300.62

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,758,770,901.27	3,382,035,444.12
其中：库存现金	28,022.28	61,670.22
可随时用于支付的银行存款	3,653,915,882.03	2,851,099,654.84
可随时用于支付的其他货币资金	104,826,996.96	530,874,119.06
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	3,758,770,901.27	3,382,035,444.12

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	19,669,393.79	融资保证金
存货	2,384,958,969.31	抵押借款
固定资产	11,357,420.65	抵押借款
投资性房地产	8,652,376,586.01	抵押借款
在建工程	4,811,574,051.14	抵押借款
合计	15,879,936,420.90	/

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

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

其他说明：

适用 不适用

### 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

## 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	100.00	-	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	-	100.00	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	-	100.00	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	-	90.00	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务有限公司	上海	上海	物业管理、五金交电、建材等	-	94.00	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	-	51.00	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	-	100.00	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	-	100.00	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	-	100.00	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	-	65.00	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	-	39.00	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	-	100.00	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	-	60.00	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	-	51.00	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	-	100.00	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	-	100.00	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	60.00	-	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	100.00	-	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	100.00	-	投资设立
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	香港	贸易	100.00	-	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	51.00	-	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	-	51.00	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	-	51.00	投资设立
EBA (HongKong) Asset Management Limited	香港	香港	投资咨询	-	51.00	投资设立
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	开曼	投资管理	-	51.00	投资设立
EBA Prosperous Investment Centre LLC	美国	美国	投资管理	-	51.00	投资设立
Everbright Capital Management Limited	香港	香港	投资管理		51.00	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		51.00	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		51.00	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	51.00	-	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	-	51.00	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	-	51.00	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	-	30.60	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	-	51.00	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	-	51.00	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	-	25.50	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	-	42.00	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	-	42.00	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	-	42.00	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
上海安赞投资有限公司	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
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

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。

其他说明：

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。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 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
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00	5,527.72	-	70,805.82
光大安石（北京）资产管理有限公司	49.00	1,643.84	-	4,524.92
光控安石-上海一号私募投资基金	58.00	-8,302.70	-	18,343.46
上海光野投资中心（有限合伙）（注1）	39.55	-1,708.28	-	40,186.71
上海雷泰投资中心（有限合伙）（注1）	65.31	-3,010.92	-	28,349.24
上海嘉宝安石置业有限公司	49.00	-809.97	-	18,790.03
上海嘉宏房地产有限责任公司	10.00	1,655.49	2,300.00	2,149.53
上海联友置业有限公司	66.85	-3,420.82	-	47,405.11

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份额除以合伙企业总权益级已出资份额计算。

## (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
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	119,756.37	57,785.31	177,541.68	19,565.08	13,474.93	33,040.01	111,844.67	58,773.83	170,618.50	23,958.42	13,376.94	37,335.36
光大安石（北京）资产管理有限公司	15,364.82	26,125.62	41,490.44	22,582.88	5,695.99	28,278.87	14,873.61	26,935.55	41,809.16	26,191.62	5,792.05	31,983.67
光控安石-上海一号私募投资基金	120,219.50	360,379.02	480,598.52	62,275.17	386,696.69	448,971.86	154,138.38	315,781.64	469,920.02	39,276.81	384,701.55	423,978.36
上海光野投资中心（有限合伙）	15,124.03	472,885.77	488,009.80	17,878.38	368,523.80	386,402.18	14,459.98	448,793.24	463,253.22	11,255.76	346,070.55	357,326.31
上海雷泰投资中心（有限合伙）	147,060.10	373,214.00	520,274.10	351,686.03	125,182.49	476,868.52	277,327.54	246,847.96	524,175.50	269,439.91	206,719.81	476,159.72
上海嘉宝安石置业有限公司	21,300.84	122,398.61	143,699.45	15,035.48	90,316.98	105,352.46	21,684.19	119,360.67	141,044.86	13,660.62	87,384.24	101,044.86
上海嘉宏房地产有限责任公司	28,959.65	3,463.05	32,422.70	10,927.37	-	10,927.37	92,216.90	3,687.68	95,904.58	67,964.19	-	67,964.19
上海联友置业有限公司	337,405.14	1,327.72	338,732.86	267,820.21	-	267,820.21	249,731.32	1,328.41	251,059.73	175,029.93	-	175,029.93

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
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	14,846.50	11,281.06	11,218.54	-2,371.28	22,638.99	13,648.43	13,771.83	-5,032.24
光大安石（北京）资产管理有限公司	14,090.30	3,354.77	3,354.77	-2.79	8,447.14	64.23	64.23	25,084.16
光控安石-上海一号私募投资基金	7,553.10	-14,315.01	-14,315.01	18,688.64	2,162.99	-16,656.94	-16,656.94	-6,962.34
上海光野投资中心（有限合伙）	-	-4,319.30	-4,319.30	-248.89	-	-4,352.50	-4,352.50	-2,832.21
上海雷泰投资中心（有限合伙）	29,558.54	-4,610.20	-4,610.20	16,492.00	不适用	不适用	不适用	不适用
上海嘉宝安石置业有限公司	6,105.87	-1,653.00	-1,653.00	2,748.14	不适用	不适用	不适用	不适用
上海嘉宏房地产有限责任公司	45,148.62	16,554.95	16,554.95	-18,022.26	1,253.74	463.87	463.87	-11,821.15
上海联友置业有限公司	-	-5,117.15	-5,117.15	50,005.34	-	-431.99	-431.99	-5,676.22

其他说明：

上年同期上海雷泰投资中心（有限合伙）及上海嘉宝安石置业有限公司尚未纳入公司合并报表范围。

**(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 90,860.00 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

**(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明**

√适用 □不适用

报告期内控股子公司光控安石(上海)商业管理有限公司受让光控第一太平物业管理(上海)有限公司 45.00%股权。

**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

**(2). 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(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	5,488,277,575.89	5,429,998,840.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,231,264.99	8,866,147.21
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-4,231,264.99	8,866,147.21
联营企业:		
投资账面价值合计	155,725,361.71	157,451,611.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,726,249.50	-10,611,731.72

—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-1,726,249.50	-10,611,731.72

**(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。

## (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。

单位：万元 币种：人民币

利率变动		本期		上年同期	
		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%	-740.99	-740.99	-494.17	-494.17
人民币借款	下降 0.5%	740.99	740.99	494.17	494.17

## (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	37,046,899.64	103,842,179.00	117,368,064.68	258,257,143.32
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	37,046,899.64	103,842,179.00	117,368,064.68	258,257,143.32
(1) 债务工具投资	-	72,141,300.00	46,600,990.89	118,742,290.89
(2) 权益工具投资	37,046,899.64	31,700,879.00	70,767,073.79	139,514,852.43
(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	-	-	107,405,344.80	107,405,344.80
(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>	37,046,899.64	103,842,179.00	224,773,409.48	365,662,488.12
(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	公允价值（元）	估值技术	重要参数
基金\上市公司限售股	43,842,179.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表
理财产品	60,000,000.00	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	178,172,418.59	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	2020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				2021年6月30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	109,474,484.13	-	-	-	6,261,587.74	-	1,631,992.81	-	-	-	117,368,064.68	-
其他权益工具投资	128,202,238.43	-	-	-	-	3,596,049.98	-	-	22,993,756.61	1,399,187.00	107,405,344.80	-
合计	237,676,722.56	-	-	-	6,261,587.74	3,596,049.98	1,631,992.81	-	22,993,756.61	1,399,187.00	224,773,409.48	-

## 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

□适用 √不适用

### 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

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

### 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
China Everbright Finance Limited	其他
Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	其他
珠海安渊投资有限公司	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
北京华信恒盛投资管理有限公司	其他
有限合伙企业汇总	其他
契约式基金汇总	其他

**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
契约式基金汇总	咨询及资产管理费收入	27,321,974.45	23,618,332.28
合伙企业汇总	咨询及资产管理费收入	35,120,884.09	50,214,288.92
珠海安渊投资有限公司	咨询服务	1,572,326.99	2,358,490.53

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	10,747.84	12,672.00

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
徐州光鑫房地产开发有限公司	40,000.00	2020/5/11	2023/5/14	否
北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200.00	2021/6/21	2036/6/9	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	10,820,667.50	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

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	923.43	852.60

**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	有限合伙企业汇总	100,129,555.86	4,005,182.23	74,837,769.82	2,993,510.79
应收账款	契约式基金汇总	10,343,601.67	413,744.07	63,150,526.48	2,526,021.06
其他应收款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-
其他应收款	有限合伙企业汇总	34,664,203.64	-	53,925.00	-
其他应收款	契约式基金汇总	2,000.00	-	2,000.00	-

其他应收款	上海安依投资有限公司	478,528,915.86	-	450,840,026.98	-
其他应收款	重庆维碚仓储服务有限公司	31,278,493.14	-	30,013,972.60	-
其他应收款	上海安曼投资有限公司	51,620,547.96	-	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
合同负债	契约式基金汇总	46,434,220.68	66,550,529.83
其他流动负债	契约式基金汇总	2,786,053.24	3,993,031.79
合同负债	珠海安渊投资有限公司	-	1,572,326.99
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	9,259,407.65	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	12,672.00	25,344.00
其他应付款	Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	195,459.24	197,705.12
其他应付款	珠海安岩投资管理有限公司	8,310,443.95	8,310,443.95
其他应付款	徐州嘉旭房地产开发有限公司	150,673,600.00	150,673,600.00

**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**

□适用 √不适用

**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 2021 年 6 月 30 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	担保余额	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	10,500.00	2023/5/14	存在反担保，无影响
北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200.00	2036/6/9	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）

(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、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 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投资管理业务；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	58,621.20	28,333.32	3,415.39	43,217.50	4,206.90	129,380.51
营业成本	18,931.96	6,674.88	844.42	36,028.77	1,637.25	60,842.78
资产总额	1,113,360.12	221,295.65	1,375,353.84	1,632,581.88	828,010.73	3,514,580.76
负债总额	744,050.71	58,512.07	959,708.79	1,417,595.01	649,678.19	2,530,188.39

### (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	3,271,985.00
1 至 2 年	-
2 至 3 年	-
3 至 4 年	-
4 至 5 年	-
5 年以上	-
合计	3,271,985.00

## (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	3,271,985.00	-	-	-	3,271,985.00	53,040.00	-	-	-	53,040.00
其中：										
按性质	3,271,985.00	-	-	-	3,271,985.00	53,040.00	-	-	-	53,040.00
合计	3,271,985.00	/	-	/	3,271,985.00	53,040.00	/	-	/	53,040.00

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

□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	-	-
其他应收款	2,662,193,467.25	2,491,190,379.82
合计	2,662,193,467.25	2,491,190,379.82

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**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	1,310,264,847.70
1 至 2 年	1,345,408,619.55
2 至 3 年	2,320,000.00
3 年以上	115,767,661.75
合计	2,773,761,129.00

**(2). 按款项性质分类**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）	2,092,537,825.10	1,952,047,358.45
关联方往来（合并范围外）	570,094,614.94	539,979,561.67
其他非关联方往来	107,507,044.06	107,107,298.11
合计	2,773,761,129.00	2,602,755,863.13

## (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)	
2021年1月1日余额	-	97,949,990.13	13,615,493.18	111,565,483.31
2021年1月1日余额在本期	-	97,949,990.13	13,615,493.18	111,565,483.31
--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	-	2,178.44	-	2,178.44
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年6月30日余额	-	97,952,168.57	13,615,493.18	111,567,661.75

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	111,565,483.31	2,178.44	-	-	-	111,567,661.75
合计	111,565,483.31	2,178.44	-	-	-	111,567,661.75

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## 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	4,889,005,094.81	-	4,889,005,094.81
对联营、合营企业投资	157,684,901.04	5,000,000.00	152,684,901.04	157,540,502.45	5,000,000.00	152,540,502.45
合计	5,046,689,995.85	5,000,000.00	5,041,689,995.85	5,046,545,597.26	5,000,000.00	5,041,545,597.26

## (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）	1,233,000,000.00	-	-	1,233,000,000.00	-	-
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	4,889,005,094.81	-	-	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	18,359,526.93	-	-	478,164.64	-	-	-	-	-	18,837,691.57	-
上海格林风范房地产发展有限公司	128,140,361.03	-	-	-333,766.05	-	-	-	-	-	127,806,594.98	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	6,040,614.49	-	-		-	-	-	-	-	6,040,614.49	-
小计	152,540,502.45	-	-	144,398.59	-	-	-	-	-	152,684,901.04	-
合计	157,540,502.45	-	-	144,398.59	-	-	-	-	-	157,684,901.04	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	20,235,204.15	3,904,878.06	15,642,484.44	3,902,334.20
其他业务	13,918,679.43	4,539,369.55	24,268,404.37	5,278,913.93
合计	34,153,883.58	8,444,247.61	39,910,888.81	9,181,248.13

## 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	144,398.59	140,968.40
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	629,955.40	304,000.00
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	3,096,093.45	776,956.64
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	-	-
合计	3,870,447.44	1,221,925.04

## 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	6,090,869.81	/
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	19,476,051.80	公司向不动产资管项目公司提供借款收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	/
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	/
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	395,738.73	/
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
受托经营取得的托管费收入	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,244,573.15	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/
所得税影响额	-9,029,866.18	/
少数股东权益影响额	-6,113,563.23	/
合计	23,063,804.08	/

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

**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	1.42	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.07	0.05	0.05

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

董事长：张明翱

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 27 日