

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司

2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现2022年度归属母公司净利润为51,209,278.31元，加上年初未分配利润6,532,005,145.99元，公司累计可分配的利润为6,583,214,424.30元。公司拟定2022年度利润分配预案如下：

1、提取10%法定盈余公积金46,359,488.26元；

2、扣除分配2021年度普通股股利及其他81,859,717.80元；

3、剩余6,454,995,218.24元为2022年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施2022年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.10元（含税）。

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

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅《第三节 管理层讨论与分析》“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	56
第五节	环境与社会责任的.....	71
第六节	重要事项.....	73
第七节	股份变动及股东情况.....	88
第八节	优先股相关情况.....	94
第九节	债券相关情况.....	95
第十节	财务报告.....	100

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
立信审计、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏朋程	郑超
联系地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路1628号9幢2层A-75室
公司注册地址的历史变更情况	中国（上海）自由贸易试验区张杨路838号25楼A座
公司办公地址	上海市静安区西藏北路199号
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.bre600708.com
电子信箱	tzzrx@bre600708.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司董（监）事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	光明地产	600708	海博股份、东海股份

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	姜丽君、朱莉
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路 1508 号

	签字的保荐代表人姓名	张向红
	持续督导的期间	至股权承诺完成且上市公司股份全流通

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	16,541,061,049.81	25,879,734,543.63	-36.08	14,984,750,774.61
归属于上市公司股东的净利润	51,209,278.31	70,082,135.98	-26.93	106,848,127.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,553,789.97	-295,002,924.48	107.65	-585,606,681.43
经营活动产生的现金流量净额	3,757,712,774.14	6,127,350,799.93	-38.67	4,171,897,923.89
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	10,799,768,062.56	12,523,584,759.73	-13.76	13,914,342,066.81
总资产	67,497,657,094.30	75,216,709,626.17	-10.26	88,220,251,567.59

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.0012	-0.0412	102.91	-0.0343
稀释每股收益(元/股)	0.0012	-0.0412	102.91	-0.0343
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0116	-0.2050	94.34	-0.3450
加权平均净资产收益率(%)	0.03	-0.84	增加0.87个百分点	-0.68
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.24	-4.19	增加3.95个百分点	-6.81

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

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

2020年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润106,848,127.87元，与2020年4月30日披露的《光明房地产集团股份有限公司2019年年度报告》中经审计归属于上市公司股东的净利润570,418,048.79元相比，减少了81.27%。根据公司2020年度审计报告及财务报表编制的方法，在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告

期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。公司于 2020 年年度报告中披露的所有公司 2019 年度主要会计数据和财务指标，均在此基础上进行编制与审计。按 2020 年经审计口径，公司 2020 年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润 106,848,127.87 元，与 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润 518,285,996.64 元相比，同比下降了 79.38%。公司 2020 年度的利润分配以实施 2020 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每股派发现金红利 0.02 元（含税）。本次利润分配方案经公司 2021 年 5 月 18 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2021 年 6 月 28 日，除权除息日为 2021 年 6 月 29 日，现金红利发放日为 2021 年 6 月 29 日。具体内容详见 2021 年 6 月 23 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2021-034）《2020 年年度权益分派实施公告》。

2021 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 70,082,135.98 元，与 2020 年实现归属于上市公司股东的净利润 106,848,127.87 元相比，同比下降 34.41%。公司 2021 年度的利润分配以实施 2021 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.15 元（含税）。本次利润分配方案经公司 2022 年 5 月 27 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2022 年 7 月 5 日，除权除息日为 2022 年 7 月 6 日，现金红利发放日为 2022 年 7 月 6 日。具体内容详见 2022 年 6 月 30 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2022-019）《2021 年年度权益分派实施公告》。

2022 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 51,209,278.31 元，与 2021 年实现归属于上市公司股东的净利润 70,082,135.98 元相比，同比下降 26.93%。公司 2022 年度的利润分配拟以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税）。

近三年年报的每股收益中，2020 年年报的每股收益是按照 2019 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2021 年年报的每股收益是按照 2020 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2022 年年报的每股收益是按照 2021 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	5,185,176,816.93	2,158,835,901.13	5,336,943,067.38	3,860,105,264.37
归属于上市公司股东的净利润	5,238,223.80	3,356,749.15	11,741,726.90	30,872,578.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,509,141.04	2,933,604.17	-7,047,054.10	33,176,380.94
经营活动产生的现金流量净额	-461,153,244.99	700,353,961.11	1,387,452,205.06	2,131,059,852.96

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注(如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	2,316,405.77		216,790,762.45	756,989,550.16
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	20,370,640.31		92,936,313.98	17,858,849.64
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,456,528.20		44,191,706.79	104,378,513.72
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				40,302,343.84
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				-319,428.51
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,204,478.01		6,086,063.98	10,630,160.07
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当				

期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,602,944.57		15,777,213.83	-9,559,779.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	6,953,876.59		17,502,650.62	-1,493,480.59
少数股东权益影响额（税后）	1,341,631.93		-6,805,650.05	229,318,880.47
合计	28,655,488.34		365,085,060.46	692,454,809.30

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

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
应收款项融资	10,081,500.00	-	-10,081,500.00	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00	-	
合计	10,181,500.00	100,000.00	-10,081,500.00	

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年，房地产行业经历了前所未有的变局，从上半年复工复产的逐步恢复，到年内供需两端经受的冲击与压力，到年末政策导向的回暖与市场低迷的分化，出现了投资承压、销售回落、开工下降等趋势，现金为王、以销定投、积极营销、加速回笼等成为行业共识。

面对房地产行业的深远变化，光明地产始终围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，面对内外部环境冲击、市场调整的压力、行业发展的变革、行业政策的积极变化，在光明食品集团总体发展战略的引领下，董事会围绕战略方向和年度目标，带领公司上下凝心聚力，在逆境中攻坚克难，从深化管理、业务经营、战略发展三方面重点推进各项工作，保障了企业运行的总体平稳，积极为开创发展新局面奠定了基础。

（一）围绕深化管理，落实稳定不失衡

在发展由高速增长阶段转向高质量发展阶段的趋势下，房地产行业的土地红利和金融红利逐渐退潮。报告期内，公司董事会通过积极研判与适应宏观变化，面对行业变局、市场变化、政策调整、复工复产等超预期因素的影响，聚焦提升企业管理水平，优化内部管理效能，围绕高质量发展的导向，持续推进管理的深化与效率的提升，重点通过战略引领、规范治理、组织架构、存量去化、控本增效、风险防范、人才建设、党建引领等方面的结构优化与能力提升，以全覆盖管理、全过程管控的强化，为企业的高质量发展积蓄新的动能。

1、聚焦稳中求进，坚持战略引领

重点关注外部宏观环境及市场变化对公司的长远影响，充分发挥董事会决策中枢功能，科学理性决策，快速以变应变，强化战略型董事会建设。围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，积极落实回归上海、回归主业、回归效益的回归战略，推动从地产向资产的转变；围绕“优布局、调结构、去库存、控风险”的工作目标，积极快速调整营销策略，理性优化投资布局，加大存量去化力度；围绕防控安全与稳健发展，积极加快复工、复产、复市、复效能的进程，确保安全生产，推动企业生产经营尽快回归正轨，最大程度化解各类不利影响，为年内企业整体运行的总体平稳和逆风前行奠定了基础。

2、聚焦公司治理，坚持规范运作

报告期内，完成公司董事会、监事会、经营层的换届选举，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰、治理机制上的制衡。新一届董事会体现了上市国企战略性董事会的三个特点：一是权威性，公司党委书记、总裁均进入董事会；二是多元性，董事组成中涵盖内部董事、股东代表董事、

独立董事等；三是科学合理性，来自行业、战略、财务、法律等各领域的专家作为董事，有利于公司的重大决策、战略引领和转型发展。在董事会日常运转中，始终坚持规范性，强调高效性，为公司的科学决策和战略发展发挥了应有的作用。

3、聚焦组织架构，坚持精简高效

结合公司发展阶段、企业特点和资源布局，通过继续推进对总部的相关部室、部分下属事业部、区域公司等组织架构的整合重构，推动组织结构的精简。总部定位头脑中心、管控中心、服务中心；二级管理单位负责区域管理；项目公司作为一线作战单位，落实项目运营的过程执行，全面形成层层负责、敢于担责、勤于尽责的组织架构，年内完成了下属第三事业部与华都公司的内部整合。

4、聚焦回归战略，坚持存量去化

坚持围绕“深耕上海，深耕长三角”的导向，严控年度土地储备投资布局。一方面，通过城市准入研究与聚焦上海的战略部署，在宏观政策、行业市场逐步趋于稳定的背景下，于年末获取了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 03-04 地块。另一方面，坚持严格的城市准入，加快理性收缩非战略重点区域，成立存量去化领导小组，下设“三部两中心”，形成组织保障与考核目标，加速退出低效率、非深耕区域，去化存量资产与项目，进一步优化投资结构和区域布局。

5、聚焦管理提质，坚持控本增效

围绕管理提质增效的要求，实现管理上的全过程与全覆盖，进一步向管理要效益。一是全面打通投资、运营、成本、营销、财务、资金等各条线，深化精细化的全面预算管理；二是坚定落实降负债的要求，重点关注经营性净现金流的正向流入，营销回笼与融资开拓并重，合理降低负债率和融资成本，通过推进长短期债务调整、高低息成本置换、把握窗口期发行中期票据、超短融等融资方式，在持续降低融资规模的基础上，强化现金流管理，提升融资效能；三是持续推进信息化建设，通过对 ERP、SAP、财务信息化等体系的建设，推动业财一体化转型，加速管理全局的智能化、高效化、规范化。

6、聚焦发展安全，坚持风险防控

坚持依法治企，以防范风险和提高效益为中心，不断完善企业制度建设、流程优化、合同管理、诉讼管理、普法宣贯，建立程序合规、运行高效的合规风控体系。不断完善内部审计与监察机制，形成监督合力，推动形成“法治、内控、监督、服务”格局，通过强化内控评价体系，持续推动改进公司内部控制。生产安全上，始终以产品品质为企业生命线，以安全生产为经营管理的底线。

7、聚焦队伍建设，坚持人才强企

通过开展与落实“两推动、两严控、两优化”等人力资源组织赋能方案，持续推动人才共享、推动契约化管理，合理优化招聘与人工成本，优化薪酬绩效体系。通过青年论坛、引航、登山、匠心、灯塔工程和新才计划等举措，注重对人才梯队的重要岗位、重要平台、重要任务中的培养锻炼，保障在组织优化、人员精简、结构调整的过程中，打造好政治过硬、专业突出、有市场化基因的企业发展干部人才队伍。

8、聚焦党建引领，坚持高质量发展

深入学习宣传贯彻党的二十大精神，发挥党委把方向、管大局、保落实的领导作用，着力把加强党的领导和完善公司治理统一起来，坚持和完善“双向进入、交叉任职”领导体制，落实党组织重大问题研究讨论前置程序。充分发挥党员先锋模范作用，抗疫期间数百名干部员工奋战在上海防疫抗疫一线，全力以赴推动企业复工复产复市。围绕党建引领，把国有企业各级党组织建设成坚强战斗堡垒。

（二）围绕业务提质，落实发展不动摇

报告期内，公司围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调和“优布局、调结构、去库存、控风险”的年度工作目标，在政策调整、市场低谷、行业承压的背景下，公司的管理和运营经受住了严峻的考验，各业务条线全力以赴，保障了总体经济的运行平稳。

投资管理上，面对行业调控与发展的新形势、新常态，公司积极应对，围绕公司总体战略目标，坚持落实“深耕上海，辐射长三角”的投资策略，理性控制投资规模、项目与时点。通过市场招拍挂等方式积极拓展上海区域的优质土地储备，在宏观政策、行业市场逐步趋于稳定的背景下，于年末通过招拍挂获取了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 03-04 地块。

营销管理上，坚持以“快速回笼、抓实回款”为核心，从年初即以开战即决战、起跑即冲刺的要求和举措，结合不同区域、不同市场、不同阶段、不同项目各自的实际情况，“一盘一策”形成可操作性强的路径与方案，灵活通过常量营销、存量去化、股权处置等多管齐下。公司总部靠前计划、主动服务、及时补位，协同项目广泛调动资源，统筹业务推进；项目一线通过强绩效管理，加强市场分析，以及时灵活的策略调整，打通与市场、客户的“最后一公里”。在年内房地产市场持续走弱的情况下，积极把握销售去化窗口期，全年实现签约面积为 112.23 万平方米，全年实现签约金额为 118.65 亿元。

运营管理上，围绕各项年度任务和计划节点，年内克服各种不利因素，重点做好全面加速复工复产，持续深化运营基础管理，重点关注周转运营效率，提升合作项目管控水平，借助智慧工地系统进一步提升一线项目人员的管理标准，优化战略集约采购，完善合规招标，严控进度节点，提升工程品质。全年实现新开工面积为 19.81 万平方米，竣工面积为 254.81 万平方米。

成本管理上，坚持以目标管理体系为抓手，以全过程管理为方法的成本管控模式，持续重视成本限额管理，重点围绕控牢成本、抓紧结算、合理付款、动态平衡，持续优化综合效益最大化的模式手段，协同各开发项目严把进度关和工程款支付节点，确保了公司整体成本处于正常、可控状态。

设计管理上，坚持技术引领，通过设计规划的制定，确保设计工作按照计划有序落实，通过核对各工种图纸提前避免设计矛盾，通过送样封样锁定设计细节，通过巡查现场防止设计走样，通过启动品质落地工程，提升项目管理水平，确保设计效果从图纸到实施不走样。聚焦转型研发，在项目开发与城市更新等课题项目中提供好专业技术保障与支撑。

（三）围绕战略发展，落实战略不偏航

把握转型发展战略方向：在行业经历剧烈变化的变局中，积极寻求新的发展机遇，围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市，以及长三角区域一体化国家战略实施、自贸区新片区建设等重大发展战略，抓住城市建设新机遇，持续推进临港战略，研究“两旧一村”改造、租赁保障房建设和基础设施代建等方向，坚持优化提升城市综合服务功能。围绕西郊冷链物流园区建设，协同参与到上海西郊国际市场、北郊江杨路市场等部分市场群落未来更新改造的前期规划研究中。加速推进金山、奉贤等区内城中村、保障房等建设开发，推进与政府间的协调。以“乡村振兴”国家战略为契机，积极通过对江苏宜兴光明小镇的规划建设，探索地产+产业的殷实农场建设发展模式等。

挖掘产业平台延伸价值：在聚焦美好生活、建设美好城市的导向下，下属服务、商业、城建、物流、供应链五大平台，积极推进生活、物业等综合管理服务、商业及存量资产管理、建筑施工建设与代建、冷链物流园区运营管理、酒类贸易等轻资产投入的运营和服务业务，减少和控制资金负担较重的重资产投入业务，五大平台在产业创新培育中，在公司战略转型中，实现了孵化器作用的发挥。服务集团在抗疫防疫、物业经营、创新城市服务模式等重点工作中坚持多元拓展，创新服务业态；华都集团围绕存量资产去化、商业运营提质、资产运营模式创新等重点，不断提升管理输出能力；城建集团重点推进城市更新研究、重要项目代建、配合存量去化、智慧工地建设等工作；海博物流积极探索光明物流体系和仓网、运网平台的建设，着力强化轻资产管理、上下游服务和数字化运作能力；供应链公司增强品牌合作，搭建贸易新渠道，激活产品新势能。

发挥资源协同培育创新：在产业与服务融合的背景下，坚持抓好城市建设新机遇，优化提升专业能力与市场化基因。从城市更新和租赁保障房建设中，积极把握上海和长三角区域的保障房、优质资源发展的机会，加速去化低效、无效存量资源；从“两旧一村”改造中，深化政府资源的整合利用，利用城中村、申宏冷库改造等现有项目，发挥光明品牌、规模产业以及国有大型上市公司的规范背景优势，

强化与政府间的合作，有效利用自身存量资源，研究城市更新新路径；从持续推进临港战略中，依托临港商业办公项目、临港新片区重装备产业区住宅项目等为载体，通过贯彻落实国家、市委市政府及光明食品集团的战略部署和要求，全面融入临港、配套临港、服务临港，以产业为导向，逐步推动与参与商品房开发、保障房建设、商业办公、冷链物流仓储运输、生活商业配套服务等业务推进。

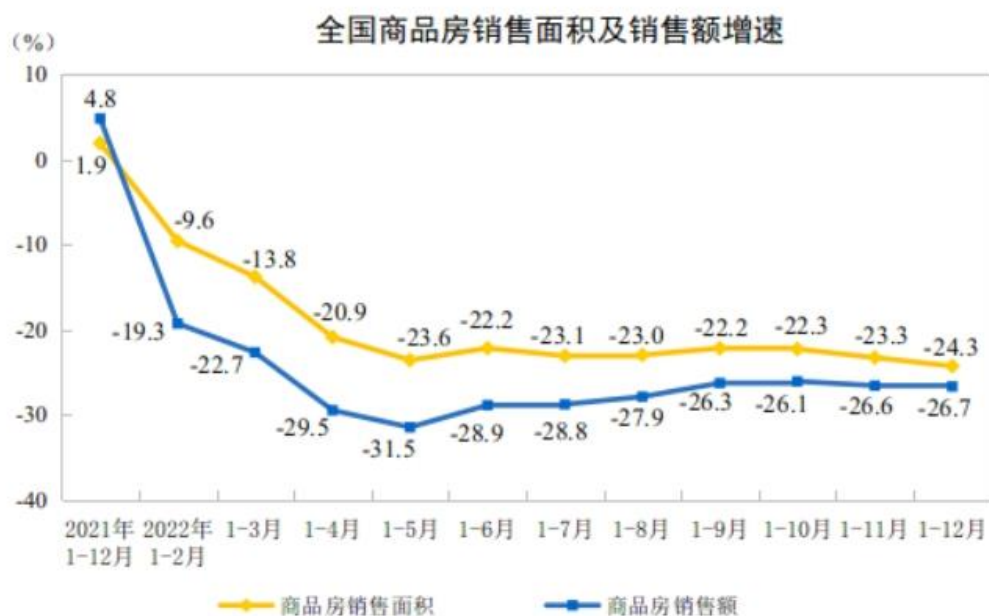
二、报告期内公司所处行业情况

（一）房地产行业

1、行业市场承压

2022 年初以来，受复工复产等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。2022 年底，房地产政策进入全面宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放了空间。

（1）**销售**。2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。



（图表摘自国家统计局网站）

（2）**投资**。2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。2022 年全国房地产开发投资下降。



（图表摘自国家统计局网站）

(3) 开竣工。2022年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

2、政策调整支持

2022 年年末，多项重磅政策落地，尤其是供给端政策支持力度明显加大。央行和银保监会联合发布 254 号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面，共计 16 条具体措施。

(二) 冷链物流行业

2022 年关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需求。2022 年 6 月初，国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷

链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。整体来看，2022 年上半年以来，受复工复产等因素影响，消费市场受到较大冲击，市场销售同比下降。但随着防控形势向好以及促消费政策发力显效，消费市场未来可能会呈现逐步回暖态势。

三、报告期内公司从事的业务情况

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称：“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产（集团）股份有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，上海市著名商标，公司开发足迹遍布江苏、江西、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。公司秉持深耕上海的战略布局，致力建设为具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营、冷链物流产业链，是集房产开发、商业运营、冷链物流、物业服务、建筑施工及供应链产业链等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、物流集团、服务集团、城市建设集团、供应链企业等。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产行业协会副会长单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项-詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖-鲁班奖；上海市建筑工程最高奖-白玉兰奖。

光明地产围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市、浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，以及长三角区域一体化国家战略实施、上海自贸试验区临港新片区建设等重大发展机遇，聚焦稳中求进，高质量发展。地产业务板块以“优布局、调结构、去库存、控风险”为重点，在“深耕上海，辐射长三角”的导向下，内精管理，外强协同，加速去化存量，合理拓展上海本土、长三角区域的重点项目，通过城市准入实现合理的长期布局，为未来发展提质换挡。转型业务板块聚焦美好生活的需求导向，积极参与城市更新、城市建设、城市保障等进程，探索将传统土地资源增长模式升级为城市生活导向型增长模式，以生活服务集团、华都集团、城建集团、物流集团、供应链公司为五大平台，分别从生活增值服务、商业经营管理、城市更新建设、物流冷链仓储、酒类贸易经营等产业切入点着手，强化在主营业务和产业协同上的核心能力建设。在进一步夯实地产主业前提下，以高质量发展为主基调，

全力践行“让市民离不开光明”，坚持稳中求进，努力成为光明品牌城市建设、城市保障等综合城市服务功能的重要载体。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）良好的品牌影响力

公司控股股东为光明食品（集团）有限公司，公司是其重要成员企业之一，光明地产是上海上市公司协会理事单位。公司下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产行业协会副会长单位。“农工商房产”为中国驰名商标。公司及其前身农房集团连续多年荣膺“中国房地产开发企业100强”、“中国房地产开发稳健经营10强”。公司所开发的房地产项目获得过中国土木工程最高奖项—詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖—鲁班奖；上海市建筑工程最高奖—白玉兰奖等。

2022年，光明地产上下满载荣誉：

- 1、2022年1月，光明地产蝉联“2022人力资源管理杰出奖”；
- 2、2022年1月，光明地产获得2021年度上海市“治安安全合格单位”；
- 3、2022年1月，光明地产荣膺2021中国企业标杆学习平台优秀成果；
- 4、2022年1月，光明地产第一事业部“光明云庐”项目喜获2021年上海市“园林杯”优质工程奖；
- 5、2022年1月，光明地产下属海博西郊物流成功创建“上海市安全文化示范型企业”；
- 6、2022年1月，光明地产江苏区域公司党支部荣获2021年度上海市国资委在锡企业党建联建“共建共享奖”；
- 7、2022年2月，光明地产下属华都集团下属上海青浦光明印象酒店荣获“2021美团酒店年度卓越服务酒店”；
- 8、2022年4月，光明地产下属城建集团项目荣获“宣城市建筑施工安全生产标准化工地”；
- 9、2022年6月，光明地产下属广西区域公司项目荣获“南宁市建设工程安全文明标准化诚信工地”；
- 10、2022年12月，光明房地产集团第一事业部“星城之光”青年突击队荣获“2022年度市国资委系统青年突击队”。

（二）完善的法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及各专门委员会的决策和指导作用，强化监事会及党委、纪委的监督机制，完善股东大会的议事规则，合法合规开展信息披露工作，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。公司结合行业新趋势、企业新动向，不断完善对各条线工作的精细化、精准化，旨在进一步夯实法人治理的制度和理论基石。

（三）坚持高质量发展主基调

公司董事会通过积极研判与适应宏观变化，面对行业变局、市场变化、政策调整、复工复产等超预期因素的影响，聚焦提升企业管理水平，优化内部管理效能，围绕高质量发展的导向，持续推进管理的深化与效率的提升，重点通过战略引领、规范治理、组织架构、存量去化、控本增效、风险防范、人才建设、党建引领等方面的结构优化与能力提升，以全覆盖管理、全过程管控的强化，为企业的高质量发展积蓄新的动能。通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速回归上海、回归主业、回归效益的战略推进。聚焦“深耕上海，辐射长三角”的战略布局，全力践行“让市民离不开光明”的愿景，推动从地产向资产的转变，努力成为光明总部实体化和综合城市服务功能的重要载体。

（四）资金运作降本创新

在当前经济存在下行压力、房地产市场信心受到冲击的背景下，公司积极深化金融创新，致力降低融资成本。结合经营发展需求，拓宽融资渠道，盘活存量资产，公司通过成功申请注册中期票据、申请注册并发行超短期融资券等业务，进一步调整和优化公司债务结构，降低财务费用，保障可持续发展。

（五）创新协同的产业平台

公司聚焦产业，协同推进转型平台，聚焦美好生活的需求导向，积极参与到城市更新的进程中，从生活增值服务、商业经营管理、城市更新建设、物流冷链仓储、酒类贸易经营等产业切入点着手，助推公司持续向城市产业建设运营集成服务商迈进，加快将布局转化为业务，将模式转化为效益，将资源转化为资产。

（六）精简高效的管理构架

公司经营层具有多年的行业经营经验，专业能力出色，市场意识敏锐。公司上下众志成城，具有很强的凝聚力与向心力。公司以“员工第一，崇尚奋斗，爱与尊重”为企业文化，将筑梦人生、造福社会、

做强企业、成就员工全面融合，形成了高效的执行力。在公司的不断发展中，形成了一支想做事、能做事、做成事的优秀管理团队。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 165.41 亿元，同比减少 36.08%；实现归属于母公司的净利润 0.51 亿元，同比减少 26.93%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为 0.23 亿元，同比增加 107.65%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	16,541,061,049.81	25,879,734,543.63	-36.08
营业成本	13,502,931,720.68	21,423,612,425.81	-36.97
销售费用	569,043,694.20	651,082,882.55	-12.60
管理费用	594,362,208.82	650,256,052.51	-8.60
财务费用	634,384,595.28	689,964,167.91	-8.06
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	3,757,712,774.14	6,127,350,799.93	-38.67
投资活动产生的现金流量净额	-56,716,907.09	1,133,183,827.34	-105.01
筹资活动产生的现金流量净额	-3,098,097,621.09	-8,535,399,625.24	63.70
税金及附加	420,953,850.01	887,626,393.87	-52.58
其他收益	19,441,342.93	30,112,451.83	-35.44
投资收益	43,207,956.55	126,723,654.13	-65.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-293,867,120.51	-636,356,568.15	53.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,190,629.69	711,303.21	207.97
营业利润	567,234,359.53	1,071,269,565.11	-47.05
营业外支出	17,642,217.30	8,534,858.93	106.71
利润总额	572,411,142.93	1,090,088,029.42	-47.49
所得税费用	399,699,565.11	624,515,377.55	-36.00
净利润	172,711,577.82	465,572,651.87	-62.90
少数股东损益	121,502,299.51	395,490,515.89	-69.28
综合收益总额	172,711,577.82	465,572,651.87	-62.90
归属于少数股东的综合收益总额	121,502,299.51	395,490,515.89	-69.28
基本每股收益(元/股)	0.0012	-0.0412	102.91
稀释每股收益(元/股)	0.0012	-0.0412	102.91

营业收入变动原因说明：主要是本期房产收入结转同比减少所致。

营业成本变动原因说明：主要是房产收入减少相应结转成本减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期下属子公司收到房款减少等所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期收回合联营企业垫款等减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是公司本期偿还借款等减少所致。

税金及附加变动原因说明：主要是本期房产主业土地增值税减少所致。

其他收益变动原因说明：主要是本期政府补助等减少所致。

投资收益变动原因说明：主要是上期子公司处置股权所致。

资产减值损失（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期下属子公司计提存货跌价准备减少所致。

资产处置收益（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期下属子公司固定资产处置收益同比增加所致。

营业利润变动原因说明：主要是房产主业收入结转同比减少所致。

营业外支出变动原因说明：主要是本期下属子公司偶然性支出增加所致。

利润总额变动原因说明：主要是本期房产收入结转同比减少所致。

所得税费用变动原因说明：主要是下属子公司利润总额减少所致。

净利润变动原因说明：主要是公司房产主业利润结转同比减少所致。

少数股东损益变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。

综合收益总额变动原因说明：主要是公司房产主业利润同比减少所致。

归属于少数股东的综合收益总额变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。

基本每股收益(元/股)变动原因说明：主要是本期永续债利息同比下降所致。

稀释每股收益(元/股)变动原因说明：主要是本期永续债利息同比下降所致。

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

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产开发及配套	14,896,976,926.92	11,992,540,148.86	19.50	-38.18	-40.06	增加 2.52 个百分点
物业及租赁	594,042,077.31	535,980,588.42	9.77	22.26	35.31	减少 8.70 个百分点
其他	802,373,241.75	711,991,812.46	11.26	-18.02	-7.98	减少 9.68 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
华东地区	13,469,717,271.46	10,919,933,094.87	18.93	-43.85	-44.66	增加 1.18 个百分点
华中地区	301,613,645.45	258,644,323.54	14.25	-49.45	-51.77	增加 4.12 个百分点
华南地区	47,219,075.83	42,434,500.65	10.13	58.48	283.54	减少 52.73 个百分点
西南地区	2,474,842,253.24	2,019,500,630.68	18.40	161.24	124.92	增加 13.18 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增	营业成本 比上年增	毛利率比 上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司房地产开发实现营业收入 148.97 亿元，同比减少 38.18%，主要是由于房产主业收入结转同比减少所致；公司物业及租赁实现营业收入 5.94 亿元，同比增加 22.26%，主要是由于业务规模同比增加所致；公司其他产业实现营业收入 8.02 亿元，同比减少 18.02%，主要是由于业务规模减少导致。房地产开发业务主要集中在上海、江苏、浙江、云南等区域。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地成本	6,125,745,666.92	46.26	9,345,572,257.10	44.13	-34.45	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
房地产	建造成本	5,866,794,481.94	44.31	10,660,815,700.69	50.35	-44.97	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
物业及租赁	料工费	535,980,588.42	4.05	396,121,776.62	1.87	35.31	主要是业务规模影响所致。
其他	料工费	711,991,812.46	5.38	773,769,439.74	3.65	-7.98	主要是业务规模影响所致。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

成本分析其他情况说明

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

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见《第十节 财务报告》“六、合并范围的变更”。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 209,319.75 万元，占年度销售总额 12.65%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 13,524.39 万元，占年度销售总额 0.82 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 125,511.77 万元，占年度采购总额 18.42%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

3. 费用

适用 不适用

单位：万元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减 (%)
销售费用	56,904.37	65,108.29	-12.6
管理费用	59,436.22	65,025.61	-8.6
财务费用	63,438.46	68,996.42	-8.06

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

现金流量项目	本期数	上年同期数	变动比率 (%)	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	12,216,132,772.57	21,255,344,283.79	-42.53	主要是本期下属子公司收到房款减少所致。
收到的税费返还	177,963,706.98	372,066,478.48	-52.17	主要是下属子公司收到税费返还减少所致。
收到的其他与经营活动有关的现金	1,528,768,222.56	2,723,016,819.64	-43.86	主要是本期收到企业间往来减少所致。
经营活动现金流入小计	13,922,864,702.11	24,350,427,581.91	-42.82	主要是本期下属子公司收到房款等减少所致。
购买商品、接收劳务支付的现金	6,558,932,842.79	13,835,272,127.79	-52.59	主要是本期支付工程款等支出减少所致。
经营活动产生的现金	10,165,151,927.97	18,223,076,781.98	-44.22	主要是本期支付工程款

流出小计				等支出减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	3,757,712,774.14	6,127,350,799.93	-38.67	主要是本期下属子公司收到房款减少等所致。
收回投资所收到的现金	0.00	61,770,000.00	-100.00	主要是上期收回上银购房尾款所致。
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额	0.00	132,915,564.26	-100.00	主要是上期转让子公司股权收到的现金增加所致
收到的其他与投资活动有关的现金	503,666,738.47	1,476,993,431.31	-65.90	主要是本期收回合联营企业前期垫款减少所致。
投资活动现金流入小计	557,049,633.63	1,735,567,949.00	-67.90	主要是本期收回合联营企业前期垫款等减少所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	89,647,418.38	147,593,445.78	-39.26	主要是本期下属子公司支付在建工程款减少所致。
投资支付的现金	0.00	87,410,000.00	-100.00	主要是上期支付股权款所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	59,550,600.00	-100.00	主要是本期收购项目股权同比减少所致。
支付的其他与投资活动有关的现金	524,119,122.34	307,830,075.88	70.26	主要是本期支付合联营企业往来款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-56,716,907.09	1,133,183,827.34	-105.01	主要是本期收回合联营企业垫款等减少所致。
吸收投资所收到的现金	740,000.00	99,000,000.00	-99.25	主要是下属子公司吸收少数股东投资减少所致。
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	740,000.00	99,000,000.00	-99.25	主要是下属子公司吸收少数股东投资减少所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	713,608,318.59	1,207,070,721.09	-40.88	主要是本期合联营企业往来款减少所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	312,404,987.56	51,706,596.10	504.19	主要是下属子公司支付给少数股东的股利增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-3,098,097,621.09	-8,535,399,625.24	63.70	主要是公司本期偿还借款等减少所致。
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	59,033.57	-512,521.15	111.52	主要是下属子公司外币结算业务因汇率变化本期同比增加所致。
五、现金及现金等价物净增加额	602,957,279.53	-1,275,377,519.12	147.28	主要是本期筹资活动现金流量净额变动

(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：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收款项融资	0.00	0.00	10,081,500.00	0.01	-100.00	主要是本期应收票据减少所致。
其他流动资产	790,171,911.48	1.17	1,382,826,764.50	1.84	-42.86	主要是下属子公司本期预交税金、留抵增值税等减少所致。
短期借款	755,377,774.30	1.12	11,060,594,268.79	14.70	-93.17	主要是本期短期借款减少所致。
应付票据	0.00	0.00	1,687,000.00	0.00	-100.00	主要是下属子公司本期应付票据减少所致。
预收款项	10,991,890.48	0.02	16,315,179.94	0.02	-32.63	主要是下属子公司预收账款减少所致。
合同负债	6,330,668,242.60	9.39	11,463,034,491.99	15.24	-44.77	主要是下属子公司本期预收房款结转所致。
长期借款	23,507,430,000.00	34.88	11,329,100,000.00	15.06	107.50	主要是本期长期借款增加所致。
应付债券	3,100,000,000.00	4.60	4,700,000,000.00	6.25	-34.04	主要是本期归还中期票据等所致。
长期应付职工薪酬	644,308.56	0.00	1,065,857.17	0.00	-39.55	主要是本期离岗人员薪资及社保费等变动所致。
其他权益工具	0.00	0.00	1,689,800,000.00	2.25	-100.00	主要是本期归还永续债所致。

其他说明

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 174.95 亿元，详见“财务报表附注：所有权或使用权受到限制的资产”。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

1、房地产行业

2022 年，国内多地受复工复产阶段性影响，经济运行面临挑战，面对经济下行压力，中央在多次会议中强调稳住经济基本盘，大力推动经济回归正常轨道、确保经济运行在合理区间。国务院出台一揽子经济措施，支持对受影响的企业和个人纾困，引导金融机构将存款利率下降效果传导至贷款端，继续推动实际贷款利率稳中有降。受房地产交易市场下行及房企资金压力影响，政府在推地规模上保持谨慎

态度。“房住不炒”仍是政策底线，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”目标，同时，中央支持各地从当地实际出发完善房地产政策，促进已出台政策尽快落实到位，保持房地产融资平稳有序，有效满足居民合理住房需求。

2、冷链物流行业

2022 年关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需求。2022 年 6 月初，国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。整体来看，2022 年上半年以来，受复工复产等因素影响，消费市场受到较大冲击，市场销售同比下降。但随着防控形势向好以及促消费政策发力显效，消费市场未来可能会呈现逐步回暖态势。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发地块名称	项目公司名称	持有待开发土地的区域	土地购置面积	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	扬州华利项目A块	扬州华利置业有限公司	江苏省扬州市	0	18,542	0	27,813	是	20,860	75
2	竹海岭上B号/E号地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	江苏省宜兴市	0	152,789	0	154,317	是	143,515	93
3	竹海岭上J号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	11,401	0	11,515	是	10,709	93
4	竹海岭上MK号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	104,389	0	105,432	是	98,052	93
5	邯郸项目	邯郸市望源房地产开发有限公司	河北省邯郸市	0	129,742	0	345,113	是	264,012	76.5
6	杭州湾项目	宁波嘉佳置业有限公司	浙江省杭州市	0	30,000	0	147,450	否	147,450	100
7	湖州图影12号地块	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江省湖州市	0	8,747	0	39,362	否	36,606	93
8	云南省昆明市KCC011-63-A1	云南光明紫博置业有限公司	云南省昆明市	0	104,120	0	385,242	是	196,474	51

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	项目公司	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	2022 新开 工面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	江苏省镇江市	镇江 4-5 项目	镇江广丰房地产有限公司	住宅	在建项目	105,087	136,614	206,996		5,032	201,964	202,649	202,651
2	广西南宁市	南宁那黄村 3、4 号地块项目	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅	竣工项目	76,430	305,384	411,762			411,762	181,400	179,503
3	浙江省湖州市	湖州苍山温泉花园项目	农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	住宅商业	竣工项目	405,710	446,280	371,807			371,807	398,053	396,818
4	河南省郑州市	农房。索河湾三期	郑州农工商华臻置业有限公司	住宅商业	在建项目	168,155	334,019	445,250		166,316	278,934	228,921	162,758

5	浙江省杭州市	千岛湖项目	杭州千岛湖立元置业有限公司	住宅	在建项目	239,948	175,161	254,937		21,580	233,357	184,523	207,550
6	上海市金山区	金山 G6 项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	172,501	388,127	526,053		268,673	257,380	924,157	923,950
7	上海市金山区	金山海光项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	93,867	234,545	346,407		346,407		663,196	508,820
8	上海市奉贤区	奉贤金汇镇 11-03 地块项目	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	40,388	80,776	114,859			114,859	79,492	79,492
9	湖南省长沙市	光明。碧桂园培文府锦园项目	长沙碧明房地产开发有限公司	住宅	在建项目	105,473	231,926	300,379		156,699	143,680	211,802	217,753
10	山东省烟台市	烟台项目	烟台平土房地	住宅	在建项目	135,981	160,969	226,218		90,494	135,724	102,469	101,500

			产有限公司										
11	浙江省杭州市	余杭华润项目	杭州润昕置业有限公司	住宅	竣工项目	82,281	164,492	238,148			238,148	367,209	367,209
12	江苏省徐州市	光明泉城熙悦项目	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	住宅	竣工项目	115,444	253,847	235,720			235,720	103,490	103,490
13	江苏省常州市	常州辽河路地块百俊	常州百俊房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	74,337	167,973	226,375			226,375	199,200	199,014
14	江苏省常州市	常州光华路项目亿泰	常州亿泰房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	77,779	171,368	227,542			227,542	240,096	239,184
15	江苏省常州市	常州JZX20181403(荷园)	常州明城置业发展有限公司	住宅	在建项目	86,303	189,867	245,712		1,032	244,680	260,800	257,232
16	四川省成都市	成都青白江凤凰新城项目	四川雅灿房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	56,005	110,210	154,673			154,673	140,137	139,787
17	江苏省吴江市	吴江汾湖五院北项	光明房地产集	住宅	竣工项目	69,692	125,422	171,762			171,762	210,892	210,892

		目	团（苏州）置业有限公司										
18	上海市浦东新区	松江洞泾二号地块	上海汇旭置业有限公司	住宅	竣工项目	61,170	73,405	110,386			110,386	283,300	283,300
19	上海市浦东新区	三林动迁房项目4块地	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	竣工项目	95,087	190,175	253,038			253,038	207,800	207,800
20	浙江省宁波市	宁波奉化项目	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	37,454	93,635	125,342			125,342	117,800	117,790
21	湖北省武汉市	武汉蔡甸项目	武汉明利房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	66,676	180,271	239,446			239,446	171,780	151,060
22	上海市奉贤区	南桥新城项目	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	住宅	竣工项目	42,647	68,235	107,208			107,208	215,751	215,751
23	浙江省湖州市	图影六块地	光明房地产集	住宅	在建项目	218,946	431,391	563,320		261,224	302,096	390,100	322,819

			团浙江明玖置业有限公司										
24	云南省昆明市	昆明项目	云南光明紫博置业有限公司	住宅	竣工项目	108,486	380,186	560,722			560,722	321,000	320,209
25	江苏省常州市	常州三毛项目（龙运天城）	常州天宸房地产开发有限公司	住宅	在建项目	108,486	238,669	320,559		97,176	223,383	389,716	381,561
26	江苏省常州市	常州钟楼区荷园1号地块项目	常州明瑞房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	53,109	116,839	153,058			153,058	165,293	165,817
27	江苏省常州市	常州新北区JZX20191201号地块	常州百瑞房地产开发有限公司	住宅	在建项目	80,867	179,602	231,533		151,231	80,302	143,877	142,570
28	四川省成都市	成都龙泉驿区龙泉街道项目	成都辰禧置业有限公司	住宅	竣工项目	78,295	119,711	181,649			181,649	168,224	180,095
29	上海市崇明区	陈家镇41号地块住宅项目	上海光明明显置业有限公司	住宅	竣工项目	72,669	73,395	124,239			124,239	177,005	177,005
30	浙江省宁波市	宁波北仑cCX09-01	宁波骏茂房地	住宅	竣工项目	105,666	211,332	278,773			278,773	244,236	244,956

		A 地块 春晓	产开发 有限公司										
31	江西省南 昌市	江西南昌 滨江上品 项目	江西晟 城房地 产开发 有限公司	住宅	在建项目	141,399	291,534	379,579		191,843	187,736	347,253	312,141
32	湖北省武 汉市	武汉东西 湖江悦 蘭园项目 葛洲坝	葛洲坝 润明(武 汉)房地 产开发 有限公司	住宅	在建项目	47,315	142,327	204,489		141,001	63,488	193,565	155,603
33	湖北省武 汉市	武汉东西 湖国风上 观项目	武汉明 泰置业 有限公司	住宅	竣工项目	45,231	122,124	158,899			158,899	164,933	160,334
34	浙江省金 华	金华江东 镇商住用 地北侧 1# 地块	农工商 房地产 (集团) 浙江金 华投资 置业有 限公司	住宅	竣工项目	18,577	31,553	45,169			45,169	28,936	30,436
35	浙江省金 华市	金华江东 镇商住用 地北侧 2# 地块	农工商 房地产 (集团) 浙江金 华投资 置业有 限公司	住宅	竣工项目	7,073	10,530	14,811			14,811	9,440	10,940
36	江苏省常	荷园三号	常州明	住宅	竣工项目	55,038	121,083	156,557			156,557	168,000	167,712

	州市		宏置业有限公司										
37	广西柳州市	柳州桂柳路南侧 55 亩地块	柳州同鑫房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	36,848	66,324	93,903			93,903	82,018	76,092
38	江苏省徐州市	徐州彭祖大道北侧项目	徐州美君房地产有限公司	住宅商业	在建项目	70,905	170,172	228,924		153,000	75,924	41,747	41,747
39	浙江省宁波市	宁波江北区 05 地块 / 宁波孔浦万科	宁波明科置业有限公司	住宅商业	竣工项目	74,370	143,494	204,585			204,585	148,777	153,036
40	浙江省宁波市	宁波江北区 JB12-01-19a 地块 / 宁波祥生	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	65,854	131,708	179,318		179,318		133,933	133,933
41	江苏省宜兴市	宜兴竹海岭上项目 (A2)	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	竣工项目	28,666	30,241	54,139			54,139	264,094	220,979
42	江苏省宜兴市	宜兴小镇 H 地块	宜兴鸿海置业有限公司	商业	在建项目	47,725	40,529	57,582		57,582			
43	江苏省宜兴市	光明小镇 L、F	宜兴鸿立东方	住宅	新开工项目	41,026	41,306	70,975	70975	70,975		88,000	12,300

			旅游地产开发有限公司										
44	江苏省宜兴市	竹海岭 G 地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	商业	在建项目	18,464	14,916	24,846		24,846		38,435	35,348
45	重庆市渝北区	重庆市渝北区两路组团分区项目	重庆明渝实房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	65,534	98,296	138,204		39,970	98,234	129,413	127,509
46	上海市杨浦区	万阳 118 二期	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	住宅	在建项目	6,526	16,315	28,053		28,053		96,945	86,700
47	江苏省宜兴市	青龙山项目	宜兴宝明房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	308,554	469,919	638,510	127135	301,059	337,451	466,563	436,227
48	广西南宁市	南宁（2#）（7#）地块	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	住宅商业	在建项目	45,784	183,137	263,695		263,695		178,700	162,939

			司										
49	广西南宁市	南宁 (5#) (6#) 地块	农工商房地产 (集团) 广西明通置业有限公司	住宅、商业	在建项目	45,355	181,375	252,111		252,111		230,992	105,508
50	江苏省镇江市	镇江 2-4 地块	镇江联启房地产开发有限公司	住宅	在建项目	71,324	117,684	159,569		159,569		48,337	37,596
51	湖北省武汉市	武汉经开 076 项目	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	90,556	226,390	313,416		313,416		123,811	117,223
52	上海市松江区	洞泾一号	上海城明置业有限公司	住宅	竣工项目	65,093	78,112	116,599			116,599	87,821	87,821
53	上海市嘉定区	嘉定 D9	上海锦如置业有限公司	商业	在建项目	45,925	137,775	178,365		48,117	130,248	33,200	538
54	上海市浦东新区	川沙 08-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	在建项目	35,612	71,224	95,686		95,686		79,051	67,113
55	上海市浦	临港	上海汇	商业、办	在建项目	9,044	27,131	42,032		42,032		65,727	46,801

	东新区	K07-05	琪置业有限公司	公									
56	上海市浦东新区	川沙03-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	在建项目	43,704	87,407	116,636		116,636		96,277	69,791
57	山东省菏泽市	菏泽三期	山东菏泽平土房地产有限公司	住宅	在建项目	39,152	91,170	101,057		101,057		210,000	223,038
58	上海市浦东新区	三林03-03	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	在建项目	22,672	45,344	63,960		63,960		58,203	39,211
59	上海市浦东新区	大团15-05	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	33,342	66,683	92,984		92,984		67,706	40,105
60	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项目H04-02地块	上海临皓置业有限公司	住宅	在建项目	139,323	320,444	484,978		484,978		531,287	349,116
61	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项	上海临皓置业	住宅	在建项目	98,473	222,142	325,863		325,863		366,151	240,674

		目 H06-01、 H16-04 地 块	有限公 司									
--	--	-------------------------------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	项目公司名称	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	每平方米平均售价(元)	销售金额(万元)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海市金山区	光明·金山府	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	高层、小高层、产权车位	153,627.55	53,402.38	14019.80	74869.04	34,545.49	604,847,152.56	20,349.85
2	上海市浦东新区	光明·汇兆置业	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	保障房	67,382.63	79,510.07	10161.07	80790.74	-	-	-
3	浙江省杭州市	光明·青溪华府	杭州千岛湖立元置业有限公司	叠加、小高层	86,060.97	6,899.56	11144.47	7689.20	9,539.27	100,688,144.04	-
4	江苏省吴江市	光明·湖滨花园	吴江明乐房地产开发有限公司	无	48,559.54	0	0.00	0.00	-	-	-
5	江苏省吴江市	国风云樾	苏州绿淼不动产开发有限公司	高层、产权车位	40,016.67	28,996.41	18884.54	54758.40	54,143.13	928,424,582.57	25,843.86
6	广西省南宁市	光明·城市	农工商房地产(集团)	高层、小高层、产权车位、非产权车位	178,117.74	81,086.79	10819.50	87731.81	35,768.38	345,271,783.83	252,690.26

			广西明通置业有限公司								
7	上海市杨浦区	光明·万阳	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	高层、动迁房	7,514.59	16,520.33	24793.19	40959.16	4,117.88	162,713,269.97	11,698.29
8	江苏省常州市	荷樾府	常州明城置业发展有限公司	高层、小高层、产权车位	64,860.77	26,428.93	10364.22	27391.53	29,613.01	373,665,483.06	638.15
9	江苏省吴江市	光明·光樾华庭	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	小高层	39,674.46	11,479.9	17865.16	20509.02	33,468.51	565,511,987.15	14,175.66
10	上海市浦东新区	光明·汇慈	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	保障房	88,542.92	9,960.33	9112.15	9076.00	-	-	6,513.43
11	江苏省宜兴市	龙运天城-光明府	宜兴宝明房地产开发有限公司	高层、小高层、商业、非产权车位	51,762.27	8,465.13	13062.85	11057.87	361.91	4,307,384.50	118,441.00
12	浙江省湖州市	光明·梦想城	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	高层、多层、排屋、小高层、商业、动迁	99,201.11	10,614.11	11542.93	12251.79	114,572.12	1,134,696,687.93	6,083.27
13	湖北省武汉市	经开印湖云著	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	高层、叠加、商业	34,022.21	15,622.12	11765.00	18379.42	-	-	216,193.20
14	上海市浦东新区	光明·汇晟	上海汇晟房地产有限公司	保障房	33,987.5	60,468	11579.18	70017.01	172,273.29	2,134,806,329.82	-
15	江西省南昌市	滨江上品	南昌明伯置业有限公司	高层	52,109.37	14,795.67	10504.35	15541.89	99,148.60	1,045,642,244.00	28,729.74
16	浙江省宁波	光明·东方大境	农工商房地	高层、叠加、产权车	41,899.55	10,788	15670.96	16907.39	10,365.29	185,845,490.2	817.85

	市	府	产集团舟山置业有限公司	位		.99				5	
17	山东省菏泽市	光明·御河丹城	山东菏泽平土房地产有限公司	高层、多层、商业、储藏室、非产权车位	107,710.97	11,226.85	5334.33	5988.77	5,617.17	23,143,247.46	17,519.93
18	河南省郑州市	光明·西郊乐缤纷	上海农工商房地产置业有限公司	商业、产权车位	22,689.84	2,801.05	16696.90	4676.89	44.00	44,541,771.42	-
19	河南省郑州市	光明·索河湾	郑州农工商华臻置业有限公司	高层、多层、小高层、产权车位、非产权车位、商业	107,938.32	10,024.115	5734.55	5748.38	9,700.29	75,287,424.49	5,758.34
20	上海市松江区	光明·汇德	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	保障房	34,563.25	6,524.13	12410.02	8096.46	-	-	-
21	浙江省宁波市	海湾金茂悦	宁波骏茂房地产开发有限公司	高层、小高层、产权车位	14,978.97	36,385.39	11655.95	42410.63	43,304.90	471,714,885.61	2,825.91
22	湖南省长沙市	光明 E 城	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	高层、商业、产权车位	57,059.52	1,644.82	7724.14	1270.48	1,940.06	22,071,174.30	-
23	湖北省武汉市	国风上观	武汉明泰置业有限公司	高层、商业	16,522.9	24,074.11	10526.96	25342.71	44,299.80	458,630,083.43	2,424.65
24	云南省昆明市	光明·璟宸	云南光明紫博置业有限公司	高层、产权车位	125,178.85	132,078.98	7027.30	92815.83	262,859.48	2,162,395,641.29	15,901.03
25	湖北省武汉市	江悦澜园	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	高层	18,393.45	18,666.5	9212.38	17196.30	49,338.65	513,297,677.06	9,519.76
26	浙江省杭州	光明·富春江花	桐庐飘鹰置	高层、商业、产权车	26,034.17	5,093.	10157.17	5173.78	6,499.83	58,896,225.81	447.96

2022 年年度报告

	市	苑	业有限公司	位		72						
27	四川省成都市	光明·蓉府	四川光明牧桦置业有限公司	高层、小高层、商业、产权车位	35,585.61	8,803.78	17901.08	15759.72	15,995.21	312,446,611.95	7,186.87	
28	江苏省镇江市	悦山园	镇江扬启房地产开发有限公司	小高层	29,091.47	6,804.79	8000.00	5443.83	-	-	6,207.40	
29	上海市松江区	尚云里	上海城明置业有限公司	小高层、排屋	829.59	2,544.38	47388.21	12057.36	59,419.90	2,566,043,373.13	-	
30	上海市嘉定区	光明·D9 空间	上海锦如置业有限公司	产权车位	31,641.97	2,671.8	1899.47	507.50	768.00	4,906,666.68	-	
31	湖北省武汉市	武汉光明府	武汉明利房地产开发有限公司	高层	44,374.1	10,334.97	6417.02	6631.97	24,939.22	159,083,438.45	3,975.09	
32	湖北省武汉市	光明·上海公馆	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	商业、产权车位	26,649.38	1,025.53	5930.61	608.20	665.77	8,751,673.34	-	
33	江苏省常州市	拾光里	常州明宏置业有限公司	高层、小高层、产权车位	25,527.55	8,015.9	12323.87	9878.69	104,019.86	1,439,143,657.49	770.82	
34	江苏省宜兴市	龙运天城-宝龙世家	宜兴宝明房地产开发有限公司	小高层、多层、叠加、非产权车位	14,790.02	13,783.23	13726.92	18920.13	7,195.68	115,036,349.00	227,653.04	
35	山东省烟台市	光明·海上海	烟台平土房地产有限公司	小高层、多层、储藏室、非产权车位	51,069.88	9,697.81	6146.39	5960.65	8,704.57	57,045,578.10	-	
36	江苏省宜兴市	宜兴光明·英伦尊邸	农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	非产权车位	43,267.13	330	4309.09	142.20	252.00	1,175,238.15	-	
37	江苏省常州市	璞樾门第	常州亿泰房地产开发有限公司	高层、产权车位	36,131.18	3,111.53	6953.19	2163.51	47,450.55	339,576,968.89	-	

			限公司								
38	浙江省宁波市	世纪滨江	宁波明科置业有限公司	高层、商业、办公、产权车位	9,258.18	7,659.93	9760.59	7476.55	101,788.49	2,758,823,513.25	47,947.95
39	浙江省湖州市	光明·御品	农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	小高层、排屋、商业、产权车位	11,244.52	6,856.58	15864.61	10877.69	33,780.97	522,253,790.47	-
40	湖南省长沙市	培文府	长沙碧明房地产开发有限公司	高层、排屋、商业、非产权车位	13,017.08	16,983.33	7525.69	12781.13	53,655.86	417,687,219.40	121,901.77
41	上海市崇明区	光明墅	上海光明明昱置业有限公司	叠加、产权车位	27,657.57	16,141.53	12137.67	19592.06	61,607.95	1,633,566,551.43	2,924.81
42	江苏省南通市	光明·幸福天地	南通农房虹阳置业有限公司	商业、非产权车位	34,139.69	1,305.15	9504.93	1240.54	1,973.75	22,880,271.59	-
43	江苏省徐州市	光明·泉城熙悦	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	小高层、商业、非产权车位、储藏室	35,609.91	23,905.75	3773.81	9021.58	30,258.30	160,151,980.84	1,748.94
44	四川省成都市	星徽城	四川雅灿房地产开发有限公司	小高层、产权车位	34,251.1	10,938.2	9254.38	10122.63	20,670.15	196,759,148.75	4,227.50
45	四川省成都市	璟悦天著	成都辰禧置业有限公司	小高层、排屋、产权车位	16,633.52	7,633.61	16220.54	12382.13	83,281.78	1,238,792,540.00	2,274.29
46	江苏省镇江市	樾林苑	镇江广丰房地产有限公司	多层、叠加、非产权车位	8,994.04	8,073.08	12549.75	10131.52	62,044.21	760,220,407.60	895.83
47	上海市金山区	光明·留贤景园	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	小高层	9,989.88	3,165.06	9478.49	3000.00	-	-	-
48	江苏省常州	常州光明府	常州百俊房	产权车位	12,301.31	22,542	1450.70	3270.25	6,222.00	58,219,302.26	

	市		地产开发有 限公司			.61					-
49	江苏省常州 市	常州光明·光樾 华庭	常州明瑞房 地产开发有 限公司	高层、产权车位	14,779.17	4,047. 62	11243.64	4551.00	106,241.44	1,462,732,603 .97	929.77
50	浙江省杭州 市	御清城	杭州润昕置 业有限公司	非产权车位	9,165	3,074. 51	12681.37	3898.90	4,432.00	67,444,930.87	119.51
51	湖北省武汉 市	光明·上海府邸	湖北交投海 陆景汉阳置 业开发有限 公司	高层、商业、产权车 位	36	13,201 .94	5490.21	7248.14	299.58	67,938,283.49	70.91
52	江苏省镇江 市	光明·风景城邦	镇江兴兆房 地产开发有 限公司	多层、小高层、排屋、 商业	29,827.57	1,218. 37	8016.65	976.73	12.90	-3,625,689.40	1,214. 97
53	江苏省常州 市	龙运天城	常州天宸房 地产开发有 限公司	商业、产权车位	16,753.52	3,368	5876.48	1979.20	9,534.69	166,070,737.6 1	66,234 .98
54	江苏省溧阳 市	光明·燕山1号	农工商房地 产(集团) 溧阳明豪置 业有限公司	非产权车位、储藏室	9,907.77	739.09	5629.11	416.04	2,157.17	4,133,732.39	-
55	重庆市	映月台	重庆天惠房 地产开发有 限公司	小高层、产权车位	25,451.56	3,281. 03	8619.16	2827.97	11,089.80	116,768,803.6 7	-
56	浙江省金华 市	金华东润花园	农工商房地 产(集团) 浙江金华投 资置业有限 公司	小高层、产权车位	9,907.77	847.38	9131.18	773.76	22,159.34	199,038,969.7 2	559.74
57	浙江省宁波 市	金麟府	宁波祥生弘 盛房地产开 发有限公司	小高层、商业、产权 车位	0	9,056. 99	5512.62	4992.77	-	-	118,64 6.93
58	重庆市	光明拾光里	重庆明渝实	小高层	15,463.65	5,633.	11013.95	6204.63	-	-	43,476

			房地产开发 有限公司			43					.00
59	安徽省池州市	光明·英伦天地	上海农工商 房地产集团 池州新时代 置业有限公司	商业、办公	8,705.57	10,625 .39	4079.54	4334.67	9,040.41	34,764,316.35	-
60	江苏省无锡市	玺悦珑庭	无锡明景置 业有限公司	高层、叠加、商业、 产权车位	14,467.01	1,180. 48	14166.79	1672.36	2,534.65	52,158,856.86	-
61	浙江省杭州市	右岸澜庭	农房集团	非产权车位	14,650	615	4901.79	301.46	348.00	3,793,577.98	-
62	江苏省无锡市	吴樾东方	无锡致弘置 业有限公司	高层、多层、叠加、 商业、产权车位	38.16	8,164. 55	5154.38	4208.32	536.47	14,429,505.00	163.73
63	广西省南宁市	光明·澜湾九里	南宁国粮房 地产开发有 限公司	产权车位、非产权车 位	22,608.77	3,012. 4	1580.39	476.08	1,368.00	7,547,087.20	-
64	广西省南宁市	光明·时光集	南宁国粮房 地产开发有 限公司	无	14,564	0	0.00	0.00	60.00	297,314.29	-
65	广西省柳州市	揽山庭	柳州同鑫房 地产开发有 限公司	小高层、多层、商业、 产权车位、非产权车 位	18,065.76	18,292 .74	8977.05	16421.48	27,532.62	226,021,852.2 2	8,912. 85
66	上海市浦东新区	上海虹阳	农工商房地 产集团上海 虹阳投资有 限公司	商业	3,465.5	1,217. 31	12951.58	1576.61	215.68	972,477.06	-
67	江苏省苏州市	光明·悦上海	农工商房地 产(集团) 昆山福依置 业有限公司	小高层、多层、排屋	2,202.6	1,545. 87	16091.18	2487.49	14,228.35	217,300,664.8 7	2,247. 98
68	江苏省宜兴市	光明·陶里春风	宜兴鸿鹄地 产开发有限	高层、产权车位	6,996.89	918.75	3777.14	347.03	2,415.85	19,231,896.28	-

			公司								
69	江苏省扬州市	光明·铂悦华府	农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	产权车位	17,469.42	1,414.12	1301.16	184.00	1,276.74	9,120,173.50	-
70	浙江省湖州市	光明·香樟园	浙江明佑置业有限公司	商业、产权车位、储藏室	0	2,399.43	2776.50	666.20	306.23	14,987,221.11	-
71	浙江省宁波市	光明·领尚	农工商房地产集团宁波置业有限公司	产权车位	5,983.53	1,882.26	4585.98	863.20	1,740.00	8,220,952.38	-
72	江苏省溧阳市	光明·风景英伦	农工商房地产(集团)溧阳明胜置业有限公司	小高层、多层	6,752.65	1,340.59	4256.08	570.57	3,004.14	6,109,182.86	162.96
73	浙江省杭州市	光明·逸品春江	农工商房地产(集团)杭州富阳汇鑫置业有限公司	商业	0	2,285.58	8549.34	1954.02	2,285.58	18,609,709.53	-
74	江苏省宜兴市	光明·小镇	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	多层	2,473.72	468.57	11628.09	544.86	1,307.62	14,030,469.51	-
75	上海市奉贤区	光明·九胤	农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	小高层、叠加、产权车位	12,135.5	12,081.26	6986.07	8440.05	13,247.87	390,982,004.34	435.89
76	上海市浦东新区	光明·唐镇壹号	上海冠利虹置业有限公司	无	4,304.61	0	0.00	0.00	-	-	-
77	江苏省扬州市	光明·朗悦华府	扬州华利置业有限公司	无	14,284.48	0	0.00	0.00	-	-	-

2022 年年度报告

78	上海市松江区	光明·松江府	上海中景房产有限责任公司	非产权车位	12,413.22	1,793.89	3691.98	662.30	648.00	6,240,952.49	-
79	江苏省常州市	碧玥和鸣	常州百瑞房地产开发有限公司	高层、产权车位	14,379.32	11,965.66	2978.61	3564.11	78,667.97	1,346,372,421.10	88,671.46
80	上海市	存量商业	华都	商业	21,448.65	924.75	20240.97	1871.78			
81	上海市浦东新区	光明·碧云公馆	农房集团建银大厦项目部	无	1,783.71	0	0.00	0.00	1,072.18	13,717,396.89	-
82	江苏省溧阳市	溧阳光明·英伦尊邸	农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	非产权车位、储藏室	10,720.76	101.34	2017.96	20.45	8,640.00	10,809,047.60	-
83	上海市静安区	光明·熙藏	上海北茂置业发展有限公司	产权车位	2,331.23	55.33	10844.03	60.00	12.00	504,761.90	-
84	浙江省绍兴市	光明·檀府	农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	无	2,792.81	0	0.00	0.00	-	-	-
85	安徽省宿州市	光明·名宿华府	农工商房地产(宿州)开发有限公司	产权车位	18,832.43	137.25	801.46	11.00	98.12	751,957.15	-
86	浙江省宁波市	光明·领御	农工商房地产集团北仑置业有限公司	产权车位	2,168.54	719.54	4995.31	359.43	545.27	3,423,163.81	-
87	上海市	存量车位	华都	非产权、产权车位	6,558.72	1,181.17	2143.64	253.20	-	-	-
88	浙江省宁波市	光明·领峰	农工商房地产集团北仑	产权车位	1,067.68	678.73	7477.20	507.50	678.73	4,833,333.33	-

			置业有限公司								
89	江苏省苏州市	云栖麓	苏州和都置业有限公司	无	0	0	0.00	0.00	-	2,737.61	-
90	江苏省苏州市	张浦光明·英伦尊邸	昆山明丰房地产有限公司	商业	0	786.26	7885.43	620.00	786.26	5,904,762.86	-
91	上海市金山区	光明·万祥金邸车位	农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	无	4,530.23	0	0.00	0.00	60.00	238,532.11	-
92	山东省临沂市	光明·幸福小镇	临沂明丰置业有限公司	多层、商业、储藏室	0	1,165.52	2707.94	315.62	97.14	1,283,692.62	-
93	广西省南宁市	丰合名座	南宁国粮房地产开发有限公司	多层、商业、产权车位	0	975.42	5092.57	496.74	-	-	-
94	江苏省徐州市	东湖悦府	徐州美君房地产有限公司	非产权车位	0	370.72	2551.79	94.60			157,341.97
95	上海市松江区	光明·云庐	上海汇旭置业有限公司	小高层、产权车位	6,265.32	10,842.35	4148.79	4498.26	6,502.38	144,012,734.86	-
96	浙江省宁波市	宁南金茂悦	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	产权车位	541.04	14.88	5040.32	7.50	12.00	68,807.34	-
97	上海市松江区	光明·汇松	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	无	0	0	0.00	0.00	-	-	-
98	浙江省绍兴市	光明·澜山苑	农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	无	0	0	0.00	0.00	-	-	-

99	浙江省余姚市	紫宸府	余姚中珉置业有限公司	无	18.92	0	0.00	0.00	-	-	-
100	江苏省苏州市	光明·福运马洛卡	昆山福兴置业发展有限公司	无	0	0	0.00	0.00	-	-	-
101	浙江省金华市	光明·湖海城市花园	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	无	0	0	0.00	0.00	-	-	-
102	浙江省绍兴市	光明·海樾传奇	农工商房地产(集团)绍兴置业有限公司	无	0	0	0.00	0.00	12.00	141,284.81	-
103	上海市浦东新区	光明·星城		高层、保障房	38,307.54	100,910.8	13939.03	140659.88	-	-	-
104	江苏省苏州市	福运商厦		商业、办公、储藏室	0	1,851.19	10752.43	1990.48	1,851.19	19,297,483.21	-
105	上海市浦东新区	光明·汇航		保障房	0	0	0.00	16958.81	-	-	-

报告期内，公司共计实现销售金额 118.65 亿元，销售面积 112.23 万平方米，实现结转收入金额 2,886,564.57 万元，结转面积 2,083,273.65 平方米，报告期末待结转面积 1,673,476.10 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,174,065.00	4.67	83,878.12

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

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

公司全资子公司光明房地产集团上海汇兆置业有限公司通过挂牌方式(政府平台招拍挂出让)于 2022 年 12 月取得了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 03-04 地块, 地块编号: 2015513109471247。该项目四至范围为东至吉秋路、南至聚溪路, 西至吉夏路, 北至 03-03 地块。项目出让面积为 36482.9 平方米。容积率为 2.0。计容建筑面积为 72965.8 平方米。土地用途为征收安置房。土地使用年限为 70 年。土地成交总价为人民币 68296 万元。公司目前拥有该项目 100% 权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn (临 2023-003)。

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	10,181,500.00	-	-	-	-	-	-10,081,500.00	100,000.00
合计	10,181,500.00	-	-	-	-	-	-10,081,500.00	100,000.00

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	注册资本(元)	报告期末总资产(元)	报告期末净资产(元)	报告期内实现营业收入(元)	报告期内实现净利润(元)
农工商房地产(集团)有限公司	1,120,000,000.00	47,416,901,156.48	7,374,142,599.42	5,694,382,781.17	-124,648,136.61
上海申宏冷藏储运有限公司	26,940,000.00	46,881,312.65	-75,974,183.50	15,077,186.61	-1,529,199.78
上海海博物流(集团)有限公司	200,000,000.00	185,565,082.37	4,645,670.38	171,023,464.26	10,565,730.91
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00	1,112,330,693.53	-6,164,640.48	70,517,873.56	-11,272,316.73
上海海博斯班赛国际物流有限公司	70,000,000.00	250,571,421.35	107,932,170.40	288,795,522.62	12,059,446.05
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	1,325,300,985.81	290,990,734.63	2,134,806,329.82	183,358,636.80
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	100,000,000.00	362,821,457.93	-3,775,686.22	-	-23,722,376.97
上海光明泗泾建设发展有限公司	100,000,000.00	48,356,595.83	47,026,983.61	-	-13,709,674.42
杭州千岛湖立元置业有限公司	100,000,000.00	1,044,876,293.15	-79,956,023.45	100,688,144.04	-62,126,277.16
烟台平土房地产有限公司	60,000,000.00	516,409,561.90	-580,397,530.84	57,045,578.10	-87,117,245.38
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	20,000,000.00	291,245,274.43	130,737,350.57	19,231,896.28	972,215.81
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	100,000,000.00	319,168,748.10	103,644,741.32	19,231,896.28	-9,940,966.46
云南光明紫博置业有限公司	100,000,000.00	4,209,069,349.21	179,353,844.08	2,162,395,641.29	161,959,432.48
常州明城置业发展有限公司	100,000,000.00	704,427,427.67	122,552,069.47	373,665,483.06	3,358,669.72
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	100,000,000.00	1,326,303,749.46	65,038,121.83	565,511,987.15	4,514,011.41
武汉明利房地产开发有限公司	100,000,000.00	1,042,110,715.57	-72,115,099.60	159,083,438.45	-72,331,374.78
郑州光明开元置业有限公司	100,000,000.00	503,159,127.35	-143,428,206.56	-	-29,983,833.14
苏州绿森不动产开发有限公司	40,000,000.00	1,533,004,658.39	79,965,926.97	928,424,582.57	68,719,753.99
上海海博供应链管理有限公司	100,000,000.00	390,420,092.96	97,591,548.98	474,871,200.16	-8,536,831.01
上海光明房地产服务集团有限公司	50,000,000.00	809,308,729.67	75,973,080.97	820,126,271.95	30,061,632.88
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	1,615,910,929.91	84,976,658.49	-	-420,000.02
邯郸市望源房地产开发有限公司	100,000,000.00	90,846,626.99	90,583,123.72	-	-1,039,994.67
无锡明景置业有限公司	50,000,000.00	193,251,338.21	71,185,650.07	52,158,856.86	-1,150,762.47
常州亿泰房地产开发有限公司	100,000,000.00	160,980,061.37	116,683,099.54	339,576,968.89	11,781,750.92

公司					
郑州星樽置业有限公司	100,000,000.00	1,395,085,122.82	-84,194,882.39	-	-70,399,343.44
宁波嘉佳置业有限公司	30,000,000.00	269,798,230.92	-39,391,066.30	-	-70,399,343.44
上海农工商房地产置业有限公司	100,000,000.00	645,207,791.98	594,713,394.18	51,163,453.16	42,476,271.73
上海光明城市建设发展(集团)有限公司	100,000,000.00	105,007,821.70	100,140,754.37	3,187,490.52	226,769.19
常州天宸房地产开发有限公司	100,000,000.00	1,902,537,389.51	119,489,191.56	166,070,737.61	19,489,191.56
常州明瑞房地产开发有限公司	100,000,000.00	331,060,715.25	182,656,639.51	1,462,737,827.33	129,601,945.47
上海志胜置业有限公司	100,000,000.00	2,355,057,114.03	-159,731,056.38	1,157,981,050.56	231,732,065.75

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

名称	是否纳入合并范围	纳入合并范围的依据
上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)	是	根据合伙协议,公司作为GP控制人,实际控制该合伙企业

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、房地产行业

2022年,国内多地受复工复产阶段性影响,经济运行面临挑战,面对经济下行压力,中央在多次会议中强调稳住经济基本盘,大力推动经济回归正常轨道、确保经济运行在合理区间。国务院出台一揽子经济措施,支持对受影响的企业和个人纾困,引导金融机构将存款利率下降效果传导至贷款端,继续推动实际贷款利率稳中有降。受房地产交易市场下行及房企资金压力影响,政府在推地规模上保持谨慎态度。“房住不炒”仍是政策底线,坚持“稳地价、稳房价、稳预期”目标,同时,中央支持各地从当地实际出发完善房地产政策,促进已出台政策尽快落实到位,保持房地产融资平稳有序,有效满足居民合理住房需求。

2、冷链物流行业

2022年关于冷链物流的支持政策接踵而至,国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召,纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设,推进冷链物流高质量发展,以冷链物流建设为支撑点,带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展,加速一二三产业融合,满足人们日益增长的对美好生活的需求。2022年6月初,国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》,会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设,加快冷链物流高质量发

展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。整体来看，2022年上半年以来，受复工复产等因素影响，消费市场受到较大冲击，市场销售同比下降。但随着防控形势向好以及促消费政策发力显效，消费市场未来可能会呈现逐步回暖态势。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，聚焦“城市新地标的建设者、新生活的开拓者、新融合的先行者、新产业的创业者”的战略定位，融入上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局，推动从地产向资产的转变，努力成为光明总部实体化和综合城市服务功能的重要载体，推进回归上海、回归主业、回归效益，深耕上海、辐射长三角，着力优布局、调结构、去库存、控风险，通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，推动优化主业质量，加快探索转型协同，改善资产负债结构，增强抗风险能力，打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2023年，面对更加复杂、严峻、多变的内外部环境，公司将继续坚持“稳中求进，高质量发展”总基调，坚持以“优布局、调结构、去库存、控风险”为重点，围绕开源节流、深化管理、荣辱与共的导向，众志成城推动企业高质量发展。

1、聚焦开源节流，保障经营运行稳中求进

投资上，优化布局：坚定围绕回归战略，聚焦“深耕上海，辐射长三角”的战略布局导向，围绕城市发展和资源利用与开发，积极投身上海市域空间新格局和城市产业保障底板的建设与服务。非战略深耕的区域、项目、人员、资产就是坚定的全面退回。围绕创新转型，聚焦专业服务能力提升，发挥公司在建设开发、存量资产改造、资产运营、冷链仓储配送等方面的业务优化。

业务上，营销先行：在市场竞争激烈、需求持续低温、观望情绪浓重的整体环境下，盘活存量、盘整资产、盘出现金流是公司年内的重中之重，在当前政策支持力度不断提升的背景下，通过已经建立的存量去化机制，提前布局、及早部署，把握年内可能的市场窗口回暖期，全力以赴攻坚当下的销售低潮期，狠抓签约回款，加快常规销量，清理滞重存量，挖潜留存容量。通过积极的销售策略与激励机制，

快速灵活去化各种业态类型存货与各类存量资产。通过一盘一策、灵活运用营销策略，加速常规销售去化；通过盘出存量，加速去化存量商办、车位、储藏室等存量物业；通过转让退出部分下属企业股权，快速回笼前期投入，优化资产负债结构，以利于企业长期合理平衡发展。

成本上，降本节支：以全面预算管理为出发点，结合年度目标计划、年中动态调整、年后评估考核，通过全面预算管理、ERP、EPC、成本控制、集约招采、质量管控等信息化系统，对运营管理精益求精、对成本控制动态跟踪，实现开发质量和效能的提高，实现成本、费用的合理化节流和税务筹划。从统计与核算向价值创造转变，提升动态管控能力与降本控费增效的能力。

2023 年全年，公司计划营业收入 115 亿元，在保障投融资整体平衡的基础上，以现金流管理为核心，合理拓展项目储备，改善资产负债结构，计划新开工面积 18 万平方米，计划竣工面积 244 万平方米。

2023 年经营计划是公司根据当前现状制定，不代表公司对投资者的承诺，能否实现取决于宏观经济形势和政策、市场状况变化、企业经营发展实际等诸多因素，存在很大的不确定性，提示投资者对此保持足够的风险意识。

2、聚焦深化管理，推动企业发展提质增效

组织上，精简高效：结合上海等战略深耕区域的工作推进，以及部分战略回归的区域收缩，进一步研究对相关部室、下属事业部、区域公司、城市公司和子公司的组织架构和人员进行整合，资源与人员侧重战略重点区域与项目，形成管理上的清晰、全员工作积极性、效率、匹配度的全面提升，形成新的担当干事的氛围，更好的适应企业发展新趋势。

治理上，规范运作：董事会始终坚持主动强化对政策和法律法规的学习，夯实规范运作意识，在董事会审议过程中坚持集体决策，突出战略型董事会的领航职能。积极发挥董事会各专门委员会职能与实效，从战略投资、财务管控、人事提名、薪酬考核等各方面发挥辅助决策的作用。注重发挥独立董事的专业专家作用，及时将公司经营情况和各类重大事项进行沟通，充分发挥其客观独立、专业判断的作用，更好地保证决策和监督的科学性和有效性。

管理上，提质增效：一是资金管控，积极争取和利用好当前融资政策上对房企的支持与窗口，不断优化公司的债务融资结构，拓宽融资渠道，开拓金融创新产品，合理降低负债率和融资成本。二是信息化建设，以智慧化信息建设为抓手，进一步实现从总部到终端，管理全局的规范高效。运用各类大数据、线上平台推进信息化建设，涵盖传统地产、物流、产业创新等多元业态，同时强化现场管理、数字

化销售、一体化运营等。通过费控成本系统、总分包系统、资金管控系统等，为公司形成全新的管理助力。

安全上，风险防范：树立居安思危的意识，守牢合规底线，从制度建设、执行、落实等层面，防范好管理风险；从决策的审慎科学、重大法律合同的审核、存量诉讼的化解等方面，防范好法律风险；从计划考核的有效、流程节点的控制、责任的监督落实上，防范好内控风险。始终以产品品质为企业生命线，以安全生产为经营管理的底线。

3、聚焦同舟共济，夯实高质量发展坚实基础

搞活终端：2023 年作为“营销与管理年”，公司将进一步塑造荣辱与共、众志成城、攻坚克难的企业文化氛围，通过探索合理的绩效激励机制，优化考核结果导向，提升企业发展与员工成长同心同向的凝聚力与执行力，探索阶段性机制保障以更好的应对行业低谷，激发干部员工干事创业的使命感与责任感，形成企业员工间紧密的命运共同体。

转型协同：进一步加深与城市价值链的关联、与国企改革的契合、与光明食品集团各产业间的资源协同，研究探索城市更新、旧区改造、租赁房建设、民生保障、项目代建等业务领域的机遇，把握临港新片区发展、乡村振兴和长三角一体化等契机，围绕“让市民离不开光明”的导向，助力光明品牌的提升、资产的保值增值及运营的安全有序。

人才建设：坚持严格选好用好干部，落实干部人才管理要求。坚持把政治标准放在首位，选拔和培养一批“信念坚定、忠诚光明、勤勉务实、敢于担当、善于学习、清正廉洁”的干部。注重培养选拔政治过硬、对党忠诚的干部。注重培养选拔敢于担当、勇于负责的干部。注重培养选拔作风优良、清正廉洁的干部。

党建引领：紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，牢记“三个务必”，以严的基调，强化正风肃纪，不断健全作风建设的长效机制，围绕党建引领，集中精力做好自己的事，夯实企业高质量发展的坚实基础。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险。当前，国内外经济形势依然错综复杂，房地产政策方面，“房住不炒”总基调将依然持续贯彻，推进一城一策，严格防范房地产金融风险。房地产行业方面，受

国家宏观调控政策影响较大。政策风险集中体现在公司受土地政策、房地产相关政策、冷链物流产业发展政策、财政税收政策变化的影响。公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备。

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

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

4、经营风险。房地产调控政策的变化会对公司经营策略产生影响，如更加理性审慎投资、阶段性土地储备增量减少、营销去化速率放缓引起相关费用增加等。公司主要的房地产开发项目为住宅项目，具有投入资金大、开发周期长等特点，对于项目整体开发的管控具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对项目的开发控制能力提出较高要求。公司将通过制度和流程加强管控，进一步明确定位、细化职责、降低风险。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会1次，定期股东大会1次，审议议案23项。公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东大会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见，对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。截止本报告发布之日，因公司第八届董事会任期已届满，选举公司普通董事、独立董事为公司第九届董事会。在本公司本届董事会换届的同时设立第九届董事会战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，并提请股东大会授权董事会根据有关规定组成上述专门委员会，授权各专门委员会按照专门委员会实施细则行使职权，并及时相应增补董事会各下属委员会委员和选举相应主任委员，确保公司治理层人员结构健全，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰和内部治理机制的制衡。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议和审议各项议题。公司全年召开董事会会议6次，审议议案45项。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成合理。年内，董事会下属四个专门委员会全年共召开12次会议，其中战略委员会2次，提名委员会3次，审计委员会6次，薪酬与考核委员会1次。自专门委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独

立董事在公司利润分配方案制定、续聘会计师事务所及审议关联交易等事项过程中提出了许多宝贵的意见与建议。

4、关于监事和监事会：报告期内，本公司第八届监事会任期已届满，换届选举黄超先生、陈林国先生为本公司第九届监事。公司及时通过职工代表大会选举陆吉敏先生为监事会职工监事，确保公司监事会人员结构符合法律、法规的要求，公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于信息披露与透明度：报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告 4 次，临时公告 57 次。

6、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。同时，公司积极接待各类投资者，通过业绩说明会、股东大会现场问答与交流、热线电话、网络平台等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

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

8、关于内部控制机制的建立健全：报告期内，公司结合自身发展战略、经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等，进一步构建完善高效的内部控制管理体系，加强对关键控制点的管理和内部控制的监督，并针对出现的新问题和新情况及内部控制执行中的薄弱环节，进行及时改进和完善，加大对内控重要性和必要性的宣传培训。在公司日常管理中强化内部控制意识，优化内部控制环境，提升内控管理水平，有效防范各类风险，确保公司健康、稳定和规范发展。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、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 年年度股东	2022 年 5 月	www.sse.com.cn (临	2022 年 5 月 28 日	本次会议共审议通过 12 项提案，不

大会	27 日	2022-017)		存在否决提案情况。
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 10 月 25 日	www.sse.com.cn (临 2022-045)	2022 年 10 月 26 日	本次会议共审议通过 11 项提案, 不存在否决提案情况。

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

1、公司于 2022 年 5 月 27 日召开 2021 年年度股东大会, 会议审议通过了《2021 年度董事会工作报告》、《2021 年度监事会工作报告》、《2021 年度报告全文及摘要》、《2021 年财务决算报告》、《2022 年财务预算报告》、《关于 2021 年度利润分配的预案》、《关于 2022 年度预计对外提供财务资助的提案》、《关于 2022 年度预计日常关联交易的提案》、《关于续聘会计师事务所的提案》、《关于 2021 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的提案》、《关于支付独立董事 2022 年度津贴的提案》、《关于申请注册发行中期票据的提案》。

2、公司于 2022 年 10 月 25 日召开 2022 年第一次临时股东大会, 会议审议通过了《关于核定 2022 年度房地产项目权益土地储备投资额度的提案》、《关于核定 2022 年度融资计划的提案》、《关于核定 2022 年度对外担保额度的提案》、《关于 2022 年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的提案》、《关于 2022 年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的提案》、《关于申请注册发行公司债券的提案》、《关于申请开展供应链资产支持计划业务的提案》、《关于提请股东大会授权董事会设立专门委员会的提案》、《关于换届选举公司普通董事的提案》、《关于换届选举公司独立董事的提案》、《关于换届选举公司监事的提案》。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
沈宏泽	董事长兼党委书记	男	57	2020年4月24日	2025年10月25日	3,692,393	3,692,393	0		151.5930	否
郭强	董事、总裁、党委副书记	男	43	2020年5月27日	2025年10月25日	0	0	0		133.6040	否
吴通红	董事	男	49	2019年12月24日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
李力敏	董事	男	48	2022年10月25日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
朱凯	独立董事	男	49	2017年10月26日	2025年10月25日	0	0	0		15.0000	否
张晖明	独立董事	男	66	2021年9月7日	2025年10月25日	0	0	0		15.0000	否
朱洪超	独立董事	男	63	2021年9月7日	2025年10月25日	0	0	0		15.0000	否
黄超	监事会主席	男	58	2020年5月27日	2025年10月25日	0	0	0		95.8100	否
陆吉敏	党委委员、职工监事、纪委书记	男	57	2021年11月29日	2025年10月25日	0	0	0		77.10397	否
陈林国	监事	男	40	2022年10月25日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
何为群	副总裁	女	54	2015年8月21日	2025年10月25日	1,859	1,859	0		120.9612	否
黄峻	副总裁	男	52	2019年3月19日	2025年10月25日	16,900	16,900	0		116.8387	否
苏朋程	副总裁、董事会秘书	男	38	2020年4月28日	2025年10月25日	0	0	0		104.971337	否
盛雪群	财务总监	女	51	2016年12月29日	2025年10月25日	0	0	0		117.191337	否
邢秀燕	董事(已离任)	女	52	2014年12月	2022年10月	0	0	0		0	否

2022 年年度报告

				19 日	25 日						
罗杰	监事（已离任）	男	61	2014 年 12 月 19 日	2022 年 10 月 25 日	13,000	13,000	0		0	否
陈万钧	副总裁（已离任）	男	54	2022 年 9 月 9 日	2022 年 11 月 21 日	0	0	0		9.885417	否
合计	/	/	/	/	/	3,724,152	3,724,152	0	/	972.958961	/

姓名	主要工作经历
沈宏泽	男，1965 年 12 月生，中国共产党党员，大专学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司常务副总裁、董事兼总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼总裁，上海海博股份有限公司董事兼总裁，光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁。现任光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长。
郭强	男，1979 年 8 月生，中国共产党党员，研究生学历。最近五年曾任上海市闸北区规划和土地管理局副局长，上海市静安区大宁路街道办事处副主任、党工委委员，光明食品集团上海置地有限公司党支部委员、副总裁、光明食品（集团）有限公司行政事务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、总裁、董事。
吴通红	男，1974 年 3 月生，中国共产党党员，硕士，高级经济师。最近五年曾任上海益民食品一厂（集团）有限公司总裁、党委副书记。现任光明食品国际有限公司党委书记、董事长，上海益民食品一厂（集团）有限公司执行董事、光明房地产集团股份有限公司董事。
李力敏	男，1975 年 11 月生，中国共产党党员，大学学历。最近五年曾任武警上海总队司令部警务处副处长，上海牛奶（集团）有限公司安全保卫办公室副主任、主任，上海牛奶（集团）有限公司党群工作部经理、党委组织部副部长、总部党支部书记，光明食品（集团）有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任，现任光明食品（集团）有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任，光明房地产集团股份有限公司董事。
朱凯	男，1974 年 3 月生，中国共产党党员，博士，会计学教授。最近五年曾任上海财经大学会计学院教授、博士生导师。现任上海财经大学会计学院副院长、光明房地产集团股份有限公司独立董事。目前朱凯先生同时任上海莘泽创业投资管理股份有限公司（新三板证券简称：莘泽股份；证券代码：834636）董事。
张晖明	男，汉族，1956 年 7 月生，中国共产党党员，博士，经济学教授。最近五年曾任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、光明房地产集团股份有限公司独立董事。现任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、兼任锦江国际酒店股份有限公司、无锡航亚科技股份有限公司独立董事、上海紫江实业集团股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
朱洪超	男，汉族，1959 年 12 月生，中国共产党党员，硕士研究生、高级律师。最近五年曾任上海市联合律师事务所高级合伙人，上海第一医药股份有限公司、万达信息股份有限公司、上海百联集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海建科集团股份有限公司、上海海希工业通讯股份有限公司独立董事。现任上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人。现任上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员；上海经贸商事调解中心调解员；兼任上海百联集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海建科集团股份有限公司、上海海希工业通讯股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
黄超	男，1964 年 12 月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师，高级农艺师，正高级农业技术推广研究员。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司农业发展部总经理，光明食品集团上海五四有限公司都市菜园工作组组长、光明食品集团上海五四有限公司党委书记、董事长。现任光明房地产集团股份有限公司监事、监事会主席。
陆吉敏	男，汉族，1965 年 7 月生，中国共产党党员，大学学历，法律硕士。最近五年曾任上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、监察室主任，上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、监察审计部总经理，上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、纪检监察室主任。现任光明房地产集团股份有限公司党委委员、职工监事、

	纪委书记。
陈林国	男，1982 年 10 月生，中国共产党党员，研究生学历。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司合规风控部高级经理，光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理，光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任。现任光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任，光明房地产集团股份有限公司监事。
何为群	女，1968 年 7 月生，中国共产党党员，大学学历，高级经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、总裁助理、营销总监，农工商房地产（集团）有限公司副总裁，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
黄峻	男，1970 年 6 月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司成本管理部副经理、总经理，农工商房地产（集团）有限公司成本管理部总经理、光明房地产集团股份有限公司成本管理部总经理、运营副总监。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
苏朋程	男，1984 年 7 月生，大学学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司董事会办公室副主任、总部工会副主席，上海海博股份有限公司董事会办公室主任，光明房地产集团股份有限公司董（监）事会办公室主任，光明食品（集团）有限公司投资发展部副总经理（挂职）。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁、董事会秘书、董（监）事会办公室主任。
盛雪群	女，1972 年 3 月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司财务部经理，农工商房地产（集团）有限公司财务部经理，上海海博股份有限公司财务部总经理，光明房地产集团股份有限公司财务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

公司董事、监事及高级管理人员 2022 年度薪酬水平充分考虑了公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际情况，其中党委书记、董事长、总裁等高级管理人员的当年薪酬，依照国资管理相关规定及考核结果兑现，其中包含了以前年度的考核结算，相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吴通红	(1) 光明食品国际有限公司 (2) 上海益民食品一厂(集团)有限公司	(1) 光明食品国际有限公司党委书记、董事长 (2) 上海益民食品一厂(集团)有限公司执行董事副书记		
李力敏	光明食品(集团)有限公司	光明食品(集团)有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任		
陈林国	光明食品(集团)有限公司	光明食品(集团)有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任		
邢秀燕(已离任)	中国长城资产管理股份有限公司	中国长城资产管理股份有限公司资产经营五部总经理		
罗杰(已离任)	上海新金穗实业(集团)股份有限公司	上海新金穗实业(集团)股份有限公司监事长		

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱凯	(1) 上海财经大学会计学院 (2) 上海莘泽创业投资管理股份有限公司	(1) 上海财经大学会计学院副院长 (2) 上海莘泽创业投资管理股份有限公司董事		
张晖明	(1) 复旦大学 (2) 无锡航亚科技股份有限公司 (3) 上海紫江实业集团股份有限公司 (4) 上海锦江国际酒店股份有限公司	(1) 复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授 (2) 无锡航亚科技股份有限公司独立董事 (3) 上海紫江实业集团股份有限公司独立董事 (4) 上海锦江国际酒店股份有限公司独立董事		
朱洪超	(1) 上海市联合律师事务所 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心) (3) 上海经贸商事调解中心 (4) 上海百联集团股份有限公司 (5) 海通证券股份有限公司 (6) 上海建科集团股份有限公司 (7) 上海海希工业通讯股份有限公司	(1) 上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员 (3) 上海经贸商事调解中心调解员 (4) 上海百联集团股份有限公司独立董事 (5) 海通证券股份有限公司独立董事 (6) 上海建科集团股份有限公司独立董事 (7) 上海海希工业通讯股份有限公司独立董事		

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高级管理人员实行年薪制, 并与其年度工作绩效挂钩, 经董事会薪酬与考核委员会审核后提交公司董事会、股东大会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员依据其担任的职务, 按有关工资制度获得劳动报酬, 享受相应员工福利。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	已按报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 9,729,589.61 元支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	根据《中华人民共和国公司法》以及光明房地产集团股份有限公司《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》相关法律法规, 结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高级管理人员的勤勉尽职情况考评的结果, 公司 2022 年度支付现任及 2022 年内离任董事、监事和高级管理人员的薪酬为 9,729,589.61 元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李力敏	董事	选举	工作需要
陈林国	监事	选举	工作需要
陈万钧	副总裁	聘任	工作需要
邢秀燕	董事	离任	任期届满
罗杰	监事	离任	任期届满
陈万钧	副总裁	离任	工作需要

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第二百零八次会议	2022年4月27日	本次会议共审议通过20项议案，不存在否决议案情况。
第八届董事会第二百零九次会议	2022年8月29日	本次会议共审议通过3项议案，不存在否决议案情况。
第八届董事会第二百一十次会议	2022年9月9日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第八届董事会第二百一十一次会议	2022年9月29日	本次会议共审议通过12项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第一次会议	2022年10月25日	本次会议共审议通过8项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第二次会议	2022年10月28日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。

六、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
沈宏泽	否	6	6	4	0	0	否	2
郭强	否	6	6	4	0	0	否	2
吴通红	否	6	6	4	0	0	否	2
李力敏	否	2	2	1	0	0	否	1
朱凯	是	6	6	4	0	0	否	2
张晖明	是	6	6	4	0	0	否	2
朱洪超	是	6	6	4	0	0	否	2

邢秀燕 (原)	否	4	4	3	0	0	否	2
------------	---	---	---	---	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	朱 凯 张晖明 朱洪超
提名委员会	张晖明 朱洪超 李力敏
薪酬与考核委员会	朱洪超 朱 凯 李力敏
战略委员会	沈宏泽 郭 强 张晖明

(2). 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 27 日	通报： 1、立信会计师事务所汇报公司 2021 年度财务决算审计、内部控制审计的审计重点及预审情况 2、财务部汇报公司 2021 年度关账相关情况、2022 年度财务预算初步情况》 3、审计中心汇报公司 2022 年度内控评价方案、2021 年度内控评价后续整改情况 4、审计中心汇报 2021 年度工作总结及 2022 年度工作计划	审议通过	不适用
2022 年 4 月 27 日	1、2021 年年度报告及摘要 2、2021 年度董事会审计委员会履职情况报告 3、2021 年财务决算报告 4、2022 年财务预算报告 5、关于 2021 年度利润分配的预案 6、关于 2021 年度内部控制评价报告的议案 7、关于对光明食品集团财务有限公司的风险持续评估报告的议案	审议通过	不适用

	8、关于 2022 年度预计对外提供财务资助的议案 9、关于 2022 年度预计日常关联交易的议案 10、关于续聘会计师事务所的议案 11、关于计提存货跌价准备的议案 12、2022 年第一季度报告		
2022 年 7 月 13 日	1、财务部汇报公司 2022 年上半年度关账相关情况、2022 年度财务预算情况 2、财务部汇报关于 2022 年上半年度业绩预减的业绩预告情况 3、审计中心汇报公司 2021 年度内控评价后续整改情况	审议通过	不适用
2022 年 8 月 29 日	1、2022 年半年度报告全文及摘要 2、关于对光明食品集团财务有限公司的风险持续评估报告的议案 3、关于支持企业抗击疫情平稳发展减免小微企业和个体工商户租金的议案	审议通过	不适用
2022 年 9 月 29 日	1、关于核定 2022 年度对外担保额度的议案 2、关于 2022 年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的议案关于 2022 年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的议案 3、关于 2022 年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的议案 4、关于调整 2022 年度预计日常关联交易额度的议案。	审议通过	不适用
2022 年 10 月 28 日	1、2022 年第三季度报告	审议通过	不适用

(3). 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 27 日	1、关于申请注册发行中期票据的议案	审议通过	不适用
2022 年 9 月 29 日	1、关于核定 2022 年度房地产项目权益土地储备投资额度的议案 2、关于核定 2022 年度融资计划的议案 3、关于申请注册发行公司债券的议案 4、关于申请开展供应链资产支持计划业务的议案 5、关于提请股东大会授权董事会设立专门委员会的议案	审议通过	不适用

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 27 日	1、关于 2021 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的议案	审议通过	不适用

(5). 报告期内提名委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要	其他履
------	------	----	-----

		意见和建议	履行职责情况
2022年9月9日	关于聘任陈万钧先生为副总裁的议案	审议通过	不适用
2022年9月29日	1、关于换届选举公司普通董事的议案 2、关于换届选举公司独立董事的议案	审议通过	不适用
2022年10月25日	1、关于选举第九届董事会董事长的议案 2、关于推选董事会战略委员会委员和主任委员的议案 3、关于推选董事会审计委员会委员和主任委员的议案 4、关于推选董事会薪酬与考核委员会委员和主任委员的议案 5、关于推选董事会提名委员会委员和主任委员的议案 6、关于聘任公司总裁的议案 7、关于聘任公司副总裁、财务总监的议案 8、关于聘任公司董事会秘书、证券事务代表的议案	审议通过	不适用

(6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

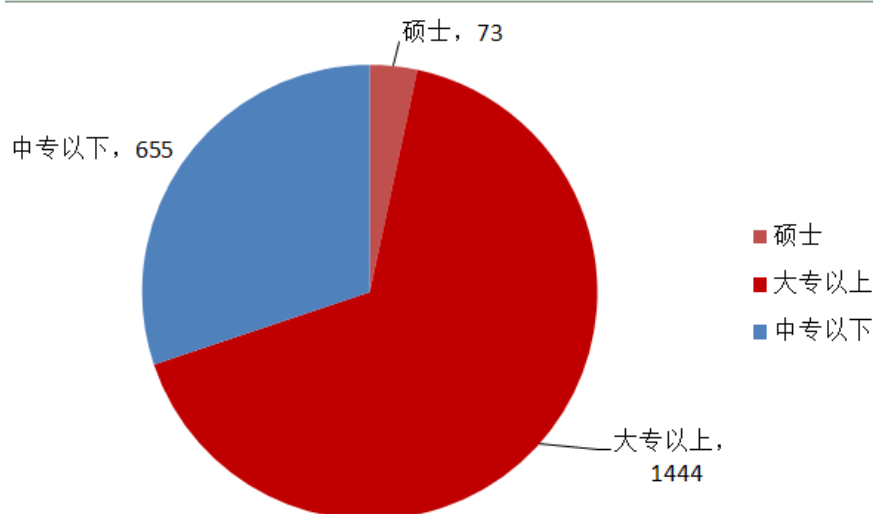
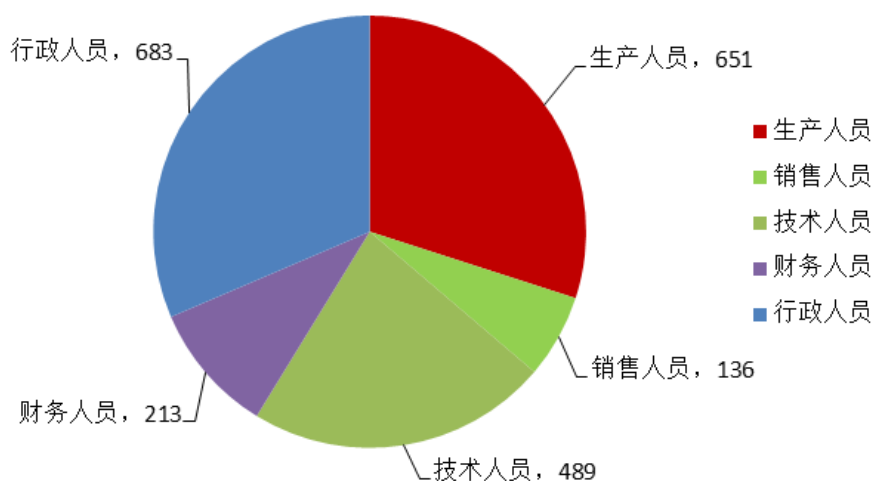
八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	183
主要子公司在职员工的数量	1,989
在职员工的数量合计	2,172
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	651
销售人员	136
技术人员	489
财务人员	213
行政人员	683
合计	2,172
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	73
大专以上	1,444
中专以下	655
合计	2,172



(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

报告期内，根据《2022 年度培训工作计划》，开展以青年创新论坛、灯塔工程、登山工程、匠心工程、引航工程、新才计划，通用能力培训等为核心的七大类人才发展项目，不断巩固和完善培训管理体系，建立科学性、系统性的培训评估体系。全年共组织各类培训课程共计 825 场次，覆盖 19950 人次，培训课时累计 2716 课时。培训对象包括所有核心人才和骨干人才，以及设计管理、成本管理、运营管理、财务、营销策划，人力资源、行政办公室、法务、董监事办公室等专业条线的全体人员。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司利润分配政策未进行调整。公司认真执行《公司章程》，实现了分红政策的连续性和稳定性。

1、公司 2021 年度利润分配方案的实施

公司 2021 年度利润分配方案经公司 2022 年 5 月 27 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2022 年 7 月 5 日，除权除息日为 2022 年 7 月 6 日，现金红利发放日为 2022 年 7 月 6 日。具体内容详见 2022 年 6 月 30 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2022-019）《2021 年年度权益分派实施公告》。

2、公司 2022 年度利润分配预案

2023 年 4 月 13 日，经公司董事会审议通过，公司 2022 年度利润分配预案为：经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2022 年度归属母公司净利润为 51,209,278.31 元，加上年初未分配利润 6,532,005,145.99 元，公司累计可分配的利润为 6,583,214,424.30 元。公司拟定 2022 年度利润分配预案如下：

1、提取 10%法定盈余公积金 46,359,488.26 元；

2、扣除分配 2021 年度普通股股利及其他 81,859,717.80 元；

3、剩余 6,454,995,218.24 元为 2022 年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税）。如在实施权益分派股权登记日前，公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本为 2,228,636,743 股，以此计算合计拟派发现金红利 22,286,367.43 元（含税）。

独立董事对上述预案已发表独立意见，本次预案尚须提交公司 2022 年年度股东大会审议，本预案完全符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.1
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	22,286,367.43
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	51,209,278.31
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	43.52
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	22,286,367.43
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	43.52

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求的要求，内部控制体系整体运行良好，达到了公司内部控制的目標。公司内部控制体系结构合理，符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，加大对内控重要性和必要性的宣传培训，完善内部控制制度以适应公司的管理要求，能够为公司经营管理的合法、合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、公允提供合理的保证，保障了公司及全体股东的利益。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司坚持施行总部、下属事业部/区域公司、项目公司的三级组织管控，总部定位头脑中心、管控中心、服务中心；二级管理单位形成区域管理模式；项目公司作为一线作战单位，落实项目运营的过程执行，全面形成层层负责、敢于担责、勤于尽责的组织架构。

一是始终将内控体系建设作为工作重点，对公司总部、房地产开发板块、及五大平台包括冷链物流、供应链、商业运营、城市建设和生活服务板块进行内控体系的梳理完善，重点关注公司治理、对子公司的管控、采购与付款、销售与收款、资金管理、合同管理等关键流程，结合各板块《内控手册》，定期组织公司总部各职能部门对各业务板块的内控体系建设成果进行现场验收，保障公司战略的实现和持续健康发展。

二是通过全面预算实行精细化管理，对二级管理单位财务负责人实行公司委派制，以全面预算管理为出发点，横向打通财务、资金、投资、运营、成本、营销、ERP 等各条线，纵向有效对接区域公司、项目公司。同时公司强化预算全过程控制，做到事前有预算，事中有控制，事后有评估，充分发挥全面预算管理的执行效率与效果。以各个区域为预算责任主体，各个部门为预算控制单位，将年度预算分解落实到各区域责任主体，及时预警反映经济运行中的缺陷与不足。

三是坚持指导与推动子公司法人治理结构的完善与制度的健全，尤其是对多元投资企业股东会与董事会的组织健全与规范运作，通过《首席产权代表请示报告制度》的执行落实，事前对下属企业经营运行过程中的各类重大事项进行督促、监管与审核，优化基层公司治理水平与规范意识，保障国资的保值增值

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制的有效性进行独立审计。立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，与公司内部控制自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2022 年 9 月 29 日，公司召开第八届董事会第二百一十一次会议和第八届监事会第五十五次会议，启动董事会、监事会换届程序。2022 年 10 月 25 日，公司完成了董事会、监事会换届工作。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

(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) 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

公司秉持绿色发展理念，立足自身专业优势，考虑建筑与人、与自然的和谐之道，不断推动绿色建筑节能技术及应用，践行绿色运营，为创造健康生活环境，提升绿色生活品质贡献力量。

公司投资建设的项目符合国家和地方的环境质量控制标准和污染物排放标准，在设计和竣工时通过了相关专业部门的审核和验收。公司建设项目均符合 DGJ08-107-2012《上海市公共建筑节能设计标准》有关规定，所涉及的节能设计、能耗检测都满足要求。

公司围绕绿色建筑领域，不断提升旗下物业和项目的环境效益，严格奉行国家和地方绿色建筑标准。公司投资建设的项目符合国家和地方环境质量控制标准和污物排放标准，住宅建筑隔声性能达到高要求标准限值、外窗严密，以达到高星级绿色建筑要求。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	西虹桥冷链物流园一期建设分布式光伏发电系统，采用绿色电力供冷库使用。

具体说明

适用 不适用

公司积极响应国家“双碳”政策，坚持绿色低碳的高质量可持续发展模式，积极探索节能减排实现路径。报告期内，公司下属物流板块的海博西虹桥冷链物流园一期 1#2#3#冷库屋顶建设了分布式光伏发电系统，装机容量 800kW，降低了因太阳光照射对冷库内温升的影响，同时采用绿色电力供冷库使用，减少了二氧化碳排放。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

具体详见 2023 年 4 月 15 日披露于《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 的《2022 年度企业社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

具体内容详见 2023 年 4 月 15 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 披露的《2022 年度企业社会责任报告》。

三、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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	50	云南省剑川县象图乡主登村 50 万帮扶款
其中：资金（万元）	50	
物资折款（万元）	0	

具体说明

适用 不适用

2022 年，光明地产认真落实“双一百”村企结对精准扶贫文件精神及光明食品集团精准扶贫工作的要求，结合云南剑川县象图乡丰登村的实际情况，对云南省大理州剑川县象图乡丰登村高山生态茶生产及品质提升项目提供了帮扶资金 50 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	是否履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺中，积极寻找社会法人股股东
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户，不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及控制的子公司依法独立纳税。三、保证海博股份的机构独立 1、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本集团的机构完全分开；海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)与本集团及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)独立自主地运作，本集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。四、保证海博股份的资产独立、完整 1、保证海博股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产。2、保证不违规占用海博股份的资金、资产及其他资源。五、保证海博股份的业务独立 1、保证海博股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本集团。2、保证本集团及其控制的子公司避免与海博股份及控制的子公司发生同业竞争。3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少海博股份及其控制的子公司与本集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则	长期	是	是		

			定价。同时，对重大关联交易按照中国证监会、上交所及海博股份《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预海博股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。					
解决关联交易	上市公司控股股东：光明食品集团		一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。	长期	是	是		
解决同业竞争	上市公司控股股东：光明食品集团		本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本集团亦将促使本集团下属直接或间接控股企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。二、如本集团或本集团下属直接或间接控股企业存在任何与海博股份主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本集团将放弃或将促使本集团下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给海博股份或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。三、本集团将严格遵守中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害海博股份和其他股东的合法权益。四、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺而给海博股份及其他股东造成的损失将由本集团承担。（注1）	长期	是	是		

注（1）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止 2022 年 12 月 31 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

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

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

履行情况：上海哈茵达房产经营公司目前已无房地产开发资质，并且已无实际经营活动，并于 2021 年 12 月 23 日完成企业注销。

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

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

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

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

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

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

截止 2022 年 12 月 31 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**是否达到原盈利预测及其原因作出说明** 已达到 未达到 不适用**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响** 适用 不适用**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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明** 适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明** 适用 不适用**1、重要会计政策变更**

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供

分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、本报告期无重要会计估计变更

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

其他说明立信会计师事务所（特殊普通合伙）

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	220
境内会计师事务所审计年限	27 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜丽君、朱莉
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	姜丽君 3 年，朱莉 2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	80

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√ 本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □ 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□ 适用 √ 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及 金额	诉讼 (仲 裁)是 否形 成预 计负 债及 金额	诉讼 (仲 裁) 进展 情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼 (仲 裁) 判决 执行 情况
上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	莲花木兰溪财富中心(莆田)有限公司(下称“木兰溪公司”)		建设工程 施工 合同 纠纷	原告农工商建设与被告木兰溪公司就“木兰溪国际广场项目”分别签订2份施工合同,约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二三期项目”工程。合同签署后,原告农工商建设按约进场施工,但因被告木兰溪公司资金问题造成2019年6月开始停工至今。为此,农工商建设于2020年9月向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼,诉请法院判决被告木兰溪公司支付工程款人民币235,595,121.75元(具体金额以司法鉴定结果为准)及利息936490.61元(暂计至2020年8月31日),并要求享有建设工程优先受偿权。	235,595,121.75元及利息(暂计至2020年8月31日为936,490.61元)		一审已判决	一审判决:一、木兰溪公司应自本判决生效之日起十日内支付农工商建设工程款172,958,832元,及以该款项为基数自2020年9月21日起按年利率15%计算至付清之日止的逾期付款利息;二、农工商建设就其承建的木兰溪国际广场一期续建工程的折价或者拍卖的价款在83441640元工程款范围内、木兰溪国际广场二、三期建设工程的折价或者拍卖的价款在89517192元工程款范围内享有优先受偿权;三、驳回农工商建设的其他诉讼请求。	截止2023年3月6日,一审判决尚未生效。

<p>吴江明乐房地产开发有限公司(下称“原告”或“吴江明乐”)</p>	<p>吴江市中泰建筑工程有限公司(下称“被告”或“中泰建筑”)</p>		<p>建设工程施工合同纠纷</p>	<p>原被告双方就吴江明丰湖滨花园项目的桩基工程、别墅、商场及会所、商住楼、土方工程以及室外总体等工程施工相关事项签订 18 份书面合同及补充协议,合计合同金额约 6 亿元(含甲供材),扣除甲供材料后的施工图预算金额为 35434 万元。在合同履行过程中,因被告原因工程一直延误,且自 2017 年 11 月 30 日停止施工至今。工程经上海财瑞建设管理有限公司审价,结算价为 552319317.62 元(含甲供材),原被告均认可该结算价,根据原被告达成的《关于吴江明丰湖滨花园项目施工总承包项目审计结算备忘录》相关约定扣减甲供材后,被告应得的工程结算款为 400498812.14 元,而原告已超付。为此,原告吴江明乐诉至江苏省苏州市中级人民法院(2020 年 11 月 23 日立案),诉请法院判决被告返还原告超付的工程价款并承担利息,一审判决驳回原告全部诉讼请求,原告提起上诉,现本案处于二审审理中。</p>	<p>111,436,051.04 元及利息(计至实际返还之日止)</p>		<p>二审审理中</p>	<p>一审驳回原告全部诉讼请求。</p>	
<p>农工商房地产(集团)有限公司(下称“原告”或“农房集团”)</p>	<p>吴江明乐房地产开发有限公司(下称“被告一”或“吴江明乐”)、吴江明圆投资发展有限公司(下称“被告二”或“吴江明圆”)</p>	<p>吴江明圆投资发展有限公司(下称“被告二”或“吴江明圆”)</p>	<p>民间借贷纠纷</p>	<p>原告与被告一于 2017 年 5 月 25 日签署《内部借款协议书》,约定原告向被告一提供借款人民币 2 亿元,借款期限 2017 年 5 月 26 日起至 2018 年 5 月 25 日,同时,被告二作为被告一的股东,与原告签署《质押合同》,约定被告二以其所持被告一 49%股权作为质押标的,为被告一前述债务提供担保。2019 年 11 月 6 日,被告一申请延长借款期限,经协商原告与被告一签署《内部借款协议书之补充协议》,将借款期限延长至 2020 年 12 月 31 日。同时原告与被告二签署《〈质押合同〉之补充协议》,将被告二为前述借款所做担保顺延至 2020 年 12 月 31 日。2021 年 1 月 1 日,借款期限再次届满,原告向被告一催讨欠款无果。为保护原告之合法权益,诉至上海市第二中级人民法院,要求被告一立即向原告归还借款本金 2 亿元,支付资金占用费 36,624,444.44 元,支付违约金 10,266,666.67 元(均暂计至 2021.4.30);如被告一不履行上述偿付义务,被告二以其持有的被告一 49%股权对上述被告一债务承担质押担保责任,原告有权以前述股权折价或者以拍卖、变卖该质押股权所得的价款优先受偿。</p>	<p>本金 2 亿元,利息 36,624,444.44 元,违约金 10,266,666.67 元(主张至实际返还之日,暂计至 2021 年 4 月 30 日)</p>		<p>二审裁定:本案按上诉人吴江明圆自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。</p>	<p>一审判决:一、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团归还借款本金人民币 200,000,000 元;二、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付资金占用费[以人民币 200,000,000 元为本金,自 2017 年 5 月 26 日至 2020 年 8 月 19 日期间按照银行同期贷款年利率 4.75%计付;自 2020 年 8 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日止,按照一年期贷款市场报价利率(LPR)3.85%计付];三、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付逾期付款违约金(以人民币 200,000,000 元为本金,自 2021 年 1 月 1 日起至实际清偿之日止,按年利率 19%计付);四、如被告一吴江明乐不履行上述判决第一、二项偿付义务,原告农房集团可以与被告二吴江明圆协议以被告二吴江明圆持有的被告一吴江明乐 49%股权折价,也可以拍卖、变卖上述质押财产所得的价款优先受偿;上述质押财产折价或者</p>	<p>尚未进入执行程序</p>

								拍卖、变卖后，其价款超过上述判决第一、二项偿付数额的部分归被告二吴江明圆所有，不足部分由被告一吴江明乐清偿；被告二吴江明圆承担上述质押担保责任后，有权向被告一吴江明乐追偿；五、驳回原告农房集团的其余诉讼请求。 二审裁定：本案按上诉人吴江明圆自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。
吴江市中泰建筑工程有限公司（下称“原告”或“中泰建筑”）	吴江明乐房地产开发有限公司（下称“被告”或“吴江明乐”）、第三人一：吴江明圆投资发展有限公司（下称“第三人一”或“吴江明圆”）、第三人二：农工商房地产（集团）有限公司（下称“第三人二”或“农房集团”）	建设工程合同纠纷	原告称吴江明乐公司开发的环湖花园项目、明丰花园项目、湖滨花园项目均由原告中泰建筑公司承建，上述三项工程均经过工程审价；另 2008 年 3 月，第三人二农房集团与第三人一吴江明圆公司就吴江明乐公司 51%股权转让达成协议，现原告中泰建筑公司认为吴江明乐公司支付前述项目的工程款中涉及到前述股权转让的溢价款，且吴江明乐公司起诉中泰建筑公司要求返还超付工程款与事实不符，遂起诉吴江明乐公司要求支付拖欠的工程款人民币 169,960,435.31 元及逾期付款利息（以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元）。	169,960,435.31 元及逾期付款利息（以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元）	一审 审理 中			
原告（反诉被告）：建瓯市明城房地产开发有限公司（下称“明城房产”）	被告（反诉原告）：上海农工商建设发展有限公司（下称“农工商建设”）	建设工程施工合同纠纷	原告诉称：2018 年 11 月 16 日，原告与被告就案涉工程建瓯市高铁新区 A9#地块施工总承包项目签订《建设工程施工合同》，2018 年 11 月 26 日，原被告就案涉工程的施工具体细节再次协商，并签订《施工总承包合同》，上述两份合同约定，被告为原告建设“明城花苑”小区的 A9 地块，工程款暂定金额 21698 万元，上述合同签订后，原告认为被告未按合同约定履行义务，构成违约，遂起诉至法院，诉请解除上述两份合同；请求判令被告人员设备立即离开建瓯市高铁新区 A9 地块，并将该在建工程交付给原告；请求判令被告支付违约金 10,849,000 元，原告保留向被告主张赔偿经济损失的权利，待相关损失固定后另行向被告主张。反诉原告（被告）则认为	本诉：10,849,000 元；反诉 147,656,104 元（中工程款本 112,082,623 元、窝工损 14,802,668 元、逾期支付工程进度款利息 16,623,756 元（按年利率 12% 支至实际付清之日，计至 2022 年 2 月	一审 本诉 原告 和反 诉原 告撤 回起 诉	一审裁定：一、准许本诉原告明城房产撤回起诉。二、准许反诉原告农工商建设撤回起诉。		

			案涉工程于 2019 年 4 月 12 日开工，由于反诉被告未按时支付工程款，导致案涉工程停工，造成反诉原告停窝工损失，期间反诉被告多次以补充协议和承诺书形式明确拖欠反诉原告工程款的事实，并承诺将案涉工程房屋抵押或者抵债给反诉原告，但均未履行约定或承诺，反诉原告遂提起反诉，请求判令反诉被告支付反诉原告工程款、停窝工损失和相关利息合计人民币 147,656,104 元【详见诉讼（仲裁）涉及金额】；请求判令反诉原告在反诉被告应付工程款范围内，就案涉工程折价、拍卖所得价款享有优先受偿权。	日）、已完工程款利息 4,147,057（以 112,082,623 为基数，按年利率 12%从 2022 年 3 月 日计算至实际付之日，暂计至 20 年 6 月 20 日。				
--	--	--	---	--	--	--	--	--

(三) 其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管目前无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

十、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

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

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司				295,673,215	-245,861,785	541,535,000
光明食品(集团)有限公司	控股股东				10,100,000,000	-1,300,000,000	8,800,000,000
上海鲜花港企业发展有限公司	母公司的控股子公司				200,000,000	0	200,000,000
上海花卉园艺(集团)有限公司	母公司的全资子公司				300,000,000	-300,000,000	0
合计					10,895,673,215.00	-1,845,861,785	9,541,535,000
关联债权债务形成原因		为进一步支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，降低部分财务费用，公司控股股东光明食品(集团)有限公司(下称“光明集团”)及其关联方拟在2022年度向公司及下属子公司提供借款合计不超过人民币180亿元(含2022年当期新增及往年未到期借款，实际借款金额以到账金额为准)，借款额度期限自2022年1月1日起至2022年12月31日止。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)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

1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司	/	0.05%-2.1%	3,806,782,133.69	42,324,136,783.41	41,847,804,682.83	4,283,114,234.27
合计	/	/	/	3,806,782,133.69	42,324,136,783.41	41,847,804,682.83	4,283,114,234.27

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海海博供应链管理有限公司	母公司的控股子公司	200,000,000.00	3.5%-3.675%	165,578,215.00	148,500,000.00	165,578,215.00	148,500,000.00
上海农工商建设发展有限公司	母公司的控股子公司	20,000,000.00	3.675%	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00	0.00
上海临皓置业有限公司	母公司的控股子公司	400,000,000.00	4.35%	0.00	156,840,000.00	0.00	156,840,000.00
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	母公司的控股子公司	200,000,000.00	4.4575%	15,600,000.00	0.00	8,900,000.00	6,700,000.00
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	母公司的控股子公司	575,000,000.00	4.20%	44,495,000.00	185,000,000.00	0.00	229,495,000.00
合计	/	/	/	295,673,215.00	490,340,000.00	244,478,215.00	541,535,000.00

3. 授信业务或其他金融业务

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-583,275,545.45				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										-1,505,838,893.45				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										6,069,903,316.55				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										6,069,903,316.55				
担保总额占公司净资产的比例（%）										51.65				
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）										5,543,648,064.25				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										193,897,574.65				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										5,737,545,638.90				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	40,438
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,676

(二) 截至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	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人

上海信达汇融股权投资基金管理有限公司—宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
上海东兴投资控股发展有限公司	0	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人
中信证券股份有限公司	13,805,216	33,547,180	1.51	0	未知	0	国有法人
杨捷	0	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自然人
陈克春	0	19,515,500	0.88	0	未知	0	境内自然人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
陆伟民	12,233,107	12,233,107	0.55	0	未知	0	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		
		种类	数量				
光明食品（集团）有限公司	784,975,129	人民币普通股	784,975,129				
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294	人民币普通股	358,249,294				
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司—宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	40,245,438	人民币普通股	40,245,438				
上海东兴投资控股发展有限公司	38,245,438	人民币普通股	38,245,438				
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	37,999,000	人民币普通股	37,999,000				
中信证券股份有限公司	33,547,180	人民币普通股	33,547,180				
杨捷	22,271,206	人民币普通股	22,271,206				
陈克春	19,515,500	人民币普通股	19,515,500				
上海益民食品一厂（集团）有限公司	15,436,841	人民币普通股	15,436,841				
陆伟民	12,233,107	人民币普通股	12,233,107				
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海颀桥资产投资经营有限公司	696,010	——	696,010	——
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	——	696,010	——

3	发行人未明确持有人	696,010	---	696,010	---
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	696,009	---	696,009	---
5	松江食品	348,005	---	348,005	---
6	上海申松实业公司	139,201	---	139,201	---
7	凌桥塑料	69,601	---	69,601	---
8	上海昌隆实业公司	18,126	---	18,126	---
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	光明食品（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	是明芳
成立日期	2006-08-08
主要经营业务	食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止至 2022 年 12 月 31 日，光明食品集团持有海通证券（600837）股份数量为 480,275,000 股，持有光明乳业（600597）股份数量为 711,860,596 股，持有上海梅林（600073）股份数量为 55,978,874 股。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

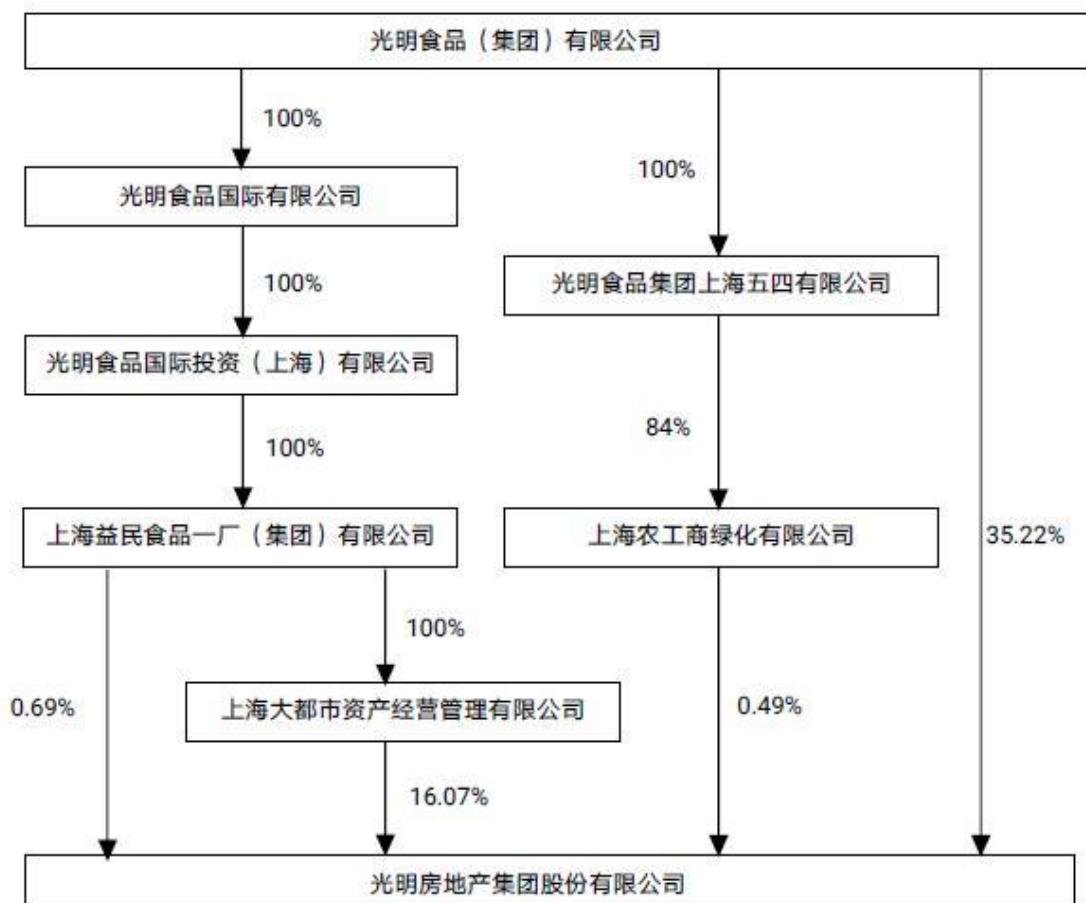
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

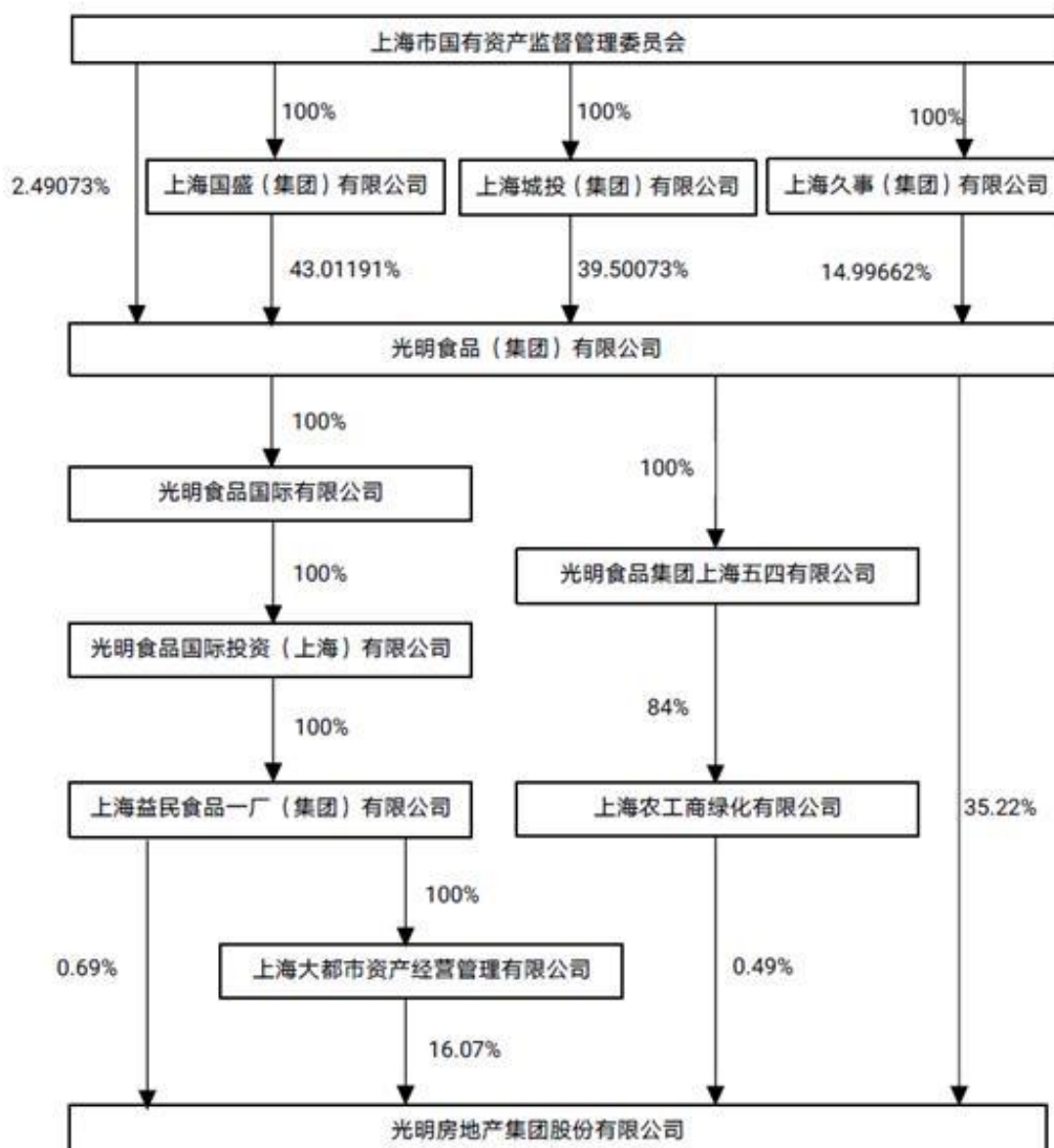
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：根据上海市国资委 2020 年 12 月 31 日印发的《关于划转东浩兰生（集团）有限公司等 9 家企业部分国有资本有关事项的通知》（沪国资委产权[2020]463 号），上海市国资委将其持有的光明食品集团 0.431% 的国有股权一次性划转给上海市财政局持有。上述无偿划转尚未完成工商登记变更。

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80% 以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海大都市资产经营管理有限公司	王长林	1993年4月8日	91310101132216567X	81,780	实业投资，投资管理，资产经营与管理，投资咨询策划，经济信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	上海大都市资产经营管理有限公司是公司控股股东光明食品（集团）有限公司的一致行动人。				

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□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

(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：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
光明房地产集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20光明房产MTN001	102000127	2020/2/17-2020/2/18	2020/2/19	2023/2/19	500,000,000.00	3.7	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2020年度第二期中期票据	20光明房产MTN002	102000513	2020/3/25-2020/3/26	2020/3/27	2023/3/27	750,000,000.00	3.65	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2020年度第三期中期票据	20光明房产MTN003	102001530	2020/8/12-2020/8/13	2020/8/14	2023/8/14	750,000,000.00	4.03	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2021年度第一期中期票据	21光明房产MTN001	102100629	2021/4/7-2021/4/8	2021/4/9	2024/4/9	650,000,000.00	4.55	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否

光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 光明房产 MTNO 02	102101 276	2021/7/8-2021/7/9	2021/7/12	2024/7/12	670,000,000.00	4.28	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 光明房产 MTNO 03	102103 020	2021/11/19	2021/11/22	2024/11/22	580,000,000.00	4.73	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 光明房产 SCPO 03	122832 75	2022/9/19	2022/9/21	2023/3/10	600,000,000.00	3.30	到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 光明房产 MTNO 01	102281 706	2022/8/3	2022/8/5	2025/8/5	400,000,000.00	4.50	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中	22 光明房产 MTNO 02	102282 499	2022/11/9	2022/11/11	2025/11/11	800,000,000.00	5.50	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	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

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
------	-----------

光明房地产集团股份有 限公司 2019 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有 限公司 2020 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2020 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2020 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2021 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2019 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有 限公司 2019 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有 限公司 2019 年度第四期中期票据	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有 限公司 2021 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2021 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有 限公司 2022 年度第一期超短期融资券	报告期内按约定日期还本付息
光明房地产集团股份有 限公司 2022 年度第二期超短期融资券	报告期内按约定日期还本付息

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. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
北京银行	北京市西城区金融大街甲 17 号首层		王昊天	010-89926551
兴业银行	福建省福州市湖东路 154 号		林晨、黄硕	010-89926551
浦发银行	上海市中山东一路 12 号		邹学诚、刘苑秋	021-61614470
南京银行	南京市中山路 288 号		瓮宇、赵立洋	010-83368321
上海农村商业银行	上海市黄浦区中山东二路 70 号		骆娅丹、李杰伟	021-61899095

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	750,000,000.00	750,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	750,000,000.00	750,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团	650,000,000.00	650,000,001.00	0.00	正常	不适用	是

股份有限公司 2021 年度第一期 中期票据						
光明房地产集团 股份有 限公司 2021 年度第二期 中期票据	670,000,000.00	670,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团 股份有 限公司 2021 年度第三期 中期 票据	580,000,000.00	580,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团 股份有 限公司 2022 年度第三期 超短期融资券	600,000,000.00	600,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团 股份有 限公司 2022 年度第一期 中期票据	400,000,000.00	400,000,001.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团 股份有 限公司 2022 年度第二期 中	800,000,000.00	800,000,001.00	0.00	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据 6 亿募集资金，用于金山 G6 项目（南区）项目建设，此项目在建中，此笔募集资金在 2022 年 1 月 30 日已经兑付结束。

光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第 二 期中期票据 8 亿募集资金，其中 2.499 亿元置换下属子公司借款，另 5.501 亿元用于南宁那黄 4 号地块、南宁澜湾九里三期（A5）项目和无锡东亭长椿金属地块建设，南宁那黄 4 号地块、南宁澜湾九里三期（A5）和无锡东亭长椿金属地块项目都已经竣工结转，此笔募集资金在 2022 年 3 月 1 日已经兑付结束。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 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

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(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) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,553,789.97	-295,002,924.48	107.65	非经常性损益同比减少所致。
流动比率	2.19	1.58	38.61	短期有息负债同比下降所致。
速动比率	0.57	0.38	50.00	短期有息负债同比下降所致。
资产负债率 (%)	82.59	81.69	0.90	
EBITDA 全部债务比	2.61%	3.31%	-21.15	
利息保障倍数	0.83	1.07	-22.43	
现金利息保障倍数	3.95	4.76	-17.02	
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.14	-20.18	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2023]第 ZA11153 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光明地产 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一） 房地产项目的收入确认	
<p>如财务报表附注三（三十八）、附注五（六十一）所述，光明地产 2022 年度的主营收入为 1,629,339.22 万元，主要为销售房地产开发项目产生的收入。</p> <p>光明地产在满足下述条件时予以确认收入：</p> <p>1、与客户签署了买卖合同；</p> <p>2、房产达到了买卖合同约定的交付条件；</p> <p>3、取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明（通常取得了首期款并且已确认余下房款的付款安排）；</p> <p>4、房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获取客户接受（以较早者为准）。由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序主要包括：</p> <p>1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和运行实施控制测试；</p> <p>2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认；</p> <p>4、就本年度确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件；</p> <p>5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符；</p> <p>6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
（二） 存货可变现净值的评估	
如财务报表附注三（十五）、附注五（九）所	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：

<p>述，2022 年 12 月 31 日，光明地产开发成本、开发产品（以下统称“存货”），占总资产的比重为 57.68%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况； 5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。
<p>（三）土地增值税的计提</p>	
<p>光明地产目前主营业务为房地产项目开发，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，如财务报表附注四（一）、附注五（六十二）所述，2022 年度光明地产在合并财务报表中列报的土地增值税金额为 31,961.98 万元。</p> <p>光明地产在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要扣除预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等作出重大判断。在清算时，实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的合理性和准确性； 3、复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异； 4、检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、 其他信息

光明地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光明地产 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：姜丽君
(项目合伙人)

中国注册会计师：朱莉

中国·上海

二〇二三年四月十三日

财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(一)	7,342,687,052.17	7,911,274,049.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(五)	1,590,152,788.39	1,264,281,337.07
应收款项融资	(六)		10,081,500.00
预付款项	(七)	3,221,160,196.52	3,156,745,895.56
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(八)	7,302,544,903.87	8,125,557,835.78
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(九)	42,685,693,447.72	49,114,029,302.87
合同资产	(十)	29,202,628.30	26,746,315.01
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十三)	790,171,911.48	1,382,826,764.50
流动资产合计		62,961,612,928.45	70,991,543,000.12
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)	1,906,825,961.84	1,700,688,252.87
其他权益工具投资	(十八)	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(二十)	57,283,259.39	64,345,773.66
固定资产	(二十一)	800,622,333.86	836,621,330.18
在建工程	(二十二)	539,786,876.14	441,965,498.18
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(二十五)	116,319,013.24	153,556,350.78
无形资产	(二十六)	575,015,071.75	564,716,060.00
开发支出			
商誉	(二十八)	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	(二十九)	33,349,785.66	27,300,107.01
递延所得税资产	(三十)	415,665,596.07	344,153,594.18

其他非流动资产	(三十一)	90,845,680.38	91,489,071.67
非流动资产合计		4,536,044,165.85	4,225,166,626.05
资产总计		67,497,657,094.30	75,216,709,626.17
流动负债：			
短期借款	(三十二)	755,377,774.30	11,060,594,268.79
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(三十五)		1,687,000.00
应付账款	(三十六)	9,681,977,705.51	8,636,320,832.98
预收款项	(三十七)	10,991,890.48	16,315,179.94
合同负债	(三十八)	6,330,668,242.60	11,463,034,491.99
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(三十九)	88,311,206.95	100,268,429.00
应交税费	(四十)	1,045,213,278.25	1,475,822,622.69
其他应付款	(四十一)	5,749,145,259.45	6,251,323,666.86
其中：应付利息			
应付股利		67,263,932.18	179,747,370.23
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(四十三)	3,967,093,343.70	5,036,008,384.05
其他流动负债	(四十四)	1,130,841,594.54	993,089,201.14
流动负债合计		28,759,620,295.78	45,034,464,077.44
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(四十五)	23,507,430,000.00	11,329,100,000.00
应付债券	(四十六)	3,100,000,000.00	4,700,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(四十七)	101,726,736.03	102,579,279.99
长期应付款			
长期应付职工薪酬	(四十九)	644,308.56	1,065,857.17
预计负债	(五十)	4,453,562.04	5,106,830.40
递延收益	(五十一)	25,842,801.82	25,378,970.98
递延所得税负债	(三十)	229,931,606.76	231,980,413.16
其他非流动负债	(五十二)	15,996,299.51	15,827,753.25
非流动负债合计		26,986,025,314.72	16,411,039,104.95
负债合计		55,745,645,610.50	61,445,503,182.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(五十三)	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具	(五十四)		1,689,800,000.00
其中：优先股			
永续债			1,689,800,000.00
资本公积	(五十五)	1,271,806,856.40	1,275,173,114.08

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(五十九)	844,329,244.92	797,969,756.66
一般风险准备			
未分配利润	(六十)	6,454,995,218.24	6,532,005,145.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,799,768,062.56	12,523,584,759.73
少数股东权益		952,243,421.24	1,247,621,684.05
所有者权益（或股东权益）合计		11,752,011,483.80	13,771,206,443.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		67,497,657,094.30	75,216,709,626.17

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,518,044,920.61	2,238,376,123.50
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	28,389,107,016.47	25,727,718,867.21
其中：应收利息			
应收股利		289,785,975.64	48,990,585.43
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		291,582.32	
流动资产合计		29,907,443,519.40	27,966,094,990.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	7,160,235,307.32	7,154,340,721.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		748,599.13	828,486.57
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		8,007,181.95	16,014,363.87
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		9,800,000.00	9,800,000.00
非流动资产合计		7,178,791,088.40	7,180,983,571.46
资产总计		37,086,234,607.80	35,147,078,562.17
流动负债：			
短期借款			10,614,469,736.12
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,631,642.29	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		16,065,856.30	11,405,887.00
应交税费		24,806,168.24	6,029,075.07
其他应付款		4,774,567,638.54	3,795,037,670.90
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,658,436,589.44	148,706,289.90
其他流动负债		605,533,150.68	
流动负债合计		8,095,041,045.49	14,575,648,658.99
非流动负债：			
长期借款		15,477,950,000.00	4,163,970,000.00
应付债券		3,100,000,000.00	4,700,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			9,693,248.34
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,577,950,000.00	8,873,663,248.34
负债合计		26,672,991,045.49	23,449,311,907.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			1,689,800,000.00
其中：优先股			
永续债			1,689,800,000.00
资本公积		4,469,524,078.89	4,479,724,078.89
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		641,909,194.25	595,549,705.99
未分配利润		3,073,173,546.17	2,704,056,126.96
所有者权益（或股东权益）合计		10,413,243,562.31	11,697,766,654.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,086,234,607.80	35,147,078,562.17

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		16,541,061,049.81	25,879,734,543.63
其中：营业收入	（六十一）	16,541,061,049.81	25,879,734,543.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,721,676,068.99	24,302,541,922.65
其中：营业成本	（六十一）	13,502,931,720.68	21,423,612,425.81
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	（六十二）	420,953,850.01	887,626,393.87
销售费用	（六十三）	569,043,694.20	651,082,882.55
管理费用	（六十四）	594,362,208.82	650,256,052.51
研发费用			
财务费用	（六十六）	634,384,595.28	689,964,167.91
其中：利息费用		762,393,736.79	825,851,923.32
利息收入		203,336,046.07	145,383,546.66
加：其他收益	（六十七）	19,441,342.93	30,112,451.83
投资收益（损失以“-”号填列）	（六十八）	43,207,956.55	126,723,654.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,944,148.58	-124,028,299.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（七十一）	-23,123,429.95	-27,113,896.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（七十二）	-293,867,120.51	-636,356,568.15

列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(七十三)	2,190,629.69	711,303.21
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		567,234,359.53	1,071,269,565.11
加: 营业外收入	(七十四)	22,819,000.70	27,353,323.24
减: 营业外支出	(七十五)	17,642,217.30	8,534,858.93
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		572,411,142.93	1,090,088,029.42
减: 所得税费用	(七十六)	399,699,565.11	624,515,377.55
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		172,711,577.82	465,572,651.87
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		172,711,577.82	465,572,651.87
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)		51,209,278.31	70,082,135.98
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		121,502,299.51	395,490,515.89
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		172,711,577.82	465,572,651.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		51,209,278.31	70,082,135.98
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		121,502,299.51	395,490,515.89
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	(七十八)	0.0012	-0.0412
(二) 稀释每股收益(元/股)	(七十八)	0.0012	-0.0412

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	(四)	88,400,754.78	30,057,283.42
减：营业成本	(四)		
税金及附加		2,120,268.20	948,981.46
销售费用			
管理费用		124,489,736.32	90,762,855.83
研发费用			
财务费用		-160,080,577.01	-114,332,545.73
其中：利息费用		855,956,162.45	939,837,541.11
利息收入		1,082,883,661.28	1,064,127,155.87
加：其他收益			12,292,705.28
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	429,539,874.07	1,104,946,152.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-59,470,415.66	35,064,758.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-84,808,610.00	-200,147,979.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-43,200,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		466,602,591.34	926,568,870.09
加：营业外收入		1.98	4,674.28
减：营业外支出		3,007,710.68	300,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		463,594,882.64	926,273,544.37
减：所得税费用			123,237.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		463,594,882.64	926,150,307.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		463,594,882.64	926,150,307.24
（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		463,594,882.64	926,150,307.24
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,216,132,772.57	21,255,344,283.79
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		177,963,706.98	372,066,478.48
收到其他与经营活动有关的现金	(七十九)	1,528,768,222.56	2,723,016,819.64
经营活动现金流入小计		13,922,864,702.11	24,350,427,581.91
购买商品、接受劳务支付的现金		6,558,932,842.79	13,835,272,127.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		557,144,161.07	618,145,551.32
支付的各项税费		1,618,504,322.67	2,026,156,449.01
支付其他与经营活动有关的现金	(七十九)	1,430,570,601.44	1,743,502,653.86

经营活动现金流出小计		10,165,151,927.97	18,223,076,781.98
经营活动产生的现金流量净额		3,757,712,774.14	6,127,350,799.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			61,770,000.00
取得投资收益收到的现金		50,600,042.75	61,546,627.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,782,852.41	2,342,325.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			132,915,564.26
收到其他与投资活动有关的现金	(七十九)	503,666,738.47	1,476,993,431.31
投资活动现金流入小计		557,049,633.63	1,735,567,949.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,647,418.38	147,593,445.78
投资支付的现金			87,410,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			59,550,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	(七十九)	524,119,122.34	307,830,075.88
投资活动现金流出小计		613,766,540.72	602,384,121.66
投资活动产生的现金流量净额		-56,716,907.09	1,133,183,827.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		740,000.00	99,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		740,000.00	99,000,000.00
取得借款收到的现金		19,606,220,000.00	22,499,899,569.58
收到其他与筹资活动有关的现金	(七十九)	713,608,318.59	1,207,070,721.09
筹资活动现金流入小计		20,320,568,318.59	23,805,970,290.67
偿还债务支付的现金		19,722,525,082.91	28,106,080,301.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,874,805,769.74	2,035,516,272.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		312,404,987.56	51,706,596.10
支付其他与筹资活动有关的现金	(七十九)	1,821,335,087.03	2,199,773,342.33
筹资活动现金流出小计		23,418,665,939.68	32,341,369,915.91
筹资活动产生的现金流量净额		-3,098,097,621.09	-8,535,399,625.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		59,033.57	-512,521.15
五、现金及现金等价物净增加额		602,957,279.53	-1,275,377,519.12
加：期初现金及现金等价物余额		6,566,832,723.70	7,842,210,242.82
六、期末现金及现金等价物余额		7,169,790,003.23	6,566,832,723.70

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,267,493.59	41,466,325.23
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		2,697,010,743.23	3,006,344,081.28
经营活动现金流入小计		2,700,278,236.82	3,047,810,406.51
购买商品、接受劳务支付的现金		100,000.00	2,159,081.21
支付给职工及为职工支付的现金		82,755,887.93	66,646,228.15
支付的各项税费		5,593,810.89	18,440,298.61
支付其他与经营活动有关的现金		788,630,187.18	1,347,394,923.15
经营活动现金流出小计		877,079,886.00	1,434,640,531.12
经营活动产生的现金流量净额		1,823,198,350.82	1,613,169,875.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			255,757,751.27
取得投资收益收到的现金		1,192,705,186.79	2,255,818,773.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,810,692,329.14	5,586,551,440.37
投资活动现金流入小计		4,003,397,515.93	8,098,127,964.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		204,800.91	361,010.64
投资支付的现金		100,000,000.00	237,410,000.00
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		5,966,140,308.06	7,085,706,021.87
投资活动现金流出小计		6,066,345,108.97	7,323,477,032.51
投资活动产生的现金流量净额		-2,062,947,593.04	774,650,932.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,211,000,000.00	20,067,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		544,839,379.27	103,404,908.12
筹资活动现金流入小计		15,755,839,379.27	20,170,404,908.12
偿还债务支付的现金		13,005,020,000.00	18,573,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		988,460,441.97	1,131,616,187.42
支付其他与筹资活动有关的现金		1,773,241,121.88	1,323,434,327.28
筹资活动现金流出小计		15,766,721,563.85	21,028,060,514.70
筹资活动产生的现金流量净额		-10,882,184.58	-857,655,606.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,735,676,347.41	205,511,146.32
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,485,044,920.61	1,735,676,347.41

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		1,275,173,114.08			797,969,756.66		6,532,005,145.99		12,523,584,759.73	1,247,621,684.05	13,771,206,443.78	
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	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		1,275,173,114.08			797,969,756.66		6,532,005,145.99		12,523,584,759.73	1,247,621,684.05	13,771,206,443.78	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68			46,359,488.26		-77,009,927.75		-1,723,816,697.17	-295,378,262.81	-2,019,194,959.98	
(一)综合收益总额										51,209,278.31		51,209,278.31	121,502,299.51	172,711,577.82	
(二)所有者投入和减少资本			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68							-1,693,166,257.68	-84,280,432.08	-1,777,446,689.76	
1.所有者投入的普通股													740,000.00	740,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68							-1,693,166,257.68	-85,020,432.08	-1,778,186,689.76	
(三)利润分配								46,359,488.26		-128,219,206.06		-81,859,717.80	-332,600,130.24	-414,459,848.04	
1.提取盈余公积								46,359,488.26		-46,359,488.26					
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配										-81,859,717.80		-81,859,717.80	-332,600,130.24	-414,459,848.04	
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40			844,329,244.92		6,454,995,218.24		10,799,768,062.56	952,243,421.24	11,752,011,483.80	

2022 年年度报告

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,287,096,405.60				705,354,725.94		6,760,954,192.27		13,914,342,066.81	705,820,209.58	14,620,162,276.39
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	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,287,096,405.60				705,354,725.94		6,760,954,192.27		13,914,342,066.81	705,820,209.58	14,620,162,276.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,242,500,000.00		-11,923,291.52				92,615,030.72		-228,949,046.28		-1,390,757,307.08	541,801,474.47	-848,955,832.61
(一) 综合收益总额											70,082,135.98		70,082,135.98	395,490,515.89	465,572,651.87
(二) 所有者投入和减少资本			-1,242,500,000.00		-11,923,291.52								-1,254,423,291.52	263,185,555.80	-991,237,735.72
1. 所有者投入的普通股														66,000,000.00	66,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他			-1,242,500,000.00		-11,923,291.52								-1,254,423,291.52	197,185,555.80	-1,057,237,735.72
(三) 利润分配									92,615,030.72		-299,031,182.26		-206,416,151.54	-116,874,597.22	-323,290,748.76
1. 提取盈余公积									92,615,030.72		-92,615,030.72				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-206,416,151.54		-206,416,151.54	-116,874,597.22	-323,290,748.76
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、本期末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		1,275,173,114.08				797,969,756.66		6,532,005,145.99		12,523,584,759.73	1,247,621,684.05	13,771,206,443.78

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		4,479,724,078.89				595,549,705.99	2,704,056,126.96	11,697,766,654.84
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他										33,741,742.63	33,741,742.63
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		4,479,724,078.89				595,549,705.99	2,737,797,869.59	11,731,508,397.47
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00				46,359,488.26	335,375,676.58	-1,318,264,835.16
(一) 综合收益总额										463,594,882.64	463,594,882.64
(二) 所有者投入和减少资本			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00						-1,700,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00						-1,700,000,000.00
(三) 利润分配									46,359,488.26	-128,219,206.06	-81,859,717.80
1. 提取盈余公积									46,359,488.26	-46,359,488.26	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-81,859,717.80	-81,859,717.80
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				641,909,194.25	3,073,173,546.17	10,413,243,562.31

2022 年年度报告

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,487,224,078.89				502,934,675.27	2,076,937,001.98	12,228,032,499.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,487,224,078.89				502,934,675.27	2,076,937,001.98	12,228,032,499.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,242,500,000.00		-7,500,000.00				92,615,030.72	627,119,124.98	-530,265,844.30
（一）综合收益总额										926,150,307.24	926,150,307.24
（二）所有者投入和减少资本			-1,242,500,000.00		-7,500,000.00						-1,250,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			-1,242,500,000.00		-7,500,000.00						-1,250,000,000.00
（三）利润分配									92,615,030.72	-299,031,182.26	-206,416,151.54
1. 提取盈余公积									92,615,030.72	-92,615,030.72	
2. 对所有者（或股东）的分配										-206,416,151.54	-206,416,151.54
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		4,479,724,078.89				595,549,705.99	2,704,056,126.96	11,697,766,654.84

公司负责人：沈宏泽 主管会计工作负责人：郭强 会计机构负责人：盛雪群

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

截至 2022 年 12 月 31 日公司股本总数为 2,228,636,743 股，其中有限售条件股数为 3,358,972 股，无限售条件股数为 2,225,277,771 股。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2023 年 4 月 13 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

√适用 □不适用

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、合并范围

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

2、程序

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中

有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
 (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

（十）金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失的确定方法：

(1) 应收账款

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

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

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

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

(2) 其他应收款

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

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

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

(十一) 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十二) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注三（十）金融工具。

(十三) 应收款项融资

适用 不适用

详见附注三（十）金融工具。

(十四) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注三（十）金融工具。

(十五) 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

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

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

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

(2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

6、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、 维修基金的核算方法

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

8、 质量保证金的核算方法

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

(十六) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十七) 持有待售资产

适用 不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

(十八) 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十九) 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(二十) 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(二十一) 长期股权投资

√适用 □不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综

合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转,其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

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

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

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

(二十二) 投资性房地产

如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

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

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(二十三) 固定资产

1、 确认条件

适用 不适用

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

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

2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	年限平均法	15-35	0%-5%	2.71%-6.67%
运输设备	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%
机器设备	年限平均法	3-15	3%-5%	6.33%-32.33%
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%

3、 固定资产处置

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

4、 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

(二十四) 在建工程

适用 不适用

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

(二十五) 借款费用

适用 不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

(二十六) 生物资产

适用 不适用

(二十七) 油气资产

适用 不适用

(二十八) 使用权资产

适用 不适用

详见附注三（四十二）租赁。

(二十九) 无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50~70 年	土地权证上注明年限	土地使用权
房屋使用权	30 年	预计使用年限	房屋使用权
软件	3~5 年	预计产生经济利益期限	软件

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(三十) 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(三十一) 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

项目	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(三十二) 合同负债

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资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(三十三) 职工薪酬**1、 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

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

2、 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

3、 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

(三十四) 租赁负债

适用 不适用

详见附注三(四十二)租赁。

(三十五) 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的确认标准

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内

的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

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

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

(三十六) 股份支付

适用 不适用

(三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

1、金融负债与权益工具的区分

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

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
- (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

2、金融负债与权益工具的会计处理

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

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

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

(三十八) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

2、 本公司收入确认的具体原则

A、商品销售收入

(1) 房地产销售收入

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

- 1) 买卖双方已签订销售合同；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(2) 销售商品

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

本公司给予客户的信用期通常较短，与行业惯例一致，不存在重大的融资成分。

B、提供物业管理及物流运输等服务的确认

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

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

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

C、建造合同

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

3、同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

(三十九) 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(四十) 政府补助

适用 不适用

1、类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

（四十一）递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

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

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

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

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

（四十二）租赁

经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合

同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 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，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采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。

本公司按照本附注“三、(三十)长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的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。

在租赁期开始后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

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对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将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分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，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照本附注“三、(十) 金融工具”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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、(十) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲

减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、售后租回交易

公司按照本附注“三、（三十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（四十三）终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（四十四）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问

题的通知》(财会〔2022〕13号),再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整,取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让,承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理,其他适用条件不变。

《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号,以下简称“解释第16号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具,相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的,应当在确认应付股利时,确认与股利相关的所得税影响,并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式,将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行,相关应付股利发生在2022年1月1日至施行日之间的,按照该规定进行调整;发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的,应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第16号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是结束后),应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行,2022年1月1日至施行日新增的有关交易,按照该规定进行调整;2022年1月1日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的,应当进行追溯调整,将累计影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关项目,不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

适用 不适用

3、2022年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

(四十五) 其他

适用 不适用

四、税项

(一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

注 1：本公司部分下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。下属子公司上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）为合伙企业不缴纳企业所得税。

注 2：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~6%对土地增值税进行预缴。

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

(二) 税收优惠

适用 不适用

本公司下属子公司农工商房地产集团上海明堰置业有限公司、农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司、农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司、农工商房地产集团上海汇松置业有限公司、农工商房地产集团上海汇德置业有限公司、光明房地产集团上海汇晟置业有限公司、光明房地产集团上海汇兆置业有限公司、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司、农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司根据财政部、国家税务总局关于棚户区改造项目有关税收政策的通知（财税 2013 年 101 号），公司开发的保障房及动迁安置房免征土地增值税、城镇土地使用税及印花税。

本公司部分下属子公司根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）、《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021 年第 12 号）及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

(三) 其他

□适用 √不适用

五、合并财务报表项目注释**(一) 货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	567,518.01	539,864.73
银行存款	7,236,740,875.03	6,610,798,078.24
其他货币资金	105,378,659.13	1,299,936,106.36
合计	7,342,687,052.17	7,911,274,049.33
其中：存放在境外的款项总额	3,746,288.86	3,706,483.28
存放财务公司存款	4,283,114,234.27	3,806,782,133.69

其他说明

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金	24,157,884.74	216,450,182.63
定期存单质押	911,284.72	96,344,671.03
票据、售房款等监管户	114,288,151.51	958,330,519.72
冻结资金	33,539,727.97	73,315,952.25
合计	172,897,048.94	1,344,441,325.63

(二) 交易性金融资产

□适用 √不适用

(三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据**1、应收票据分类列示**

□适用 √不适用

2、期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3、期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4、期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5、按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

6、 坏账准备的情况

适用 不适用

7、 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(五) 应收账款

1、 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
6 个月以内	995,300,464.93	613,687,399.32
7-12 个月	6,484,977.22	305,013,523.11
1 年以内小计	1,001,785,442.15	918,700,922.43
1 至 2 年	448,517,518.69	335,755,544.44
2 至 3 年	150,196,203.48	1,819,608.79
3 年以上	113,942,093.42	113,866,281.61
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	1,714,441,257.74	1,370,142,357.27

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	56,133,592.36	3.27	29,970,465.36	53.39	26,163,127.00	20,423,698.93	1.49	20,423,698.93	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	56,133,592.36	3.27	29,970,465.36	53.39	26,163,127.00	20,423,698.93	1.49	20,423,698.93	100.00	
按组合计提坏账准备	1,658,307,665.38	96.73	94,318,003.99	5.69	1,563,989,661.39	1,349,718,658.34	98.51	85,437,321.27	6.33	1,264,281,337.07
其中：										
组合一	525,147,098.57	30.63			525,147,098.57	823,480,286.35	60.10			823,480,286.35
组合二	1,133,160,566.81	66.10	94,318,003.99	8.32	1,038,842,562.82	526,238,371.99	38.41	85,437,321.27	16.24	440,801,050.72
合计	1,714,441,257.74	/	124,288,469.35	/	1,590,152,788.39	1,370,142,357.27	/	105,861,020.20	/	1,264,281,337.07

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
客户 1	5,342,283.00	5,342,283.00	100.00	预计不可收回
客户 2	4,657,791.99	4,657,791.99	100.00	预计不可收回
客户 3	13,516,194.40	3,626,719.21	26.83	预计部分无法收回
客户 4	4,581,258.01	3,278,181.06	71.56	预计部分无法收回
客户 5 至 17 汇总	28,036,064.96	13,065,490.10	46.60	预计部分无法收回
合计	56,133,592.36	29,970,465.36	53.39	

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: 组合一

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	525,147,098.57		
合计	525,147,098.57		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 组合二

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	1,133,160,566.81	94,318,003.99	8.32
合计	1,133,160,566.81	94,318,003.99	8.32

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

3、坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	20,423,698.93	9,546,766.43				29,970,465.36
按组合计提坏账准备	85,437,321.27	8,880,682.72				94,318,003.99
合计	105,861,020.20	18,427,449.15				124,288,469.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4、本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	992,358,395.86	56.90	0
合计	992,358,395.86	56.90	0

其他说明

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 992,358,395.86 元，占应收账款期末余额合计数的比例 56.90%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

6、因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(六) 应收款项融资

适用 不适用

1、应收款项融资情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		10,081,500.00
合计		10,081,500.00

2、应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
银行承兑汇票	10,081,500.00	7,794,354.00	17,875,854.00			
合计	10,081,500.00	7,794,354.00	17,875,854.00			

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(七) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额			期初余额				
	金额	比例 (%)	坏账准备	期末余额	金额	比例 (%)	坏账准备	期末余额
1 年以内	223,081,462.03	6.93		223,081,462.03	774,494,251.36	24.49	6,130,896.04	768,363,355.32
1 至 2 年	636,204,928.36	19.75		636,204,928.36	1,176,348,903.26	37.19		1,176,348,903.26
2 至 3 年	1,154,685,280.17	35.85		1,154,685,280.17	893,509,416.29	28.25		893,509,416.29
3 年以上	1,207,188,525.96	37.47		1,207,188,525.96	318,524,220.69	10.07		318,524,220.69
合计	3,221,160,196.52	100.00		3,221,160,196.52	3,162,876,791.60	100.00	6,130,896.04	3,156,745,895.56

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为预付的拆迁安置补偿款和购买安置房等，因土地尚未招拍挂或者未完成结算所致。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
余额前五名的预付款总额	3,163,917,580.00	98.22
合计	3,163,917,580.00	98.22

其他说明

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 3,163,917,580.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例 98.22%。

其他说明

适用 不适用

(八) 其他应收款

1、 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,302,544,903.87	8,125,557,835.78
合计	7,302,544,903.87	8,125,557,835.78

其他说明：

适用 不适用

2、应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
6 个月以内	727,743,587.90	1,387,466,099.73
7-12 个月	213,411,240.27	448,004,078.98
1 年以内小计	941,154,828.17	1,835,470,178.71
1 至 2 年	938,437,633.68	1,786,500,605.45
2 至 3 年	1,414,833,339.30	1,770,467,739.72
3 年以上	4,249,048,799.51	2,963,396,900.50
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	7,543,474,600.66	8,355,835,424.38

(2). 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	116,361,889.35	1.54	67,115,216.35	57.68	49,246,673.00	112,335,222.23	1.34	63,088,549.23	56.16	49,246,673.00
按组合计提坏账准备	7,427,112,711.31	98.46	173,814,480.44	2.34	7,253,298,230.87	8,243,500,202.15	98.66	167,189,039.37	2.03	8,076,311,162.78
其中：										
组合一	6,991,373,714.66	92.68			6,991,373,714.66	7,312,464,751.06	87.52			7,312,464,751.06
组合二	435,738,996.65	5.78	173,814,480.44	39.89	261,924,516.21	931,035,451.09	11.14	167,189,039.37	17.96	763,846,411.72
合计	7,543,474,600.66	100.00	240,929,696.79		7,302,544,903.87	8,355,835,424.38	100.00	230,277,588.60		8,125,557,835.78

按单项计提坏账准备:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
项目拆迁补偿	105,117,403.61	55,870,730.61	53.15	垫付拆迁补偿款, 预计部分无法收回
其他	11,244,485.74	11,244,485.74	100.00	预计无法收回
合计	116,361,889.35	67,115,216.35		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	6,991,373,714.66		
组合二	435,738,996.65	173,814,480.44	39.89
合计	7,427,112,711.31	173,814,480.44	

(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)	
2022年1月1日余额	115,163,807.82	52,025,231.55	63,088,549.23	230,277,588.60
2022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	55,476.25	-55,476.25		
本期计提	24,656,271.89	-18,022,732.42	7,200,209.13	13,833,748.60
本期转回			3,173,542.01	3,173,542.01
本期转销				
本期核销				
其他变动	-8,098.40			-8,098.40
2022年12月31日余额	139,867,457.56	33,947,022.88	67,115,216.35	240,929,696.79

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下:

单位: 元 币种: 人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	8,164,428,356.18	79,071,845.97	112,335,222.23	8,355,835,424.38
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				

—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	-813,598,578.79	-2,780,813.65	4,026,667.12	-812,352,725.32
本期终止确认				
其他变动		-8,098.40		-8,098.40
期末余额	7,350,829,777.39	76,282,933.92	116,361,889.35	7,543,474,600.66

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	63,088,549.23	7,231,145.13	3,204,478.01			67,115,216.35
按组合计提坏账准备	167,189,039.37	6,625,441.07				173,814,480.44
合计	230,277,588.60	13,856,586.20	3,204,478.01			240,929,696.79

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
联营、合营企业往来款	2,145,194,392.90	2,461,113,560.58
经营合作往来款	4,887,207,490.55	4,125,575,037.56
各项保证金	171,322,630.00	551,047,792.03
代收代付款	136,270,757.71	155,453,189.05
其他	203,479,329.50	1,062,645,845.16
合计	7,543,474,600.66	8,355,835,424.38

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	经营合作往来款	2,673,196,157.68	5年以内	35.44	
第二名	经营合作往来款	687,151,015.23	2年以内	9.11	
第三名	合、联营企业往来款	502,516,388.83	3年以内	6.66	
第四名	合、联营企业往来款	324,018,701.79	4年以内	4.30	
第五名	合、联营企业往来款	306,657,068.56	4年以内	4.07	
合计		4,493,539,332.09		59.58	

(8). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(9). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(10). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(九) 存货

1、 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	389,217.60	73,797.59	315,420.01	365,446.54	73,797.59	291,648.95
周转材料	2,016,559.65		2,016,559.65	5,664,347.26		5,664,347.26
库存商品	212,779,262.41	4,977,905.98	207,801,356.43	222,190,971.42	7,668,785.00	214,522,186.42
开发成本	25,738,322,640.14	736,883,600.78	25,001,439,039.36	27,330,954,923.61	795,261,268.00	26,535,693,655.61
开发产品	14,491,672,872.32	562,332,278.17	13,929,340,594.15	19,404,777,127.67	321,493,386.59	19,083,283,741.08
出租开发产品	2,764,516,731.89	54,458,946.17	2,710,057,785.72	2,719,869,872.81	66,442,281.16	2,653,427,591.65
合同履约成本	1,101,933,918.79	267,211,226.39	834,722,692.40	871,571,020.65	250,424,888.75	621,146,131.90
在产品						
消耗性生物资产						
合计	44,311,631,202.80	1,625,937,755.08	42,685,693,447.72	50,555,393,709.96	1,441,364,407.09	49,114,029,302.87

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金山瞰海苑	2018年11月	2024年12月	70.00亿元	5,255,651,762.77	4,936,448,535.11
金山府北块	2018年3月	2023年1月	47.81亿元	4,841,739,463.76	4,198,591,598.56
光明星城	2021年8月	2024年6月	82.39亿元	5,117,864,083.46	3,418,350,897.63
光明樾宸小区	2022年9月	2029年1月	29.46亿元	982,056,776.18	281,651,107.50
梦想城	2019年2月	2024年10月	24.44亿元	1,132,581,469.64	1,614,467,909.58
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿元	1,206,824,648.07	1,206,824,648.07
龙运天城	2019年1月	2023年4月	11.00亿元	1,027,997,772.53	852,337,643.93
竹海岭上	2019年1月	2023年8月	待定	1,122,585,386.36	833,769,899.04
118街坊B3-1地块二期	2019年7月	2023年6月	10.00亿元	787,097,722.51	727,653,541.51
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012年12月	待定	待定	401,655,294.68	382,627,334.10
原生海	2011年4月	2023年6月	13.30亿元	387,300,160.57	356,120,985.93
三林保障房项目	2019年3月	2023年9月	5.75亿元	346,248,596.95	255,046,501.40
大团镇15-05地块征收安置房项目	2021年1月	2024年1月	7.00亿元	306,390,750.75	157,538,271.46
青溪华府	2017年5月	待定	待定	113,106,201.95	111,049,279.81
临港新区水芸路NS3路	2021年6月	2023年12月	5.59亿元	263,200,674.28	244,274,041.79
川沙新镇六灶社区保障房项目	2020年12月	2023年7月	17.87亿元	780,887,596.86	639,087,311.04
其他项目				1,665,134,278.82	7,115,115,417.15
合计				25,738,322,640.14	27,330,954,923.61

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
御河丹城	2019年4月	137,197,288.45		18,919,907.66	118,277,380.79
宜兴·英伦尊邸	2016年12月	283,967,015.47		590,562.63	283,376,452.84
万丰公寓	2017年10月	185,137,446.67		70,147,494.43	114,989,952.24
索河湾	2020年7月	471,392,718.18		44,964,380.86	426,428,337.32
泉城熙悦	2021年7月	251,687,118.84		144,710,399.76	106,976,719.08
青溪华府	2021年3月	955,529,108.58		108,027,451.60	847,501,656.98
金山府南块	2020年11月	2,607,594,520.57		622,885,115.05	1,984,709,405.52
汇臻锦苑	2020年12月	209,604,901.43			209,604,901.43
湖北国展中心广场	2019年8月	884,621,407.54		67,873,434.27	816,747,973.27
国风云樾花园	2020年11月	1,959,389,480.53		889,535,696.21	1,069,853,784.32
光明御品	2021年12月	539,130,232.79		392,506,175.91	146,624,056.88
光明依晨苑	2019年3月	381,048,187.63		29,519,992.74	351,528,194.89
光明海上海	2020年12月	203,436,079.79		67,197,048.62	136,239,031.17
富春江花苑	2019年12月	181,270,099.53		33,840,683.66	147,429,415.87
福依庄园	2017年12月	140,238,625.32		107,136,496.77	33,102,128.55
东方大境府	2019年9月	397,144,792.85		141,999,166.10	255,145,626.75
龙运天城	2021年11月	151,063,845.36		144,706,460.97	6,357,384.39
光明雲庐	2021年10月	130,116,440.79		124,739,849.93	5,376,590.86
三林保障房项目	2021年8月	2,105,426,771.72		1,915,402,610.43	190,024,161.29
荷樾府	2021年11月	899,425,860.17		329,956,887.24	569,468,972.93
梦想城	2022年9月	830,083,560.15	640,920,111.54	864,737,461.93	606,266,209.76
光明九胤	2021年11月	382,336,854.86		353,492,748.81	28,844,106.05
苏州光樾华庭	2021年11月	1,439,579,787.26		577,922,875.44	861,656,911.82
光明·蓉府	2021年5月	539,498,176.62		283,965,067.34	255,533,109.28
光明府	2022年8月	816,172,204.30	441,311,449.31	170,879,124.09	1,086,604,529.52
门第镜院	2021年5月	338,479,803.07		325,210,212.91	13,269,590.16
明荷馨苑	2021年8月	659,158,186.29			659,158,186.29
光明江东府	2021年11月	239,290,159.81		168,948,599.37	70,341,560.44
右岸雅苑	2022年7月		1,667,362,432.30	1,477,934,774.75	189,427,657.55

常州光樾华庭	2022年7月		1,485,655,167.56	1,314,689,926.06	170,965,241.50
光明璟宸苑	2022年9月		2,713,619,165.43	1,776,777,780.45	936,841,384.98
拾光里	2022年12月		1,245,057,017.52		1,245,057,017.52
其他项目		1,085,756,453.10		537,811,213.02	547,945,240.08
合计		19,404,777,127.67	8,193,925,343.66	13,107,029,599.01	14,491,672,872.32

(3) 出租开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少			期末余额
			本期摊销金额	本期销售金额	其他减少	
熙藏苑	785,413,321.43		27,327,503.38			758,085,818.05
俱进路二手房/华阳镇 人民路二手房	60,304,710.24		2,190,490.68	1,118,055.60		56,996,163.96
蒙阳索河新天地商业项目	270,395,044.30		7,816,670.04			262,578,374.26
嘉定新城 D9 空间	119,848,800.78		4,426,956.71			115,421,844.07
唐镇壹号	62,852,601.09	4,674,353.80	730,726.82	580,396.62		66,215,831.45
幸福天地	221,581,989.55		5,927,688.77	26,577,982.26		189,076,318.52
褐石公馆	20,572,012.07		563,785.32			20,008,226.75
农房-城市花苑	405,563,633.91		11,927,278.49	30,271,233.37		363,365,122.05
镇江金陵风景城邦大酒店	150,864,688.26		25,118,459.12			125,746,229.14
西郊乐缤纷	515,586,977.91		16,414,462.83	21,003,577.06		478,168,938.02
汉阳西塔		-231,856,294.83	13,722,995.69			218,133,299.14
其他项目	106,886,093.27	16,587,533.90	7,711,961.33	5,041,099.36		110,720,566.48
合计	2,719,869,872.81	253,118,182.53	123,878,979.18	84,592,344.27		2,764,516,731.89

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	
在产品						
原材料	73,797.59					73,797.59
库存商品	7,668,785.00			2,690,879.02		4,977,905.98
开发成本	795,261,268.00	124,065,549.39			182,443,216.61	736,883,600.78
开发产品	321,493,386.59	160,586,413.36	182,443,216.61	102,190,738.39		562,332,278.17
出租开发产品	66,442,281.16	21,223,590.14		33,206,925.13		54,458,946.17
合同履约成本	250,424,888.75	16,786,337.64				267,211,226.39
周转材料						
消耗性生物资产						
合计	1,441,364,407.09	322,661,890.53	182,443,216.61	138,088,542.54	182,443,216.61	1,625,937,755.08

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,952,892,521.50 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 4.48%。

4、 存货期末余额中用于抵押的信息详见本附注十二（一）重要承诺事项 2。

5、 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十) 合同资产**1、 合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物资采购	29,946,315.01	743,686.71	29,202,628.30	26,746,315.01		26,746,315.01
合计	29,946,315.01	743,686.71	29,202,628.30	26,746,315.01		26,746,315.01

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3、 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

(十一) 持有待售资产

□适用 √不适用

(十二) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

(十三) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预交税金及留抵增值税	717,179,739.87	1,199,347,677.00
合同取得成本	72,987,948.50	183,386,049.57
其他	4,223.11	93,037.93
合计	790,171,911.48	1,382,826,764.50

其他说明

1、与合同取得成本有关的资产相关的信息

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出等	183,386,049.57	52,389,030.14	162,787,131.21			72,987,948.50	随相关收入的确认而摊销。
合计	183,386,049.57	52,389,030.14	162,787,131.21			72,987,948.50	

(十四) 债权投资**1、债权投资情况**

□适用 √不适用

2、期末重要的债权投资

□适用 √不适用

3、减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十五) 其他债权投资**1、其他债权投资情况**

□适用 √不适用

2、期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

3、减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十六) 长期应收款

1、 长期应收款情况

适用 不适用

2、 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

3、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

4、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十七) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
镇江广丰房地产有限公司（注1）											
长沙碧明房地产开发有限公司（注1）	5,748,851.81			-5,748,851.81							
苏州和都置业有限公司	55,909,578.42			-62,827.27			6,000,000.00			49,846,751.15	
无锡致弘置业有限公司	20,447,544.79			4,241,793.90						24,689,338.69	
杭州润昕置业有限公司（注1）											
南昌明伯置业有限公司（注2）											
武汉明泰置业有限公司	67,537,390.88			-50,361,096.66						17,176,294.22	
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	8,152,733.55			-1,164,031.35						6,988,702.20	
宁波明科置业有限公司				140,089,258.41						140,089,258.41	
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	185,366,665.68			-43,976,621.89						141,390,043.79	
重庆明悦摩码置业有限公司		50,971,751.78		-360.62						50,971,391.16	
小计	343,162,765.13	50,971,751.78		43,017,262.71			6,000,000.00			431,151,779.62	
二、联营企业											
常州百俊房地产开发有限公司	75,613,048.52			-9,734,755.41						65,878,293.11	
镇江扬启房地产开发有限公司（注1）											
四川雅灿房地产开发有限公司（注1）											
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	84,993,452.81			-1,771,388.82						83,222,063.99	
重庆天惠房地产开发有限公司	27,994,242.76			-1,033,751.89						26,960,490.87	
上海城明置业有限公司（注1）	6,008,175.85			-6,008,175.85							
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（注1）	26,429,192.55			-26,429,192.55							
徐州美君房地产有限公司	25,060,619.88			2,044,965.04						27,105,584.92	
常州百瑞房地产开发有限公司	14,275,693.03			70,350,936.72						84,626,629.75	
柳州同鑫房地产开发有限公司	22,261,634.07			-8,932,215.54						13,329,418.53	
常州明宏置业有限公司	16,637,915.68			77,564,528.89						94,202,444.57	
宜兴宝明房地产开发有限公司（注1）											
成都辰禧置业有限公司	48,009,715.66			48,020,192.38			10,200,000.00			85,829,908.04	
宁波仑茂置业有限公司	53,031,745.75			31,729,410.38						84,761,156.13	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	957,210,051.18			-51,343,736.65						905,866,314.53	
余姚中珉置业有限公司		36,241,742.63		141,877.78			32,491,742.63			3,891,877.78	
小计	1,357,525,487.74	36,241,742.63		124,598,694.48			42,691,742.63			1,475,674,182.22	
合计	1,700,688,252.87	87,213,494.41		167,615,957.19			48,691,742.63			1,906,825,961.84	

其他说明

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

注2：南昌明伯置业有限公司系本公司合营企业，截至2022年12月31日，公司尚未实缴出资。

(十八) 其他权益工具投资**1、 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

2、 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(十九) 其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二十) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	97,369,399.17	97,369,399.17
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	6,198,011.03	6,198,011.03
(1) 处置	6,198,011.03	6,198,011.03
(2) 其他转出		
4. 期末余额	91,171,388.14	91,171,388.14
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	33,023,625.51	33,023,625.51
2. 本期增加金额	3,275,824.56	3,275,824.56
(1) 计提或摊销	3,275,824.56	3,275,824.56
3. 本期减少金额	2,411,321.32	2,411,321.32
(1) 处置	2,411,321.32	2,411,321.32
(2) 其他转出		

4. 期末余额	33,888,128.75	33,888,128.75
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	57,283,259.39	57,283,259.39
2. 期初账面价值	64,345,773.66	64,345,773.66

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

(二十一) 固定资产

项目列示

1、固定资产及固定资产清理

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	800,622,333.86	836,621,330.18
固定资产清理		
合计	800,622,333.86	836,621,330.18

其他说明：

适用 不适用

2、固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	914,371,072.43	97,103,992.41	87,205,480.91	20,834,954.03	25,679,853.62	1,145,195,353.40
2. 本期增加金额	11,550,276.84	448,524.09	3,562,524.81	2,891,825.79	908,357.50	19,361,509.03
(1) 购置		448,524.09	3,562,524.81	2,769,643.54	908,357.50	7,689,049.94
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	11,550,276.84					11,550,276.84
(5) 其他				122,182.25		122,182.25
3. 本期减少金额	10,707,872.13	161,798.15	6,987,693.14	2,730,787.35	1,777,934.37	22,366,085.14
(1) 处置或报废	611,528.00	161,798.15	6,865,510.89	2,730,787.35	1,777,934.37	12,147,558.76
(2) 其他	10,096,344.13		122,182.25			10,218,526.38
4. 期末余额	915,213,477.14	97,390,718.35	83,780,312.58	20,995,992.47	24,810,276.75	1,142,190,777.29
二、累计折旧						
1. 期初余额	157,743,396.15	50,387,185.10	64,201,003.00	16,715,097.62	19,527,341.35	308,574,023.22
2. 本期增加金额	27,013,555.71	5,106,278.89	8,093,874.27	1,965,535.35	2,236,315.73	44,415,559.95
(1) 计提	27,013,555.71	5,106,278.89	8,093,874.27	1,897,083.99	2,200,845.44	44,311,638.30
(2) 其他				68,451.36	35,470.29	103,921.65
3. 本期减少金额	436,542.08	157,763.70	6,472,199.93	2,690,017.35	1,664,616.68	11,421,139.74
(1) 处置或报废	436,542.08	157,763.70	6,402,121.63	2,656,174.00	1,664,616.68	11,317,218.09
(2) 其他			70,078.30	33,843.35		103,921.65
4. 期末余额	184,320,409.78	55,335,700.29	65,822,677.34	15,990,615.62	20,099,040.40	341,568,443.43
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	730,893,067.36	42,055,018.06	17,957,635.24	5,005,376.85	4,711,236.35	800,622,333.86
2. 期初账面价值	756,627,676.28	46,716,807.31	23,004,477.91	4,119,856.41	6,152,512.27	836,621,330.18

3、暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
军工路冷库	16,892,927.56	15,538,568.37		1,354,359.19	

4、通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

5、通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

6、未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 号的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 号的房屋及建筑物	3,407,116.41	无法办出产证

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

(二十二) 在建工程

项目列示

1、在建工程及工程物资

√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	539,786,876.14	441,965,498.18
工程物资		
合计	539,786,876.14	441,965,498.18

其他说明：

□适用 √不适用

2、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
临港方竹路项目 光明邻里集市				1,735,796.78		1,735,796.78
西郊冷链二期	539,786,876.14		539,786,876.14	440,229,701.40		440,229,701.40
合计	539,786,876.14		539,786,876.14	441,965,498.18		441,965,498.18

3、重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西郊冷链二期	11.05 亿元	440,229,701.40	99,557,174.74			539,786,876.14	48.85	75.00%	29,775,698.54	18,861,994.32	0.05	自筹
合计	11.05 亿元	440,229,701.40	99,557,174.74			539,786,876.14	/	/	29,775,698.54	18,861,994.32	/	/

4、本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

5、工程物资情况

□适用 √不适用

(二十三) 生产性生物资产

1、采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2、采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十四) 油气资产

□适用 √不适用

(二十五) 使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,684,156.64	180,194,771.22	139,966.46	185,018,894.32
2. 本期增加金额		9,354,714.49	88,954.51	9,443,669.00
(1) 新增租赁		9,354,714.49	88,954.51	9,443,669.00
3. 本期减少金额		30,284,902.25		30,284,902.25
(1) 处置		30,284,902.25		30,284,902.25
4. 期末余额	4,684,156.64	159,264,583.46	228,920.97	164,177,661.07
二、累计折旧				
1. 期初余额	323,433.24	31,088,213.41	50,896.89	31,462,543.54
2. 本期增加金额	721,908.24	38,142,221.68	115,591.09	38,979,721.01
(1) 计提	721,908.24	38,142,221.68	115,591.09	38,979,721.01
3. 本期减少金额		22,583,616.72		22,583,616.72
(1) 处置		22,583,616.72		22,583,616.72
4. 期末余额	1,045,341.48	46,646,818.37	166,487.98	47,858,647.83
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,638,815.16	112,617,765.09	62,432.99	116,319,013.24
2. 期初账面价值	4,360,723.40	149,106,557.81	89,069.57	153,556,350.78

(二十六) 无形资产**1、无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	货运出租车特许经营权	房屋使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	599,381,898.72	13,673,426.65	26,840,000.00	1,679,730.00	641,575,055.37
2. 本期增加金额	25,657,441.88	160,505.58			25,817,947.46
(1) 购置		160,505.58			160,505.58
(2) 内部研发					
(3) 企业合并					
增加					
(4) 其他增加	25,657,441.88				25,657,441.88
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

4. 期末余额	625,039,340.60	13,833,932.23	26,840,000.00	1,679,730.00	667,393,002.83
二、累计摊销					
1. 期初余额	62,133,490.80	12,901,463.82	1,082,160.00	741,880.75	76,858,995.37
2. 本期增加金额	12,854,648.02	563,474.69		167,973.00	13,586,095.71
(1) 计提	12,854,648.02	563,474.69		167,973.00	13,586,095.71
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	74,988,138.82	13,464,938.51	1,082,160.00	909,853.75	90,445,091.08
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额			1,932,840.00		1,932,840.00
(1) 计提			1,932,840.00		1,932,840.00
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额			1,932,840.00		1,932,840.00
四、账面价值					
1. 期末账面价值	550,051,201.78	368,993.72	23,825,000.00	769,876.25	575,015,071.75
2. 期初账面价值	537,248,407.92	771,962.83	25,757,840.00	937,849.25	564,716,060.00

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	678,008.44	历史原因未取得权属证书

其他说明：

□适用 √不适用

(二十七) 开发支出

□适用 √不适用

(二十八) 商誉

1、商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

2、商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

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

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

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

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

√适用 □不适用

（1）对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

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

5、商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

经商誉减值测试，公司收购上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉，截至 2022 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

其他说明

□适用 √不适用

（二十九）长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁房屋改造及装修费	27,300,107.01	28,048,187.42	21,998,508.77		33,349,785.66
合计	27,300,107.01	28,048,187.42	21,998,508.77		33,349,785.66

(三十) 递延所得税资产/ 递延所得税负债**1、 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	856,997,624.92	214,249,406.23	602,064,233.55	150,505,426.86
内部交易未实现利润	526,507,096.12	131,626,774.03	520,166,730.55	130,041,682.63
其他	279,157,663.24	69,789,415.81	254,425,938.71	63,606,484.69
可抵扣亏损				
合计	1,662,662,384.28	415,665,596.07	1,376,656,902.81	344,153,594.18

2、 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入合同取得成本的佣金支出	37,726,798.76	9,431,699.69	131,704,069.64	32,926,017.41
丧失控制权产生的视同股权处置收益	294,000,000.00	73,500,000.00	294,000,000.00	73,500,000.00
剩余股权按公允价值重估利得	478,356,299.04	119,589,074.76	502,217,583.00	125,554,395.75
其他	109,643,329.24	27,410,832.31		
合计	919,726,427.04	229,931,606.76	927,921,652.64	231,980,413.16

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4、 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,131,228,050.62	1,844,865,181.26
可抵扣亏损	4,277,095,944.52	3,906,354,707.76
合计	6,408,323,995.14	5,751,219,889.02

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		428,997,918.61	
2023 年	657,337,054.22	697,953,155.72	
2024 年	647,715,765.53	929,722,871.58	
2025 年	772,703,304.63	722,325,876.39	
2026 年	1,116,651,699.53	1,127,354,885.46	
2027 年	1,082,688,120.61		
合计	4,277,095,944.52	3,906,354,707.76	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十一) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
住宅物业保修金（注 1）	81,045,680.38		81,045,680.38	81,362,453.38		81,362,453.38
信托保障基金（注 2）	9,800,000.00		9,800,000.00	9,800,000.00		9,800,000.00
其他				326,618.29		326,618.29
合计	90,845,680.38		90,845,680.38	91,489,071.67		91,489,071.67

其他说明：

注 1：期末住宅物业保修金主要为根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19 号）的规定，下属子公司农工商房地产集团舟山置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司、金华光明房地产投资有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计 8,104.57 万元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

注 2：根据《信托业保障基金管理办法》及《中国银监会办公厅关于做好信托保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》规定，本公司委托交银国际信托有限公司（以下简称“交银信托”）根据发行的信托本金金额的 1% 代为缴付信托业保障基金。融资性信托终止日后 10 个工作日内，交银信托将预期保障基金收益及认购款项本金划付至本公司指定的银行账户。

(三十二) 短期借款**1、 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
信用借款	30,011,152.78	10,614,469,736.12
抵押借款	20,027,194.45	
保证借款	505,020,427.07	446,124,532.67
委托+信用	200,319,000.00	
合计	755,377,774.30	11,060,594,268.79

2、 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十三) 交易性金融负债

□适用 √不适用

(三十四) 衍生金融负债

□适用 √不适用

(三十五) 应付票据

应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		1,687,000.00
合计		1,687,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

(三十六) 应付账款**1、 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	8,235,450,214.11	7,843,206,562.85
材料款、货款	870,260,710.56	550,274,506.96
营销款	74,812,529.40	102,093,142.61
其他	501,454,251.44	140,746,620.56
合计	9,681,977,705.51	8,636,320,832.98

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
应付款	582,085,279.60	未到结算期
合计	582,085,279.60	/

截至 2022 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的重要大额应付账款为 582,085,279.60 元，为未到结算期的应付款。

其他说明

□适用 √不适用

(三十七) 预收款项**1、预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	8,535,753.09	6,810,208.06
预收货款		
预收其他款项	2,456,137.39	9,504,971.88
合计	10,991,890.48	16,315,179.94

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十八) 合同负债**1、合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	5,904,777,316.01	11,204,420,486.45
预收工程款	318,182,308.10	156,864,969.83
预收其他款项	107,708,618.49	101,749,035.71
合计	6,330,668,242.60	11,463,034,491.99

2、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

3、预收房款主要情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
龙运天城	1,355,440,300.77	1,506,090,832.22	2023年4月	95.38%
光明星城	1,125,420,025.78	-	2024年6月	46.18%
川沙新镇六灶社区保障房项目	903,978,110.09	162,778,699.83	2023年7月	91.38%
118街坊B3-1地块二期	656,799,899.47	469,768,629.64	2023年6月	71.13%
拾光里	445,782,633.03	362,628,641.28	已竣工	98.90%
国风云樾花园	387,170,928.39	441,061,901.48	已竣工	77.02%
艺树家	297,020,860.55	14,931,109.17	2023年1月	8.22%
明丰湖滨花园	161,555,754.29	161,555,754.29	待定	45.86%
苏州光樾华庭	86,322,496.34	261,362,464.22	已竣工	66.57%
御河丹城	65,984,765.30	32,137,549.54	已竣工	80.90%
金山府南块	49,798,348.63	158,103,260.64	已竣工	60.76%
光明璟宸苑	48,107,491.74	1,337,407,415.60	已竣工	71.07%
宜兴·英伦尊邸	45,200,610.80	45,831,339.80	已竣工	57.12%
梦想城	43,037,440.29	942,203,149.54	2024年10月	41.95%
右岸雅苑	42,141,363.30	1,370,553,972.48	已竣工	93.83%
光明海上海	33,996,188.63	20,527,274.29	2023年6月	56.32%
索河湾	30,508,366.84	23,236,507.94	已竣工	89.90%
大团镇15-05地块征收安置房项目	21,636,984.66	6,664,531.38	2024年1月	9.73%
光明·蓉府	18,965,508.99	137,510,354.51	已竣工	91.11%
光明御品	17,417,557.79	216,354,605.89	已竣工	98.08%
福依庄园	14,149,344.28	99,563,751.55	已竣工	97.03%
合计	5,850,434,979.96	7,770,271,745.29		

(三十九) 应付职工薪酬**1、应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	100,041,419.19	477,253,567.30	489,237,448.91	88,057,537.58
二、离职后福利-设定提存计划	227,009.81	66,078,719.97	66,052,060.41	253,669.37
三、辞退福利		2,954,655.08	2,954,655.08	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		121,374.00	121,374.00	
合计	100,268,429.00	546,408,316.35	558,365,538.40	88,311,206.95

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	96,635,993.06	373,136,609.58	388,283,863.15	81,488,739.49
二、职工福利费	90,025.00	20,775,992.57	20,752,444.57	113,573.00
三、社会保险费	88,616.87	30,806,606.51	28,845,063.48	2,050,159.90
其中：医疗保险费	75,493.27	27,097,832.58	25,265,564.45	1,907,761.40

2022 年年度报告

工伤保险费	5,196.60	969,683.45	970,519.75	4,360.30
生育保险费	7,927.00	1,499,386.28	1,369,275.08	138,038.20
其他		1,239,704.20	1,239,704.20	
四、住房公积金	6,944.81	31,963,585.62	31,964,285.62	6,244.81
五、工会经费和职工教育经费	3,147,218.73	8,612,024.88	7,445,536.23	4,313,707.38
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	72,620.72	11,958,748.14	11,946,255.86	85,113.00
合计	100,041,419.19	477,253,567.30	489,237,448.91	88,057,537.58

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	177,059.17	51,489,152.22	51,468,611.88	197,599.51
2、失业保险费	49,220.64	1,521,499.26	1,562,669.86	8,050.04
3、企业年金缴费	730.00	13,068,068.49	13,020,778.67	48,019.82
合计	227,009.81	66,078,719.97	66,052,060.41	253,669.37

其他说明：

□适用 √不适用

(四十) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
消费税		
营业税		
增值税	113,883,024.35	245,567,732.69
企业所得税	225,778,600.84	320,018,035.27
个人所得税	2,138,461.85	3,839,300.75
城市维护建设税	17,805,228.50	20,615,446.86
房产税	15,129,373.41	8,640,088.48
土地增值税	641,946,874.92	843,394,544.25
教育费附加	14,295,422.84	17,391,564.72
土地使用税	12,840,289.99	14,372,142.40
其他	1,396,001.55	1,983,767.27
合计	1,045,213,278.25	1,475,822,622.69

(四十一) 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	67,263,932.18	179,747,370.23
其他应付款	5,681,881,327.27	6,071,576,296.63
合计	5,749,145,259.45	6,251,323,666.86

其他说明：

适用 不适用

1、应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

2、应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,962,207.73	15,928,936.10
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他权益工具股利		50,677,833.35
上海欣影置业有限公司	18,660,000.00	18,660,000.00
上海贵启投资咨询有限公司	9,679,980.00	13,933,280.00
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
湖北交投地产集团有限公司	1,992,600.00	47,815,020.00
上海超杰投资有限公司		1,732,450.00
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
上海农工商集团燎原有限公司	19,209.36	
上海浦安建设发展有限公司		3,464,900.00
上海三叶建筑机械设备租赁有限公司		1,732,450.00
个人股东	15,406,982.06	20,259,547.75
合计	67,263,932.18	179,747,370.23

3、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业往来款	4,987,874,522.70	5,082,160,350.60
回迁安置款、动迁补偿款等	100,788,519.18	60,081,866.07
代收代付款	111,839,983.03	136,761,984.18
保证金、押金	87,660,118.25	355,629,441.17
其他	393,718,184.11	436,942,654.61
合计	5,681,881,327.27	6,071,576,296.63

(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
其他应付款	2,479,492,789.09	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	2,479,492,789.09	/

截至 2022 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的重要其他应付款为 2,479,492,789.09 元，主要为项目前期垫款，随项目回款逐步偿还。

其他说明：

适用 不适用

(四十二) 持有待售负债

适用 不适用

(四十三) 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,846,787,872.58	4,870,193,241.97
1 年内到期的应付债券	2,100,337,898.63	113,542,054.18
一年内到期的长期应付职工薪酬	502,280.41	560,200.40
1 年内到期的租赁负债	19,465,292.08	51,712,887.50
1 年内到期的长期应付款		
合计	3,967,093,343.70	5,036,008,384.05

(四十四) 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付退货款		
短期应付债券	605,533,150.68	
待转销项税	525,308,443.86	993,089,201.14
合计	1,130,841,594.54	993,089,201.14

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 光明房产 SCP001	100.00	2022/3/11	180 日	600,000,000.00		600,000,000.00	10,356,164.38		610,356,164.38	
22 光明房产 SCP002	100.00	2022/4/14	180 日	800,000,000.00		800,000,000.00	12,072,328.77		812,072,328.77	
22 光明房产 SCP003	100.00	2022/9/21	170 日	600,000,000.00		600,000,000.00	5,533,150.68			605,533,150.68
合计				2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	27,961,643.83		1,422,428,493.15	605,533,150.68

其他说明:

√适用 □不适用

注:

本公司于 2022 年 3 月 11 日发行了总额为人民币 600,000,000.00 元的超短期融资券(债券代码:22 光明房产 SCP001),票面利率 3.50%,到期日为 2022 年 09 月 07 日。

本公司于 2022 年 4 月 14 日发行了总额为人民币 800,000,000.00 元的超短期融资券(债券代码:22 光明房产 SCP002),票面利率 3.06%,到期日为 2022 年 10 月 11 日。

本公司于 2022 年 9 月 21 日发行了总额为人民币 600,000,000.00 元的超短期融资券(债券代码:22 光明房产 SCP003),票面利率 3.30%,到期日为 2023 年 3 月 10 日。

(四十五) 长期借款

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		
信用借款	53,210,000.00	
抵押借款	4,366,500,000.00	4,603,200,000.00
保证借款	6,691,950,000.00	4,769,920,000.00
抵押+保证	3,595,770,000.00	1,709,580,000.00
抵押+质押+保证		246,400,000.00
委托+信用	8,800,000,000.00	
合计	23,507,430,000.00	11,329,100,000.00

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

(四十六) 应付债券**1、 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
19 光明房产 MTN002		800,000,000.00
20 光明房产 MTN001		500,000,000.00
20 光明房产 MTN002		750,000,000.00
20 光明房产 MTN003		750,000,000.00
21 光明房产 MTN001	650,000,000.00	650,000,000.00
21 光明房产 MTN002	670,000,000.00	670,000,000.00
21 光明房产 MTN003	580,000,000.00	580,000,000.00
22 光明房产 MTN001	400,000,000.00	
22 光明房产 MTN002	800,000,000.00	
合计	3,100,000,000.00	4,700,000,000.00

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类至一年内到期的非流动负债	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期付息	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
19 光明房产 MTN002 (注 1)	100	2019/2/27	3+2 年	800,000,000.00	800,000,000.00	26,693,260.27		5,146,739.73		31,840,000.00	800,000,000.00		
20 光明房产 MTN001 (注 2)	100	2020/2/17-2020/2/18	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	16,023,224.05		18,493,214.31		18,500,000.00		516,016,438.36	
20 光明房产 MTN002 (注 3)	100	2020/3/25-2020/3/26	3 年	750,000,000.00	750,000,000.00	21,000,000.00		27,375,000.00		27,375,000.00		771,000,000.00	
20 光明房产 MTN003 (注 4)	100	2020/8/12-2020/8/13	3 年	750,000,000.00	750,000,000.00	11,593,150.68		30,225,000.00		30,225,000.00		761,593,150.68	
21 光明房产 MTN001 (注 5)	100	2021/4/7-2021/4/8	3 年	650,000,000.00	650,000,000.00	21,634,315.07		29,575,000.00		29,575,000.00		21,634,315.07	650,000,000.00
21 光明房产 MTN002 (注 6)	100	2021/7/8-2021/7/9	3 年	670,000,000.00	670,000,000.00	13,591,638.36		28,676,000.00		28,676,000.00		13,591,638.36	670,000,000.00
21 光明房产 MTN003 (注 7)	100	2021/11/19	3 年	580,000,000.00	580,000,000.00	3,006,465.75		27,434,000.00		27,434,000.00		3,006,465.75	580,000,000.00
22 光明房产 MTN001 (注 8)	100	2022/8/3	3 年	400,000,000.00			400,000,000.00	7,347,945.20				7,347,945.20	400,000,000.00
22 光明房产 MTN002 (注 9)	100	2022/11/9	3 年	800,000,000.00			800,000,000.00	6,147,945.21				6,147,945.21	800,000,000.00
合计				5,900,000,000.00	4,700,000,000.00	113,542,054.18	1,200,000,000.00	180,420,844.45		193,625,000.00	800,000,000.00	2,100,337,898.63	3,100,000,000.00

3、可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

4、划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

注 1：本公司于 2019 年 2 月 27 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：19 光明房产 MTN002），票面利率为 3.98%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

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

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

注 4：本公司于 2020 年 8 月 12 日、8 月 13 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN003），票面利率为 4.03%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 5：本公司于 2021 年 4 月 7 日、4 月 8 日发行了面值为人民币 650,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN001），票面利率为 4.55%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 6：本公司于 2021 年 7 月 8 日、7 月 9 日发行了面值为人民币 670,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN002），票面利率为 4.28%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 7：本公司于 2021 年 11 月 19 日发行了面值为人民币 580,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN003），票面利率为 4.73%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 8：本公司于 2022 年 8 月 3 日发行了面值为人民币 400,000,000.00 元的中期票据（债券代码：22 光明房产 MTN001），票面利率为 4.5%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 9：本公司于 2022 年 11 月 9 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：22 光明房产 MTN002），票面利率为 5.5%，利息按年支付，期限为 3 年。

(四十七) 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
租赁付款额	140,885,691.23	176,514,121.02
减：未确认的融资费用	-19,693,663.12	-22,221,935.56
重分类至一年内到期的非流动负债	-19,465,292.08	-51,712,905.47
合计	101,726,736.03	102,579,279.99

(四十八) 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

1、按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

2、按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

(四十九) 长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

1、长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	644,308.56	1,065,857.17
三、其他长期福利		
合计	644,308.56	1,065,857.17

2、设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度
年折现率	4.65%
计入当期损益的成本	
其中，将在下一年支付的福利	502,280.41

其他说明：

□适用 √不适用

(五十) 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
对外提供担保					
未决诉讼					
产品质量保证					
重组义务					
待执行的亏损合同					
应付退货款					
其他					
业主赔偿准备	5,106,830.40		653,268.36	4,453,562.04	预计赔偿损失
合计	5,106,830.40		653,268.36	4,453,562.04	

(五十一) 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	25,378,970.98	817,703.05	353,872.21	25,842,801.82	政府拨款
合计	25,378,970.98	817,703.05	353,872.21	25,842,801.82	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
安置房销售	24,196,863.75					24,196,863.75	与收益相关
培训费	45,972.33			6,202.52		39,769.81	与收益相关
临港新片区促进商业发展专项资金	962,402.78			329,966.64		632,436.14	与收益相关
立体化农产品城市宅配体系	173,732.12					173,732.12	与收益相关
中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会配套费专户专项补助		800,000.00				800,000.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(五十二) 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
住房周转金	15,996,299.51	15,827,753.25
合计	15,996,299.51	15,827,753.25

(五十三) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(五十四) 其他权益工具**1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债 3	6,000,000.00	596,400,000.00	-		6,000,000.00	596,400,000.00		
永续债 4	5,000,000.00	497,000,000.00	-		5,000,000.00	497,000,000.00		
永续债 5	6,000,000.00	596,400,000.00	-		6,000,000.00	596,400,000.00		
合计	17,000,000	1,689,800,000.00			17,000,000	1,689,800,000.00		

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十五) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,246,551,808.33		10,200,000.00	1,236,351,808.33
其他资本公积	28,621,305.75	6,833,742.32		35,455,048.07
合计	1,275,173,114.08	6,833,742.32	10,200,000.00	1,271,806,856.40

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本公积减少 3,366,257.68 元，其中，1、股本溢价减少 10,200,000.00 元主要系其他权益工具相关手续费的影响；2、本期其他资本公积增加 6,833,742.32 元，主要系子公司农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司根据章程修订案，享有的分红比例变动形成的影响。

(五十六) 库存股

□适用 √不适用

(五十七) 其他综合收益

□适用 √不适用

(五十八) 专项储备

□适用 √不适用

(五十九) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	764,912,148.05	764,912,148.05	46,359,488.26		811,271,636.31
任意盈余公积	33,057,608.61	33,057,608.61			33,057,608.61
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合计	797,969,756.66	797,969,756.66	46,359,488.26		844,329,244.92

(六十) 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,532,005,145.99	6,760,954,192.27
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	6,532,005,145.99	6,760,954,192.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	51,209,278.31	70,082,135.98
减：提取法定盈余公积	46,359,488.26	92,615,030.72
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	33,429,551.14	44,572,734.86
转作股本的普通股股利	48,430,166.66	161,843,416.68
期末未分配利润	6,454,995,218.24	6,532,005,145.99

(六十一) 营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,293,392,245.98	13,240,512,549.74	25,561,991,793.35	21,176,279,174.15
其他业务	247,668,803.83	262,419,170.94	317,742,750.28	247,333,251.66
合计	16,541,061,049.81	13,502,931,720.68	25,879,734,543.63	21,423,612,425.81

其他说明：

2、营业收入具体情况表：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
营业收入	16,541,061,049.81	25,879,734,543.63
减：与主营业务无关的业务收入	9,243,260.61	18,839,409.22
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	16,531,817,789.20	25,860,895,134.41

3、合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

本期收入分解信息如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
华东地区	13,696,211,748.11
华中地区	322,737,376.56
华南地区	47,269,671.90
西南地区	2,474,842,253.24
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认	15,198,738,078.14
在某一时段内确认	1,342,322,971.67
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	16,541,061,049.81

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	上期金额
按经营地区分类：	
华东地区	24,263,071,647.03
华中地区	639,487,897.44
华南地区	29,813,816.40
西南地区	947,361,182.76
合计	25,879,734,543.63
按商品转让的时间分类：	
在某一时点确认	24,234,911,381.48
在某一时段内确认	1,644,823,162.15
合计	25,879,734,543.63

4、履约义务的说明

□适用 √不适用

5、分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 926,583.49 万元，要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。其中：926,583.49 万元预计将于 2023 年-2025 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现

(六十二) 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	28,998,898.70	16,254,644.45
教育费附加	24,303,551.12	22,794,762.57
资源税		
房产税	21,367,311.10	38,935,560.15
土地使用税	13,661,566.39	33,238,263.07
车船使用税		
印花税	9,282,883.39	15,213,493.67
土地增值税	319,619,809.10	754,496,934.49
其他	3,719,830.21	6,692,735.47
合计	420,953,850.01	887,626,393.87

(六十三) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营销及企划费	417,989,602.50	453,276,881.95
物业管理费等	56,481,828.67	44,319,754.60
工资薪酬	26,879,002.68	74,690,322.63
折旧摊销费	15,356,266.94	30,882,066.81
其他	52,336,993.41	47,913,856.56
合计	569,043,694.20	651,082,882.55

(六十四) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	385,268,477.66	386,174,612.42
折旧摊销费	34,534,761.82	48,349,303.61
咨询费	17,197,043.88	33,096,611.04
其他	157,361,925.46	182,635,525.44
合计	594,362,208.82	650,256,052.51

(六十五) 研发费用

□适用 √不适用

(六十六) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	762,393,736.79	825,851,923.32
其中：租赁负债利息费用	6,799,740.01	8,211,627.05
减：利息收入	-203,336,046.07	-145,383,546.66
汇兑损益	-211,585.26	1,090,495.23
手续费	75,538,489.82	8,405,296.02
合计	634,384,595.28	689,964,167.91

(六十七) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,261,817.30	26,369,723.52
其他	2,179,525.63	3,742,728.31
合计	19,441,342.93	30,112,451.83

其他说明：

计入其他收益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政返还	487,467.76	1,652,500.00	与收益相关
政府扶持资金	15,872,886.22	23,621,912.33	与收益相关
其他小额政府补助	901,463.32	980,627.89	与收益相关
其他小额政府补助		114,683.30	与资产相关
合计	17,261,817.30	26,369,723.52	

(六十八) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	37,944,148.58	-124,028,299.30
处置长期股权投资产生的投资收益		216,184,011.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
拆借借款取得的投资收益	5,263,807.97	34,567,941.98
合计	43,207,956.55	126,723,654.13

(六十九) 净敞口套期收益

□适用 √不适用

(七十) 公允价值变动收益

□适用 √不适用

(七十一) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	18,427,449.15	-865,747.15
其他应收款坏账损失	4,695,980.80	27,979,644.04
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	23,123,429.95	27,113,896.89

(七十二) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	291,175,593.80	630,225,672.11
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	1,932,840.00	
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	743,686.71	
十四、预付账款减值损失	15,000.00	6,130,896.04
合计	293,867,120.51	636,356,568.15

(七十三) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	1,749,335.79	880,417.21	1,749,335.79
其他	441,293.90	-169,114.00	441,293.90
合计	2,190,629.69	711,303.21	2,190,629.69

(七十四) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,601,083.10	6,888,531.00	4,601,083.10
罚款及违约补偿收入	4,102,762.06	4,445,147.17	4,102,762.06
其他	14,115,155.54	16,019,645.07	14,115,155.54
合计	22,819,000.70	27,353,323.24	22,819,000.70

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	4,562,359.00	6,882,461.00	与收益相关
其他零星补助	38,724.10	6,070.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(七十五) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,413,000.00	1,607,000.00	1,413,000.00
赔偿、补偿、罚款等支出	11,843,407.05	4,728,336.97	11,843,407.05
其他	4,385,810.25	2,199,521.96	4,385,810.25
合计	17,642,217.30	8,534,858.93	17,642,217.30

(七十六) 所得税费用**1、 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	444,256,636.30	545,713,104.05
递延所得税费用	-44,557,071.19	78,802,273.50
合计	399,699,565.11	624,515,377.55

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	572,411,142.93
按法定税率	25.00%
按法定/适用税率计算的所得税费用	143,102,785.73
子公司适用不同税率的影响	2,224,150.31
调整以前期间所得税的影响	87,139,895.36
非应税收入的影响	-35,529,411.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-42,277,480.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-125,413,376.89
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	370,453,002.09
所得税费用	399,699,565.11

其他说明：

□适用 √不适用

(七十七) 其他综合收益

□适用 √不适用

(七十八) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	51,209,278.31	-91,761,280.70
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
基本每股收益	0.0012	-0.0412
其中：持续经营基本每股收益	0.0012	-0.0412
终止经营基本每股收益		

注：归属于母公司普通股股东的合并净利润中已扣除其他权益工具（永续债）的股利，本年金额 48,430,166.65 元，上年金额 161,843,416.68 元。

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	51,209,278.31	-91,761,280.70
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
稀释每股收益	0.0012	-0.0412
其中：持续经营稀释每股收益	0.0012	-0.0412
终止经营稀释每股收益		

注：归属于母公司普通股股东的合并净利润中已扣除其他权益工具（永续债）的股利，本年金额 48,430,166.65 元，上年金额 161,843,416.68 元。

(七十九) 现金流量表项目**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	807,063,065.89	2,233,103,990.06
银行存款利息	67,536,515.84	75,875,543.52
其他企业日常经营收入	38,999,137.10	152,091,959.39
收到保证金、售房监管资金等	593,844,500.60	170,181,632.34
政府补助	21,325,003.13	91,763,694.33
合计	1,528,768,222.56	2,723,016,819.64

2、支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	854,819,032.36	869,996,712.46
费用性支出	558,221,872.53	865,032,046.41
其他企业日常经营支出	17,529,696.55	8,473,894.99
合计	1,430,570,601.44	1,743,502,653.86

3、收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	503,666,738.47	1,410,993,431.31
其他		66,000,000.00
合计	503,666,738.47	1,476,993,431.31

4、支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	498,377,986.15	307,830,075.88
子公司退出合并范围产生的现金净额	25,741,136.19	
合计	524,119,122.34	307,830,075.88

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东的前期垫款及其他	135,908,542.50	64,469,136.00
筹资保证金收回	577,699,776.09	
其他		1,142,601,585.09
合计	713,608,318.59	1,207,070,721.09

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
偿还永续债	1,700,000,000.00	1,242,500,000.00
归还子公司少数股东的前期垫款及其他	4,500,000.00	842,475,941.10
发生筹资费用所支付的现金	64,976,886.79	8,724,890.87
租赁所支付的现金	34,858,200.24	23,180,332.55
子公司少数股东减资	17,000,000.00	18,616,480.00
其他		64,275,697.81
合计	1,821,335,087.03	2,199,773,342.33

(八十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	172,711,577.82	465,572,651.87
加：资产减值准备	293,867,120.51	636,356,568.15
信用减值损失	23,123,429.95	27,113,896.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,587,462.86	67,599,347.73
使用权资产摊销	38,979,721.01	32,021,138.10
无形资产摊销	13,586,095.71	14,289,926.70
长期待摊费用摊销	21,998,508.77	34,900,965.33
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）	-2,190,629.69	-711,303.21
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-125,776.08	104,552.21
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	727,782,108.78	757,425,602.64
投资损失（收益以“－”号填列）	-43,207,956.55	-126,723,654.13
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-71,514,026.49	67,380,360.65
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,048,806.40	11,421,912.85
存货的减少（增加以“－”号填列）	6,957,079,455.11	10,462,123,907.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	402,668,211.72	-96,378,194.77
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,822,583,722.89	-6,225,146,878.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,757,712,774.14	6,127,350,799.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	7,169,790,003.23	6,566,832,723.70
减：现金的期初余额	6,566,832,723.70	7,842,210,242.82
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	602,957,279.53	-1,275,377,519.12

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	7,169,790,003.23	6,566,832,723.70
其中：库存现金	567,518.01	539,864.73
可随时用于支付的银行存款	7,169,222,485.22	6,566,292,775.47
可随时用于支付的其他货币资金		83.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,169,790,003.23	6,566,832,723.70
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

(八十一) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

(八十二) 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	172,897,048.94	详见附注五（一）
应收票据		
存货	17,025,465,134.97	用于借款抵押
固定资产	254,124,714.87	用于借款抵押
无形资产		
投资性房地产	42,459,272.05	用于借款抵押
合计	17,494,946,170.83	/

(八十三) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	10,414,146.29
其中：美元	1,380,671.17	6.96460	9,615,822.43
港币	587,492.50	0.89327	524,789.43
欧元	36,850.07	7.42290	273,534.38
澳币	0.01	4.71380	0.05
应收账款	-	-	11,076,524.84
其中：美元	1,590,403.59	6.96460	11,076,524.84
应付账款	-	-	4,257,467.57
其中：美元	194,798.95	6.96460	1,356,696.77
澳币	615,378.42	4.71380	2,900,770.80
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

□适用 √不适用

(八十四) 套期

□适用 √不适用

(八十五) 政府补助

政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的上期金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
1、与资产相关的政府补助					
临港新片区促进商业发展专项资金	989,900.00	递延收益	329,966.64	27,497.22	其他收益
其他小额补助	48,500.00	递延收益	6,202.52	2,527.67	其他收益/管理费用
中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会配套费专户专项补助	800,000.00	递延收益	-	-	-
2、与收益相关的政府补助					
财政返还	487,467.76		487,467.76	1,652,500.00	其他收益
政府扶持资金	20,435,245.22		20,435,245.22	23,621,912.33	其他收益

其他小额政府补助	901,463.32		901,463.32	980,627.89	其他收益
政府扶持资金	-		-	6,882,461.00	其他收益
其他零星补助	38,724.10		38,724.10	6,070.00	其他收益
外墙补贴	-		-	59,655,637.54	其他收益

政府补助退回情况

适用 不适用

其他

适用 不适用

(八十六) 租赁

1、作为承租人

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	6,799,740.01	8,211,627.05
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,295,469.21	480,702.88
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	34,858,200.24	23,180,332.55
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

2、作为出租人

(1) 经营租赁

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	165,651,589.97	217,074,178.04
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	139,283,084.48	163,614,251.00
1 至 2 年	99,345,691.62	120,844,537.70
2 至 3 年	84,529,929.19	112,703,936.82
3 至 4 年	76,924,608.03	106,964,796.27
4 至 5 年	65,139,469.04	77,166,260.61
5 年以上	92,567,357.58	131,931,448.69
合计	557,790,139.94	713,225,231.09

3、执行新冠肺炎疫情租金减让会计处理规定的影响

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 835.77 万元；冲减上期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 0.00 万元。

本公司作为出租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 3,183.90 万元；冲减上期营业收入人民币 0.00 万元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(二) 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(三) 反向购买

□适用 √不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
余姚中珉置业有限公司			其他股东持股比例增加,因此在其权利机构中的表决权下降,无法形成控制	2022/12/31	控制权发生变更		25	3,891,877.78	3,891,877.78		账面价值	
重庆明悦摩码置业有限公司			根据章程修订案,权力机构表决需一致同意,因此无法形成控制	2022/12/31	控制权发生变更		51	50,971,391.16	50,971,391.16		账面价值	

其他说明:

□适用 √不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

1、 本期清算子公司

(1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	上海周航房产有限公司	上海	房地产	100.00	100.00	注销
2	临沂明丰置业有限公司（注1）	临沂	房地产	50.0	60	注销
3	浙江明佑置业有限公司	湖州	房地产	93.00	93.00	注销

注1：临沂明丰置业有限公司由下属子公司上海虹阳持有其50%股权，该公司小股东程义生持有其10%股权，由于小股东程义生与上海虹阳为一致行动人，故表决权比例可达60%。

(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位：元 币种：人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	上海周航房产有限公司	2,823.26
2	临沂明丰置业有限公司	291,524.18
3	浙江明佑置业有限公司	20,879,266.24

(六) 其他

□适用 √不适用

七、 在其他主体中的权益**(一) 在子公司中的权益****1、 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
农工商房地产（集团）有限公司	上海	上海	实业投资、房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
昆山新城市置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并
张家港福运置业有限公司	张家港	张家港	房地产		63.00	同一控制下的企业合并
昆山福兴置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产		54.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山	昆山	房地产		85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	上海	建筑装饰工程		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	上海	工程施工		100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	上海	劳务分包		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业（集团）有限公司	上海	上海	投资管理、房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并

上海华仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海华蓬商业管理有限公司	上海	上海	房屋租赁、房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江	镇江	酒店管理		100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	上海	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理咨询		100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	郑州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海汇琪置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产		60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	南通	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	舟山	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	武汉	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	武汉	房地产		45.09	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)绍兴置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产		94.00	投资设立
农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	吴江	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	池州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	上海	商业		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖	建湖	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江兆兴房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
昆山明丰房地产有限公司	昆山	昆山	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海北茂置业发展有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(宿州)开发有限公司	宿州	宿州	房地产		65.05	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明胜置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并

司						
扬州华利置业有限公司	扬州	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)	上海	上海	实业投资, 投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产投资管理有限公司	上海	上海	房地产		50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	湖州	湖州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	富阳	房地产		73.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资, 投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明豪置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	扬州	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		55.00	投资设立
宁波奉化明茂房地产开发有限公司(注1)	宁波	宁波	房地产		47.50	合资设立
上海光明明显置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	金华	房地产		93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	常州	房地产		97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	杭州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海临皓置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
上海海博物流(集团)有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
上海华丰国际集装箱仓储公司码头	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海海博货迪物流有限公司	上海	上海	运输业		100.00	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博申配物流有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海鸿贸易发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海农信电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海艾易餐饮服务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海旻旺建设工程有限公司	北京	北京	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海博供应链管理有限公司	上海	上海	商业	100.00		投资设立

上海明悦全胜企业发展有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海明悦全胜酒业发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博斯班赛国际物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	上海	房地产	80.00		投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
烟台平土房地产有限公司	山东	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	100.00		非同一控制下的企业合并
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	常州	房地产	57.00		投资设立
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿森不动产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	50.00		投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	90.00		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海光明生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理等	100.00		投资设立
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海光明亿佳科技服务有限公司	上海	上海	物业管理		60.00	投资设立
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	76.50		非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	无锡	房地产	55.00		非同一控制下的企业合并
常州亿泰房地产开发有限公司（注2）	常州	常州	房地产	47.50		非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司（注3）	郑州	郑州	房地产	50.00		投资设立
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
常州天宸房地产开发有限公司（注4）	常州	常州	房地产	34.00		非同一控制下的企业合并
上海志胜置业有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	湖州	房地产		93.00	投资设立
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：子公司农工商房地产（集团）有限公司持有宁波奉化明茂房地产开发有限公司的股权比例为47.50%，根据与其他股东签署的一致行动承诺书，本公司享有股东会的表决权比例为51%，可以控制宁波奉化明茂房地产开发有限公司。

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

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

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

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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

公司名称	表决权比例 (%)	纳入合并范围的原因
苏州绿淼不动产开发有限公司	50.00	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由本公司委派，在董事会中占有多数表决权
上海农工商房地产投资管理有限公司	50.00	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由农房集团委派，在董事会中占有多数表决权

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

公司名称	表决权比例 (%)	未纳入合并范围的原因
镇江广丰房地产有限公司	55.00	根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
无锡致弘置业有限公司	51.00	
杭州润昕置业有限公司	51.00	
四川雅灿房地产开发有限公司	51.00	
武汉明泰置业有限公司	51.00	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	51.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	51.00	
常州百瑞房地产开发有限公司	51.00	
成都辰禧置业有限公司	51.00	
宁波仑茂置业有限公司	51.00	
宁波骏茂房地产开发有限公司	51.00	
重庆明悦摩码置业有限公司	51.00	

2、重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	0.45	26,275,681.17		83,060,262.12
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	0.07	2,028,336.22	4,488,911.00	21,814,088.68

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	113,087,219.60	199,978,241.83	313,065,461.43	128,487,101.16		128,487,101.16	544,543,837.16	207,429,536.32	751,973,373.48	625,334,839.93	450,575.88	625,785,415.81
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	1,064,702,061.94	19,578,898.24	1,084,280,960.18	772,647,050.60	4,071.26	772,651,121.86	1,483,640,631.03	3,299,282.39	1,486,939,913.42	1,140,011,107.69	147,899.08	1,140,159,006.77

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	390,982,004.34	58,390,402.60	58,390,402.60	11,739,882.45	1,567,840,688.93	69,099,226.14	69,099,226.14	982,627,058.49
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	522,253,790.47	28,976,231.67	28,976,231.67	-30,503,783.03	957,344,939.83	122,806,536.84	122,806,536.84	682,643,289.86

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1、重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		34.00	权益法	否
宁波明科置业有限公司	宁波	宁波	房地产		50.00	权益法	否
武汉明泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产		50.00	权益法	否
成都辰禧置业有限公司	成都	成都	房地产		34.00	权益法	否
常州明宏置业有限公司	常州	常州	房地产		50.00	权益法	否
上海城明置业有限公司	上海	上海	房地产		25.00	权益法	否

2、重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	宁波明科置业有限公司	武汉明泰置业有限公司	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	宁波明科置业有限公司	武汉明泰置业有限公司
流动资产	297,448.79	106,558.16	77,771.22	267,232.87	347,874.40	137,376.05
其中：现金和现金等价物	6,008.41	12,777.54	5,574.91	1,936.65	16,506.41	3,097.59
非流动资产	5,582.03	207.38	14.31	1,009.37	2,594.60	51.79
资产合计	303,030.82	106,765.54	77,785.53	268,242.24	350,469.00	137,427.84
流动负债	259,108.13	81,119.89	73,646.74	194,411.99	349,948.97	121,985.63
非流动负债	33.19			17,006.45		187.39
负债合计	259,141.32	81,119.89	73,646.74	211,418.44	349,948.97	122,173.03
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	43,889.50	28,032.86	4,138.79	56,823.80	-1,867.19	15,254.82
按持股比例计算的净资产份额	14,922.43	14,016.43	2,069.39	19,320.09	-933.59	7,627.41

2022 年年度报告

调整事项	-783.42	-7.51	-351.76	-783.42	-24.96	-873.67
--商誉	109.63		699.92	109.63		699.92
--内部交易未实现利润	-893.05	-7.51	-1,051.68	-893.05	-24.96	-1,573.59
--其他						
对合营企业权益投资的账面价值	14,139.00	14,008.93	1,717.63	18,536.67		6,753.74
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入		275,882.35	45,863.01		163.56	20,642.40
财务费用	-51.84	-191.86	-26.30	-13.32	-295.28	-57.20
所得税费用	-4,299.21	8,894.03	-187.39	-677.99	16.68	31.88
净利润	-12,934.30	29,900.05	-11,116.03	-1,036.36	44.26	-5,789.03
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-12,934.30	29,900.05	-11,116.03	-1,036.36	44.26	-5,789.03
本年度收到的来自合营企业的股利						

3、重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	成都辰禧置业有限公司	常州明宏置业有限公司	上海城明置业有限公司	成都辰禧置业有限公司	常州明宏置业有限公司	上海城明置业有限公司
流动资产	45,978.59	36,896.81	87,046.81	151,640.35	165,073.25	367,913.21
非流动资产	236.12	18.84	123.17	29.17	54.16	4,644.09
资产合计	46,214.70	36,915.65	87,169.97	151,669.52	165,127.41	372,557.30
流动负债	21,355.00	17,916.75	86,765.10	137,794.69	138,768.70	362,939.71
非流动负债		2.20		138.72	21,791.44	
负债合计	21,355.00	17,918.95	86,765.10	137,933.41	160,560.14	362,939.71
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	24,859.70	18,996.70	404.88	13,736.11	4,567.27	9,617.59
按持股比例计算的净资产份额	8,452.30	9,498.35	101.22	4,670.28	2,283.63	2,404.40
调整事项	130.69	-78.10	-101.22	384.39	-619.84	-1,803.58
--商誉	130.69			384.39		
--内部交易未实现利润		-78.10	-209.18		-619.84	-790.86
--其他			107.96			-1,012.72
对联营企业权益投资的账面价值	8,582.99	9,420.24		4,800.97	1,663.79	600.82
存在公开报价						

的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	123,879.26	143,916.34	256,604.34	72,286.63		
净利润	14,123.59	14,429.43	-9,212.71	9,145.82	-2,549.88	-290.84
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	14,123.59	14,429.43	-9,212.71	9,145.82	-2,549.88	-290.84
本年度收到的来自联营企业的股利	1,020.00					

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	13,249.62	32,271.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-20,268.21	-2,532.33
--其他综合收益		
--综合收益总额	-20,268.21	-2,532.33
联营企业：		
投资账面价值合计	129,564.18	118,087.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-11,430.99	-16,458.31
--其他综合收益		
--综合收益总额	-11,430.99	-16,458.31

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

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
宜兴宝明房地产开发有限公司	-102,243.27	-1,932,266.96	-2,034,510.23

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

(四) 重要的共同经营

适用 不适用

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

八、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计部门也履行审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司制订相关制度以确保对客户进行信用评估和记录，实施了相关管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。本公司定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本公司无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。本公司作为房地产开发集团公司，其行业特点决定最终不会因信用问题给企业造成损失。

财务报告中反映的应收款主要是购房者的购房按揭银行没有放款，对此本公司从多个角度采取风险管理的措施。首先在与客户签订购房合同之前，项目公司及销售代理公司会对客户的信用风险进行评估，协助按揭银行审核客户的相关资信证明资料，对经审核存在信用问题的客户则不与之形成交易，从源头上杜绝信用风险发生。其次对银行尚未放款的应收款，项目公司及销售代理公司全过程跟踪银行放款进度，确保早放，回笼资金。第三对于确实由于银行或客户原因导致银行无法及时放款的，项目公司可采取销售退回方式，并按销售合同收取违约金，以保证公司合法权益。

本公司其他应收款主要系保证金及押金、与个人及单位的往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

(二) 市场风险

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。基于本公司持续发展及盈利能力的考虑，本公司主要通过严格控制利率水平以控制利率风险，一是通过本公司规模的不断壮大及经营能力的提高，融资渠道的拓展，从而获取低成本的资金；二是借助本公司之母公司光明食品（集团）有限公司所属的财务公司发挥调剂资金的作用，灵活运用融资工具，降低融资成本，提高资金使用效率和效益。

本公司关注利率的波动趋势并考虑其对本公司所面临的利率风险的影响。目前本公司固定利率与浮动利率比例可控，总体利率风险可控。

2、汇率风险

本公司所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本公司无重大外汇风险。

(三) 流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。公司通过执行资金预算管理,定期分析负债结构和期限,定期检查当前和预期的资金流动性需求,确保公司维持充足的货币资金储备履行到期债务。本公司积极推进存量资产去化,对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次:

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			100,000.00	100,000.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

应收款项融资系公司持有的承兑汇票，由于票据剩余期限较短且均已背书，账面余额与公允价值相近，公司以票面金额确认公允价值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，因此按被投资公司的投入成本并考虑被投资公司所处发展阶段等因素确定相关权益工具为其公允价值的确定依据。

本公司截止 2022 年 12 月 31 日其他权益工具投资的账面价值与公允价值之间无重大差异。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九) 其他

适用 不适用

十、 关联方及关联交易**(一) 本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
光明食品（集团）有限公司	上海市华山路 263 弄 7 号	国有资产的经营与管理等	49.66	35.22	35.22

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

“七、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
镇江广丰房地产有限公司	合营
长沙碧明房地产开发有限公司	合营
苏州和都置业有限公司	合营
无锡致弘置业有限公司	合营
杭州润昕置业有限公司	合营
常州百俊房地产开发有限公司	联营
镇江扬启房地产开发有限公司	联营
四川雅灿房地产开发有限公司	联营
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营
南昌明伯置业有限公司	合营
武汉明泰置业有限公司	合营
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营
宁波明科置业有限公司	合营
重庆天惠房地产开发有限公司	联营
上海城明置业有限公司	联营
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联营
徐州美君房地产有限公司	联营
常州百瑞房地产开发有限公司	联营
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营
常州明宏置业有限公司	联营
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营
成都辰禧置业有限公司	联营
宁波仑茂置业有限公司	联营
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营
余姚中珉置业有限公司	联营
重庆明悦摩码置业有限公司	合营
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	联营

其他说明

□适用 √不适用

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海博投资有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市军天湖农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海水产集团有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海鲜花港餐饮服务有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明校园餐饮管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明母港（上海）种业科技有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

(五) 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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	3,746,930.75			1,494,975.97
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品	3,153,664.19			3,601,347.64
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	2,895,476.59			-
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受劳务	2,561,116.27			1,037,735.82
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	采购商品	2,519,073.55			645,441.09
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	2,439,430.12			2,608,599.31
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务	2,349,284.64			27,651,337.67
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	1,362,797.29			-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品	1,301,631.97			-

光明食品集团资产经营管理 有限公司及其下属公司	采购商品	767,865.85			2,083,134.49
上海良友(集团)有限公司及 其下属公司	采购商品	611,365.64			660,551.84
上海市糖业烟酒(集团)有限 公司及其下属公司	采购商品	432,689.48			38,147.95
上海花卉园艺(集团)有限公 司及其下属公司	接受劳务	343,476.79			-
光明食品集团上海五四有限 公司及其下属公司	接受劳务	190,366.97			445,732.08
上海花卉园艺(集团)有限公 司及其下属公司	采购商品	121,057.87			2,111,120.00
光明食品集团上海崇明农场 有限公司及其下属公司	采购商品	101,539.10			91,318.98
上海蔬菜(集团)有限公司及 其下属公司	采购商品	91,657.00			-
光明食品集团上海五四有限 公司及其下属公司	采购商品	4,788.00			4,195,463.28
上海良友(集团)有限公司及 其下属公司	接受劳务	-			774,981.00

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
光明生态岛投资发展有限 公司及其下属公司	提供劳务	151,997,349.72	142,444,333.46
农工商房地产(集团)广西 明通置业有限公司	提供劳务	53,694,613.35	25,750,878.72
上海花卉园艺(集团)有限 公司及其下属公司	提供劳务	29,280,112.93	1,242,541.27
光明乳业股份有限公司及 其下属公司	提供劳务	24,397,161.94	24,042,648.75
上海市糖业烟酒(集团)有 限公司及其下属公司	销售商品	22,872,681.22	-
宁波明科置业有限公司	提供劳务	14,531,433.86	1,413,254.72
上海花卉园艺(集团)有限 公司及其下属公司	销售商品	10,766,787.43	-
徐州美君房地产有限公司	提供劳务	10,175,170.77	10,132,282.55
柳州同鑫房地产开发有限 公司	提供劳务	7,096,123.78	1,893,025.29
光明食品(集团)有限公司	提供劳务	5,887,429.29	3,046,131.12
光明食品集团上海置地有 限公司及其下属公司	提供劳务	5,751,111.01	-
宁波骏茂房地产开发有限 公司	提供劳务	3,576,040.17	-
常州明宏置业有限公司	提供劳务	3,211,934.20	17,117,494.18
宜兴宝明房地产开发有限 公司	提供劳务	3,168,108.80	5,649,283.07

上海水产集团有限公司及其下属公司	提供劳务	2,923,001.89	-
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务	2,600,675.25	1,847,715.10
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	2,340,334.46	-
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	提供劳务	1,507,009.50	463,224.55
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务	1,418,280.11	292,330.70
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务	1,360,225.00	17,750,486.81
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	1,275,023.06	491,482.00
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务	1,182,737.63	8,835,264.15
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	销售商品	1,170,263.04	1,270,988.76
镇江联启房地产开发有限公司	提供劳务	818,847.15	-
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	提供劳务	637,817.12	33,701,449.66
光明母港(上海)种业科技有限公司	提供劳务	622,058.58	1,346,026.41
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	603,236.79	-
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	579,591.97	557,412.43
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	499,860.10	831,541.48
光明食品集团财务有限公司	提供劳务	422,179.87	331,650.26
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供劳务	355,007.34	33,348.63
上海市健康养老发展(集团)有限公司	提供劳务	309,948.48	-
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	283,018.87	4,476,468.65
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	260,606.42	1,230,401.45
光明乳业股份有限公司及其下属公司	销售商品	67,528.26	330,435.09
光明食品国际有限公司及其下属公司	销售商品	64,383.37	37,791.78
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	30,820.88	-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	销售商品	20,500.00	26,483.02
上海海湾国家森林公园有限公司	销售商品	11,903.67	-

上海良友(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	10,831.86	-
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	917.43	-
光明食品(集团)有限公司	销售商品	-	501.60
光明食品集团上海青年农场有限公司	销售商品	-	32,500.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

3、关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	房屋	1,712,849.58	2,364,973.37
光明食品(集团)有限公司	车辆	192,233.01	192,233.01
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	房屋	1,673,549.76	1,552,549.76

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	房屋、车辆	787,741.09	286,875.16	-	-	1,453,933.60	1,257,245.49	39,647.33	172,776.10	-	2,033,268.21
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	房屋、车辆	115,596.36	-	-	-	11,807,011.95	18,897,163.83	5,831,828.18	6,421,280.43	-	134,989,084.91
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋、车辆	48,154.13	-	-	-	48,154.13	-	-	-	-	-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	房屋	2,343,977.63	-	-	-	2,343,977.63	-	-	-	-	-
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	房屋	-	203,649.15	-	-	-	-	-	-	-	-
光明食品（集团）有限公司	房屋	-	-	-	-	-	-	-	40,910.07	-	-

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

4、 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

适用 不适用

(2) 关联方为本公司及下属公司提供的担保

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品集团有限公司	1,000,000.00	2021-07-01	2023-06-10	否
光明食品集团有限公司	496,000,000.00	2021-07-01	2023-06-30	否
光明食品集团有限公司	10,000.00	2021-06-25	2023-06-20	否
光明食品集团有限公司	10,000.00	2021-06-25	2023-12-20	否
光明食品集团有限公司	950,000.00	2021-06-25	2026-06-25	否
光明食品集团有限公司	599,000,000.00	2021-06-25	2026-06-25	否
光明食品集团有限公司	250,000,000.00	2021-07-16	2026-07-16	否
光明食品集团有限公司	70,000,000.00	2021-08-26	2026-08-26	否
光明食品集团有限公司	60,000,000.00	2021-09-24	2026-09-24	否
光明食品集团有限公司	660,000,000.00	2021-06-18	2026-06-18	否
光明食品集团有限公司	1,540,000,000.00	2021-07-12	2026-07-12	否
光明食品集团有限公司	487,000,000.00	2021-12-24	2026-12-24	否
光明食品集团有限公司	2,000,000,000.00	2022-05-09	2027-05-09	否
光明食品集团有限公司	500,000,000.00	2022-10-28	2027-10-28	否
光明食品集团有限公司	511,000,000.00	2022-11-08	2027-11-08	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(3) 其他关联方担保

本公司下属公司之供应商将其对下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予华泰资产，由华泰资产将其作为基础资产设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙供应链 2022 第 1 号资产支持计划（第 1 期）”，本公司作为共同债务人对该等应收账款债权承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，直至该等应收账款债权获得全部清偿，光明食品集团有限公司对本公司的付款义务提供全额无条件不可撤销连带保证责任。

5、 关联方资金拆借

适用 不适用

(1) 向关联方拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光明食品（集团）有限公司	800,000,000.00	2022-03-30	2025-03-30	-
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022-03-30	2025-03-30	-
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022-03-31	2025-03-31	-
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022-04-13	2025-04-13	-
光明食品（集团）有限公司	550,000,000.00	2022-04-13	2025-04-13	-
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022-04-13	2025-04-13	-
光明食品（集团）有限公司	800,000,000.00	2022-05-10	2025-05-10	-
光明食品（集团）有限公司	900,000,000.00	2022-05-10	2025-05-10	-
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022-05-10	2025-05-10	-
光明食品（集团）有限公司	350,000,000.00	2022-05-30	2025-05-30	-
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022-05-30	2025-05-30	-

光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2022-05-30	2025-05-30	-
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2022-01-25	2023-01-25	-
光明食品集团财务有限公司	5,250,000.00	2018-10-11	2023-09-15	-
光明食品集团财务有限公司	1,450,000.00	2019-01-18	2023-09-15	-
光明食品集团财务有限公司	18,440,000.00	2021-12-03	2026-11-09	-
光明食品集团财务有限公司	26,055,000.00	2021-12-03	2025-11-09	-
光明食品集团财务有限公司	108,400,000.00	2022-09-30	2026-11-09	-
光明食品集团财务有限公司	76,600,000.00	2022-09-30	2025-11-09	-
光明食品集团财务有限公司	105,240,000.00	2022-01-14	2027-01-05	-
光明食品集团财务有限公司	17,190,000.00	2022-02-15	2027-01-05	-
光明食品集团财务有限公司	34,410,000.00	2022-12-09	2027-01-05	-
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2022-05-26	2023-05-25	-
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2022-07-11	2023-07-10	-
光明食品集团财务有限公司	3,800,000.00	2022-07-15	2023-07-14	-
光明食品集团财务有限公司	4,000,000.00	2022-07-18	2023-07-14	-
光明食品集团财务有限公司	1,600,000.00	2022-07-25	2023-07-14	-
光明食品集团财务有限公司	16,000,000.00	2022-07-25	2023-07-24	-
光明食品集团财务有限公司	19,100,000.00	2022-08-11	2023-08-10	-
光明食品集团财务有限公司	1,590,000.00	2022-08-24	2023-08-23	-
光明食品集团财务有限公司	1,410,000.00	2022-08-26	2023-08-25	-
光明食品集团财务有限公司	13,000,000.00	2022-08-26	2023-08-25	-
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2022-09-16	2023-09-15	-
光明食品集团财务有限公司	9,000,000.00	2022-09-23	2023-09-22	-
光明食品集团财务有限公司	9,000,000.00	2022-09-27	2023-09-26	-
光明食品集团财务有限公司	15,000,000.00	2022-10-18	2023-10-17	-
光明食品集团财务有限公司	25,000,000.00	2022-11-23	2023-11-22	-

(2) 向关联方支付资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
光明食品（集团）有限公司	336,794,499.96	579,512,385.42
光明食品集团财务有限公司	15,086,069.13	23,214,533.26
上海飘鹰房地产开发中心	-	13,131,894.06
上海鲜花港企业发展有限公司	9,889,000.00	10,595,138.90
上海花卉园艺（集团）有限公司	7,873,500.00	15,645,972.24
常州百俊房地产开发有限公司	-	4,071,302.19
常州百瑞房地产开发有限公司	-	1,072,821.96
常州明宏置业有限公司	-	1,297,775.17

(3) 向关联方拆出资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	156,816,266.65	按实际占用起	按实际归还止	注
镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50	按实际占用起	按实际归还止	注
长沙碧明房地产开发有限公司	102,193,782.80	按实际占用起	按实际归还止	注
镇江联启房地产开发有限公司	227,302,999.00	按实际占用起	按实际归还止	注
杭州润昕置业有限公司	161,571,030.36	按实际占用起	按实际归还止	注
四川雅灿房地产开发有限公司	205,779,665.74	按实际占用起	按实际归还止	注
上海城明置业有限公司	147,233,280.83	按实际占用起	按实际归还止	注

宁波骏茂房地产开发有限公司	51,000,000.00	按实际占用起	按实际归还止	注
武汉明泰置业有限公司	283,238,819.43	按实际占用起	按实际归还止	注
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	305,719,568.56	按实际占用起	按实际归还止	注
南昌明伯置业有限公司	324,018,701.79	按实际占用起	按实际归还止	注
柳州同鑫房地产开发有限公司	48,048,023.85	按实际占用起	按实际归还止	注
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	501,333,428.83	按实际占用起	按实际归还止	注

注：非经营性拆借流动资金，股东间按股权比例同比例拆借，截至期末披露金额尚未归还

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	972.96	597.93

8、其他关联交易

适用 不适用

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	光明生态岛投资发展有限公司	34,921,864.59	-	9,701,790.63	-
应收账款	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	24,318,914.86	228,079.73	11,492,643.68	-
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司	17,428,597.58	26,724.60	4,801,876.00	-
应收账款	农工商超市集团句容有限公司	4,581,258.01	3,278,181.06	3,278,181.06	204,886.31
应收账款	宜兴宝明房地产开发有限公司	4,159,062.00	26,611.62	1,449,654.28	13,305.81
应收账款	镇江联启房地产开发有限公司	3,844,361.00	-	3,276,383.00	-
应收账款	常州明宏置业有限公司	3,485,427.24	29,112.61	8,027,576.21	9,704.20
应收账款	上海东方国际水产中心市场经营管理有限公司	3,098,382.00	-	-	-
应收账款	光明食品(集团)有限公司	2,908,625.54	-	200,000.00	-
应收账款	徐州美君房地产有限公司	2,177,505.56	-	772,263.44	-
应收账款	光明乳业股份有限公司	2,111,298.44	-	2,072,035.95	-
应收账款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	1,554,122.00	5,376.50	5,992,506.40	-

应收账款	上海益民食品一厂有限公司	704,166.65	-	281,666.66	-
应收账款	上海捷强烟草糖酒(集团)连锁有限公司	662,110.86	-	-	-
应收账款	柳州同鑫房地产开发有限公司	651,295.33	-	531,895.48	-
应收账款	常州百瑞房地产开发有限公司	633,939.11	13,017.93	43,393.11	4,339.31
应收账款	宁波骏茂房地产开发有限公司	559,401.08	-	-	-
应收账款	光明母港(上海)种业科技有限公司	492,406.74	-	-	-
应收账款	上海乳品四厂有限公司	300,936.00	-	168,867.00	-
应收账款	光明校园餐饮管理有限公司	296,551.25	-	-	-
应收账款	光明牧业有限公司	276,516.02	-	-	-
应收账款	宁波明科置业有限公司	154,200.00	-	175,300.00	-
应收账款	上海农工商集团燎原有限公司	138,050.00	-	-	-
应收账款	农工商超市(集团)有限公司	132,927.00	-	134,063.00	-
应收账款	常州百俊房地产开发有限公司	98,698.29	-	420,000.00	-
应收账款	四川雅灿房地产开发有限公司	92,080.43	-	-	-
应收账款	光明农业发展(集团)有限公司	80,724.60	-	-	-
应收账款	江苏光明银宝乳业有限公司	78,148.00	-	99,800.00	-
应收账款	光明食品集团财务有限公司	69,338.07	-	-	-
应收账款	光明食品集团上海五四有限公司	68,900.00	-	-	-
应收账款	上海小木屋会务服务有限公司	68,900.00	-	68,900.00	-
应收账款	上海良友海狮油脂实业有限公司	50,758.40	-	-	-
应收账款	上海良友(集团)有限公司	46,278.00	-	-	-
应收账款	上海光明领鲜物流有限公司	43,985.76	43,985.76	43,985.76	13,195.73
应收账款	上海市粮食储运有限公司	33,906.40	-	-	-
应收账款	光明食品集团上海崇明农场有限公司	27,541.20	-	-	-
应收账款	成都光明乳业有限公司	22,400.00	-	-	-
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	21,730.00	-	-	-
应收账款	上海明博置业有限公司	13,780.00	-	-	-
应收账款	光明食品国际贸易(上海)有限公司	12,857.79	-	2,073.36	-
应收账款	上海光明随心订电子商务有限公司	10,104.08	-	22,119.35	-
应收账款	上海好德便利有限公司	10,000.00	-	-	-
应收账款	上海爱森食品销售有限公司	5,000.00	-	-	-
应收账款	上海振兴粮油有限公司	4,080.00	-	-	-
应收账款	上海良友金伴便利连锁有限公司	2,480.00	-	-	-

应收账款	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	1,532.72	1,532.72	1,532.72
应收账款	上海东艺会展服务有限公司	1,200.00	-	300,000.00	-
应收账款	光明农牧科技有限公司	800.00	-	-	-
应收账款	上海聚能食品原料销售有限公司	83.11	-	1,441.55	-
应收账款	上海光明真如置业有限公司	-	-	2,125,309.00	-
应收账款	上海花卉园艺(集团)有限公司	-	-	376,940.18	-
应收账款	上海市食品进出口国际货运有限公司	-	-	211,109.60	-
应收账款	郑州光明乳业有限公司	-	-	35,066.66	-
应收账款	上海金牛经济发展有限公司	-	-	52.20	-
应收账款	上海金枫酒业股份有限公司	-	-	480,000.00	-
应收账款	大丰市上海农场生活服务有限公司	-	-	30,050.00	-
预付款项	上海冠生园食品供销有限公司	120,200.79	-	99,167.00	-
预付款项	光明食品国际贸易(上海)有限公司	60,940.00	-	39,000.00	-
预付款项	光明乳业股份有限公司	2,346.00	-	368,356.22	-
预付款项	上海冠生园蜂制品有限公司	-	-	35,000.00	-
预付款项	上海良友(集团)有限公司	-	-	712,354.00	-
预付款项	光明食品集团财务有限公司	-	-	2,229.00	-
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	502,516,388.83	-	483,643,534.83	-
其他应收款	南昌明伯置业有限公司	324,018,701.79	-	308,903,325.88	-
其他应收款	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	306,657,068.56	-	130,286,466.36	96,689.78
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	283,238,819.43	-	233,238,819.43	-
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	227,302,999.00	-	227,302,999.00	-
其他应收款	四川雅灿房地产开发有限公司	205,779,665.74	-	205,779,665.74	-
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	161,571,030.36	-	158,879,847.03	-
其他应收款	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	157,871,647.90	-	192,816,266.65	-
其他应收款	上海城明置业有限公司	147,233,280.83	-	272,233,280.83	-
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50	-	108,897,097.50	-
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	102,193,782.80	-	167,193,782.80	-
其他应收款	重庆明悦摩码置业有限公司	52,091,816.00	-	-	-
其他应收款	宁波骏茂房地产开发有限公司	51,000,000.00	-	218,886,069.11	-
其他应收款	柳州同鑫房地产开发有限公司	48,048,023.85	-	82,481,531.22	18,000.00
其他应收款	徐州美君房地产有限公司	6,657,304.06	-	6,657,304.06	-
其他应收款	上海良友(集团)有限公司	1,356,667.00	-	1,356,667.00	-
其他应收款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	494,180.00	59,418.00	494,180.00	5,000.00
其他应收款	上海牛奶(集团)有限公司	170,518.00	8,525.90	-	-

其他应收款	光明乳业股份有限公司	110,000.00	5,000.00	10,000.00	-
其他应收款	宜兴宝明房地产开发有限公司	85,128.00	2,044.80	91,582.53	2,241.45
其他应收款	宁波明科置业有限公司	50,000.00	-	50,000.00	5,000.00
其他应收款	农工商超市(集团)有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	重庆天惠房地产开发有限公司	-	-	6,537,790.58	-
其他应收款	上海光明真如置业有限公司	-	-	142,380.00	-
其他应收款	上海花卉园艺(集团)有限公司	-	-	65,628.73	-
其他应收款	上海捷强烟草糖酒集团配销有限公司	-	-	2,520.00	-

2、 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	光明生态岛投资发展有限公司	3,637,390.73	-
应付账款	上海东艺会展服务有限公司	2,760,000.00	3,300,000.00
应付账款	光明米业(集团)有限公司	1,095,854.41	953,368.30
应付账款	上海好德物流有限公司	642,796.78	-
应付账款	光明乳业股份有限公司	580,823.08	-
应付账款	上海牛奶(集团)有限公司	504,075.07	53,972.69
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司	214,302.00	214,302.00
应付账款	上海海湾国家森林公园有限公司	185,047.61	185,047.61
应付账款	上海牛奶棚食品有限公司	149,876.87	14,243.53
应付账款	上海农工商绿化有限公司	119,662.45	5,891,272.01
应付账款	上海市瑞华实业有限公司	77,027.04	49,430.00
应付账款	上海第一食品连锁发展有限公司	68,600.00	68,600.00
应付账款	上海良友金伴便利连锁有限公司	60,000.00	-
应付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	55,302.00	55,302.00
应付账款	上海正广和饮用水有限公司	41,589.25	10,426.44
应付账款	柳州同鑫房地产开发有限公司	31,593.52	-
应付账款	上海大瀛食品有限公司	27,354.00	5,664.00
应付账款	光明食品国际贸易(上海)有限公司	23,895.50	78,304.00
应付账款	上海光明随心订电子商务有限公司	21,746.48	-
应付账款	光明食品集团上海农场有限公司	18,813.27	-
应付账款	上海光明食品销售有限公司	14,798.49	7,954.78
应付账款	光明食品集团上海海丰大丰禽业有限公司	12,809.00	3,226.00
应付账款	上海水产集团龙门食品有限公司	12,597.10	-
应付账款	上海海博南浦汽车服务有限公司	11,264.00	17,851.24
应付账款	上海爱森食品销售有限公司	9,792.00	-
应付账款	上海申河米业有限公司	9,592.00	107,342.00
应付账款	上海良友海狮油脂实业有限公司	9,470.26	-
应付账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司	8,712.00	318,372.68
应付账款	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	7,260.30
应付账款	上海冠生园蜂制品有限公司	5,700.00	5,700.00
应付账款	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司	5,600.00	5,600.00

应付账款	光明渔业有限公司	5,034.00	1,101.00
应付账款	上海光明奶酪黄油有限公司	4,642.80	-
应付账款	上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司	4,280.00	3,480.00
应付账款	上海市白茅岭农场有限公司	126.31	126.31
应付账款	上海川田锦农业科技发展有限公司	-	25,316.00
应付账款	上海茶叶有限公司	-	1,553.60
应付账款	上海光明乳品经营有限公司	-	3,220.80
应付账款	黄山茶林场守净生态农业科技有限公司	-	724.00
应付账款	上海东大滩食品有限公司	-	25,651.00
应付账款	上海冠生园食品供销有限公司	-	29,131.00
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
应付股利	上海农工商集团燎原有限公司	19,209.36	-
其他应付款	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	885,705,882.36	885,705,882.36
其他应付款	上海飘鹰房地产开发有限公司	362,344,424.69	350,161,769.37
其他应付款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	284,000,000.00	329,000,000.00
其他应付款	重庆明悦摩码置业有限公司	202,040,816.00	-
其他应付款	常州百瑞房地产开发有限公司	182,495,947.87	153,530,567.87
其他应付款	徐州美君房地产有限公司	115,120,000.00	115,120,000.00
其他应付款	宁波明科置业有限公司	88,577,818.82	192,237,418.82
其他应付款	常州百俊房地产开发有限公司	71,675,397.25	71,675,397.25
其他应付款	上海飘鹰实业发展有限公司	67,614,963.00	67,614,963.00
其他应付款	成都辰禧置业有限公司	59,500,000.00	34,000,000.00
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	59,446,200.00	65,967,000.00
其他应付款	常州明宏置业有限公司	57,183,463.17	93,924,180.08
其他应付款	宜兴宝明房地产开发有限公司	46,985,845.53	97,999,999.99
其他应付款	苏州和都置业有限公司	39,447,400.00	39,447,400.00
其他应付款	无锡致弘置业有限公司	15,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	光明食品(集团)有限公司	12,333,279.24	12,333,279.24
其他应付款	重庆天惠房地产开发有限公司	1,659,385.55	-
其他应付款	南昌明伯置业有限公司	600,000.00	-
其他应付款	光明食品集团上海海丰农场有限公司	255,094.91	255,094.91
其他应付款	上海光明真如置业有限公司	50,401.30	-
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	上海市食品进出口国际货运有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	上海正广和饮用水有限公司	19,776.00	-
其他应付款	上海好德物流有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	上海牧仙神牛食品发展有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	上海海博出租汽车有限公司	3,984.00	3,984.00
其他应付款	上海东艺会展服务有限公司	-	1,100,000.00
其他应付款	上海川田锦农业科技发展有限公司	-	7,000.00
其他应付款	上海光明领鲜物流有限公司	-	63,775.60
其他应付款	光明乳业股份有限公司	-	10,243.11
预收款项	上海光明真如置业有限公司	226,415.09	226,415.09
预收款项	上海梅林正广和股份有限公司	47,169.81	-
预收款项	上海市食品进出口国际货运有限公司	26,653.08	-
预收款项	上海好德物流有限公司	-	12,389.38
合同负债	上海捷强烟草糖酒(集团)连锁有限公司	744,037.00	-
合同负债	常州百俊房地产开发有限公司	72,200.27	-
合同负债	上海市食品进出口国际货运有限公司	67,424.62	-

合同负债	上海光明真如置业有限公司	-	3,118,083.49
合同负债	宁波骏茂房地产开发有限公司	-	64,476.48
合同负债	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	-	1,451.13

(七)关联方承诺

适用 不适用

其他

适用 不适用

(八)资金集中管理**1、 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：**

本公司母公司光明食品(集团)有限公司通过下属光明食品集团财务有限公司对包括本公司在内的成员单位部分资金实行集中统一管理。

2、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	4,283,114,234.27		3,806,782,133.69	
合计	4,283,114,234.27		3,806,782,133.69	
其中：因资金集中管理 支取受限的资金				

3、 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额
短期借款	148,500,000.00	10,835,578,215.00
其他应付款	-	350,161,769.37
一年内到期的非流动负债	6,700,000.00	8,900,000.00
长期借款	386,335,000.00	51,195,000.00
合计	541,535,000.00	11,245,834,984.37

4、 报告期无集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金**5、 报告期无集团母公司或成员单位归集至本公司的资金**

十一、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十二、 承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

√适用 □不适用

1、截至 2022 年 12 月 31 日，公司及下属子公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况。

2、资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1)公司已用于抵押资产的情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2022-01-04	2023-01-03	固定资产	房屋	14,474,537.32
上海汇琪置业有限公司	180,000,000.00	2022-12-16	2037-11-29	存货	土地使用权及 在建工程	365,191,779.07
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	177,600,000.00	2018-08-03	2023-02-28	存货	土地使用权及 在建工程	11,368,887,546.59
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	70,800,000.00	2018-08-03	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,200,000.00	2018-09-19	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,200,000.00	2018-09-06	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	80,800,000.00	2018-12-19	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	68,700,000.00	2018-12-19	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	56,000,000.00	2019-01-23	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	139,300,000.00	2019-04-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	145,100,000.00	2019-04-04	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	108,740,000.00	2019-10-09	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,160,000.00	2021-01-06	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	47,640,000.00	2021-01-06	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	65,000,000.00	2019-08-21	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	16,000,000.00	2020-03-17	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	32,000,000.00	2020-11-27	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	110,400,000.00	2021-01-01	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	3,400,000.00	2021-02-01	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	18,000,000.00	2021-03-17	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	36,000,000.00	2021-06-21	2023-07-28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,200,000.00	2021-09-16	2023-07-28			

2022 年年度报告

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	16,000,000.00	2021-12-17	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	42,000,000.00	2022-03-16	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	42,000,000.00	2022-06-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	8,360,000.00	2022-09-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	6,840,000.00	2022-09-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	15,200,000.00	2022-12-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	266,400,000.00	2018-07-31	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	256,450,000.00	2018-07-31	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,550,000.00	2018-08-31	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	21,250,000.00	2018-08-31	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	9,300,000.00	2018-09-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	226,500,000.00	2018-12-17	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	84,000,000.00	2019-01-22	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	54,950,000.00	2019-03-29	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	371,650,000.00	2019-03-29	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	84,350,000.00	2019-08-21	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	13,150,000.00	2019-08-21	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	163,110,000.00	2019-09-30	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	146,700,000.00	2020-01-02	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	24,000,000.00	2020-03-17	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020-09-22	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	183,600,000.00	2020-11-26	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,100,000.00	2021-02-01	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	39,000,000.00	2021-03-19	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,000,000.00	2021-04-06	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	10,000,000.00	2021-06-03	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	10,000,000.00	2021-06-18	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	28,800,000.00	2021-09-18	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	8,540,000.00	2021-09-23	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	89,860,000.00	2021-09-23	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	27,000,000.00	2021-12-20	2023-07-28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022-09-21	2023-07-28		

2022 年年度报告

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022-12-20	2023-07-28						
上海北茂置业发展有限公司	1,000,000.00	2021-05-27	2036-05-17	存货	光明地产大厦 及商业	774,028,038.42			
上海北茂置业发展有限公司	360,000,000.00	2021-05-28	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	30,000,000.00	2021-06-10	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	290,000,000.00	2021-06-24	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	50,000,000.00	2021-07-08	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2021-09-16	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	4,220,000.00	2021-12-17	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	8,150,000.00	2022-03-16	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	8,350,000.00	2022-06-16	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	8,100,000.00	2022-09-15	2036-05-17						
上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2022-12-20	2036-05-17						
上海临皓置业有限公司	315,730,000.00	2022-01-11	2027-01-05				存货	土地使用权及 在建工程	1,909,980,000.00
上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022-12-09	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2022-02-15	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	263,100,000.00	2022-01-14	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022-02-15	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	105,240,000.00	2022-01-14	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022-02-15	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	78,930,000.00	2022-01-13	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022-02-15	2027-01-05						
上海临皓置业有限公司	103,240,000.00	2022-12-09	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022-12-09	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022-12-09	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	91,429,000.00	2022-01-27	2027-01-12	存货	土地使用权及 在建工程	242,204,407.00			
上海临皓置业有限公司	43,500,000.00	2022-01-29	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	91,429,000.00	2022-01-27	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	43,500,000.00	2022-01-29	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	40,000,000.00	2022-07-14	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	40,000,000.00	2022-07-14	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	57,215,000.00	2022-08-12	2027-01-12						
上海临皓置业有限公司	57,215,000.00	2022-08-12	2027-01-12						

2022 年年度报告

上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022-09-16	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022-09-16	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	24,215,000.00	2022-09-29	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	24,215,000.00	2022-09-29	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022-11-17	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022-11-17	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022-11-25	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022-11-25	2027-01-12			
上海临皓置业有限公司	6,650,000.00	2022-12-09	2027-01-12			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	29,600,000.00	2021-11-11	2024-09-25	存货	土地使用权及 在建工程	440,563,595.80
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	18,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	29,600,000.00	2021-11-11	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	18,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	20,800,000.00	2021-11-11	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	13,000,000.00	2021-11-26	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	45,000,000.00	2022-06-28	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	10,500,000.00	2022-12-23	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	55,500,000.00	2022-12-23	2024-09-25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	39,000,000.00	2022-12-23	2024-09-25			
上海海博西郊物流有限公司	244,000,000.00	2022-08-22	2032-08-03	固定资产	土地使用权及 在建工程	239,650,177.55
上海海博西郊物流有限公司	6,000,000.00	2022-08-22	2032-08-03			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021-12-03	2025-11-09	存货	土地使用权及 在建工程	267,470,000.00
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021-12-03	2025-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	18,440,000.00	2021-12-03	2026-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	18,440,000.00	2021-12-03	2026-11-09	存货	土地使用权及 在建工程	218,020,000.00
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021-12-17	2026-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022-09-30	2026-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021-12-17	2025-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022-09-29	2026-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	76,600,000.00	2022-09-30	2025-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022-09-29	2025-11-09			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022-10-26	2026-11-09			

2022 年年度报告

宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	50,000,000.00	2020-04-30	2023-04-26	存货	土地使用权及 在建工程	233,338,434.30
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	25,000,000.00	2020-09-01	2023-04-26			
重庆明渝实房地产开发有限公司	256,000,000.00	2020-06-30	2023-06-17	存货	土地使用权	670,382,100.00
农工商房地产（集团）有限公司	223,000,000.00	2022-07-19	2023-09-30	投资性房地产	房屋	42,459,272.05
农工商房地产（集团）有限公司	42,000,000.00	2022-09-01	2024-08-30	存货	房屋	8,107,984.79
农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2022-09-01	2024-08-30	存货	土地使用权	87,057,300.00
农工商房地产（集团）有限公司	1,000,000.00	2022-09-01	2024-08-30	存货	土地使用权	143,189,000.00
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	67,875,000.00	2020-03-31	2023-03-21	存货	土地使用权及 在建工程	297,044,949.00
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	39,875,000.00	2020-04-30	2023-03-21			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	66,000,000.00	2019-08-14	2024-08-14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	2019-12-13	2024-08-14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	132,000,000.00	2020-01-14	2024-08-14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	146,000,000.00	2020-12-28	2024-08-14			

(2) 公司无已用于质押资产的情况

(3) 无其他质押情况

3、 本报告期无其他承诺事项

(二)或有事项**1、资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

(1) 关于吴江市中泰建筑工程有限公司与吴江明乐房地产开发有限公司的建设工程合同纠纷事项子公司吴江明乐房地产开发有限公司与其所开发项目的总承包商吴江市中泰建筑工程有限公司因合同款项支付存在争议,互相提起诉讼,要求对方支付工程款及利息等,截至报告日,上述案件仍在审理中。

(2) 除上述诉讼事项外,截至 2022 年 12 月 31 日,本公司下属个别子公司或是某些法律诉讼中的被告,或是在日常业务中作为某些诉讼事项中的原告,案件仍在审理或尚未执行中。

尽管无法确定这些法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

2、本公司为子公司担保情况

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	180,000,000.00	2022-12-16	2037-11-29	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	357,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	30,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	290,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	50,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,220,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,150,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,350,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,100,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	315,730,000.00	2022-01-14	2027-01-05	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	263,100,000.00	2022-01-13	2027-01-05	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	78,930,000.00	2022-01-14	2027-01-05	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	105,240,000.00	2022-02-15	2027-01-05	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022-02-15	2027-01-05	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2022-02-15	2027-01-05	否
光明房地产集团股	上海临皓置业有	17,190,000.00	2022-02-15	2027-01-05	否

份有限公司	限公司				
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	43,000,000.00	2022-02-15	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	86,040,000.00	2022-12-09	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	25,810,000.00	2022-12-09	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	34,410,000.00	2022-12-09	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	103,240,000.00	2022-01-27	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	131,429,000.00	2022-01-27	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	174,929,000.00	2022-01-27	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	43,500,000.00	2022-01-28	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	57,215,000.00	2022-08-10	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	57,215,000.00	2022-08-12	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	20,000,000.00	2022-09-16	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	20,000,000.00	2022-09-16	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	24,215,000.00	2022-09-29	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	24,215,000.00	2022-09-29	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	14,801,000.00	2022-11-17	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	14,801,000.00	2022-11-17	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	31,880,000.00	2022-11-23	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	31,880,000.00	2022-11-24	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海临皓置业有 限公司	3,325,000.00	2022-12-09	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	3,325,000.00	2022-12-09	2027-01-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	277,000,000.00	2020-12-23	2023-12-14	否
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	220,000,000.00	2020-12-28	2023-12-14	否
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	1,000,000.00	2020-12-23	2023-12-01	否
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	223,000,000.00	2022-07-19	2023-09-30	否
光明房地产集团股	农工商房地产(集	42,000,000.00	2022-09-01	2024-08-31	否

份有限公司	团)有限公司				
光明房地产集团股 份有限公司	农工商房地产(集 团)有限公司	1,000,000.00	2022-07-19	2023-06-10	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	1,000,000.00	2022-09-01	2023-12-01	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	3,000,000.00	2022-12-13	2023-06-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	3,000,000.00	2022-12-13	2023-12-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	3,000,000.00	2022-12-13	2024-06-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	3,000,000.00	2022-12-13	2024-12-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博物流(集 团)有限公司	4,000,000.00	2022-12-13	2025-06-12	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	4,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	10,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	10,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	3,800,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	4,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	16,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	1,600,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	19,100,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	1,590,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	1,410,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	13,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	10,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	9,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	9,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	上海海博供应链 管理有限公司	15,000,000.00	2022-07-11	2023-06-29	否
光明房地产集团股 份有限公司	光明房地产集团 上海汇晟置业有 限公司	25,000,000.00	2022-11-23	2023-11-22	否
光明房地产集团股 份有限公司	光明房地产集团 上海金山卫置业	65,570,000.00	2018-10-09	2023-09-15	否

	有限公司				
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	8,800,000.00	2019-01-17	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	23,380,000.00	2018-10-16	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	3,500,000.00	2019-01-18	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	5,750,000.00	2018-10-11	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	950,000.00	2019-01-18	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021-12-03	2025-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	18,440,000.00	2021-12-03	2026-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021-12-03	2025-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	18,440,000.00	2021-12-03	2026-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021-12-17	2026-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021-12-17	2025-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022-09-30	2026-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	76,600,000.00	2022-09-30	2025-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022-09-29	2025-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022-09-29	2026-11-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022-10-26	2026-11-09	否

3、子公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产(集团)有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2022-01-11	2023-01-10	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2022-12-08	2027-12-07	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	50,000,000.00	2022-01-14	2023-01-14	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	46,000,000.00	2022-03-15	2023-03-15	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2022-06-16	2023-06-15	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2022-06-21	2023-06-21	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2022-07-19	2023-07-14	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2022-08-15	2023-08-15	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2022-09-13	2023-09-13	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2022-10-27	2023-10-26	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2022-10-27	2023-10-26	否
农工商房地产(集团)有限公司	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	75,000,000.00	2020-04-27	2023-04-26	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	50,000,000.00	2021-05-18	2036-05-17	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	29,600,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	18,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	29,600,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	18,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	20,800,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	13,000,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	10,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	55,500,000.00	2021-11-26	2024-09-25	否
农工商房地产(集团)有限公司	重庆明渝实房地产开发有限公司	39,000,000.00	2020-06-17	2023-06-17	否

农工商房地产(集团)有限公司	重庆明渝实房地产开发有限公司	128,000,000.00	2020-06-17	2023-06-17	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海临皓置业有限公司	128,000,000.00	2022-01-11	2027-01-05	否
农工商房地产(集团)有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	67,875,000.00	2020-03-31	2023-03-21	否
农工商房地产(集团)有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	39,875,000.00	2020-04-30	2023-03-21	否

4、 本公司无为关联方提供的担保事项。

5、 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

6、 其他

适用 不适用

1) 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2022 年 12 月 31 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 851,554.71 万元。

2) 本公司下属公司之供应商将其对下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予华泰资产，由华泰资产将其作为基础资产设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙供应链 2022 第 1 号资产支持计划（第 1 期）”，本公司作为共同债务人对该等应收账款债权承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，直至该等应收账款债权获得全部清偿。

十三、 资产负债表日后事项

(一)重要的非调整事项

适用 不适用

(二)利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	22,286,367.43
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司 2023 年 4 月 13 日召开光明地产第九届董事会第 4 次会议，审议通过了《关于 2022 年度利润分配的预案》，公司拟以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 0.1 元（含税）。本次预案尚须提交股东大会审议。

(三)销售退回

适用 不适用

其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(四) 重大对外融资情况

公司于 2023 年 1 月 11 日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券，债券简称：23 光明房产 SCP001，期限为 180 日，起息日为 2023 年 1 月 12 日，实际发行总额为 6 亿元，发行利率为 4.880%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

公司于 2023 年 3 月 22 日、2023 年 3 月 23 日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券，债券简称：23 光明房产 SCP002，期限为 238 日，起息日为 2023 年 3 月 24 日，实际发行总额为 5.5 亿元，发行利率为 3.40%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

公司于 2023 年 2 月 23 日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据，债券简称：23 光明房产 MTN001，期限为 3 年，起息日为 2023 年 2 月 27 日，实际发行总额为 5 亿元，发行利率为 4.5%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

公司于 2023 年 3 月 15 日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据，债券简称：23 光明房产 MTN002，期限为 3 年，起息日为 2023 年 3 月 15 日，实际发行总额为 8 亿元，发行利率为 3.73%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

十四、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

适用 不适用

2、 未来适用法

适用 不适用

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2、 报告分部的财务信息

适用 不适用

3、 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“五、（六十一）营业收入和营业成本”。

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 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

根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 m²已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2022 年 12 月 31 日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

序号	坐落地点	土地面积 (m ²)	房屋面积 (m ²)
1	南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘	12,983	2,703.74
2	书园镇滨果公路 2389 号	33,762	4,736
3	书园镇滨果公路 2999 号	32,285	3,871
4	南汇区东海农场 2 街坊 29/2 丘	12,793	/
5	宜山路 829 号	14,163	16,293

(五)年金计划 适用 不适用**(六)终止经营** 适用 不适用**(七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项** 适用 不适用**(八)其他** 适用 不适用**十五、 母公司财务报表主要项目注释****(一)应收账款****1、按账龄披露** 适用 不适用**2、按坏账计提方法分类披露** 适用 不适用

按单项计提坏账准备:

 适用 不适用

按组合计提坏账准备:

 适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露:

 适用 不适用**3、坏账准备的情况** 适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

 适用 不适用

4、 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

7、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 其他应收款

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	289,785,975.64	48,990,585.43
其他应收款	28,099,321,040.83	25,678,728,281.78
合计	28,389,107,016.47	25,727,718,867.21

其他说明：

□适用 √不适用

1、 应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
农工商房地产(集团)有限公司	250,000,000.00	
上海光明生活服务集团有限公司	39,785,975.64	4,900,959.43
浙江明佑置业有限公司		44,089,626.00
合计	289,785,975.64	48,990,585.43

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、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	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
0-6个月	7,639,420,873.18	8,740,930,242.62
7-12月		
1年以内小计	7,639,420,873.18	8,740,930,242.62
1至2年	5,033,670,359.78	2,743,557,174.43
2至3年	2,460,869,850.76	5,958,255,826.07
3年以上	13,250,809,494.79	8,436,625,966.34
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	28,384,770,578.51	25,879,369,209.46

其他说明：

√适用 □不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	284,956,589.17	1.00	284,956,589.17	100.00		200,147,979.17	0.77	200,147,979.17	100.00	
按组合计提坏账准备	28,099,813,989.34	99.00	492,948.51		28,099,321,040.83	25,679,221,230.29	99.23	492,948.51		25,678,728,281.78
其中：										
组合一	28,090,052,856.04	98.97			28,090,052,856.04	25,678,421,006.08	99.22			25,678,421,006.08
组合二	9,761,133.30	0.03	492,948.51	5.05	9,268,184.79	800,224.21	0.01	492,948.51	61.60	307,275.70
合计	28,384,770,578.51	100.00	285,449,537.68		28,099,321,040.83	25,879,369,209.46	100.00	200,640,927.68		25,678,728,281.78

按单项计提坏账准备:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
项目公司合作方	284,956,589.17	284,956,589.17	100.00	预计无法收回
合计	284,956,589.17	284,956,589.17		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	9,761,133.30	492,948.51	5.05
合计	9,761,133.30	492,948.51	

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额		492,948.51	200,147,979.17	200,640,927.68
2022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			84,808,610.00	84,808,610.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		492,948.51	284,956,589.17	285,449,537.68

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下:

单位: 元 币种: 人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	25,678,728,281.78	492,948.51	200,147,979.17	25,879,369,209.46
上年年末余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	2,420,592,759.05		84,808,610.00	2,505,401,369.05

本期终止确认				
其他变动				
期末余额	28,099,321,040.83	492,948.51	284,956,589.17	28,384,770,578.51

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	492,948.51					492,948.51
单项计提	200,147,979.17	84,808,610.00				284,956,589.17
合计	200,640,927.68	84,808,610.00				285,449,537.68

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
周转、往来款	27,582,997,018.47	24,802,363,573.42
合、联营企业往来款	795,741,263.19	1,076,205,411.83
代收代付款	7,789.24	29,475.70
其他	6,024,507.61	770,748.51
合计	28,384,770,578.51	25,879,369,209.46

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	周转、往来款	8,548,066,229.37	5年以内	30.11	
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	周转、往来款	1,151,253,096.21	4年以内	4.06	
农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	周转、往来款	3,128,636,536.04	4年以内	11.02	

云南光明紫博置业有限公司	周转、往来款	1,320,527,895.99	5 年以内	4.65	
上海临皓置业有限公司	周转、往来款	1,930,891,044.74	2 年以内	6.80	
合计	/	16,079,374,802.35	/	56.64	

(8). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(9). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(10). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,827,228,634.04	43,200,000.00	6,784,028,634.04	6,816,768,964.05	43,200,000.00	6,773,568,964.05
对联营、合营企业投资	376,206,673.28		376,206,673.28	380,771,756.97		380,771,756.97
合计	7,203,435,307.32	43,200,000.00	7,160,235,307.32	7,197,540,721.02	43,200,000.00	7,154,340,721.02

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
农工商房地产（集团）有限公司	4,738,850,766.40			4,738,850,766.40		
上海海博物流（集团）有限公司	190,408,533.54			190,408,533.54		
上海海博供应链管理有限公司	112,911,405.57			112,911,405.57		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83			41,331,266.83		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	69,757,841.72			69,757,841.72		
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00			115,000,000.00		
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00			82,000,000.00		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00		
浙江明佑置业有限公司	93,000,000.00		93,000,000.00			
烟台平土房地产有限公司	43,200,000.00			43,200,000.00		43,200,000.00
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00			
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
云南光明紫博置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
常州明城置业发展有限公司	52,000,000.00	5,959,669.99		57,959,669.99		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

武汉明利房地产开发有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
郑州光明开元置业有限公司（注）						
上海光明生活服务集团有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
邯郸市望源房地产开发有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
无锡明景置业有限公司	8,730,274.45			8,730,274.45		
常州亿泰房地产开发有限公司	26,571,263.71			26,571,263.71		
宁波嘉佳置业有限公司	77,107,840.00			77,107,840.00		
郑州星樽置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海光明城市建设发展（集团）有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
常州天宸房地产开发有限公司	13,899,771.83			13,899,771.83		
上海志胜置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	6,816,768,964.05	105,959,669.99	95,500,000.00	6,827,228,634.04		43,200,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
镇江广丰房地产有限公司											
长沙碧明房地产开发有限公司	5,748,851.81			-5,748,851.81							
苏州和都置业有限公司	55,909,578.42			-62,827.27			6,000,000.00			49,846,751.15	
无锡致弘置业有限公司	20,447,544.79			4,241,793.90						24,689,338.69	
杭州润昕置业有限公司											

2022 年年度报告

小计	82,105,975.02			-1,569,885.18			6,000,000.00			74,536,089.84
二、联营企业										
常州百俊房地产开发有限公司	75,613,048.52			-9,734,755.41						65,878,293.11
镇江扬启房地产开发有限公司										
四川雅灿房地产开发有限公司										
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	84,993,452.81			-1,771,388.82						83,222,063.99
上海农工商房地产置业有限公司	138,059,280.62			10,619,067.94						148,678,348.56
余姚中珉置业有限公司		36,241,742.63		141,877.78			32,491,742.63			3,891,877.78
小计	298,665,781.95	36,241,742.63		-745,198.51			32,491,742.63			301,670,583.44
合计	380,771,756.97	36,241,742.63		-2,315,083.69			38,491,742.63			376,206,673.28

其他说明：

注：公司持有镇江广丰房地产有限公司 25.00%的股权比例，投资成本 15,000,000.00 元，累计权益法调整金额-15,000,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零；公司持有杭州润昕置业有限公司 50.00%的股权比例，投资成本 100,000,000.00 元，累计权益法调整金额-100,000,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零；公司持有镇江扬启房地产开发有限公司 33.00%的股权比例，投资成本 66,000,000.00 元，累计权益法调整金额-66,000,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零；公司持有四川雅灿房地产开发有限公司 51.00%的股权比例，投资成本 51,000,000.00 元，累计权益法调整金额-51,000,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零。

(四) 营业收入和营业成本**1、 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	88,392,497.90		30,057,283.42	
其他业务	8,256.88			
合计	88,400,754.78		30,057,283.42	

其他说明：

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	88,400,754.78	30,057,283.42
合计	88,400,754.78	30,057,283.42

前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期调整的收入：无。

2、 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
华东区域	88,400,754.78
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认	
在某一时段内确认	88,400,754.78
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	88,400,754.78

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

3、 履约义务的说明

□适用 √不适用

4、 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(五) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	456,560,887.07	1,054,088,295.77
权益法核算的长期股权投资收益	-59,470,415.66	35,064,758.59
处置长期股权投资产生的投资收益	32,449,402.66	15,187,104.88
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
向合联营企业收取的利息收入		605,992.88
合计	429,539,874.07	1,104,946,152.12

(六) 其他

□适用 √不适用

十六、 补充资料**(一) 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,316,405.77	
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）	20,370,640.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,456,528.20	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处		

置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,204,478.01	
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	3,602,944.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	6,953,876.59	
少数股东权益影响额	1,341,631.93	
合计	28,655,488.34	

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

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.03	0.0012	0.0012
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.24	-0.0116	-0.0116

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

董事长：沈宏泽

董事会批准报送日期：2023年4月13日

修订信息

适用 不适用