

公司代码：600708

公司简称：光明地产

**光明房地产集团股份有限公司**  
**2020 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。

### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

1、提取10%法定盈余公积金88,278,108.53元；

2、扣除分配2019年度普通股股利及其他406,096,674.30元；

3、剩余6,760,954,192.27元为2020年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施2020年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数向全体股东每10股派送现金红利0.2元（含税）。

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

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

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

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
办公地址	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
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

### 2 报告期公司主要业务简介

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称：“光明地产”。光明地产由原上

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

光明地产围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市,以及长三角区域一体化国家战略实施、自贸区新片区建设、中国花博会等重大发展机遇,光明地产将聚焦高质量发展,继续砥砺前行。光明地产聚焦美好生活的需求导向,深入参与到城市更新的进程中,进一步探索将传统土地资源增长模式升级为生活导向型增长模式。华都集团、服务集团、城建集团、物流集团、供应链公司这五大板块,分别从商业经营管理、生活增值服务、城市更新建设、物流冷链仓储、酒类贸易经营等产业切入点着手,强化在主营业务和产业协同上的核心能力建设。在“四新”战略定位明确的背景下,2021年光明地产业务板块要继续以“优布局、调结构、去库存”为重点,为未来的发展提质换挡,在“深耕上海,辐射长三角”的导向下,将合理拓展好上海本土、长三角区域的重点项目,通过城市准入实现合理的长期布局。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2020年	2019年		本年比上年 增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	88,220,251,567.59	86,491,130,302.46	85,832,426,121.50	2.00	75,209,778,926.69	74,425,719,561.93
营业收入	14,984,750,774.61	14,071,172,639.09	13,610,735,654.79	6.49	20,493,776,007.76	20,493,770,098.67
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	14,809,447,198.76	/	/	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	106,848,127.87	518,285,996.64	570,418,048.79	-79.38	1,352,100,797.28	1,417,934,115.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-585,606,681.43	471,257,431.57	471,257,431.57	-224.26	1,276,363,443.97	1,276,363,443.97
归属于上市公司股东的净资产	13,914,342,066.81	14,312,669,556.08	14,336,134,926.07	-2.78	12,681,632,483.63	12,687,965,801.47
经营活动产生的现金流量净额	4,171,897,923.89	-4,720,148,824.95	-4,789,084,876.26	188.38	-8,800,219,662.18	-8,734,303,406.82
基本每股收益(元/股)	-0.0343	0.1715	0.1949	-120.00	0.5976	0.6272
稀释每股收益	-0.0343	0.1715	0.1949	-120.00	0.5976	0.6272

(元/股)						
加权平均净资产收益率(%)	-0.68	3.34	3.82	减少 4.02个 百分点	12.62	12.85

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	591,420,731.20	1,696,684,957.78	2,675,845,559.57	10,020,799,526.06
归属于上市公司股东的净利润	-199,906,197.60	60,185,585.31	61,697,559.50	184,871,180.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-206,240,721.68	36,480,147.76	-8,584,101.30	-407,262,006.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,245,370,443.58	437,531,669.85	2,558,306,412.16	2,421,430,285.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

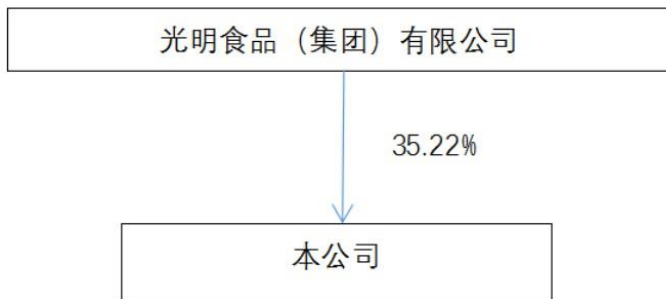
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)								41,277
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)								40,014
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)								
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)								
前 10 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 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质	
					股份 状态	数量		
光明食品(集团)有限公司	0	784,975,129	35.28	0	未知	0	国有法人	
上海大都市资产经营管理有限公 司	0	358,249,294	16.10	0	未知	0	国有法人	
上海信达汇融股权投资基金管理 有限公司—宁波沁融股权投资合 伙企业(有限合伙)	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人	
邦信资产管理有限公司	0	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有法人	
广西铁路发展投资基金(有限合 伙)	0	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人	
夏重阳	22,300,000	22,300,000	1.00	0	未知	0	境内自然 人	
杨捷	22,271,206	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自然 人	
陈克春	19,515,500	19,515,500	0.88	0	未知	0	境内自然	

							人
上海益民食品一厂(集团)有限公司	0	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	14,232,545	14,232,545	0.64	0	未知	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品(集团)有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司存在关联关系,属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

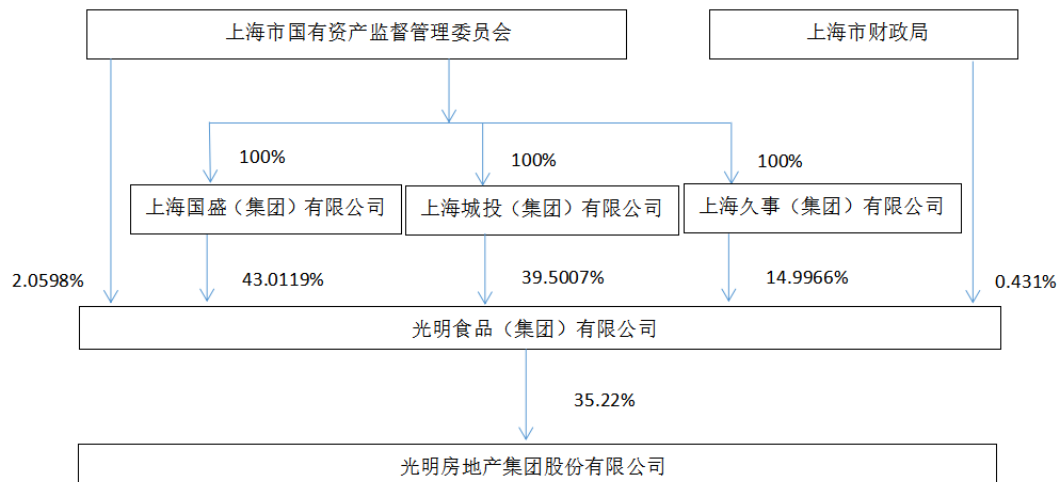
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

## 5 公司债券情况

√适用 □不适用

### 5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所

### 5.2 公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

### 5.3 公司债券评级情况

□适用 √不适用

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.43	82.43	1.00
EBITDA 全部债务比	0.0193	0.0314	-1.21
利息保障倍数	0.57	1.07	-46.73

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

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

#### 1 攻坚克难,坚持以提质增效为重点的业务能力优化

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

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

运营管理上,2020 年初克服疫情影响,对公司全国各类工地进行防疫和复工的指导和工作方

案审核，实现工地零感染，并在4月初实现了除武汉外工地施工的正常化。通过更新运营工作指引、计划系统和智慧工地系统等，强化提速增效、提升品质管控、加强基础管理。

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

设计管理上，进一步健全住宅产品标准化、提升设计效率，加快形成商业、产业转型项目常态化管理模式，内部培养人才、外部拓展合作伙伴，充分发挥“袁小忠创新工作室”等技术引领和劳模榜样作用。

## 2 高质量发展，坚持以质量为核心的治理结构优化

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

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

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

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

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

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

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

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

**党建推进优化突出政治引领**，坚持党对国有企业的领导不动摇，坚持服务生产经营不偏离，坚持党组织对国有企业选人用人的领导和把关作用不能变，坚持建设国有企业基层党组织不放松的总体要求。突出好党委“把方向、管大局、保落实”的职能，以党委巡察、党建品牌、党建工

作平台为三个重点建设基础，不断夯实党建工作基础，把舵新方向，肩负新使命。

### 3 转型发展，坚持以协同为延展的五大平台优化

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

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

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

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

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

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

## 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 1. 重要会计政策变更

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

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

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司



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

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

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

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

## （2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

### ①关联方的认定

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

### ②业务的定义

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

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

## （3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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

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

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

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

5 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

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至2020年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海海博物流(集团)有限公司	海博物流
2	上海明悦全胜酒业发展有限公司	全胜酒业
3	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰
4	上海海博货迪物流有限公司	货迪
5	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
6	上海海博申配物流有限公司	申配
7	上海海鸿贸易发展有限公司	海鸿
8	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
9	上海农信电子商务有限公司	农信
10	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家
11	上海菜管家现代农业发展有限公司	现代农业
12	上海艾易餐饮服务有限公司(注1)	艾易
13	上海旻旺建设工程服务有限公司(注2)	旻旺
14	上海海博供应链管理有限公司	供应链
15	上海明悦全胜企业发展有限公司	明悦全胜
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
18	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
19	上海海博斯班赛国际物流有限公司	斯班赛
20	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
21	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
22	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	金山卫
23	上海光明泗泾建设发展有限公司	泗泾建设
24	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖立元
25	浙江明佑置业有限公司	浙江明佑
26	烟台平土房地产有限公司	烟台平土
27	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴鸿鹄
28	余姚中珉置业有限公司	余姚中珉
29	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	江苏明宏
30	云南光明紫博置业有限公司	云南紫博

序号	子公司名称	报告中简称
31	常州明城置业发展有限公司	常州明城
32	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州置业
33	苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州绿淼
34	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江明玖
35	武汉明利房地产开发有限公司	武汉明利
36	郑州光明开元置业有限公司	郑州开元
37	上海光明生活服务集团有限公司（注3）	服务集团
38	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
39	上海农工商旺都物业管理有限公司	旺都物业
40	上海谊都物业管理有限公司	谊都物业
41	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	汇兆
42	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸望源
43	无锡明景置业有限公司	无锡明景
44	常州亿泰房地产开发有限公司	常州亿泰
45	宁波嘉佳置业有限公司	宁波嘉佳
46	郑州星樽置业有限公司	郑州星樽
47	上海光明城市建设发展（集团）有限公司	城建集团
48	上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	上银专项
49	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	东平小镇
50	上海明博置业有限公司	上海明博
51	常州天宸房地产开发有限公司	常州天宸
52	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
53	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
54	上海明晟房地产有限公司	明晟
55	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
56	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
57	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发
58	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰
59	上海周航房产有限公司	周航
60	上海东茗房产有限公司	东茗
61	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
62	张家港福运置业有限公司	张家港福运
63	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
64	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山福依
65	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰
66	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
67	上海农工商建设发展有限公司	建设
68	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
69	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
70	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业
71	上海华蓬商业管理有限公司（注4）	华蓬
72	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
73	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
74	香港上海华都投资有限公司	香港华都
75	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
76	上海锦如置业有限公司	锦如置业
77	郑州华都商业管理有限公司	郑州华都
78	武汉华都商业管理有限公司	武汉华都

序号	子公司名称	报告中简称
79	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻置业
80	上海汇琪置业有限公司	汇琪
81	荥阳索河新天地置业有限公司	荥阳索河新天地
82	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海虹阳
83	南通农房虹阳置业有限公司	南通虹阳
84	临沂明丰置业有限公司	临沂明丰
85	农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山置业
86	农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁明丰
87	南宁国粮房地产开发有限公司	南宁国粮
88	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北置业
89	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	汉阳置业
90	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	浙江兆禾
91	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴置业
92	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴明丰
93	宜兴中鸿兴业投资有限公司	中鸿兴业
94	宜兴鸿海置业有限公司	鸿海置业
95	宜兴鸿达置业有限公司	鸿达置业
96	宜兴花海生态旅游有限公司	花海生态
97	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	鸿立东方
98	上海明丰实业有限公司	上海明丰
99	吴江明乐房地产开发有限公司	吴江明乐
100	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	安徽池州
101	上海金山房产经营有限公司	金山置业
102	上海农工商建筑材料有限公司	材料
103	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
104	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
105	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆
106	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
107	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
108	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
109	上海北茂置业发展有限公司	北茂置业
110	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
111	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
112	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
113	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
114	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽
115	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
116	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
117	扬州华利置业有限公司	扬州华利
118	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
119	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
120	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
121	上海中景房产有限责任公司	中景
122	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	合伙企业
123	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
124	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
125	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
126	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华

序号	子公司名称	报告中简称
127	上海众裕投资管理有限公司	众裕
128	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
129	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹
130	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
131	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
132	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
133	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
134	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业
135	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	汇慈置业
136	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海明堰
137	四川光明牧桦置业有限公司	四川牧桦
138	上海汇旭置业有限公司	汇旭
139	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	奉发
140	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	奉化明茂
141	上海光明明显置业有限公司	明显
142	金华光明房地产投资有限公司	金华地产
143	常州明瑞房地产开发有限公司	常州明瑞
144	重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆明渝实
145	重庆明悦摩码置业有限公司	重庆摩码
146	桐庐飘鹰置业有限公司	桐庐飘鹰

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

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

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

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

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