

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

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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（代行）	证券事务代表
姓名	张智刚	郑超
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱		13122451222@126.com

1.6 经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2015 年度归属母公司净利润为 510,271,580.67 元，加上年初未分配利润 3,397,366,812.92 元，公司累计可分配的利润为 3,907,638,393.59 元。按 10%提取法定盈余公积金 12,299,763.14 元，扣除分配 2014 年度普通股股利 51,037,025.20 元，剩余 3,844,301,605.25 元为 2015 年末实际未分配利润。经董事会审议的 2015 年度利润分配预案为：以 2015 年末总股本 1,318,719,966 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 1 元（含税），共计 131,871,996.60 元。

二 报告期主要业务或产品简介

2.1 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产综合开发经营、物流产业链，集房产开发、施工、物业、冷链物流及产业链等为一体的国内大型国有综合房地产集团型公司。目前，公司拥有下属企业 110 多家，其中房地产产业链企业 90 多家，下属商业房产经营集团、物流集团、建筑施工企业（一级）、物业管理（一级）等。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅。在房产开发经营中，公司始终坚持“立足精耕上海，深耕城市能级高、发展潜力大的省会城市，积极拓展符合企业实际情况的房地产新业务、新市场，坚持房地产业下的多元化发展之路”的发展战略。公司开发足迹遍布江苏、浙江、安徽、广西、河南、山东、湖南、湖北、上海等八省一市。公司所属建设公司为房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装饰装修工程专业承包二级资质的综合性施工企业。公司所属的材料公司和装饰设计公司分别为房地产开发的产业链公司，为公司提供质优价廉品质好的产品和服务。

公司商业地产业务主要包括商业街区、写字楼和酒店等业态的开发和运营。目前公司旗下在上海区域拥有光明地产大厦、金山都乐汇、西郊乐缤纷等集中型商业物业，公司在江苏镇江还有一座酒店。华都集团作为公司旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台，公司已初步形成了开发建设、策划定位、招商招租、销售代理、房产置换、物业经营性融资、物业管理的商业地产全产业链经营模式。

公司旗下拥有旺都和华仕两家物业公司，分别从住宅和商办物业为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务平台。建设成上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。

公司冷链物流产业链业务由海博物流集团全力打造，公司在洋山自贸区、大虹桥等重点发展地区拥有较大规模的保税常温库和冷链物流园。在市内其他区域还拥有大型冷库、常温仓库、冻品市场、码头岸线、BH 城市货运出租车、冷藏车辆等经营性资源。具备国际货代、海关监管车辆运输、多种进口食品经销权、进口许可、部分商品品种市场准入质量证书发放代理权等资质。旗下“菜管家”电商网站荣获商务部“2015-2016 年度电子商务示范企业”称号。公司开始向现代食品物流企业全面转型，在冷链物流、保税供应链物流、城市冷链配送等方面具备较强的第三方物流服务能力，正在形成自己的经营特色。

针对房地产行业 and 冷链物流行业发展情况，公司管理层讨论与分析进行了详细论述，详见本报告第四节。

2.2 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

经中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2015]1459 号）核准，公

公司向光明食品（集团）有限公司发行 321,277,459 股股份、向上海大都市资产经营管理有限公司发行 211,981,831 股股份、向上海农工商绿化有限公司发行 7,089,608 股股份、向张智刚发行 18,947,587 股股份、向郑建国发行 8,317,983 股股份、向沈宏泽发行 2,184,847 股股份、向李艳发行 529,819 股股份购买相关资产，且公司非公开发行不超过 326,905,458 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。详见公司 2015 年 7 月 7 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2015-016）《关于公司重大资产重组事项获得中国证券监督管理委员会核准的公告》、《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报告书（修订稿）》。

2.3 报告期内核心竞争力分析

1、健全的法人治理结构

公司严格执行法律法规的要求，形成了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其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，完善股东大会的规则，依法、严格、充分进行信息披露，保障中小股东的知情权和决策权。公司的管理层持股和项目公司经营层持股的政策，也激励各级经营层提高胜任能力和核心竞争力，努力实现各项经济目标。

2、优秀的战略管理能力

面对房地产行业复杂多变的发展形势，公司始终坚持“稳健经营、稳中求进”的战略方向不动摇，积极研判国家政策和经济形势，及时把握经营趋势和策略，灵活掌控经营力度尺度，始终保持健康、持续、快速发展，体现了优秀的战略定力和决策管理能力。

3、高效的管理能力和强大的执行力

公司领导班子精诚团结，具有多年的专业经营团队经验丰富，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“筑梦造福，强企富员”的企业使命，将筑梦人生、造福社会、做强企业、成就员工全面融合在一起，形成了高效的执行力。

4、良好的品牌影响力

公司是上海市国资控股的大型房地产上市公司，坚持传承海纳百川、责任稳健、积极创新、坚守品质、敢梦敢想的“海派文化”，以真诚负责的态度，坚持为市场提供精致、优雅、创新的精惠海派产品，为客户提供真正高品质家园、健康从容的海派新生活。“农工商房产”为上海市著名商标。农工商房产获得“2014 年度最具影响力企业”称号及 2014 年度最具影响力地产企业大奖。农工商房产荣获 2015 中国房地产开发企业 50 强以及房地产开发企业稳健经营 10 强。

5、优质、丰富的项目资源

公司具备多元化的项目拓展能力，除了公开市场招拍挂方式以外，还积极探索通过旧城改造、城中村改造、城市更新、历史名镇保护开发、保障房、光明食品集团盘活存量土地资源和殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源。坚持聚焦房地产主业，以上海为主战场，整合一切可以整合的力量，寻求更多优质的社会资源。

6、多元化、低成本的融资渠道

凭借公司良好的经营能力，充分发挥光明食品集团资源和平台持续作用，公司积极开拓中期票据、公司债等长期、低成本的融资渠道，进一步降低融资成本，提高偿债能力，控制融资风险，为公司长期、稳健、可持续发展打下良好的基础。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年

总资产	49,924,818,062.37	44,326,997,669.29	12.63	35,170,168,032.54
营业收入	12,387,285,125.39	13,333,218,093.64	-7.09	12,593,232,019.75
归属于上市公司股东的净利润	510,271,580.67	832,587,285.22	-38.71	518,237,452.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	691,082,380.17	114,723,777.32	502.39	62,221,149.52
归属于上市公司股东的净资产	7,942,753,063.52	6,327,947,255.70	25.52	5,701,441,498.81
经营活动产生的现金流量净额	917,846,969.17	-4,687,344,762.50	119.58	-5,084,351,576.61
期末总股本	1,318,719,966.00	510,370,252.00	158.38	510,370,252.00
基本每股收益(元/股)	0.4637	0.7704	-39.81	0.4795
稀释每股收益(元/股)	0.4637	0.7704	-39.81	0.4795
加权平均净资产收益率(%)	8.80	13.88	减少36.60个百分点	9.38

四 2015年分季度的主要财务指标

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	3,062,689,145.68	2,257,892,109.09	1,841,890,968.00	5,224,812,902.62
归属于上市公司股东的净利润	88,960,369.15	14,143,137.66	81,428,217.58	325,739,856.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	83,624,778.54	8,502,169.33	76,535,880.28	522,419,552.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,567,158,721.45	-558,662,652.17	-525,559,143.00	3,569,227,485.79

五 股本及股东情况

5.1 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

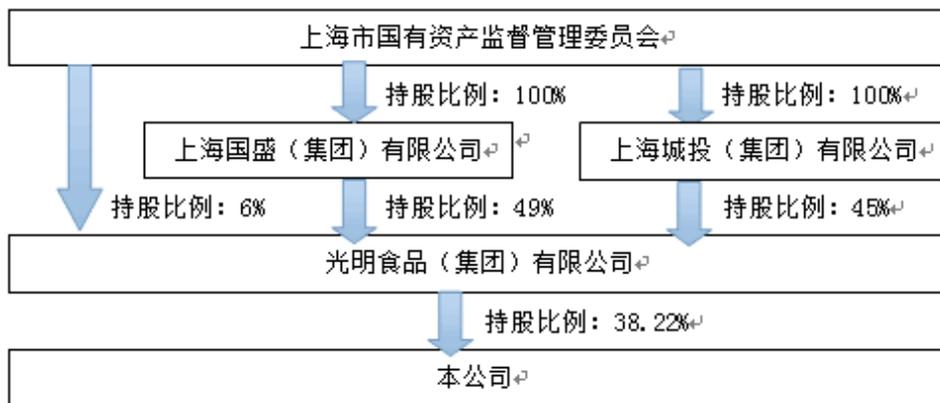
截止报告期末普通股股东总数（户）					53,712		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					51,795		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
光明食品（集团）有限公司	321,277,459	504,043,863	38.22	321,277,459	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	211,981,831	211,981,831	16.07	211,981,831	未知	0	国有法人
华宝信托有限责任公司	30,383,211	30,383,211	2.30	30,383,211	未知	0	国有法人
申万菱信资产—招商银行—华润深国投信托—瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	25,547,445	25,547,445	1.94	25,547,445	未知	0	境内非国有法人
邦信资产管理有限公司	23,813,868	23,813,868	1.81	23,813,868	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	23,813,868	23,813,868	1.81	23,813,868	未知	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金	23,813,868	23,813,868	1.81	23,813,868	未知	0	境内非国有法人
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）	23,813,868	23,813,868	1.81	23,813,868	未知	0	国有法人
华泰资产管理有限公司—策略投资产品	21,897,809	21,897,809	1.66	21,897,809	未知	0	境内非国有法人
张智刚	18,947,587	18,947,587	1.44	18,947,587	未知	0	境内自然人

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、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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

6.1 报告期内主要经营情况

2015年是公司完成重组上市后登陆资本市场的第一年，在光明集团的正确领导下，董事会把握战略全局，进一步发挥好战略引领作用，在股东、监事会、总裁班子、党委会以及全体干部员工的共同努力下，公司圆满完成了重大资产重组，迈出了在国资国企资产证券化改革中坚实而重要的步伐，正式以“光明地产”的品牌登陆了资本市场，在公司治理、土地储备、品牌建设、精益管理、人才引育、融资创新等方面，进一步夯实基础，公司综合实力再上新台阶，主要反映在以下几个方面。

第一，重组完成，发展注入新动力。全年实现营业收入123.87亿元，利润总额8.48亿元，归属于母公司所有者的净利润5.10亿元。2015年末公司总资产为499.25亿元，归属于母公司所

所有者权益为 79.43 亿元，加权平均净资产收益率为 8.80%，每股收益为 0.4637 元。（由于 2015 年完成资产重组，各项数据指标与重组前原上市公司不再具有同比意义。）公司完成资产重组后总体经济运行平稳，发展注入新动力，核心竞争力得到有效提升，为持续、健康、快速发展打下了坚实的基础。

第二，品牌价值和影响力提升。公司简称更名为“光明地产”，纳入光明集团的核心大品牌一体化建设，推进公司整体形象和品牌价值的提升。公司子公司农工商房地产（集团）集团有限公司，获得了“2014 年度最具影响力企业”的称号、2014 年度最具影响力地产企业大奖，2015 中国房地产开发企业 50 强以及房地产开发企业稳健经营 10 强等荣誉，“农工商房产”被延续认定为上海市著名商标。所属房产项目公司依靠自身优秀的产品品质和过硬的工程管理，获得了“上海市节能省地型‘四高’优秀小区”、“上海市建筑节能示范项目”、各地优质结构工程、标准工地、市级文明工地称号等一系列荣誉，代表了公司新一轮的房产项目建设开发水平。公司子上海菜管家电子商务有限公司被国家农业部认定为 2015 年度农业电子商务示范企业。

第三，转型升级，培育新的核心竞争力。立足上海区域，依靠国资背景，加强与政府和企业之间的合作，内强筋骨，外树形象，积极探索城市更新、城中村改造、历史文化名镇建设。充分利用光明食品集团的资源优势，最大效益地提升企业能级。加快物流资源整合和转型升级，推进了板块化运作，优化资源配置，提高资源利用率，努力实现低温物流网络的突破、专业能力的突破、经营模式的突破、融资能力的突破，培育新的核心竞争力。面对不同区域和产品状况，公司加强对商业地产的产品定位、功能设计、招商运营的研究，结合行业特点，进一步布局业务模式转型和功能升级。从市场需求、运作模式、竞合关系、分布区划、行业现状、可用资源等多方面进行养老地产的系统与深入的前瞻性研究，对选址、方案、立项等方面做了大量筹备工作，项目正在有序推进。

第四，加强内部管控，提升制度执行力。通过梳理优化采购体系，结合项目实际情况，提升了制度流程的基础完善工作。通过公司工程检查平台及时解决工程建设存在的质量与安全问题，推进项目质量安全标准化管理，营造良好的施工环境，加快工程建设进度，确保工程建设总体目标实现。在销售回款管理方面，通过与金融机构沟通，整合资源，新增“营销综合评估体系”、“营销采购管理办法”、“营销电商操作指引”等工具，“营销费用的管理办法”全面落地执行，进一步加强了营销管理工作精细化。通过加强资金集中管控，减少银行账户，提高资金运营效率，全力实施贷款置换降低融资成本。2015 年进一步优化完善，形成绩效考核管理工作具体操作办法和薪酬管理手册，更加精确、合理，实现客观、公正。信息化建设全面推进，营销系统、成本管理系统、视频会议系统、办公自动化系统、工地视频远程监控系统等渗透到日常工作环节之中，并保障了数据在网络运行过程中的安全。

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	变动原因	变动比例%
营业收入	12,387,285,125.39	13,333,218,093.64		-7.09
营业成本	9,356,886,764.18	10,228,637,808.79		-8.52
销售费用	375,298,052.38	439,033,409.27		-14.52
管理费用	504,186,341.47	601,213,367.25		-16.14
财务费用	264,028,219.04	377,816,475.04	上年同期包含重组前公司下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、	-30.12

			海博宏通和光明海博投资的财务费用,重组后随这些子公司的置出而带出,另外公司下属农房集团同期利息费用下降所致	
经营活动产生的现金流量净额	917,846,969.17	-4,687,344,762.50	主要是由于公司下属农房集团销售商品房收入增加所致	119.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,763,186,116.99	-502,664,930.26	主要为重组前公司下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通、光明海博业务影响;母公司使用闲置募集资金购买理财产品等业务影响所致	-250.77
筹资活动产生的现金流量净额	2,485,557,552.62	3,576,331,697.43	主要是经营性现金净流量增加,筹资增量减少所致	-30.50
研发支出	-	-		-

2、主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	9,576,619,345.56	6,970,480,872.54	27.21	17.50	18.42	减少 2.05 个百分点
物业及租赁	183,208,231.68	136,554,259.08	25.46	31.07	30.36	增加 1.60 个百分点
其他	2,531,955,894.95	2,221,663,440.04	12.26	-48.35	-47.00	减少 15.39 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

华东地区	9,834,910,342.45	7,418,400,777.31	24.57	-18.20	-19.29	增加 4.29个 百分点
华中地区	573,695,976.04	475,923,030.57	17.04			
华南地区	1,464,071,815.32	1,049,487,037.02	28.32	2,962.12	4,679.84	减少 47.63个 百分点
香港地区	419,105,338.38	384,887,726.76	8.16	-62.60	-60.31	减少 39.38个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司房地产开发实现营业收入 95.77 亿元，同比增加 17.50%，主要是由于房产项目结转收入的销售均价同比上升引起的；公司物业及租赁实现营业收入 1.83 亿元，同比增加 31.07%，主要是由于业务规模增加导致；公司其他产业实现营业收入 25.32 亿元，同比减少 48.35%，主要是由于报告期内重组导致的业务置出引起的。公司完成重组后，房地产开发业务主要集中在上海、江苏、浙江、河南、广西等区域。部分地区 2015 年毛利率下降主要是由于重组导致的本地业务类型发生变化导致的。

3、成本分析表

单位：元 币种：人民币

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	2,041,748,922.75	21.89	1,756,876,425.11	17.25	16.21	
	建造成本	4,928,731,949.79	52.83	4,129,401,325.16	40.55	19.36	
物业及租赁	料工费	136,554,259.08	1.46	104,748,659.09	1.03	30.36	公司规模增长，人工薪酬等费用增加
其他	料工费	2,221,663,440.04	23.82	4,191,823,872.52	41.17	-47.00	上年同期包含重组前置出公司营业成本，

							随着公司的置出而带出所致
--	--	--	--	--	--	--	--------------

成本分析其他情况说明

从成本明细来看，土地成本占比有一定程度的增加，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。其他业务成本占比下降，主要是由于报告期内重组导致的业务置出引起的。

4、现金流

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	917,846,969.17	-4,687,344,762.50	119.58	主要是由于公司下属农房集团销售商品房收入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,763,186,116.99	-502,664,930.26	-250.77	主要为重组前公司下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通、光明海博业务影响；母公司使用闲置募集资金购买理财产品等业务影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,485,557,552.62	3,576,331,697.43	-30.50	主要是经营性现金净流量增加，筹资增量减少所致

5、资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元 币种:人民币

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
货币资金	4,137,670,102.14	8.29	2,143,726,987.72	4.84	93.01	主要为公司下属农房集团增加预收房款等所致
以公允价	0.00	0.00	113,870.66	0.00	-100.00	期初金额为

值计量且其变动计入当期损益的金融资产						重组前公司下属光明海博投资业务所致,重组后随光明海博投资置出而带出
应收票据	310,000.00	0.00	2,600,000.00	0.01	-88.08	主要是子公司农房集团前期票据款减少所致
预付款项	1,425,398,640.17	2.86	2,993,460,045.08	6.75	-52.38	主要是公司下属农房集团部分子公司前期预付款减少所致
应收股利	15,782,150.31	0.03	33,964,329.95	0.08	-53.53	主要是收回应收股利所致
其他流动资产	788,981,015.13	1.58	125,495,707.32	0.28	528.69	主要是母公司调整购买的理财产品及下属农房集团子公司调整应交税费借方到其他流动资产所致
可供出售金融资产	1,663,376.40	0.00	71,850,376.40	0.16	-97.68	期初金额中包含了重组前公司对临港奉贤的投资及海博出租的对外投资,重组后随临港奉贤和海博出租置出而带出
长期股权投资	5,031,199.18	0.01	60,891,192.70	0.14	-91.74	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、海博投资的对外投资,重组

						后随这些子公司置出而带出
固定资产	350,659,866.14	0.70	1,402,199,473.30	3.16	-74.99	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通、光明海博投资的固定资产，重组后随这些子公司置出而带出
无形资产	35,218,217.19	0.07	1,567,738,988.67	3.54	-97.75	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、安吉海博、海博投资、海博宏通的无形资产，重组后随这些子公司置出而带出
商誉	32,994,713.90	0.07	132,198,408.00	0.30	-75.04	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、光明海博投资的商誉，重组后随这些子公司置出而带出
长期待摊费用	5,667,849.79	0.01	14,663,675.62	0.03	-61.35	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、海博投资、海博宏通的长期待摊费用，重组后随这些子公司置出

						而带出
其他非流动资产	126,076,595.81	0.25	254,037,554.59	0.57	-50.37	期初金额中包含了重组前公司下属海博出租、思乐得公司、光明海博投资的其他非流动资产,重组后随这些子公司置出而带出
非流动资产合计	1,605,974,330.55	3.22	4,489,435,294.04	10.13	-64.23	期初金额中包含了重组前公司下属部分子公司,重组后随这些子公司置出而带出
短期借款	10,310,000,000.00	20.65	5,198,647,875.25	11.73	98.32	重组前公司下属海博出租、光明海博投资的短期借款随着重组置出而带出,另外重组后公司下属农房集团新增短期借款而导致增
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	102,638.86	0.00	-100.00	期初金额为重组前公司下属光明海博投资业务所致,重组后随光明海博投资置出而带出
应付票据	11,800,000.00	0.02	800,000.00	0.00	1,375.00	主要是公司下属农房集团部分子公司应付票据款增加所致
应付账款	5,473,812,036.1	10.96	3,707,616,042.60	8.36	47.64	重组前公司

	8					下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通和光明海博投资的应付账款随着重组置出而带出，另外重组后公司下属农房集团计提工程款等所致
预收款项	6,249,494,711.63	12.52	2,616,280,371.61	5.90	138.87	重组前公司下属海博出租、思乐得公司、海博投资、海博宏通和光明海博投资的预收账款随着重组置出而带出，另外重组后公司下属农房集团增加预收账款
应付职工薪酬	48,827,104.76	0.10	92,678,033.46	0.21	-47.32	重组前公司下属海博出租、思乐得公司、海博投资、海博宏通的应付薪酬随着重组置出而带出
应交税费	753,109,532.61	1.51	530,659,561.59	1.20	41.92	公司下属农房集团计提税金所致
应付利息	107,964,520.44	0.22	45,773,839.65	0.10	135.87	主要是公司下属农房集团部分子公司财务利息增加所致
其他应付	2,140,495,213.9	4.29	3,386,703,680.05	7.64	-36.80	重组前公司

款	1					下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通、光明海博投资的其他应付款随着重组置出而带出，另外重组后公司下属农房集团减少其他应付款所致
流动负债合计	31,093,991,510.69	62.28	21,450,540,496.12	48.39	44.96	期初金额中包含了重组前公司下属部分子公司，重组后随这些子公司置出而带出；另外重组后公司下属农房集团增加流动负债所致
应付债券	518,528,741.23	1.04	907,351,800.68	2.05	-42.85	主要是重组后公司下属农房集团按期归还债券所致
长期应付款	50,000,000.00	0.10	2,250,039,582.82	5.08	-97.78	主要是公司下属农房集团长期应付款减少所致
递延所得税负债	0.00	0.00	392,432.93	0.00	-100.00	期初金额为重组前公司下属海博宏通、光明海博投资业务所致，重组后随海博宏通和光明海博投资置出而带出

非流动负债合计	10,419,611,910.75	20.87	15,362,534,039.16	34.66	-32.18	主要是公司下属农房集团长期应付款、应付债券减少、按期归还非流动负债所致。
股本	1,318,719,966.00	2.64	510,370,252.00	1.15	158.38	公司资产重组后增加注册资本、募集资金所致
其他综合收益	0.00	0.00	67,711.14	0.00	-100.00	期初金额为重组前公司下属光明海博投资业务所致，重组后随光明海博投资置出而带出
专项储备	0.00	0.00	1,885,439.07	0.00	-100.00	期初金额为重组前公司下属海博出租、思乐得公司业务所致，重组后随海博出租和思乐得公司置出而带出
少数股东权益	468,461,577.41	0.94	1,185,975,878.31	2.68	-60.50	根据重组资产情况调整所致

6.2 行业经营性分析

2015年，我国宏观经济运行压力巨大，2015年GDP同比增长6.9%，20多年来首次跌破7%。投资及出口表现不佳成为拖累经济增长的两大主因，全国固定资产投资增速回落，进出口总额同比下降。而固定资产投资之所以增长缓慢，主要受到房地产开发投资增速回落幅度较大影响，且房地产开发投资增速去年以来持续下滑。另一方面得益于经济结构的加快调整，新经济蓄势待发，与传统行业相比，新主体、新业态、新产品、新技术快速增长，未来经济发展的新动力已得到培育。

2015年是楼市政策从逐步放松向全面利好转变的一年。政策的利好推动全国房地产市场销售企稳复苏。在稳定住房消费的大方针指导下，从全国到地方的各类托市政策轮番出台，330新政引发二手房市场井喷，930新政令2015年末市场暖冬再现。虽然销售情况表现良好，但房地产市场自身依然存在严峻的库存问题，三四线城市化解库存成为2015年末中央高层关注的焦点，也料将成为2016年度政策制定的核心目标。

从供应端来看，2015年，土地供应控规模、调结构，为房地产行业中长期平稳发展提供支撑，同时加大保障性住房建设与货币化安置执行力度，改善市场环境，满足各类人群的居住需求。从需求端来看，2015年，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等措施获得显著成效。

分城市来看，2015年，一二线城市分化加剧。一线及部分热点城市住房需求旺盛、聚集效应明显、购买力强的城市改善性需求明显释放，高端项目热销，房价上涨较快。也有一些城市受政策红利影响，未来发展前景可期，成为购房者选购热点，住房成交表现突出，房价有所上涨。三、四线城市对政策反应则有些迟缓，市场需求仍表现乏力，较高的库存压力下，房价压力较大。这种情况下，预计2016年市场分化的趋势将依然延续。房地产救市政策预计依然会持续出现，但整体政策的力度将不同，分城施策是未来政策放松的主要特点。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

截至2015年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海海博物流（集团）有限公司
上海农工商经济贸易有限公司
上海海博货迪物流有限公司
上海海博国际货物运输代理有限公司
上海海博西郊物流有限公司
上海海博供应链管理有限公司
上海华丰国际集装箱仓储公司码头
上海海博申配物流有限公司
上海农信电子商务有限公司
上海菜管家电子商务有限公司
上海菜管家现代农业发展有限公司
上海艾易贸易有限公司
北京菜管家农产品贸易有限公司
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司

子公司名称
上海申宏安达冷藏有限公司
上海申宏冷藏储运有限公司
上海西郊福斯特国际贸易有限公司
上海海博斯班赛国际物流有限公司
农工商房地产（集团）有限公司
上海明旺房地产有限公司
上海明晟房地产有限公司
句容市明旺房地产开发有限公司
上海明智房地产开发有限公司
昆山新城市置业发展有限公司
上海东旺房地产有限公司
上海泰尔发房地产开发有限公司
上海东旺房地产经纪有限公司
上海东兰经济发展有限责任公司
上海周航房产有限公司
上海东茗房产有限公司
农工商房地产集团上海福运实业有限公司
昆山福兴置业发展有限公司
张家港福运置业有限公司
上海飞驰物业发展有限公司
上海民众装饰设计工程有限公司
上海农口万盟房地产有限责任公司
上海农工商建设发展有限公司
上海市建安房产经营公司
上海程卫建筑劳务有限公司
上海农工商华都实业（集团）有限公司
上海华都大厦有限公司
上海华仕物业管理有限公司
上海农工商物业经营管理有限公司
上海农工商房屋置换有限公司
香港上海华都投资有限公司
上海明汇投资发展有限公司
上海新世纪大厦发展有限公司
郑州农工商华臻置业有限公司
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司
上海锦如置业有限公司
池州市华都房地产经营有限公司
上海明丰实业有限公司
吴江明乐房地产开发有限公司
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司

子公司名称
上海广林物业管理有限公司
上海金山房产经营有限公司
上海农工商建筑材料有限公司
江苏东恒海鑫置业有限公司
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司
上海冠利虹置业有限公司
南通农房虹阳置业有限公司
临沂明丰置业有限公司
农工商房地产集团舟山置业有限公司
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司
镇江明旺房地产开发有限公司
镇江兴兆房地产开发有限公司
上海农工商房地产置业有限公司
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司
南宁国粮房地产开发有限公司
昆山明丰房地产有限公司
农工商房地产集团上海银航置业有限公司
上海北茂置业发展有限公司
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（宿州）开发有限公司
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）溧阳明丰置业有限公司
山东菏泽平土房地产有限公司
农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司
农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司
农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司
扬州华利置业有限公司
上海农工商旺都物业管理有限公司
上海谊都物业管理有限公司
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司
农工商房地产集团宁波置业有限公司
农工商房地产（集团）南浔置业有限公司
农工商房地产集团北仑置业有限公司
上海中景房产有限责任公司
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司
农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司
上海农工商房地产投资管理有限公司

子公司名称
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）广西明通置业有限公司
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司
农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司
农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司
上海众裕投资管理有限公司
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司
农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司

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”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用