光大嘉宝股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

目　　录

内容	页码
审计报告	
2019 年 12 月 31 日合并资产负债表	1-2
2019 年 12 月 31 日公司资产负债表	3-4
2019 年度合并利润表	5
2019 年度公司利润表	6
2019 年度合并现金流量表	7
2019 年度公司现金流量表	8
2019 年度合并所有者权益变动表	9-10
2019 年度公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-116

审 计 报 告

众会字(2020)第 0364 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光大嘉宝公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

（三）关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

（一）商誉减值

1、关键审计事项

如合并财务报表附注五、18 所示，截至 2019 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 1,263,692,231.81 元，商誉减值准备金额为 0.00 元。

根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销

售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们针对上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

（1）了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；

（2）获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；

（3）复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理；

（4）复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；

（5）复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；

（6）复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；

（7）利用了内部估值专家的工作，评估管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；

（8）将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；

（9）复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响；

（10）关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；

（11）根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

（二）收入确认

1、关键审计事项

如财务报表附注五、38 所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 4,820,587,378.38 元，主要为房地产业务收入和不动产资产管理业务收入。

对于房地产销售业务收入，公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。对于不动产资产管理业务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务

费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

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

2、审计中的应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于：

（1）我们通过审阅销售合同与管理层的访谈，了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策；

（2）我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；

（3）我们了解并测试了与收入相关的内部控制，确定其可依赖；

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

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

（三）应收款项减值

1、关键审计事项

截止 2019 年 12 月 31 日，如财务报表附注五、4、附注五、6 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 1,054,632,756.22 元，坏账准备合计为 125,772,431.27 元，账面价值为 928,860,324.95 元，应收款项原值占资产总额比例为 3.71%。

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

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

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

2、审计中的应对

我们针对应收款项的减值执行的主要审计程序包括：

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

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

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

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

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

（6）、检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报告中作出恰当列报和披露。

（四）其他信息

光大嘉宝公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估光大嘉宝公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算光大嘉宝公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光大嘉宝公司的财务报告过程。

（六）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就光大嘉宝公司集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

（此页无正文）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

2020 年 4 月 27 日

光大嘉宝股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	3,443,735,223.22	6,268,498,050.25
交易性金融资产	五、2	133,800,445.59	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、3		142,461,782.77
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、4	226,824,059.60	108,633,016.60
应收款项融资			
预付款项	五、5	13,843,525.82	175,700,119.09
其他应收款	五、6	702,036,265.35	429,776,976.78
存货	五、7	8,130,440,952.57	7,174,098,878.76
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	五、8	389,071,949.14	357,435,374.71
流动资产合计		13,039,752,421.29	14,656,604,198.96
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	五、9		232,639,448.97
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	五、10		85,169,774.09
长期股权投资	五、11	4,777,965,652.12	3,779,480,949.57
其他权益工具投资	五、12	168,363,395.68	
其他非流动金融资产	五、13	207,340,627.32	
投资性房地产	五、14	3,217,610,941.39	1,129,784,047.53
固定资产	五、15	130,325,037.70	214,876,579.21
在建工程	五、16	5,322,559,511.20	3,127,670,395.90
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、17	10,092,068.01	421,758,453.27
开发支出			
商誉	五、18	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	五、19	44,820,340.78	43,890,977.06
递延所得税资产	五、20	234,254,358.49	143,893,638.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,377,024,164.50	10,442,856,496.13
资产总计		28,416,776,585.79	25,099,460,695.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、21	350,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、22	761,530,901.05	773,120,452.56
预收款项	五、23	3,667,840,719.86	2,860,078,580.76
合同负债			
应付职工薪酬	五、24	245,135,188.57	228,384,573.45
应交税费	五、25	290,616,132.78	185,631,185.68
其他应付款	五、26	2,633,698,540.73	2,684,104,187.15
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、27	803,649,535.95	2,759,799,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,752,471,018.94	9,491,117,979.60
非流动负债：			
长期借款	五、28	3,914,789,465.80	3,874,564,151.00
应付债券	五、29	4,640,949,249.19	2,651,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、30		11,495,860.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、31	60,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	五、20	1,039,684,136.84	720,645,887.98
其他非流动负债	五、32	531,279,468.49	203,250,000.00
非流动负债合计		10,186,702,320.32	7,460,955,898.98
负债合计		18,939,173,339.26	16,952,073,878.58
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、33	1,499,685,402.00	1,153,604,156.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、34	1,422,357,527.51	1,768,438,773.51
减：库存股			
其他综合收益	五、35	-1,554,859.76	44,388,611.07
专项储备			
盈余公积	五、36	305,570,286.20	300,348,168.54
未分配利润	五、37	3,152,242,787.86	2,835,887,271.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,378,301,143.81	6,102,666,980.63
少数股东权益		3,099,302,102.72	2,044,719,835.88
所有者权益（或股东权益）合计		9,477,603,246.53	8,147,386,816.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		28,416,776,585.79	25,099,460,695.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		607,877,598.56	636,039,606.40
交易性金融资产		43,790,445.59	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			52,983,501.81
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	59,940.00	270,794.03
应收款项融资			
预付款项		137,603.57	17,665.00
其他应收款	十四、2	3,142,930,213.54	3,421,751,981.32
存货		8,809,691.28	14,084,558.98
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			325,057.38
流动资产合计		3,803,605,492.54	4,125,473,164.92
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			2,273,170,919.77
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	4,617,332,355.31	3,577,571,366.34
其他权益工具投资		87,134,200.00	
其他非流动金融资产		2,762,377,348.33	
投资性房地产		128,081,419.13	70,592,487.35
固定资产		1,015,255.00	66,430,695.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		286,292.66	498,209.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,892,678.68	
递延所得税资产		105,744,414.52	35,076,786.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,710,863,963.63	6,023,340,464.79
资产总计		11,514,469,456.17	10,148,813,629.71

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款		350,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		8,627,384.75	3,415,518.12
合同负债			
应付职工薪酬		48,748,418.30	78,899,223.26
应交税费		6,763,715.58	22,089,644.92
其他应付款		1,951,220,608.24	1,537,329,974.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			879,799,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,365,360,126.87	2,521,533,360.43
非流动负债：			
长期借款		379,104,816.93	399,980,000.00
应付债券		4,640,949,249.19	2,651,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		404,876.12	14,860,909.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,020,458,942.24	3,065,840,909.98
负债合计		7,385,819,069.11	5,587,374,270.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,499,685,402.00	1,153,604,156.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,459,919,296.64	1,806,000,542.64
减：库存股			
其他综合收益		-13,503,022.24	43,368,101.57
专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	300,348,168.54
未分配利润		876,978,424.46	1,258,118,390.55
所有者权益（或股东权益）合计		4,128,650,387.06	4,561,439,359.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,514,469,456.17	10,148,813,629.71

法定代表人：赵威　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年度合并利润表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		4,820,587,378.38	4,757,689,007.21
其中：营业收入	五、38	4,820,587,378.38	4,757,689,007.21
二、营业总成本		4,149,944,882.01	3,439,655,017.76
其中：营业成本	五、38	2,701,387,411.59	2,047,331,063.79
税金及附加	五、39	451,980,097.25	618,432,511.03
销售费用	五、40	95,282,197.07	114,397,143.16
管理费用	五、41	447,900,928.80	409,990,200.01
研发费用			
财务费用	五、42	453,394,247.30	249,504,099.77
其中：利息费用		582,778,676.35	287,161,440.36
利息收入		176,588,839.82	44,732,328.58
加：其他收益	五、43	7,433,711.16	342,731.26
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	53,883,777.38	307,617,123.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-41,525,244.74	219,147,962.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	五、45	-42,733,437.86	-13,577,927.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-4,552,183.08	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-2,200.00	4,288,710.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	378,297.18	880,251.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		685,050,461.15	1,617,584,878.93
加：营业外收入	五、49	3,298,599.80	1,764,965.36
减：营业外支出	五、50	5,682,115.46	881,661.36
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		682,666,945.49	1,618,468,182.93
减：所得税费用	五、51	243,950,400.28	448,839,128.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		438,716,545.21	1,169,629,054.03
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		438,716,545.21	1,169,629,054.03
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.归属于母公司所有者的净利润		451,294,772.40	881,461,781.40
2.少数股东损益		-12,578,227.19	288,167,272.63
六、其他综合收益的税后净额		-8,523,814.69	-30,654,309.94
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-8,671,629.38	-31,674,176.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-9,187,888.33	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-9,187,888.33	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		516,258.95	-31,674,176.87
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			-32,740,245.04
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额		516,258.95	1,066,068.17
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		147,814.69	1,019,866.93
七、综合收益总额		430,192,730.52	1,138,974,744.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		442,623,143.02	849,787,604.53
归属于少数股东的综合收益总额		-12,430,412.50	289,187,139.56
八、每股收益			
（一）基本每股收益	十五、2	0.30	0.59
（二）稀释每股收益	十五、2	0.30	0.59

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。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年度公司利润表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		35,536,254.99	67,444,602.98
其中：营业收入	十四、4	35,536,254.99	67,444,602.98
二、营业总成本		246,139,972.06	137,313,482.43
其中：营业成本	十四、4	14,524,500.48	11,748,861.65
税金及附加		5,277,520.77	3,910,823.85
销售费用			3,890.00
管理费用		62,225,606.80	40,718,768.00
研发费用			
财务费用		164,112,344.01	80,931,138.93
其中：利息费用		260,010,853.97	165,391,848.14
利息收入		98,920,009.53	86,931,900.73
加：其他收益		3,117,804.17	
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	98,805,581.16	121,708,686.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,518,499.34	2,514,228.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	十四、6	-219,087,728.32	-13,419,922.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）		191,269.12	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			1,103,991.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）		377,358.48	197,487.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-327,199,432.46	39,721,363.46
加：营业外收入		63,392.94	18,500.00
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		-327,136,039.52	39,739,863.46
减：所得税费用		-83,573,679.48	-14,052,604.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-243,562,360.04	53,792,468.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-243,562,360.04	53,792,468.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-8,885,122.24	-32,740,245.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,885,122.24	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-8,885,122.24	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-32,740,245.04
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			-32,740,245.04
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
七、综合收益总额		-252,447,482.28	21,052,222.97

法定代表人：赵威　　主管会计工作负责人：萧宇　　会计机构负责人：金红

光大嘉宝股份有限公司

2019年度合并现金流量表

(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2019年度	2018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		4,780,163,873.70	4,269,635,533.63
收到的税费返还		1,292,375.46	515,954.60
收到其他与经营活动有关的现金	五、52（1）	1,182,204,575.08	390,995,811.99
经营活动现金流入小计		**5,963,660,824.24**	**4,661,147,300.22**
购买商品、接受劳务支付的现金		3,500,820,686.60	1,202,090,441.77
支付给职工以及为职工支付的现金		340,010,910.28	261,912,639.44
支付的各项税费		1,164,542,054.57	731,976,076.87
支付其他与经营活动有关的现金	五、52（2）	1,071,611,563.97	689,459,250.52
经营活动现金流出小计		**6,076,985,215.42**	**2,885,438,408.60**
经营活动产生的现金流量净额		**-113,324,391.18**	**1,775,708,891.62**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,077,943,799.68	1,600,074,559.60
取得投资收益收到的现金		98,304,606.91	69,564,079.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		117,720.00	963,068.85
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	五、52（3）	749,000,000.00	
投资活动现金流入小计		**10,925,366,126.59**	**1,670,601,707.90**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		364,237,439.28	40,100,581.30
投资支付的现金		10,958,978,959.82	4,569,347,091.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		305,697,807.17	194,028,489.70
支付其他与投资活动有关的现金	五、52（4）	329,000,000.00	
投资活动现金流出小计		**11,957,914,206.27**	**4,803,476,162.06**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,032,548,079.68**	**-3,132,874,454.16**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		640,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		640,500,000.00	
取得借款收到的现金		2,401,205,282.30	4,081,149,201.00
发行债券收到的现金		1,880,000,000.00	2,651,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52（5）	15,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		**4,936,705,282.30**	**6,732,149,201.00**
偿还债务支付的现金		4,747,379,000.00	1,619,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		718,805,870.49	511,455,268.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,000,000.00	50,050,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52（6）	431,859,950.86	180,000,000.00
筹资活动现金流出小计		**5,898,044,821.35**	**2,310,975,268.92**
筹资活动产生的现金流量净额		**-961,339,539.05**	**4,421,173,932.08**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**149,182.88**	**385,118.56**
五、现金及现金等价物净增加额		**-2,107,062,827.03**	**3,064,393,488.10**
加：期初现金及现金等价物余额		5,138,498,050.25	2,074,104,562.15
六、期末现金及现金等价物余额		**3,031,435,223.22**	**5,138,498,050.25**

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司
2019年度公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年度	2018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		46,683,345.08	30,578,646.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,309,603,271.96	661,275,465.06
经营活动现金流入小计		**1,356,286,617.04**	**691,854,111.49**
购买商品、接受劳务支付的现金		6,047,219.33	4,034,002.58
支付给职工以及为职工支付的现金		76,764,859.16	34,459,960.56
支付的各项税费		24,643,103.91	17,491,699.53
支付其他与经营活动有关的现金		81,686,644.14	1,560,036,804.65
经营活动现金流出小计		**189,141,826.54**	**1,616,022,467.32**
经营活动产生的现金流量净额		**1,167,144,790.50**	**-924,168,355.83**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,535,499,524.37	10,206,090.00
取得投资收益收到的现金		166,472,299.32	113,610,095.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100,000.00	234,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		190,000,000.00	1,693,708,139.15
投资活动现金流入小计		**3,892,071,823.69**	**1,817,758,616.28**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,618,061.00	144,662.51
投资支付的现金		4,688,462,476.76	2,272,964,058.00
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		1,288,600,000.00	420,000,000.00
投资活动现金流出小计		**5,986,680,537.76**	**2,693,108,720.51**
投资活动产生的现金流量净额		**-2,094,608,714.07**	**-875,350,104.23**
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		835,180,000.00	
发行债券收到的现金		1,880,000,000.00	2,651,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**2,715,180,000.00**	**2,651,000,000.00**
偿还债务支付的现金		1,390,379,000.00	140,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		425,499,084.27	262,299,304.16
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		**1,815,878,084.27**	**402,319,304.16**
筹资活动产生的现金流量净额		**899,301,915.73**	**2,248,680,695.84**
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		**-28,162,007.84**	**449,162,235.78**
加：期初现金及现金等价物余额		636,039,606.40	186,877,370.62
六、期末现金及现金等价物余额		**607,877,598.56**	**636,039,606.40**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年度合并所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	2019年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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、2018年12月31日余额	1,153,604,156.00				1,768,438,773.51		44,388,611.07		300,348,168.54		2,835,887,271.51		6,102,666,980.63	2,044,719,835.88	8,147,386,816.51
加：会计政策变更							-37,271,841.45		5,222,117.66		49,637,408.91		17,587,685.12	10,597,814.74	28,185,499.86
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、2019年1月1日余额	1,153,604,156.00				1,768,438,773.51		7,116,769.62		305,570,286.20		2,885,524,680.42		6,120,254,665.75	2,055,317,650.62	8,175,572,316.37
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	346,081,246.00				-346,081,246.00		-8,671,629.38				266,718,107.44		258,046,478.06	1,043,984,452.10	1,302,030,930.16
（一）综合收益总额							-8,671,629.38				451,294,772.40		442,623,143.02	-12,430,412.50	430,192,730.52
（二）所有者投入和减少资本														1,071,414,864.60	1,071,414,864.60
1．股东投入的普通股														640,500,000.00	640,500,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他														430,914,864.60	430,914,864.60
（三）利润分配											-184,576,664.96		-184,576,664.96	-15,000,000.00	-199,576,664.96
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-184,576,664.96		-184,576,664.96	-15,000,000.00	-199,576,664.96
4．其他															
（四）所有者权益内部结转	346,081,246.00				-346,081,246.00										
1．资本公积转增资本（或股本）	346,081,246.00				-346,081,246.00										
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、2019年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,422,357,527.51		-1,554,859.76		305,570,286.20		3,152,242,787.86		6,378,301,143.81	3,099,302,102.72	9,477,603,246.53

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：赵威　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：金红

光大嘉宝股份有限公司

2019年度合并所有者权益变动表

（金额单位：人民币元）

项目	2018年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他											
一、2017年12月31日余额	887,387,812.00				2,034,655,117.51		76,062,787.94		294,968,921.74		2,146,156,177.43		5,439,230,816.62	625,100,783.63	6,064,331,600.25
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、2018年1月1日余额	887,387,812.00				2,034,655,117.51		76,062,787.94		294,968,921.74		2,146,156,177.43		5,439,230,816.62	625,100,783.63	6,064,331,600.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	266,216,344.00				-266,216,344.00		-31,674,176.87		5,379,246.80		689,731,094.08		663,436,164.01	1,419,619,052.25	2,083,055,216.26
（一）综合收益总额							-31,674,176.87				881,461,781.40		849,787,604.53	289,187,139.56	1,138,974,744.09
（二）所有者投入和减少资本														1,180,481,912.69	1,180,481,912.69
1．股东投入的普通股														1,181,729,372.93	1,181,729,372.93
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														-1,247,460.24	-1,247,460.24
（三）利润分配									5,379,246.80		-191,730,687.32		-186,351,440.52	-50,050,000.00	-236,401,440.52
1．提取盈余公积									5,379,246.80		-5,379,246.80				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-186,351,440.52		-186,351,440.52	-50,050,000.00	-236,401,440.52
4．其他															
（四）所有者权益内部结转	266,216,344.00				-266,216,344.00										
1．资本公积转增资本（或股本）	266,216,344.00				-266,216,344.00										
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、2018年12月31日余额	1,153,604,156.00				1,768,438,773.51		44,388,611.07		300,348,168.54		2,835,887,271.51		6,102,666,980.63	2,044,719,835.88	8,147,386,816.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年度公司所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	2019年度										
	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、2018年12月31日余额	1,153,604,156.00				1,806,000,542.64		43,368,101.57		300,348,168.54	1,258,118,390.55	4,561,439,359.30
加：会计政策变更							-47,986,001.57		5,222,117.66	46,999,058.91	4,235,175.00
前期差错更正											
其他											
二、2019年1月1日余额	1,153,604,156.00				1,806,000,542.64		-4,617,900.00		305,570,286.20	1,305,117,449.46	4,565,674,534.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	346,081,246.00				-346,081,246.00		-8,885,122.24			-428,139,025.00	-437,024,147.24
（一）综合收益总额							-8,885,122.24			-243,562,360.04	-252,447,482.28
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-184,576,664.96	-184,576,664.96
1．提取盈余公积											
2．提取一般风险准备											
2．对所有者（或股东）的分配										-184,576,664.96	-184,576,664.96
3．其他											
（四）所有者权益内部结转	346,081,246.00				-346,081,246.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	346,081,246.00				-346,081,246.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、2019年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		-13,503,022.24		305,570,286.20	876,978,424.46	4,128,650,387.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光大嘉宝股份有限公司

2019年度公司所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	2018年度										
	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、2017年12月31日余额	887,387,812.00				2,072,216,886.64		76,108,346.61		294,968,921.74	1,396,056,609.86	4,726,738,576.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、2018年1月1日余额	887,387,812.00				2,072,216,886.64		76,108,346.61		294,968,921.74	1,396,056,609.86	4,726,738,576.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	266,216,344.00				-266,216,344.00		-32,740,245.04		5,379,246.80	-137,938,219.31	-165,299,217.55
（一）综合收益总额							-32,740,245.04			53,792,468.01	21,052,222.97
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									5,379,246.80	-191,730,687.32	-186,351,440.52
1．提取盈余公积									5,379,246.80	-5,379,246.80	
2．提取一般风险准备											
2．对所有者（或股东）的分配										-186,351,440.52	-186,351,440.52
3．其他											
（四）所有者权益内部结转	266,216,344.00				-266,216,344.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	266,216,344.00				-266,216,344.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、2018年12月31日余额	1,153,604,156.00				1,806,000,542.64		43,368,101.57		300,348,168.54	1,258,118,390.55	4,561,439,359.30

法定代表人：赵威

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：金红

一、公司基本情况

1. 公司注册地址、组织形式、总部地址及注册资本

（1） 注册地址：上海市嘉定区清河路55号嘉宝商厦6-7楼

（2） 组织形式：股份有限公司（上市）

（3） 办公地址：上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F

（4） 注册资本：1,499,685,402.00元

2. 公司设立情况

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992年4月28日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992年5月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第14号文批准，在境内公开发行A股股票，并于1992年12月3日在上海证券交易所上市，股票代码：A股 600622。本公司现企业法人营业执照注册号为 310000000031246，统一社会信用代码为91310000133636002 8；

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

3. 公司经营范围

房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

4. 本公司的营业期限

永久

5. 本财务报告的批准报出日

2020年4月27日

6. 本年度财务报表合并范围

序号	子公司	2019年度	2018年度
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	合并	合并
2	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	合并	合并
3	上海宝菊房地产开发有限公司	合并	合并
4	上海嘉宏房地产有限责任公司	合并	合并
5	上海嘉宝物业服务有限公司	合并	合并
6	上海盛创科技园发展有限公司	合并	合并
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	合并	合并
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	合并	合并
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	合并	合并
10	上海嘉宝联友房地产有限公司	合并	合并
11	上海联鹏置业有限公司	设立合并	不合并
12	上海联友置业有限公司	设立合并	不合并
13	昆山嘉宝网尚置业有限公司	合并	合并
14	上海嘉宝锦熙置业有限公司	合并	合并
15	上海锦博置业有限公司	合并	合并
16	上海尧琛实业有限公司	合并	合并
17	上海嘉宝宜合置业有限公司	合并	合并
18	上海嘉宝劳动服务有限公司	合并	合并
19	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	合并	合并
20	上海奇伊投资管理咨询有限公司	合并	合并
21	CEL JIABAO（HONG KONG）LIMITED	合并	合并
22	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	合并	合并
23	光控安石（北京）投资管理有限公司	合并	合并
24	上海安迎投资管理有限公司	合并	合并
25	EBA（Hong Kong）Asset Management Limited	合并	合并
26	EBA Investments Real Estate Partners	合并	合并
27	EBA Prosperous Investment Centre LLC	合并	合并
28	Everbright Capital Management Limited	合并6-12月	不合并
29	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	合并5-12月	不合并
30	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	合并5-12月	不合并
31	光大安石（北京）资产管理有限公司	合并	合并
32	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	合并	合并
33	光控安石（上海）商业管理有限公司	合并	合并
34	重庆市美家德实业发展有限公司	合并5-12月	不合并
35	珠海光石安潮投资有限公司	合并	合并
36	光控安石（横琴）资产管理有限公司	合并	合并
37	上海光融贸易有限公司	设立合并	不合并
38	上海安融贸易中心（有限合伙）	设立合并	不合并
39	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	设立合并	不合并
40	上海光稳投资中心（有限合伙）	不合并	合并
41	上海安潜投资管理有限公司	不合并	合并
42	上海明悦酒店管理有限公司	不合并	合并2-12月

43	光控安石-上海一号私募投资基金	合并	合并 4-12 月
44	上海安功投资有限公司	合并	合并 4-12 月
45	瑞诗房地产开发（上海）有限公司	合并	合并 4-12 月
46	上海光野投资中心（有限合伙）	合并 10-12 月	不合并
47	上海安赟投资有限公司	合并 10-12 月	不合并
48	上海泰琳实业有限公司	合并 10-12 月	不合并
49	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	合并 5-12 月	不合并
50	珠海光石安琰投资有限公司	合并 5-12 月	不合并
51	西安光石正尚商业运营管理有限公司	合并 5-12 月	不合并

二、*财务报表编制基础*

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"企业会计准则"），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

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

三、*重要会计政策及会计估计*

1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2. 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（2）非同一控制下企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（3）因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

（3）决策者和代理人

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

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

1）存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

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

（4）投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

1）该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；

2）该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；

3）该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

1）拥有一个以上投资；

2）拥有一个以上投资者；

3）投资者不是该主体的关联方；

4）其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

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

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

（5）合并程序

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

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

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

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

（6）特殊交易会计处理

1）购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2）不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3）处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权

取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

4）企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

（2）共同经营参与方的会计处理

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

1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

（2）外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

2）该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；

3）该金融资产已转移，且本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是，本公司未保留对该金融资产的控制。

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

（2）金融资产的分类

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

1）以摊余成本计量的金融资产；

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1）项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2）项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（3）金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3）不属于本条第 1）项或第 2）项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

1）能够消除或显著减少会计错配；

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

该指定一经做出，不得撤销。

（4）嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

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

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

1）嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。

2）与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。

3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（5）金融工具的重分类

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

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

（6）金融工具的计量

1）初始计量

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

2）后续计量

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

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

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

①扣除已偿还的本金。

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

③扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

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

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

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

（7）金融工具的减值

1）减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

①分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

②租赁应收款。

③贷款承诺和财务担保合同。

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

2）减值准备的确认和计量

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期

资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

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

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

①对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

③对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

④对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

3）信用风险显著增加

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

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

4）应收票据及应收账款减值

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

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

应收票据及应收账款组合：

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

5）其他应收款减值

按照三、10.（7）2）中的描述确认和计量减值。

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

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

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

（8）利得和损失

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

1）属于《企业会计准则第24号——套期会计》规定的套期关系的一部分。

2）是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

3）是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。

4）是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

1）本公司收取股利的权利已经确立；

2）与股利相关的经济利益很可能流入本公司；

3）股利的金额能够可靠计量。

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

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

1）由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；

2）该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

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

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当

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

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

（9）报表列示

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

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

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

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

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在“交易性金融负债”科目列示。

（10）权益工具

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

11. 应收票据

（1）应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

12. 应收账款

（1）应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

13. 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，相关具体会计处理方式见三、10.金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

（1）合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；

（2）本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

14. 其他应收款

（1）其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

15. 存货

（1）存货的类别

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

（2）发出存货的计价方法

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

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

（3）确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

（4）存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

16. 持有待售资产

（1）划分为持有待售资产的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

（2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

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

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

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

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

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动

资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

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

2）可收回金额。

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

17. 债权投资

（1）债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

18. 其他债权投资

（1）其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

19. 长期应收款

（1）长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

20. 长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

（2）初始投资成本确定

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

1）以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

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

4）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（3）后续计量及损益确认方法

1）成本法后续计量

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

2）权益法后续计量

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

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。（注：描述该条政策时，应了解企业相关政策与模板政策是否相符）

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

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

4）处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

5）对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

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

6）处置长期股权投资的处理

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

21. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。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本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

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

22. 固定资产

（1）固定资产确认条件

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

1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20	4.00	4.80
通用设备	直线法	10	4.00	9.60
运输工具	直线法	5	4.00	19.20
房屋装修费	直线法	3	4.00	32.00
办公及其他设备	直线法	5	4.00	19.20

23. 在建工程

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

24. 借款费用

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

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

25. 生物资产

本公司的生物资产为消耗性生物资产。

（1）消耗性生物资产

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

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

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

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

26. 无形资产

（1）计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、软件等。无形资产以实际成本计量。

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

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

（2）内部研究、开发支出会计政策

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

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

1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2）管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3）能够证明该无形资产将如何产生经济利益；

4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

27. 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

28. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

29. 职工薪酬

（1）短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

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

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

1）因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利

1）设定提存计划

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

2）设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

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

②设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

③确定应当计入当期损益的金额。

④确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

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

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

1）修改设定受益计划时。

2）企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

（3）辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

（4）其他长期职工福利

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

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

1）服务成本。

2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

3）重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福

利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

30. 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

31. 收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

（1）销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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

（2）提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

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

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

32. 政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（3）同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

（4）政府补助在利润表中的核算

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

（5）政府补助退回的处理

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

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

（6）政策性优惠贷款贴息的处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，按以下方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用

33. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

34. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

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

35. 商誉

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

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

36. 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。	已批准	根据实际情况描述涉及的科目及调整金额：例如：“应收票据及应收账款”分拆为 “应收票据”和“应收账款”，应收票据本期余额 0.00 元，上期余额 0.00 元；应收账款本期余额 226,824,059.60 元，上期余额 108,633,016.60 元； “应付票据及应付账款”分拆为 “应付票据”和“应付账款”，应付票据本期余额 0.00 元，上期余额 0.00 元；应付账款本期余额 761,530,901.05 元，上期余额 773,120,452.56 元；
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》，以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2019 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	已批准	详见三.36.（2）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况；
财政部于 2019 年先后发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8 号）和《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会[2019]9 号），通知规定对于 2019 年 1 月 1 日起至相关准则施行日之间发生的交易，应根据相关准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的交易，不需要进行追溯调整。	已批准	无相关影响；

新金融工具准则将金融资产分为三类：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，以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具首次施行日，本公司以管理金融资产的业务模式以及该资产的合同现金流量特征对金融资产进行重新分类。新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则中的“已发生损失法”。

本公司按照新金融工具准则相关规定，于准则施行日，对金融工具进行以下调整：

1）本公司将以前年度分类为可供出售金融资产的权益投资重新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（交易性金融资产或其他非流动金融资产）和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（其他权益工具投资）。

2）本公司将对银行理财产品重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）。

3）本公司根据“预期信用损失法”对金融工具的减值情况进行了评估，经本公司评估，新金融工具准则要求下的预期信用损失法对本年合并及公司财务报表所列示的金额或披露并无重大影响。

本公司因执行新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日合并及公司资产负债表各项目的影响请见三.36.(2)首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

（2）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

1）合并资产负债表

（单位金额人民币元）

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产	不适用	132,986,002.36	132,986,002.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	142,461,782.77	不适用	-142,461,782.77
可供出售金融资产	232,639,448.97	不适用	-232,639,448.97
其他权益工具投资	不适用	180,265,525.33	180,265,525.33
其他非流动金融资产	不适用	99,430,370.53	99,430,370.53
递延所得税资产	143,893,638.72	144,026,072.10	132,433.38
其他应付款	2,684,104,187.15	2,567,021,137.26	-117,083,049.89
——应付利息	117,083,049.89	-	-117,083,049.89
——应付股利	10,044,605.22	10,044,605.22	-
一年内到期的非流动负债	2,759,799,000.00	2,769,609,482.60	9,810,482.60
长期借款	3,874,564,151.00	3,893,546,416.92	18,982,265.92
应付债券	2,651,000,000.00	2,739,290,301.37	88,290,301.37
递延所得税负债	720,645,887.98	730,173,487.98	9,527,600.00
其他综合收益	44,388,611.07	7,116,769.62	-37,271,841.45
盈余公积	300,348,168.54	305,570,286.20	5,222,117.66
未分配利润	2,835,887,271.51	2,885,524,680.42	49,637,408.91
少数股东权益	2,044,719,835.88	2,055,317,650.62	10,597,814.74
所有者权益（或股东权益）合计	8,147,386,816.51	8,175,572,316.37	28,185,499.86

调整情况说明：详见三、36.（1）重要会计政策变更。

2）母公司资产负债表

（单位金额人民币元）

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产	不适用	122,078,903.93	122,078,903.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	52,983,501.81	不适用	-52,983,501.81
可供出售金融资产	2,273,170,919.77	不适用	-2,273,170,919.77
其他权益工具投资	不适用	98,981,029.65	98,981,029.65
其他非流动金融资产	不适用	2,110,741,388.00	2,110,741,388.00
其他应付款	1,537,329,974.13	1,438,977,202.50	-98,352,771.63
——应付利息	98,352,771.63	-	-98,352,771.63
——应付股利	10,044,605.22	10,044,605.22	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动负债	879,799,000.00	889,079,071.64	9,280,071.64
长期借款	399,980,000.00	400,762,398.62	782,398.62
应付债券	2,651,000,000.00	2,739,290,301.37	88,290,301.37
递延所得税负债	14,860,909.98	16,272,634.98	1,411,725.00
其他综合收益	43,368,101.57	-4,617,900.00	-47,986,001.57
盈余公积	300,348,168.54	305,570,286.20	5,222,117.66
未分配利润	1,258,118,390.55	1,305,117,449.46	46,999,058.91
所有者权益（或股东权益）合计	4,561,439,359.30	4,565,674,534.30	4,235,175.00

调整情况说明：详见三、36.（1）重要会计政策变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允计抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%
土地增值税（注 1）	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	279,058.33	16,807.73
银行存款	3,285,621,585.25	4,612,037,174.56
其他货币资金	157,834,579.64	1,656,444,067.96
合计	3,443,735,223.22	6,268,498,050.25

2. 交易性金融资产

项目	2019 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	133,800,445.59
其中：权益工具投资	52,659,145.59
债务工具投资	81,141,300.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
其中：权益工具投资	-
其他	-
合计	133,800,445.59

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	2018 年 12 月 31 日
交易性金融资产	53,176,371.81
其中：权益工具投资	47,877,540.75
其他	5,298,831.06
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,285,410.96
其中：债务工具投资	-
权益工具投资	89,285,410.96
合计	142,461,782.77

4. 应收账款

（1）应收账款按账龄披露

账龄	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	211,375,043.94
1 至 2 年	20,020,554.36
5 年以上	804,005.17
小计	232,199,603.47
减：坏账准备	5,375,543.87
合计	226,824,059.60

（2）应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	500,000.00	0.22	500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	231,699,603.47	99.78	4,875,543.87	2.10	226,824,059.60
其中：					
组合 1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合 2 账龄组合	214,018,737.09	92.17	4,875,543.87	2.28	209,143,193.22
组合 3 其他应收款项组合	17,680,866.38	7.61	-	-	17,680,866.38
合计	232,199,603.47	100.00	5,375,543.87	2.32	226,824,059.60

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	500,000.00	0.45	500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	109,549,546.41	99.55	916,529.81	0.84	108,633,016.60
其中：					
组合 1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合 2 账龄组合	18,659,559.81	16.96	916,529.81	4.91	17,743,030.00
组合 3 其他应收款项组合	90,889,986.60	82.59			90,889,986.60
合计	110,049,546.41	100.00	1,416,529.81	1.29	108,633,016.60

1）按单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	2019 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	500,000.00	500,000.00		

应收账款（按单位）	2018 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	500,000.00	500,000.00		

2）采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
悦装（天津）装饰工程有限公司	3,000,000.00	-	-
江门市国翔企业发展有限公司	2,664,583.74	-	-
重庆大融城实业发展有限公司	2,405,456.32	-	-
北京约客时光商业管理有限公司	2,400,000.00	-	-
威幄克璞扬众创空间管理（上海）有限公司	1,903,820.83	-	-
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	1,800,000.00	-	-
上海嘉宝安石置业有限公司	2,174,256.44	-	-
其他	1,332,749.05	-	-
合计	17,680,866.38	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
北京华恒业房地产开发有限公司	22,633,986.00	-	-
光控安石大融城私募投资基金	16,335,616.44	-	-
上海光丹投资中心（有限合伙）	11,440,356.18	-	-
上海光兰投资中心（有限合伙）	10,065,805.56	-	-
上海光魅投资中心（有限合伙）	5,990,232.90	-	-
上海光渝投资中心（有限合伙）	3,553,972.65	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
亿利资源集团有限公司	3,313,333.30	-	-
珠海安石宜和投资中心（有限合伙）	3,034,068.50	-	-
嘉昊（无锡）仓储有限公司	1,500,000.00	-	-
重庆光控兴渝置业有限公司	4,700,211.86	-	-
吉祥人寿保险股份有限公司	1,541,753.42	-	-
青岛嘉阳仓储有限公司	1,555,433.56	-	-
其他	5,225,216.23	-	-
合计	90,889,986.60	-	-

3）按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	193,937,373.99	3,685,934.55	1.90
1 至 2 年	19,277,357.93	385,604.15	2.00
5 年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	214,018,737.09	4,875,543.87	2.28

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	17,469,884.24	43,691.36	0.25
1 至 2 年	83,008.00	8,300.80	10.00
2 至 3 年	302,662.40	60,532.48	20.00
5 年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	18,659,559.81	916,529.81	4.91

（3）本期计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	500,000.00	-	-	-	500,000.00
账龄组合	916,529.81	4,028,055.09	-	69,041.03	4,875,543.87
合计	1,416,529.81	4,028,055.09	-	69,041.03	5,375,543.87

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例%
上海光兰投资中心（有限合伙）	50,329,027.80	1,006,580.56	21.67
北京华恒业房地产开发有限公司	50,027,972.75	1,000,559.46	21.55
北京华富新业房地产开发有限公司	40,038,275.58	800,765.51	17.24
上海光魅投资中心（有限合伙）	28,956,304.14	579,126.08	12.47
上海雷泰投资中心（有限合伙）	6,489,863.00	129,797.26	2.79
合计	175,841,443.27	3,516,828.87	75.72

5. 预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	13,549,556.06	97.88	174,902,673.96	99.55
1 至 2 年	79,409.38	0.57	100,201.41	0.06
2 至 3 年	56,948.34	0.41	598,547.70	0.34
3 至 4 年	59,044.02	0.43	23,537.07	0.01
4 至 5 年	23,537.07	0.17	-	-
5 年以上	75,030.95	0.54	75,158.95	0.04
合计	13,843,525.82	100.00	175,700,119.09	100.00

（2）按预付对象归集的期末前五名的预付款情况：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占预付款项总额的比例%
欧莱雅（中国）有限公司	8,292,614.02	59.90
上海三菱电梯有限公司	2,070,510.00	14.96
中国电信股份有限公司西安分公司	431,736.99	3.12
上海鄂泽信息技术有限公司	417,504.42	3.02
新疆中指数据信息技术有限公司	216,194.90	1.56
合计	11,428,560.33	82.56

6. 其他应收款

（1）其他应收款分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	-	4,756,986.13
应收股利	-	-
其他应收款	702,036,265.35	425,019,990.65
合计	702,036,265.35	429,776,976.78

（2）应收利息

1) 应收利息分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
定期存款	-	4,756,986.13
合计	-	4,756,986.13

（3）其他应收款

1）按账龄披露其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	650,194,380.38
1 至 2 年	22,608,448.37
2 至 3 年	1,253,748.33
3 年以上	148,376,575.67
小计	822,433,152.75
减：坏账准备	120,396,887.40
合计	702,036,265.35

2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
员工保险金	177,028.39	927,373.98
保证金	38,771,774.85	363,247,910.75
关联方往来款	349,686,552.71	13,682,225.45
其他非关联方往来款	433,797,796.80	167,983,229.88
合计	822,433,152.75	545,840,740.06

3）其他应收款坏账准备计提情况

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）	
2019 年 1 月 1 日余额	304,974.52	105,842,478.61	14,673,296.28	120,820,749.41
2019 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	-	829,102.51	-	829,102.51
本期转回	304,974.52	-	-	304,974.52
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	47,990.00	900,000.00	947,990.00
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	-	106,623,591.12	13,773,296.28	120,396,887.40

4）按原披露方式披露的其他应收款

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	17,815,493.18	3.27	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	527,125,246.88	96.57	106,305,256.23	20.17	420,819,990.65
组合 1 性质组合	411,765,722.86	75.44	-	-	411,765,722.86
组合 2 账龄组合	115,359,524.02	21.13	106,305,256.23	92.15	9,054,267.79
单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款	900,000.00	0.16	900,000.00	100.00	-
合计	545,840,740.06	100.00	120,820,749.41	22.13	425,019,990.65

（I）单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	2018 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例%	计提理由
上海嘉达利工贸发展公司	17,815,493.18	13,615,493.18	76.43	按可收回金额计提
合计	17,815,493.18	13,615,493.18		

（II）采用性质组合计提坏账准备的其他应收款

项目	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
上海市嘉定区规划和土地管理局	337,660,000.00	-	-
青岛卓越融亿置业有限公司	20,000,000.00	-	-
上海绿洲投资控股集团有限公司	14,500,000.00	-	-
上海徐行工业发展有限公司	10,000,000.00	-	-
北京华恒兴业房地产开发有限公司	7,575,094.39	-	-
华劲贸易（珠海）有限公司	5,000,000.00	-	-
重庆市美家德实业发展有限公司	3,264,543.60	-	-
其他	13,766,084.87	-	-
合计	411,765,722.86	-	-

（III）按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	8,648,003.80	405,146.88	4.68
1 至 2 年	1,177,960.45	471,184.18	40.00
2 至 3 年	517,673.00	414,138.40	80.00
3 年以上	105,015,886.77	105,014,786.77	100.00
合计	115,359,524.02	106,305,256.23	92.15

（IV）单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	2018 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例%	计提理由
深圳市正裕股权投资基金合伙企业（有限合伙）	900,000.00	900,000.00	100.00	-
合计	900,000.00	900,000.00		

5）本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	120,820,749.41	524,127.99	-	947,990.00	120,396,887.40
合计	120,820,749.41	524,127.99	-	947,990.00	120,396,887.40

6）本期实际核销的其他应收款情况：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
实际核销的应收账款	947,990.00	-
合计	947,990.00	-

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	2019 年 12 月 31 日	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
深圳市正裕股权投资基金合伙企业（有限合伙）	代垫款	900,000.00	对方公司注销，无法收回	子公司董事会决议	否
合计		900,000.00			

7）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2019 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
上海西上海集团置业有限公司	少数股东往来款	230,300,000.00	1 年以内	28.00	-
珠海安岩投资管理有限公司	提供借款	175,228,375.00	1 年以内	21.31	-
重庆光控兴渝置业有限公司	提供借款	160,695,833.33	1 年以内	19.54	-
嘉宝国际水陆工程公司	往来款	38,023,101.05	5 年以上	4.62	38,023,101.05
上海锦熙投资中心（有限合伙）	少数股东往来款	25,200,000.00	1 年以内	3.06	-
合计		629,447,309.38		76.53	38,023,101.05

7. 存货

（1）存货分类

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	116,706.47	98,369.61	18,336.86	136,688.95	118,369.61	18,319.34
库存商品	7,143,900.77	83,346.61	7,060,554.16	83,346.61	83,346.61	-
开发成本	4,390,264,160.28	-	4,390,264,160.28	3,914,699,220.86	-	3,914,699,220.86
开发产品	3,714,615,189.02	-	3,714,615,189.02	3,238,496,181.38	-	3,238,496,181.38
低值易耗品	2,687,743.10	155,861.45	2,531,881.65	2,643,544.03	155,861.45	2,487,682.58
消耗性生物资产	15,950,830.60	-	15,950,830.60	18,397,474.60	-	18,397,474.60
合计	8,130,778,530.24	337,577.67	8,130,440,952.57	7,174,456,456.43	357,577.67	7,174,098,878.76

1）"开发成本"主要项目及其利息资本化情况：

项目名称	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
商品房	3,892,772,941.99	3,550,450,414.64	3,076,381,539.14	4,366,841,817.49
办公楼	21,926,278.87	1,496,063.92	-	23,422,342.79
综合体	-	-	-	-
合计	3,914,699,220.86	3,551,946,478.56	3,076,381,539.14	4,390,264,160.28

"开发产品"主要项目信息：

项目名称	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
商品房	615,126,753.88	3,362,797,666.86	1,932,835,911.78	2,045,088,508.96
动迁房	585,003,441.36	-	426,388,716.12	158,614,725.24
办公楼	15,502,042.14	415,171.55	746,615.55	15,170,598.14
综合体	2,022,863,944.00	-	527,122,587.32	1,495,741,356.68
合计	3,238,496,181.38	3,363,212,838.41	2,887,093,830.77	3,714,615,189.02

（2）存货跌价准备

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	118,369.61	2,200.00	-	22,200.00	-	98,369.61
库存商品	83,346.61	-	-	-	-	83,346.61
低值易耗品	155,861.45	-	-	-	-	155,861.45
合计	357,577.67	2,200.00	-	22,200.00	-	337,577.67

8. 其他流动资产

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴税款	325,472,168.71	265,371,669.36
理财产品	-	80,000,000.00
待抵扣进项税	63,599,780.43	12,063,705.35
合计	389,071,949.14	357,435,374.71

9. 可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	234,449,948.54	1,810,499.57	232,639,448.97
按公允价值计量的	69,744,297.88	648,895.76	69,095,402.12
按成本计量的	164,705,650.66	1,161,603.81	163,544,046.85
合计	234,449,948.54	1,810,499.57	232,639,448.97

10. 长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	-	-	-	-	-	-
其中：未实现融资收益	-	-	-	-	-	-
分期收款销售商品	-	-	-	-	-	-
分期收款提供劳务	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	85,169,774.09	-	85,169,774.09
合计	-	-	-	85,169,774.09	-	85,169,774.09

11. 长期股权投资

（1）*对联营、合营企业投资*

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资中心（有限合伙）	286,022,985.44	-	154,240,431.36	136,169,056.52	-	-	2,126,027.40	-	304,333,215.47	570,158,798.67	-
珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）	220,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	220,100,000.00	-
上海光丹投资中心（有限合伙）	490,100,000.00	285,000,000.00	121,000,000.00	-7,039,822.58	-	-	-	-	-	647,060,177.42	-
上海光翎投资中心（有限合伙）	621,737,968.02	85,169,774.09	210,000,000.00	62,736,154.39	-	-	438,356.16	-	43,118,187.23	602,323,727.57	-
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	41,000,000.00	-	41,000,000.00	2,212,315.06	-	-	2,212,315.06	-	-	-	-
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	264,000,000.00	-	155,674,126.89	47,889,724.05	-	-	13,197,248.49	-	-	143,018,348.67	-
珠海安石宜晟投资中心（有限合伙）	302,000,000.00	-	302,000,000.00	3,243,489.71	-	-	3,243,489.71	-	-	-	-
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	57,400,000.00	-	57,400,000.00	2,308,032.88	-	-	2,308,032.88	-	-	-	-
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	150,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-150,100,000.00	-	-
上海雷泰投资中心（有限合伙）	180,000,000.00	-	-	-9,191,438.30	-	-	-	-	-	170,808,561.70	-
珠海安石宜竺投资中心（有限合伙）	22,500,000.00	39,500,000.00	11,034,300.79	-	-	-	-	-	-	50,965,699.21	-
上海光野投资中心（有限合伙）	100,000,000.00	783,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-883,000,000.00	-	-
上海光妍投资中心（有限合伙）	301,000,000.00	-	301,000,000.00	13,200,000.00	-	-	13,200,000.00	-	-	-	-
上海光魅投资中心（有限合伙）	460,000,000.00	-	-	-238,463,826.89	-	-	-	-	-	221,536,173.11	-
上海光稳投资中心（有限合伙）	-	48,876,250.00	50,000,000.00	9,042,377.07	-	-	10,343,938.36	-	275,453,960.40	273,028,649.11	
EBA Investments Real Estate Fund,L.P.	41,007,620.00	14,650,020.00	-	-12,015,703.91	675,175.00	-	-	-	-	44,317,111.09	-
珠海安岩投资管理有限公司	-	5,000,000.00	-	-485,699.10	-	-	-	-	-	4,514,300.90	-
上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	5,500,000.00	-	-	-6,254.71	-	-	-	-	-	5,493,745.29	-

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		
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	9,038,884.32	-	-	-687,023.93	-	-	-	-	-	8,351,860.39	-
新光大中心项目（注 1）	-	1,536,628,234.54	-	-41,649,771.41	-	-	-	-	900,000.00	1,495,878,463.13	
珠海硅然股权投资基金（有限合伙）	-	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	-	23,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	23,000,000.00	
中关村私募投资基金	-	84,536,471.00	-	-	-	-	-	-	-	84,536,471.00	
小计	3,556,507,457.78	2,914,360,749.63	1,403,348,859.04	-32,738,391.15	675,175.00	-	47,069,408.06	-	-409,294,636.90	4,579,092,087.26	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰稀贵金属股份有限公司	3,858,748.52	-	-	5,661,678.61	-	-	-	-	-	9,520,427.13	-
上海格林风范房地产发展有限公司	129,640,272.58	-	-	-1,666,609.85	-	-	-	-	-	127,973,662.73	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	6,182,036.49	-	-	1,571,839.55	-	-	381,844.79	-	-	7,372,031.25	-
上海安亭老庙黄金有限公司	453,213.94	-	-	-48,408.97	-	-	-	-	-	404,804.97	-
上海嘉宝安石置业有限公司	70,537,759.93	-	-	-12,566,412.49	-	-	-	-	-	57,971,347.44	-
保研咨询（深圳）有限公司	2,415,896.09	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-	-915,896.09	-	-
重庆悠游光石企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京安石永景时尚科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重庆市美家德实业发展有限公司	11,045,998.15	-	-	2,957,546.47	-	-	-	-	-14,003,544.62	-	-
上海熙麦商务咨询管理有限公司	3,702,165.06	-	-	-3,702,165.06	-	-	-	-	-	-	-
光歆设施管理（上海）有限公司	137,401.03	-	-	321,568.46	-	-	-	-	-	458,969.49	-
度融建筑咨询（上海）有限公司	-	200,000.00	-	-27,678.15	-	-	-	-	-	172,321.85	-
小计	227,973,491.79	200,000.00	1,500,000.00	-7,498,641.43	-	-	381,844.79	-	-14,919,440.71	203,873,564.86	-
合计	3,784,480,949.57	2,914,560,749.63	1,404,848,859.04	-40,237,032.58	675,175.00	-	47,451,252.85	-	-424,214,077.61	4,782,965,652.12	5,000,000.00

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

12. 其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他权益工具投资		
非上市权益投资	168,363,395.68	-
上市权益投资	-	-
合计	168,363,395.68	-

（2）分项披露本期非交易性权益工具投资

项目名称	2019 年 12 月 31 日					
	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海嘉宝贸易发展有限公司	-	59,600.00	-	-	非交易性的	-
上海华燕房盟网络科技股份有限公司	-	-	8,488,000.00	-	非交易性的	-
上海太平国际货柜有限公司	-	-	9,575,629.65	-	非交易性的	-
艺格工装（北京）科技有限公司	-	5,358,000.00	-	-	非交易性的	-
上海熙邻网络技术有限公司	-	-	2,188,600.00	-	非交易性的	-
上海斯考特空调有限公司	-	-	1,489,837.33	-	非交易性的	-
重庆光控新业发展有限公司	-	-	-	-	非交易性的	-
首誉光控乌镇雅达 1 号专项资产管理计划	-	25,021,000.00	-	-	非交易性的	-
航头股份	-	-	201,500.00	-	非交易性的	-
合计	-	30,438,600.00	21,943,566.98	-	-	-

13. 其他非流动金融资产

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产		
——非上市权益投资	110,708,556.32	-
——上市权益投资	-	-
——债务工具投资	96,632,071.00	-
合计	207,340,627.32	-

14. 投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2018 年 12 月 31 日	991,761,348.06	330,944,668.22	1,322,706,016.28
2.本期增加金额	2,012,626,527.41	203,555,769.39	2,216,182,296.80
（1）外购	159,709,981.11	-	159,709,981.11
（2）存货\固定资产\在建工程转入	619,024,463.00	203,555,769.39	822,580,232.39
（3）企业合并增加	1,233,892,083.30	-	1,233,892,083.30
3.本期减少金额	4,328,902.22	-	4,328,902.22
（1）处置	-	-	-
（2）其他转出	4,328,902.22	-	4,328,902.22
4.2019 年 12 月 31 日	3,000,058,973.25	534,500,437.61	3,534,559,410.86
二、累计折旧和累计摊销			
1.2018 年 12 月 31 日	173,575,434.39	17,125,535.96	190,700,970.35
2.本期增加金额	114,018,499.61	10,008,001.11	124,026,500.72
（1）计提或摊销	100,308,859.46	10,008,001.11	110,316,860.57
（2）固定资产转入	13,709,640.15	-	13,709,640.15
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
（2）其他转出	-	-	-
4.2019 年 12 月 31 日	287,593,934.00	27,133,537.07	314,727,471.07
三、减值准备			
1.2018 年 12 月 31 日	2,220,998.40	-	2,220,998.40
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	-	-	-
4.2019 年 12 月 31 日	2,220,998.40	-	2,220,998.40
四、账面价值			
1.2019 年 12 月 31 日	2,710,244,040.85	507,366,900.54	3,217,610,941.39
2.2018 年 12 月 31 日	815,964,915.27	313,819,132.26	1,129,784,047.53

15. 固定资产

（1）固定资产汇总情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	130,325,037.70	214,876,579.21
固定资产清理	-	-
合计	130,325,037.70	214,876,579.21

（2）固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	房屋装修改造	办公及其他设备	合计
一、账面原值：						
1.2018 年 12 月 31 日	229,287,385.50	9,796,177.54	7,454,449.98	218,500.00	11,562,036.56	258,318,549.58
2.本期增加金额	-	-	187,926.90	-	6,741,754.15	6,929,681.05
（1）购置	-	-	-	-	1,561,025.76	1,561,025.76
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	187,926.90	-	5,180,728.39	5,368,655.29
3.本期减少金额	85,242,350.77	7,031,884.04	10,699.00	-	236,720.28	92,521,654.09
（1）处置或报废	6,896,689.45	66,899.00	10,699.00	-	92,722.98	7,067,010.43
（2）转入投资性房地产	78,345,661.32	-	-	-	-	78,345,661.32
（3）合并范围减少	-	6,964,985.04	-	-	143,997.30	7,108,982.34
4.2019 年 12 月 31 日	144,045,034.73	2,764,293.50	7,631,677.88	218,500.00	18,067,070.43	172,726,576.54
二、累计折旧						
1.2018 年 12 月 31 日	25,032,334.43	5,975,282.84	6,909,268.78	209,760.00	5,315,324.32	43,441,970.37
2.本期增加金额	12,535,545.84	66,899.00	186,216.38	-	3,392,383.63	16,181,044.85
（1）计提	12,535,545.84	66,899.00	186,216.38	-	3,392,383.63	16,181,044.85
3.本期减少金额	13,709,640.15	3,364,086.74	-	-	147,749.49	17,221,476.38
（1）处置或报废	-	-	-	-	137,100.57	137,100.57
（2）转入投资性房地产	13,709,640.15	-	-	-	-	13,709,640.15
（3）合并范围减少	-	3,364,086.74	-	-	10,648.92	3,374,735.66
4.2019 年 12 月 31 日	23,858,240.12	2,678,095.10	7,095,485.16	209,760.00	8,559,958.46	42,401,538.84
三、减值准备						
1.2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-
4.2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.2019 年 12 月 31 日	120,186,794.61	86,198.40	536,192.72	8,740.00	9,507,111.97	130,325,037.70
2.2018 年 12 月 31 日	204,255,051.07	3,820,894.70	545,181.20	8,740.00	6,246,712.24	214,876,579.21

16. 在建工程

（1）在建工程汇总情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	5,322,559,511.20	3,127,670,395.90
工程物资	-	-
合计	5,322,559,511.20	3,127,670,395.90

（2）在建工程情况

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
黄金广场项目	3,782,420,786.83	-	3,782,420,786.83	-	-	-
光大安石中心项目	1,540,138,724.37	-	1,540,138,724.37	1,877,165,059.23	-	1,877,165,059.23
上海明悦项目	-	-	-	1,250,505,336.67	-	1,250,505,336.67
合计	5,322,559,511.20	-	5,322,559,511.20	3,127,670,395.90	-	3,127,670,395.90

（3）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入投资性房地产金额	本期其他减少金额	期末余额
黄金广场项目	-	3,782,420,786.83	-	-	3,782,420,786.83
光大安石中心项目	1,877,165,059.23	181,790,819.74	460,830,378.85	57,986,775.75	1,540,138,724.37
上海明悦项目	1,250,505,336.67	-	-	1,250,505,336.67	-
合计	3,127,670,395.90	3,964,211,606.57	460,830,378.85	1,308,492,112.42	5,322,559,511.20

17. 无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.2018 年 12 月 31 日	432,994,923.21	4,986,644.15	-	437,981,567.36
2.本期增加金额	-	3,436,532.44	4,142,089.24	7,578,621.68
（1）购置	-	1,985,494.66	-	1,985,494.66
（2）内部研发	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	1,451,037.78	4,142,089.24	5,593,127.02
3.本期减少金额	432,994,923.21	-	-	432,994,923.21
（1）处置	-	-	-	-
（2）其他减少	432,994,923.21	-	-	432,994,923.21
4.2019 年 12 月 31 日	-	8,423,176.59	4,142,089.24	12,565,265.83
二、累计摊销				
1.2018 年 12 月 31 日	15,009,426.73	1,213,687.36	-	16,223,114.09
2.本期增加金额	-	1,259,510.46	-	1,259,510.46
（1）计提	-	1,259,510.46	-	1,259,510.46
（2）企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	15,009,426.73	-	-	15,009,426.73
（1）处置	-	-	-	-
（2）其他减少	15,009,426.73	-	-	15,009,426.73
4.2019 年 12 月 31 日	-	2,473,197.82	-	2,473,197.82
三、减值准备				
1.2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
4.2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2019 年 12 月 31 日	-	5,949,978.77	4,142,089.24	10,092,068.01
2.2018 年 12 月 31 日	417,985,496.48	3,772,956.79	-	421,758,453.27

18. 商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2019 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,263,692,231.81	-	-	-	-	1,263,692,231.81
合计	1,263,692,231.81	-	-	-	-	1,263,692,231.81

（2）商誉的形成

2016 年 12 月 31 日（以下简称购买日），本公司以 1,542,608,322.00 元的对价购买了光大安石公司之 51%的股权，购买日本公司取得光大安石公司可辨认净资产的公允价值份额 278,916,090.19 元。

合并成本大于合并中取得的光大安石公司可辨认净资产公允价值份额的差额为 1,263,692,231.81 元，确认为合并资产负债表中的商誉。

（3）商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

收购日光大安石公司所拥有的与商誉相关的资产负债作为唯一资产组。本年末商誉所在资产组与购买日形成商誉时所确定的资产组一致，其构成未发生变化。

（4）说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司聘请上海众华资产评估有限公司对光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司相关资产组在 2019 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。

上海众华资产评估有限公司出具了沪众评报字〔2020〕第 0126 号评估报告，资产组的可收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年化增长率为 6%-12%不等。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 15.41%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以 2019 年 12 月 31 日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组可回收金额为 2,961,000,000.00 元，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组账面价值为 461,419,038.01 元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为 2,477,827,905.51 元。

（5）商誉减值测试的影响

公司综合考虑光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合上海众华资产评估有限公司出具的评估报告，公司认为收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司形成的商誉无需计提减值准备。

（6）形成商誉时的并购重组相关方有业绩承诺的情形

根据公司与 EBA Investments（Advisory）Limited（中文名：光大安石投资（咨询）有限公司，以下简称“光大安石投资”）于 2016 年 11 月 2 日签订的《股权购买协议》，光大安石投资承诺目标公司在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司（光大安石和安石资管）所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。

2016 年至 2018 年度，光大安石公司实现净利润情况为：

年度	承诺净利润	实际净利润	承诺完成率
2016 年度	21,091.00	22,761.04	107.92%
2017 年度	22,611.61	24,744.11	109.43%
2018 年度	25,395.23	26,858.80	105.76%
合计	69,097.84	74,363.95	107.62%

19. 长期待摊费用

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019 年 12 月 31 日
房屋修缮费	4,755,748.10	53,702,467.20	13,637,874.52	-	44,820,340.78
重庆观音桥租赁费	20,785,714.29	-	2,858,514.37	17,927,199.92	-
明悦商标使用权	18,349,514.67	-	-	18,349,514.67	-
合计	43,890,977.06	53,702,467.20	16,496,388.89	36,276,714.59	44,820,340.78

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵消的递延所得税资产

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	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	18,727,506.73	4,683,440.07	15,227,291.93	3,806,822.99
公允价值变动	2,378,533.52	594,633.38	9,142,873.30	2,285,718.34
预提费用	384,407,154.63	96,101,788.66	235,445,524.17	58,861,381.05
可抵扣亏损	246,439,737.38	61,609,934.35	46,372,378.02	11,593,094.51
股权投资损失	1,968,258.36	492,064.59	1,968,258.38	492,064.59
内部未实现利润	64,112,360.24	16,028,090.06	267,418,228.96	66,854,557.24
企业投资产生的暂时性差异	218,977,629.52	54,744,407.38	-	-
合计	937,011,180.38	234,254,358.49	575,574,554.76	143,893,638.72

（2）未经抵消的递延所得税负债

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	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
公允价值变动产生的暂时性差异	83,564,021.36	20,891,005.34	59,388,985.79	14,847,246.45
超额收益产生的暂时性差异	326,160,932.76	81,540,233.19	85,169,774.09	21,292,443.52
企业投资产生的暂时性差异	490,445,101.55	122,611,275.39	326,640,527.40	81,660,131.85
股权投资贷方差额	1,619,504.48	404,876.12	1,619,504.48	404,876.12
非同一控制企业合并资产增值	3,256,946,987.22	814,236,746.80	2,409,764,760.16	602,441,190.04
合计	4,158,736,547.37	1,039,684,136.84	2,882,583,551.92	720,645,887.98

21. 短期借款

（1）短期借款分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	350,000,000.00	-
合计	350,000,000.00	-

22. 应付账款

（1）应付账款列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	237,623,129.53	452,919,771.21
1-2 年	294,081,834.72	164,469,986.27
2-3 年	119,331,830.44	107,740,479.07
3-4 年	79,403,555.48	19,980,740.38
4-5 年	4,721,143.72	9,030,309.80
5 年以上	26,369,407.16	18,979,165.83
合计	761,530,901.05	773,120,452.56

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
贵州智诚企业集团投资有限公司	39,999,983.14	未支付的股权款
方远建设集团股份有限公司	25,424,456.95	未结算工程款
五洋建设集团股份有限公司	21,251,062.00	未结算工程款
上海嘉定娄塘建筑安装有限公司	19,761,474.00	未结算工程款
合计	106,436,976.09	

23. 预收款项

（1）预收账款列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	3,225,342,579.80	2,007,748,736.74
1-2 年	436,920,711.56	844,725,713.60
2-3 年	-	5,810,750.71
3-4 年	4,181,234.00	397,185.21
4-5 年	-	796,965.50
5 年以上	1,396,194.50	599,229.00
合计	3,667,840,719.86	2,860,078,580.76

（2）账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
购房者	439,698,354.00	未达到结转收入条件
合计	439,698,354.00	

24. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	228,048,358.10	339,047,438.94	322,319,017.21	244,776,779.83
二、离职后福利-设定提存计划	289,556.63	16,024,098.21	15,955,246.10	358,408.74
三、辞退福利	46,658.72	1,689,988.25	1,736,646.97	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	228,384,573.45	356,761,525.40	340,010,910.28	245,135,188.57

（2）短期薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	225,543,608.81	313,010,305.67	298,016,650.09	240,537,264.39
2、职工福利费	53,658.53	3,703,190.79	3,667,005.62	89,843.70
3、社会保险费	199,680.32	9,845,596.27	9,825,855.52	219,421.07
其中：医疗保险费	178,283.90	8,755,642.23	8,737,968.35	195,957.78
工伤保险费	7,132.53	275,189.79	274,970.72	7,351.60
生育保险费	14,263.89	814,764.25	812,916.45	16,111.69
其他	-	-	-	-
4、住房公积金	-	8,823,807.96	8,806,244.96	17,563.00
5、工会经费和职工教育经费	2,251,410.44	3,663,656.85	2,002,379.62	3,912,687.67
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他	-	881.40	881.40	-
合计	228,048,358.10	339,047,438.94	322,319,017.21	244,776,779.83

（3）设定提存计划列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
1、基本养老保险	275,583.92	15,491,426.09	15,423,297.63	343,712.38
2、失业保险费	13,972.71	532,672.12	531,948.47	14,696.36
3、企业年金缴费	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-
合计	289,556.63	16,024,098.21	15,955,246.10	358,408.74

25. 应交税费

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
企业所得税	189,803,576.53	146,527,250.10
增值税	32,140,229.98	29,897,946.42
土地增值税	49,717,727.24	-
房产税	6,148,735.85	3,182,011.63
城市维护建设税	2,245,739.86	1,602,249.59
教育费附加	1,092,169.78	680,468.95
地方教育费附加	651,060.92	298,670.47
代扣代缴个人所得税	4,738,739.81	3,321,229.59
印花税	69,878.66	40,045.23
河道管理费	4,008,274.15	81,313.70
合计	290,616,132.78	185,631,185.68

26. 其他应付款

（1）其他应付款分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	-	117,083,049.89
应付股利	13,011,745.39	10,044,605.22
其他应付款	2,620,686,795.34	2,556,976,532.04
合计	2,633,698,540.73	2,684,104,187.15

（2）应付利息情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	-	18,982,265.92
企业债券利息	-	97,570,373.01
短期借款应付利息	-	530,410.96
合计	-	117,083,049.89

（3）应付股利情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
普通股股利	13,011,745.39	10,044,605.22
合计	13,011,745.39	10,044,605.22

（4）其他应付款

1）按款项性质列示其他应付款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	1,905,157,790.83	1,941,853,179.52
1-2 年	460,382,863.33	471,267,444.14
2-3 年	116,123,220.01	27,081,457.00
3-4 年	25,971,040.92	98,168,040.49
4-5 年	94,648,762.13	1,564,487.05
5 年以上	18,403,118.12	17,041,923.84
合计	2,620,686,795.34	2,556,976,532.04

2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
上海格林风范房地产发展有限公司	104,147,000.00	联营企业往来款
上海新翔投资有限公司	101,706,625.33	未到结算期
中踞置业发展有限公司	61,200,000.00	未到结算期
宁波太平洋宏伟贸易有限公司	58,800,000.00	未到结算期
上海菊城建设配套工程有限公司	57,363,477.68	未到结算期
合计	383,217,103.01	

27. 一年内到期的非流动负债

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	790,000,000.00	1,800,000,000.00
一年内到期的应付债券	-	879,799,000.00
一年内到期的长期应付款	13,649,535.95	80,000,000.00
合计	803,649,535.95	2,759,799,000.00

28. 长期借款

（1）长期借款分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	3,534,716,354.77	3,474,584,151.00
保证借款	380,073,111.03	399,980,000.00
信用借款	-	-
合计	3,914,789,465.80	3,874,564,151.00

29. 应付债券

（1）应付债券

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
—债券面值	4,530,600,000.00	2,651,000,000.00
—应计利息	110,349,249.19	-
合计	4,640,949,249.19	2,651,000,000.00

（2）应付债券的增减变动

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	其他转出	期末余额
资产支持票据	651,000,000.00	2018.10.30	18 年	651,000,000.00	651,000,000.00	-	17,207,791.65	-	400,000.00	-	667,807,791.65
18 光大嘉宝 PPN001	1,000,000,000.00	2018.1.30	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	63,517,808.22	-	-	-	1,063,517,808.22
18 光大嘉宝 PPN002	200,000,000.00	2018.7.3	3 年	200,000,000.00	200,000,000.00	-	6,881,095.89	-	-	-	206,881,095.89
18 光大嘉宝 PPN003	400,000,000.00	2018.9.7	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00	-	8,771,506.85	-	-	-	408,771,506.85
18 光大嘉宝 PPN004	400,000,000.00	2018.12.4	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00	-	1,792,000.00	-	-	-	401,792,000.00
19 光大嘉宝 ZR001	500,000,000.00	2019.12.20	2 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	999,452.05	-	-	-	500,999,452.05
19 光大嘉宝 ZR002	500,000,000.00	2019.12.26	2 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	534,246.58	-	-	-	500,534,246.58
19 嘉宝 01（155736）	880,000,000.00	2019.9.24	5 年	880,000,000.00	-	880,000,000.00	10,645,347.95	-	-	-	890,645,347.95
合计	4,531,000,000.00			4,531,000,000.00	2,651,000,000.00	1,880,000,000.00	110,349,249.19	-	400,000.00	-	4,640,949,249.19

30. 长期应付款

（1）*分类列示*

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	-	11,495,860.00
合计	-	11,495,860.00

（2）*按款项性质列示长期应付款*

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非金融机构借款	-	11,495,860.00
合计	-	11,495,860.00

31. *预计负债*

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
未决诉讼	60,000,000.00	-
合计	60,000,000.00	-

详见附注十三.2 关于未决诉讼

32. *其他非流动负债*

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
优先级有限合伙人投资	531,279,468.49	203,250,000.00
合计	531,279,468.49	203,250,000.00

33. *股本*

项目	2018 年 12 月 31 日	本次变动增减（+、—）					2019 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,153,604,156.00	-	-	346,081,246.00	-	346,081,246.00	1,499,685,402.00
合计	1,153,604,156.00	-	-	346,081,246.00	-	346,081,246.00	1,499,685,402.00

34. *资本公积*

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	1,701,818,435.35	-	346,081,246.00	1,355,737,189.35
其他资本公积	66,620,338.16	-	-	66,620,338.16
合计	1,768,438,773.51	-	346,081,246.00	1,422,357,527.51

35. 其他综合收益

项目	2019 年 1 月 1 日	本期发生额						2019 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,096,260.12	-12,638,374.99	-	-	-3,159,593.75	-9,187,888.33	-290,892.91	-3,091,628.21
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	6,096,260.12	-12,638,374.99	-	-	-3,159,593.75	-9,187,888.33	-290,892.91	-3,091,628.21
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	1,020,509.50	954,966.55	-	-	-	516,258.95	438,707.60	1,536,768.45
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	1,020,509.50	954,966.55	-	-	-	516,258.95	438,707.60	1,536,768.45
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、其他综合收益合计	7,116,769.62	-11,683,408.44	-	-	-3,159,593.75	-8,671,629.38	147,814.69	-1,554,859.76

36. 盈余公积

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20
合计	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20

37. 未分配利润

项目	2019 年度	2018 年度
调整前上期末未分配利润	2,835,887,271.51	2,146,156,177.43
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	49,637,408.91	-
调整后期初未分配利润	2,885,524,680.42	2,146,156,177.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	451,294,772.40	881,461,781.40
减：提取法定盈余公积	-	5,379,246.80
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	184,576,664.96	186,351,440.52
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,152,242,787.86	2,835,887,271.51

38. 营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,762,403,573.76	2,676,965,375.80	4,662,493,074.08	2,039,766,241.18
其他业务	58,183,804.62	24,422,035.79	95,195,933.13	7,564,822.61
合计	4,820,587,378.38	2,701,387,411.59	4,757,689,007.21	2,047,331,063.79

39. 税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
营业税	137,852.15	17,785,116.60
城建税	14,678,367.87	12,834,787.79
教育费附加	7,345,333.49	7,100,361.94
地方教育费附加	3,897,890.14	4,609,043.79
河道管理费	13,607.86	954,277.52
土地增值税	395,673,447.18	558,707,006.83
房产税	23,154,271.77	11,329,509.52
土地使用税	1,970,057.80	3,317,368.89
车船税	11,065.00	63,662.60
印花税	4,457,111.27	1,731,375.55
其他	641,092.72	-
合计	451,980,097.25	618,432,511.03

40. 销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	6,845,158.16	5,959,080.29
销售佣金	29,187,722.63	28,442,898.30
广告费	21,541,560.62	6,025,000.00
咨询及中介服务费	25,232,940.60	64,150,010.17
物业服务费	734,385.95	5,352,062.88
客服费	99,695.27	884,400.00
其他	11,640,733.84	3,583,691.52
合计	95,282,197.07	114,397,143.16

41. 管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	300,871,402.58	257,112,636.93
办公费	27,728,198.20	24,958,267.90
差旅费	12,951,375.53	13,772,870.39
业务招待费	2,658,162.04	405,586.84
中介服务费	64,307,568.04	45,489,532.61
折旧及摊销	20,303,603.49	44,295,431.71
咨询顾问费	4,934,565.56	395,411.76
其他	14,146,053.36	23,560,461.87
合计	447,900,928.80	409,990,200.01

42. 财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息费用	582,778,676.35	287,161,440.36
减:利息收入	176,588,839.82	44,732,328.58
利息净支出	406,189,836.53	242,429,111.78
汇兑损失	17,793.35	8,184.30
减:汇兑收益	33,079.88	97,447.81
汇兑净损失	-15,286.53	-89,263.51
银行手续费	3,413,523.42	7,164,251.50
其他	43,806,173.88	-
合计	453,394,247.30	249,504,099.77

43. 其他收益

产生其他收益的来源	2019 年度	2018 年度
稳岗补贴	672,485.99	-
其他	6,761,225.17	342,731.26
合计	7,433,711.16	342,731.26

44. 投资收益

项目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-41,525,244.74	219,147,962.03
处置长期股权投资产生的投资收益	13,274,843.29	26,464,464.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	1,018,420.91
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	844,934.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,844,907.41	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	44,385,009.64	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	14,851,121.04
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	41,676,864.32
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	33,451,392.39	-
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	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-
处置债权投资取得的投资收益	-	-
其他	-547,130.61	3,613,357.22
合计	53,883,777.38	307,617,123.87

45. 公允价值变动收益

项目	2019 年度	2018 年度
交易性金融资产	-42,733,437.86	-13,577,927.97
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	-42,733,437.86	-13,577,927.97

46. 信用减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-4,028,055.09	-
其他应收款坏账损失	-524,127.99	-
合计	-4,552,183.08	-

47. 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	4,288,710.57
存货跌价损失	-2,200.00	-
合计	-2,200.00	4,288,710.57

48. 资产处置收益

资产处置收益的来源	2019 年度	2018 年度
固定资产处置收益	378,297.18	880,251.75
合计	378,297.18	880,251.75

49. 营业外收入

项目	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	820,000.00	820,000.00
其他	2,478,599.80	2,478,599.80
合计	3,298,599.80	3,298,599.80

项目	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	324,000.00	324,000.00
其他	1,440,965.36	1,440,965.36
合计	1,764,965.36	1,764,965.36

50. 营业外支出

项目	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	120,000.00	120,000.00
非流动资产毁损报废损失	2,102.61	2,102.61
其他	5,560,012.85	5,560,012.85
合计	5,682,115.46	5,682,115.46

项目	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	216,200.00	216,200.00
非流动资产毁损报废损失	14,014.58	14,014.58
其他	651,446.78	651,446.78
合计	881,661.36	881,661.36

51. 所得税费用

（1）*所得税费用表*

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	273,537,403.03	427,675,294.80
递延所得税费用	-29,587,002.75	21,163,834.10
合计	243,950,400.28	448,839,128.90

（2）*会计利润与所得税费用调整过程*

项目	2019 年度	2018 年度
利润总额	682,666,945.49	1,618,468,182.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	170,666,736.36	404,617,045.75
子公司适用不同税率的影响	-4,174,972.84	-22,115,101.25
调整以前期间所得税的影响	-5,092,748.75	1,386,333.71
非应税收入的影响	-6,355,399.29	-1,126,196.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,821,754.75	4,183,656.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,503,163.81	447,168.92
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	90,588,193.86	61,446,221.95
其他	-	-
所得税费用	243,950,400.28	448,839,128.90

52. 现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	90,211,737.35	31,925,503.70
往来款	1,079,104,795.41	356,629,095.49
营业外收入及其他	12,888,042.32	2,441,212.80
合计	1,182,204,575.08	390,995,811.99

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付各项费用	228,124,340.48	199,191,708.64
支付往来款项	834,630,417.97	485,392,275.53
营业外支出及其他	8,856,805.52	4,875,266.35
合计	1,071,611,563.97	689,459,250.52

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收回为关联公司质押担保存款	719,000,000.00	-
收回借款	30,000,000.00	-
合计	749,000,000.00	-

（4）*支付的其他与投资活动有关的现金*

项目	2019 年度	2018 年度
关联公司借款支出	329,000,000.00	
合计	329,000,000.00	

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
取得非金融机构借款	15,000,000.00	-
合计	15,000,000.00	-

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
归还非金融机构借款	95,000,000.00	180,000,000.00
子公司减资归还少数股东	36,000,000.00	-
并表合伙企业归还合伙人出资	300,859,950.86	-
合计	431,859,950.86	180,000,000.00

53. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	438,716,545.21	1,169,629,054.03
加：资产减值准备	4,554,383.08	-4,288,710.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,087,282.14	24,426,102.82
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	1,259,510.46	15,817,093.12
长期待摊费用摊销	16,496,388.89	10,358,695.93
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）	-378,297.18	-866,237.17
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,102.61	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	42,733,437.86	-71,591,846.12
财务费用（收益以“－”号填列）	630,744,238.39	333,677,094.08
投资损失（收益以“－”号填列）	-55,171,989.54	-321,900,275.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-78,826,081.05	21,397,508.29
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	50,617,355.48	-10,876,221.86
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,163,205,897.40	892,867,544.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	268,139,039.55	-1,617,058,210.01
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-418,065,330.97	1,302,387,464.70
其他	132,972,921.29	31,729,835.45
经营活动产生的现金流量净额	-113,324,391.18	1,775,708,891.62
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	3,031,435,223.22	5,138,498,050.25
减：现金的期初余额	5,138,498,050.25	2,074,104,562.15
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	-2,107,062,827.03	3,064,393,488.10

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2019 年度	2018 年度
一、现金	3,031,435,223.22	5,138,498,050.25
其中：库存现金	279,058.33	16,807.73
可随时用于支付的银行存款	2,874,621,585.25	4,612,037,174.56
可随时用于支付的其他货币资金	156,534,579.64	526,444,067.96
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,031,435,223.22	5,138,498,050.25
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	-	-

54. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	606,467,206.18	定期存单质押/诉讼保全款
应收账款	注 1	质押抵押借款
存货	3,236,852,410.32	抵押借款
长期股权投资	注 1	质押抵押借款
固定资产	13,464,059.62	抵押借款
投资性房地产	2,584,704,821.43	抵押借款
在建工程	5,322,559,511.20	抵押借款
合计	11,764,048,008.75	

注 1：公司下属子公司珠海光石安琰投资有限公司以所持有西安光石正尚商业运营管理有限公司 100%股权和公司《编号：AVICTC2019X0799-5 应收账款质押登记协议》中所述应收账款进行质押，及西安光石正尚商业运营管理有限公司所持有房屋及土地使用权进行抵押，向中航信托股份有限公司取得 80,000 万元人民币的质押抵押借款，该股权在珠海光石安琰投资有限公司账面价值为 17,103.84 万元，分别为长期股权投资 1,000 万元和长期应收款 16,103.84 万元，在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

注 2：公司控股子公司--上海泰琳实业有限公司与上海易初莲花连锁超市有限公司于 2002 年 4 月 26 日签订《易初莲花购物中心天山店房屋租赁合同》，于 2014 年 1 月 28 日签署《虹桥临空 24 号地块改造工程之易初莲花购物中心天山店房屋改建协议》，因上述协议未能执行导致纠纷，上海易初莲花连锁超市有限公司于 2018 年 9 月 11 日向上海市第一中级人民法院提起诉讼，请求法院判决上海泰琳支付违约赔偿金人民币 1.94 亿元,2018 年 9 月 30 日,上海易初莲花连锁超市有限公司向法院申请查封了涉案项目的土地及地上在建工程，查封金额以 194,167,206.18 元为限。2019 年 9 月 9 日，上海泰琳实业有限公司全资股东上海安赟投资有限公司向上海市第一中级人民币法院提供了等额的现金作为替代，解除了对涉案地块及在建工程的保全措施，该等款项目前由法院保管。与诉讼相关事宜详见附注十三.2。

55. 外币货币性项目

（1）*外币货币性项目*

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,218,255.48	6.9762	8,498,793.89
港币	-	-	-
其他应收款			
其中：美元	8,419.83	6.9762	58,738.42
港币	-	-	-
应交税费			
其中：美元	114,216.68	6.9762	796,798.40
港币	-	-	-
应付利息			
其中：美元	281,586.10	6.9762	1,964,400.95
港币	-	-	-
其他应付款			
其中：美元	364,314.55	6.9762	2,541,531.17
港币	-	-	-
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	1,675,000.00	6.9762	11,685,135.00
港币	-	-	-

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例%	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海光野投资中心（有限合伙）	2019.9.30	（注 1）	（注 1）	受让合伙企业份额并增资	2019.9.30	取得控制权	-	-58,479,382.90
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	2019.4.30	200,864,383.56	（注 2）	受让合伙企业份额	2019.4.30	取得控制权	112,533,749.74	-56,887,977.86
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	2019.4.30	73,000,000.00	100.00	受让合伙企业份额	2019.4.30	取得控制权	44,686.80	639,234.10
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	2019.4.30	156,200,000.00	100.00	受让合伙企业份额	2019.4.30	取得控制权	150,045.45	1,125,175.88
重庆市美家德实业发展有限公司	2019.4.30.	70,194,284.00	60.00	受让股权方式	2019.4.30.	取得控制权	8,162,894.72	-4,485,363.34
EverbrightCapitalManagementLimited	2019.5.31	7,736,344.00	100.00	受让股权方式	2019.5.31	取得控制权	-	-102,056.00

注 1：本期公司认缴上海光野投资中心（有限合伙）158,879.50 万份财产份额，合计认缴其 174,879.50 万份财产份额，占其总认缴份额 60.47%，同时公司担任上海光野投资中心（有限合伙）普通合伙人，根据合伙协议安排，公司对其具有控制权，本期将其纳入合并报表范围。截止资产负债表日，公司实际实缴优先级份额 43,700.00 万元，权益级份额 44,600.00 万元。

注 2：本期公司受让、认缴珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）5,000 万份财产份额，合计认缴其 65,000 万份财产份额，占其总认缴份额 50.00%，同时公司担任珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）普通合伙人，根据合伙协议安排，公司对其具有控制权，本期将其纳入合并报表范围。

（2）合并成本及商誉

合并成本	上海光野（注 1）	珠海宜昭	珠海宜涵	珠海宜茂	重庆美家德	ECML
--现金	-	50,764,383.56	73,000,000.00	156,200,000.00	35,097,142.00	7,736,344.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	150,100,000.00	-	-	35,097,142.00	-
--其他	-	-	-	-	-	-
合并成本合计	-	200,864,383.56	73,000,000.00	156,200,000.00	70,194,284.00	7,736,344.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-	200,864,383.56	73,000,000.00	156,200,000.00	70,194,284.00	7,736,344.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-	-	-	-	-

注 1：本期公司认缴上海光野投资中心（有限合伙）份额，在并购日公司尚未实缴权益级份额；截止资产负债表日，公司实际实缴优先级份额 43,700.00 万元，权益级份额 44,600.00 万元。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海光野		珠海宜昭		珠海宜涵	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	207,355,441.38	207,355,441.38	153,251,163.13	153,251,163.13	974,222.08	974,222.08
交易性金融资产					21,494,889.09	16,808,734.97
应收款项	39,378,825.64	39,378,825.64	46,144,713.58	46,144,713.58	50,897,723.00	50,897,723.00
其他流动资产			64,772,129.67	64,772,129.67		
长期应收款						
投资性房地产			1,034,923,160.20	823,741,590.00		
固定资产	401,547.44	401,547.44	4,967,107.85	4,967,107.85		
在建工程	3,385,038,163.85	3,102,076,928.82				
无形资产			1,401,037.78	1,401,037.78		
长期待摊费用	14,099.29	14,099.29	16,988,537.09	16,988,537.09		
负债：						
借款	1,353,550,000.00	1,353,550,000.00	-	-		
应付款项	1,224,787,031.61	1,224,787,031.61	843,647,001.16	843,647,001.16		
递延所得税负债	519,448,976.57	448,708,667.81	52,795,392.55	-		
净资产	534,402,069.42	322,181,143.15	426,005,455.59	267,619,277.94	73,366,834.17	68,680,680.05
减：少数股东权益	22,069.42	22,069.42	-422,079.86	-422,079.86	-	-
取得的净资产	534,380,000.00	322,159,073.73	426,427,535.45	268,041,357.80	73,366,834.17	68,680,680.05

项目	珠海宜茂		重庆美家德		ECML	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	4,497,044.72	4,497,044.72	1,330,926.03	1,330,926.03	3,846,310.84	3,846,310.84
交易性金融资产	107,659,339.63	79,823,336.03				
应收款项	758,540.27	758,540.27				
其他流动资产						
长期应收款	44,070,000.00	44,070,000.00				
投资性房地产			210,383,379.05	150,263,380.56		
固定资产						
在建工程						
无形资产					4,096,496.84	
长期待摊费用						
负债：						
借款			21,850,000.00	21,850,000.00		
应付款项			22,490,452.70	22,490,452.70	206,463.68	
递延所得税负债			50,383,379.05	37,565,845.14		
净资产	156,984,924.62	129,148,921.02	116,990,473.33	69,688,008.75	7,736,344.00	3,846,310.84
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	156,984,924.62	129,148,921.02	116,990,473.33	69,688,008.75	7,736,344.00	3,846,310.84

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
重庆市美家德实业发展有限公司	20,906,402.62	35,097,142.00	14,190,739.38	根据评估报告确定公允价值	-

2. 处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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	丧失控制权之日剩余股权的比例%
上海光稳投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	4.95	出让份额	2019.1.1	丧失控制权	28.26

本期公司转让部分上海光稳投资中心（有限合伙）财产份额，上海光稳投资中心（有限合伙）根据合伙人构成调整了合伙协议安排，公司对其不在具有控制权，报告期内上海光稳投资中心（有限合伙）不再纳入合并报表范围。

3. 其他原因的合并范围变动

公司其他合并范围变动都系投资新设公司增加。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	投资设立
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	上海	房地产开发经营，物业管理	-	90.00	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务有限公司	上海	上海	物业管理、五金交电、建材等	-	94.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	上海	科技园建设，实业投资等	-	51.00	投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	上海	电机电脑机电产品及物业租赁	-	100.00	投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	上海	苗木种植、培育	-	100.00	投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	65.00	投资设立
上海联鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	39.00	投资设立
上海联友置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	33.15	投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	60.00	投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	51.00	非同一控制合并
上海尧琛实业有限公司	上海	上海	企业管理	-	100.00	投资设立
上海嘉宝宜合置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	上海	劳动服务、劳力输出	60.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00	-	投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资咨询	100.00	-	投资设立
CELJIABAO（HONGKONG）LIMITED	香港	香港	贸易	100.00	-	投资设立
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00	-	非同一控制合并
光控安石（北京）投资管理有限公司	北京	北京	资产管理	-	51.00	非同一控制合并
上海安迎投资管理有限公司	上海	上海	股权投资管理	-	51.00	投资设立
EBA（HongKong）AssetManagementLimited	香港	香港	投资咨询	-	51.00	投资设立
EBAInvestmentsRealEstatePartners	开曼	开曼	投资管理	-	51.00	投资设立
EBAProsperousInvestmentCentreLLC	美国	美国	投资管理	-	51.00	投资设立
EverbrightCapitalManagementLimited	香港	香港	投资管理		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
光大安石（北京）资产管理有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00	-	非同一控制合并
光控第一太平物业管理（上海）有限公司	上海	上海	物业管理	-	28.05	非同一控制合并
光控安石（上海）商业管理有限公司	上海	上海	投资咨询，商业管理	-	51.00	非同一控制合并
重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	重庆	房屋租赁	-	30.60	非同一控制合并
珠海光石安潮投资有限公司	珠海	珠海	投资咨询	-	42.33	投资设立
光控安石（横琴）资产管理有限公司	横琴	横琴	资产管理	-	51.00	投资设立
上海光融贸易有限公司	上海	上海	百货零售,贸易代理	-	51.00	投资设立
上海安融贸易中心（有限合伙）	上海	上海	化妆品销售,商务咨询	-	25.50	投资设立
珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资,投资管理,资产管理	-	48.57	投资设立
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	上海	投资咨询	-	42.00	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	上海	投资咨询	-	30.00	非同一控制合并
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30.00	非同一控制合并
上海光野投资中心（有限合伙）	上海	上海	租赁和商务服务业	46.78（注 1）	-	非同一控制合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海安赟投资有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	-	46.78	非同一控制合并
上海泰琳实业有限公司	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	-	46.78	非同一控制合并
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	租赁和商务服务业	49.14（注 2）	0.00	非同一控制合并
珠海光石安琰投资有限公司	珠海	珠海	租赁和商务服务业	-	48.63	非同一控制合并
西安光石正尚商业运营管理有限公司	西安	西安	租赁和商务服务业	-	48.63	非同一控制合并

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

注 2：报告期按照公司已出资珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例。

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：

公司认缴光控安石-上海一号私募基金、上海光野投资中心（有限合伙）和珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）财产份额比例为 42.00%、60.47%和 50.00%，公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人。根据相关协议安排，公司认为在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海嘉宝联友房地产有限公司	35.00%	39,730,071.40	-	1,135,103,673.35
上海嘉宝锦熙置业有限公司	40.00%	73,536,346.86	-	68,328,938.19
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00%	131,093,477.57	-	544,306,302.57
光控安石-上海一号私募投资基金	58.00%	-182,995,447.91	-	439,094,127.52
上海光野投资中心（有限合伙）	53.22%（注 1）	-31,114,751.51	-	476,287,317.91

注：上海光野投资中心（有限合伙）少数股东持股比例按照少数股东权益级已出资份额除以合伙企业总权益级已出资份额计算。

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海嘉宝联友房地产有限公司	362,060.57	137.84	362,198.41	144,626.54	10,530.94	155,157.48	254,590.10	300.56	254,890.66	122,498.20	-	122,498.20
上海嘉宝锦熙置业有限公司	64,133.91	1.88	64,135.79	47,053.56	-	47,053.56	204,332.51	3.25	204,335.76	196,637.61	-	196,637.61
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	113,720.62	59,973.13	173,693.75	52,424.96	10,185.87	62,610.83	180,627.67	5,621.66	186,249.33	99,430.64	4,467.44	103,898.08
光控安石-上海一号私募投资基金	152,971.67	307,417.19	460,388.86	64,110.11	320,572.86	384,682.97	396,824.47	271,538.76	668,363.23	262,335.19	300,015.24	562,350.43
上海光野投资中心（有限合伙）	24,297.61	379,525.18	403,822.79	95,836.38	218,494.14	314,330.52						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海嘉宝联友房地产有限公司	35,320.05	11,500.71	11,500.71	-218,026.65	335,309.43	89,420.64	89,420.64	59,050.54
上海嘉宝锦熙置业有限公司	178,909.61	18,384.09	18,384.09	21,503.67	-	-688.50	-688.50	67,279.52
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	44,359.71	26,753.77	26,807.09	19,489.35	52,123.77	26,926.14	27,134.28	20,162.54
光控安石-上海一号私募投资基金	28,230.95	-30,306.91	-30,306.91	-9,058.82	174.57	-9,320.54	-9,320.54	-11,636.85
上海光野投资中心（有限合伙）	-	-5,847.75	-5,847.75	-181.90	-	-	-	-

2. 在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海光渝投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	50.01	-	按权益法核算
上海光翎投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	50.01	-	按权益法核算
上海光丹投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	49.22	-	按权益法核算
上海光魅投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	29.29	-	按权益法核算
上海晟科投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	注 1	-	按权益法核算

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

（2）重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额	
	上海光渝投资中心（有限合伙）	上海光翎投资中心（有限合伙）	上海光丹投资中心（有限合伙）	上海光魅投资中心（有限合伙）	上海晟科投资中心（有限合伙）	上海光渝投资中心（有限合伙）	上海光翎投资中心（有限合伙）
流动资产	842,117,900.24	821,767,712.32	910,851,750.17	1,241,042,122.06	10,656,348,941.32	659,285,826.27	2,398,954,180.13
其中：现金和现金等价物	901,720.35	66,892.32	2,674,200.22	174,860.58	33,120,171.81	45,779.51	180,675.79
非流动资产					-		-
资产合计	842,117,900.24	821,767,712.32	910,851,750.17	1,241,042,122.06	10,656,348,941.32	659,285,826.27	2,398,954,180.13
流动负债	2,901,338.14	48,050.83	11,568,622.91	29,887,396.87	14,224,805.73	3,586,003.35	42,707.67
非流动负债					-		
负债合计	2,901,338.14	48,050.83	11,568,622.91	29,887,396.87	14,224,805.73	3,586,003.35	42,707.67
少数股东权益	-					-	

项目	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额	
	上海光渝投资中心（有限合伙）	上海光翎投资中心（有限合伙）	上海光丹投资中心（有限合伙）	上海光魅投资中心（有限合伙）	上海晟科投资中心（有限合伙）	上海光渝投资中心（有限合伙）	上海光翎投资中心（有限合伙）
归属于母公司股东权益	839,216,562.10	821,719,661.49	899,283,127.26	1,211,154,725.19	10,642,124,135.59	655,699,822.92	2,398,911,472.46
按持股比例计算的净资产份额	570,158,798.67	602,323,727.57	647,060,177.42	221,536,173.11	1,495,878,463.13	286,022,985.44	621,737,968.02
调整事项	-	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	570,158,798.67	602,323,727.57	647,060,177.42	221,536,173.11	1,495,878,463.13	286,022,985.44	621,737,968.02
营业收入	-				415,034,985.04	-	
税金及附加	121,250.00	356,425.00	4,250.00	20,798.80	2,860,821.10		450,000.00
管理费用	9,442,707.81	12,040,716.80	128,266.97	25,900,843.35	80,000.00	9,432,030.68	22,918,502.10
公允价值变动损益	-128,783,820.11		65,822,450.05	-38,488,358.81	567,019,800.69	218,592,349.15	869,542,684.34
其他收益					11,724,000.00		
投资收益	632,644,003.43	173,685,340.61			58,374.00		3,066,179.33
财务费用	-884.93	-56,950.51	-7,948.51	24,640.12	-80,818.21	-11,668.96	15,919,665.88
所得税费用						-	
净利润	494,297,110.44	161,345,149.32	65,697,881.59	-64,434,641.08	990,977,156.84	209,171,987.43	833,320,695.69
终止经营的净利润	-					-	
其他综合收益	-					-	
综合收益总额	494,297,110.44	161,345,149.32	65,697,881.59	-64,434,641.08	990,977,156.84	209,171,987.43	833,320,695.69
本年度收到的来自合营企业的股利	2,126,027.40	438,356.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（3）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	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	1,037,134,747.36	3,551,507,457.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	55,509,818.82	233,691,267.26
--其他综合收益	675,175.00	-
--综合收益总额	56,184,993.82	233,691,267.26
联营企业：		
投资账面价值合计	203,873,564.86	227,973,491.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,498,641.43	-15,355,907.27
--其他综合收益		-
--综合收益总额	-7,498,641.43	-15,355,907.27

八、与金融工具相关的风险

本公司的金融资产包括交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具、其他非流动金融资产，本公司的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险，董事会全权负责建立并监督本公司的风险管理架构，以及制定和监察本公司的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。如果金融工具涉及的顾客或对方无法履行合同项下的义务对本公司造成的财务损失，即为信用风险。信用风险主要来自应收客户款项。应收账款和应收票据及其他应收款的账面值为本公司对于金融资产的最大信用风险。

2. 流动性风险

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

3. 市场风险

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

（1）汇率风险

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

（2）利率风险

利率风险，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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

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

利率变动		本期		上期	
		对利润影响	对股东权益影响	对利润影响	对股东权益影响
人民币借款	上升 1%	-29,287,420.50	-29,287,420.50	-66,458,590.11	-66,458,590.11
人民币借款	下降 1%	29,287,420.50	29,287,420.50	66,458,590.11	66,458,590.11

（3）其他价格风险

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

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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	42,649,145.59	81,141,300.00	217,350,627.32	341,141,072.91
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	42,649,145.59	81,141,300.00	217,350,627.32	341,141,072.91
（1）债务工具投资		81,141,300.00	96,632,071.00	177,773,371.00
（2）权益工具投资	42,649,145.59		120,718,556.32	163,367,701.91
（3）衍生金融资产				
2.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				
（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			168,363,395.68	168,363,395.68
持续以公允价值计量的资产总额	42,649,145.59	81,141,300.00	385,714,023.00	509,504,468.59

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持续第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	2019 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	重要参数
基金	1,141,300.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表
理财产品	80,000,000.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	2019 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	重要参数
债务工具投资	96,632,071.00	上市公司比较法	流动性折价/控制权溢价
权益工具投资	289,081,952.00	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2019 年 12 月 31 日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
					计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产	105,586,761.42	19,859,188.00	-	-	-34,737,393.10		126,642,071.00				217,350,627.32	
可供出售金融资产	163,544,046.85	-163,544,046.85	-	-							-	
其他权益工具投资	-	180,265,525.33	-	-		-12,602,129.65	1.000,000.00		300,000.00		168,363,395.68	
合计	269,130,808.27	36,580,666.48	-	-	-34,737,393.10	-12,602,129.65	127,642,071.00	-	300,000.00	-	385,714,023.00	

6. 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

公司持续的公允价值计量项目本期内未发生各层级之间转换。

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

公司本期内没有发生估值技术变更。

十、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例%	母公司对本企业的表决权比例
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	60,000万元	29.17	29.17

本企业的母公司情况的说明：

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

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七.1。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七.2。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海嘉宝安石置业有限公司	系下属全资子公司的联营企业
光大控股创业投资（深圳）有限公司	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
Everbright Ashmore Investment Management	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
EBA Investments (YiYue) Limited	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
EBA Investments(Advisory) Limited	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
China Everbright Finance Limited	公司实际控制人宜兴光控投资有限公司母公司 China Everbright Limited 的控股子公司
China everbright venture capital limited	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
珠海安渊投资有限公司	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业
上海熙麦商务咨询管理有限公司	下属控股子公司投资的联营企业
珠海光石安坤投资有限公司	下属控股子公司投资的联营企业
重庆光控兴渝置业有限公司	合营企业的控股子公司
有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任 GP 的合伙企业
契约式基金汇总	下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金
其他有限合伙企业汇总	与本公司同受最终控控制方控制、共同控制的企业担任 GP 的合伙企业

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宜兴光控投资有限公司	咨询服务费	-	23,584,905.66
上海嘉宝安石置业有限公司	咨询服务/物业服务	7,764,760.47	5,599,318.54
China everbright venture capital limited	咨询服务费	200,846.77	-
Everbright Ashmore Investment Management	咨询服务费	-	274,735.62
珠海安渊投资有限公司	咨询服务费	4,716,981.13	4,716,981.10
珠海光石安坤投资有限公司	物业服务	269,257.00	-
上海明悦酒店管理有限公司	物业服务	615,120.01	-
珠海安岩投资管理有限公司	咨询服务费	1,903,860.43	-
珠海硅然股权投资基金（有限合伙）	咨询服务费	71,219.95	-
有限合伙企业汇总	资产管理费	152,832,419.34	154,484,003.75
契约式基金汇总	资产管理费	111,334,870.71	50,546,161.30
其他有限合伙企业汇总	咨询服务/资产管理费	-	54,363.15

（2）关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
光大控股创业投资（深圳）有限公司	办公房屋	241,600.40	252,620.62

（3）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
China Everbright Finance Limited	11,685,135.00	2018 年 1 月 19 日	2020 年 1 月 18 日	-
拆出				
珠海安岩投资管理有限公司	175,000,000.00	2019 年 3 月 26 日	2020 年 3 月 23 日	
重庆光控兴渝置业有限公司	150,000,000.00	2019 年 3 月 5 日	2020 年 3 月 5 日	

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

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
EBA Investments (YiYue) Limited	3.61 亿人民币等值美元	2017 年 10 月 25 日	2020 年 10 月 24 日	否

6. 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海嘉宝安石置业有限公司	2,174,256.44	-	1,065,029.38	-
应收账款	有限合伙企业汇总	117,870,764.63	2,357,415.29	35,621,805.19	-
应收账款	契约式基金汇总	32,548,948.90	650,978.98	32,323,289.09	-
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69
其他应收款	上海熙麦商务咨询管理有限公司	4,746,666.69	-	-	-
其他应收款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	20,000.00	-	-	-
其他应收款	有限合伙企业汇总	33,060.00	-	34,030.00	-
其他应收款	契约式基金汇总	302,000.00	-	-	-
其他应收款	重庆市美家德实业发展有限公司	不适用	不适用	3,264,543.60	-
其他应收款	珠海安岩投资管理有限公司	175,228,375.00	-	1,723,034.16	-
其他应收款	重庆光控兴渝置业有限公司	160,695,833.33	-	-	-

注：本期公司非同一控制合并重庆市美家德实业发展有限公司，故期末往来款已抵消。

（2）应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	有限合伙企业汇总	81,930,866.37	1,445,517.02
预收款项	珠海安渊投资有限公司	1,572,327.01	-
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	104,142,378.80	104,142,378.80
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	162,000.00	162,000.00
其他应付款	光大控股创业投资(深圳)有限公司	62,920.17	64,284.02
其他应付款	宜兴光控投资有限公司	-	307,922.00
其他应付款	上海嘉宝安石置业有限公司	510,500.00	500,000.00

注：本期公司非同一控制合并重庆市美家德实业发展有限公司，故期末往来款已抵消。

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2. 或有事项

（1）截至 2019 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债（金额单位：万元）

公司名称	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
被担保单位：			
西上海（集团）有限公司	20,000.00	2020-12-19	存在反担保，无影响
重庆光控兴渝置业有限公司	130,000.00	不定期	存在反担保，无影响
EBA Investments (YiYue) Limited	36,100.00	2020-10-25	存在反担保，无影响

注：EBA Investments (YiYue) Limited 系下属控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司担任 GP 的合伙企业控制的公司。

（2）2018 年 11 月 15 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司临 2018－042 号公告）。根据该次股东大会决议精神，公司于 2019 年 4 月 1 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划优先收购权协议》和《专项计划展期回购协议》（详见公司临 2019－015 号公告）。

（3）2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司 2019-031 号公告）。根据该次股东大会决议精神，公司于 2019 年 7 月 10 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》（详见公司临 2019－044 号公告）。

十二、资产负债表日后事项

（1）经 2020 年 4 月 27 日第九届第十四次董事会的会议审议，通过了本公司 2019 年度利润分配及公积金转增股本预案：公司 2019 年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司 2019 年 12 月 31 日的总股本 1,499,685,402 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）。

（2）2020年4月3日，公司召开2020年第二次临时股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划（暂定名）提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划（暂定名）展期回购承诺人及公司或公司指定主体担任优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施。

（3）2020年4月3日，公司召开2020年第二次临时股东大会，审议通过了《关于为徐州光鑫房地产开发有限公司提供担保的议案》，即公司为徐州光鑫房地产开发有限公司向银行（或信托）申请开发贷款提供连带责任担保，借款期限3年，担保金额不超过人民币4亿元本金及相关利息等，担保期限以届时签署的担保协议为准。

（4）公司分别于2019年8月26日、2019年9月12日召开第九届董事会第十九次会议及2019年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟注册和发行中期票据的议案》（具体内容详见公司临2019-046号、临2019-049号、临2019-053号公告）。 2020年2月24日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN98号），中国银行间市场交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。

（5）2020 年 1 月初新型冠状病毒肺炎疫情爆发，对整体经济运行带来阶段性冲击。公司房地产开发业务项目及不动产资管业务在管项目的开发建设、运营管理等也在一定程度上受到疫情影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施等。

（6）除上述事项外，截至 2020 年 4 月 27 日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1. 分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3）能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

（2）报告分部的财务信息

单位：万元

项目	分部一	分部二	分部三	分部四	分部间抵销	合计
营业收入	348,890.16	94,156.44	3,553.63	39,484.33	-4,025.82	482,058.74
营业成本	244,407.88	7,839.39	1,452.45	36,666.65	-20,227.63	270,138.74
资产总额	1,145,590.15	213,898.85	1,337,251.35	1,003,717.82	-858,780.51	2,841,677.66
负债总额	642,617.77	89,153.83	881,548.20	813,362.17	-532,764.64	1,893,917.33

2. 关于未决诉讼

公司控股子公司--上海泰琳实业有限公司(以下简称“上海泰琳”)与上海易初莲花连锁超市有限公司（以下简称“易初莲花”）于 2002 年 4 月 26 日签订《易初莲花购物中心天山店房屋租赁合同》，于 2014 年 1 月 28 日签署《虹桥临空 24 号地块改造工程之易初莲花购物中心天山店房屋改建协议》，因上述协议未能执行导致纠纷，易初莲花于 2018 年 9 月 11 日向上海市第一中级人民法院提起诉讼，请求法院判决上海泰琳支付违约赔偿金人民币 1.94 亿元。根据有关协议安排，公司认为上海泰琳实际需要承担的补偿金额为 0.6 亿元，故计提了 0.6 亿元的预计负债。2019 年 2 月 27 日，上海泰琳就上述诉讼事项向上海市长宁区人民法院提起诉讼，请求法院判决易初莲花返还上海泰琳预付的损失赔偿款超额部分暂计人民币 0.16 亿元。报告期内，上述诉讼事项尚未判决。

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

（1）应收账款按账龄披露

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	59,940.00	270,794.03
合计	59,940.00	270,794.03

（2）应收账款分类披露

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,940.00	100.00	-	-	59,940.00
其中：					
组合 1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合 2 账龄组合	-	-	-	-	-
组合 3 其他应收款项组合	59,940.00	100.00	-	-	59,940.00
合计	59,940.00	100.00	-	-	59,940.00

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	270,794.03	100.00			270,794.03
其中：					
组合 1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合 2 账龄组合	-	-	-	-	-
组合 3 其他应收款项组合	270,794.03	100.00	-	-	270,794.03
合计	270,794.03	100.00	-	-	270,794.03

1）采用其他应收款项组合计提坏账准备的应收账款

项目	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
王抗美	48,000.00	-	-
宋亚	5,940.00	-	-
上海新顶电子器材商行	6,000.00	-	-
合计	59,940.00	-	-

2. 其他应收款

（1）其他应收款分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,142,930,213.54	3,421,751,981.32
合计	3,142,930,213.54	3,421,751,981.32

（2）其他应收款

1）按账龄披露其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	1,961,591,225.38
1 至 2 年	1,170,148,019.78
2 至 3 年	7,001,338.28
5 年以上	115,765,505.18
小计	3,254,506,088.62
减：坏账准备	111,575,875.08
合计	3,142,930,213.54

2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
员工保险	-	1,653.00
保证金	3,621,644.90	2,000,000.00
关联方往来（合并范围内）	2,798,630,808.35	3,412,241,749.78
关联方往来（合并范围外）	344,590,866.31	8,681,550.66
其他非关联方往来	107,662,769.06	110,594,172.08
合计	3,254,506,088.62	3,533,519,125.52

3）其他应收款坏账准备计提情况

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）	
2019 年 1 月 1 日余额	100,000.00	98,051,651.02	13,615,493.18	111,767,144.20
2019 年 1 月 1 日余额在本期	100,000.00	98,051,651.02	13,615,493.18	111,767,144.20
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	100,000.00	91,269.12	-	191,269.12
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	-	97,960,381.90	13,615,493.18	111,575,875.08

4）本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	111,767,144.20	-	191,269.12	-	111,575,875.08
合计	111,767,144.20	-	191,269.12	-	111,575,875.08

3. 长期股权投资

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,472,061,429.23	-	4,472,061,429.23	3,437,437,094.81	-	3,437,437,094.81
对联营、合营企业投资	150,270,926.08	5,000,000.00	145,270,926.08	145,134,271.53	5,000,000.00	140,134,271.53
合计	4,622,332,355.31	5,000,000.00	4,617,332,355.31	3,582,571,366.34	5,000,000.00	3,577,571,366.34

（1）对子公司投资

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	90,000,000.00	-	90,000,000.00	-	-	-
上海盛创科技园发展有限公司	40,800,000.00	-	40,800,000.00	-	-	-
上海嘉宝神马房地产有限公司	30,000,000.00	1,808,194,355.81	-	1,838,194,355.81	-	-
上海嘉宝新菊房地产有限公司	560,000,000.00	-	560,000,000.00	-	-	-
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	7,046,680.81	-	7,046,680.81	-	-	-
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
上海嘉宝物业服务有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-	-	-
上海嘉宏房地产有限责任公司	27,000,000.00	-	27,000,000.00	-	-	-
上海嘉宝联友房地产有限公司	388,647,675.00	-	388,647,675.00	-	-	-
昆山嘉宝网尚置业有限公司	450,000,000.00	-	450,000,000.00	-	-	-
上海嘉宝锦熙置业有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	-
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00	-	-	1,542,608,322.00	-	-
光大安石（北京）资产管理有限公司	1,270,359.00	-	-	1,270,359.00	-	-
上海尧琛实业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-
上海锦博置业有限公司	178,500,000.00	-	178,500,000.00	-	-	-
光控嘉宝（香港）有限公司	64,058.00	-	-	64,058.00	-	-
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	-	650,764,383.56	499,140,049.14	151,624,334.42	-	-
上海光野投资中心（有限合伙）	-	883,000,000.00	-	883,000,000.00	-	-
合计	3,437,437,094.81	3,341,958,739.37	2,307,334,404.95	4,472,061,429.23	-	-

（2）对联营、合营企业投资

投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	3,858,748.52	-	-	5,661,678.61	-	-	-	-	-	9,520,427.13	-
上海格林风范房地产发展有限公司	129,640,272.58	-	-	-1,666,609.85	-	-	-	-	-	127,973,662.73	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	6,182,036.49	-	-	1,571,839.55	-	-	381,844.79	-	-	7,372,031.25	-
上海安亭老庙黄金有限公司	453,213.94	-	-	-48,408.97	-	-	-	-	-	404,804.97	-
小计	140,134,271.53	-	-	5,518,499.34	-	-	381,844.79	-	-	145,270,926.08	-
合计	145,134,271.53	-	-	5,518,499.34	-	-	381,844.79	-	-	150,270,926.08	5,000,000.00

4. 营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,234,490.75	5,273,136.36	16,377,876.92	4,225,546.20
其他业务	13,301,764.24	9,251,364.12	51,066,726.06	7,523,315.45
合计	35,536,254.99	14,524,500.48	67,444,602.98	11,748,861.65

5. 投资收益

项目	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	92,950,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,518,499.34	2,514,228.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-	7,464,464.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	1,309,166.45
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	97,247.12
交易性金融资产在持有期间的投资收益	53,131,774.34	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	40,155,307.48	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	14,595,121.04
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	-	2,778,459.53
合计	98,805,581.16	121,708,686.60

6. 公允价值变动收益

项目	2019 年度	2018 年度
交易性金融资产	-219,087,728.32	-13,419,922.47
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	-219,087,728.32	-13,419,922.47

十五、补充资料

1. 非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	378,297.18	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	80,302.14	
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）	1,762,907.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,179,903.88	
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	-	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	43,948,559.06	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,981,251.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	47,642,131.77	
减：所得税影响额	24,265,065.45	
少数股东权益影响额	5,477,429.45	
合计	86,230,858.23	

2. 净资产收益率及每股收益

2019 年度

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.22	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.84	0.24	0.24

2018 年度

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	15.27	0.59	0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.49	0.56	0.56

3. 主要财务报表项目的异常情况及原因说明

单位：万元

主要报表项目	增减额	增减率	主要原因
货币资金	-282,476.29	-45.06%	报告期末公司货币资金余额为 344,373.52 万元，与上年期末数相比减少 282,476.28 万元，主要原因是本期偿还一年内到期的长期借款和房地产开发业务支付的土地出让金；
交易性金融资产	13,380.04	-	交易性金融资产本期期末数与上年期末数相比增加 13,380.04 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-14,246.18	-100.00%	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期期末数与上年期末数相比减少 14,246.18 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
应收账款	11,819.11	108.80%	报告期末公司应收账款余额为 22,682.41 万元，与上年期末数相比增加 11,819.11 万元，主要原因是本期不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的管理及咨询服务费；
预付款项	-16,185.66	-92.12%	报告期末公司预付款项余额为 1,384.35 万元，与上年期末数相比减少 16,185.66 万元，主要原因是上年末预付的土地出让金转入存货；
其他应收款	27,225.93	63.35%	报告期末公司其他应收款余额为 70,203.63 万元，与上年期末数相比增加 27,225.93 万元，主要原因是房地产开发业务控股子公司按股权比例向少数股权支付的往来款和向参股的不动产基金的项目公司提供借款；

主要报表项目	增减额	增减率	主要原因
存货	95,634.21	13.33%	报告期末公司存货余额为 813,044.10 万元，与上年期末数相比增加 95,634.21 万元，主要原因是房地产开发业务增加的土地储备；
可供出售金融资产	-23,263.94	-100.00%	可供出售金融资产本期期末数与上年期末数相比减少 23,263.94 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
长期应收款	-8,516.98	-100.00%	报告期末公司长期应收款余额为 0.00 万元，与上年期末数相比增加 8,516.98 万元，主要原因是本期签订协议将应收管理费转为投资款；
长期股权投资	99,848.48	26.42%	报告期末公司长期股权投资余额为 477,796.57 万元，与上年期末数相比增加 99,848.48 万元，主要原因是本期增加不动产投资业务的投资；
其他权益工具投资	16,836.34	-	其他权益工具投资期末数与上年末数相比增加 16,836.14 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
其他非流动金融资产	20,734.06	-	其他非流动金融资产期末数与上年末数相比增加 20,734.06 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
投资性房地产	208,782.69	184.80%	报告期末投资性房地产余额为 321,761.09 万元，与上年期末数相比增加 208,782.69 万元，主要原因是公司控股的光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业开发的光大安石中心项目部分存货转入投资性房地产和本期新增纳入合并范围的珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）及其下属企业运营的西安大融城项目；
固定资产	-8,455.16	-39.35%	报告期末固定资产余额为 13,032.50 万元，与上年期末数相比减少 8,455.15 万元，主要原因是本期部分房屋建筑物对外出租转入投资性房地产；
在建工程	219,488.91	70.18%	报告期末在建工程余额为 532,255.95 万元，与上年期末数相比增加 219,488.91 万元，主要原因是本期新增纳入合并范围的上海光野投资中心（有限合伙）及其下属企业开发的光大安石虹桥中心项目；
无形资产	-41,166.64	-97.61%	报告期末无形资产余额为 1,009.21 万元，与上年期末数相比减少 41,166.64 万元，主要原因是本期上海光稳投资中心（有限合伙）不再纳入公司合并报表范围，对应其及其下属企业运营的上海明悦项目无形资产土地使用权不再纳入公司合并报表；
递延所得税资产	9,036.08	62.80%	报告期末递延所得税所得税资产余额为 23,425.44 万元，与上年期末数相比增加 9,036.08 万元，主要原因是本期投资亏损所得税暂时性差异；
短期借款	35,000.00	-	报告期末短期借款余额为 35,000.00 万元，与上年期末数相比增加 35,000.00 万元，主要原因是本期新增的短期银行借款；
预收款项	80,776.21	28.24%	报告期末预收款项余额为 366,784.07 万元，与上年期末数相比增加 80,776.21 万元，主要原因是房地产开发业务收到的商品房预售款；
应交税费	10,498.49	56.56%	报告期末应交税费余额为 29,061.61 万元，与上年期末数相比增加 10,498.49 万元，主要原因是；期末应交未交土地增值税金额较大所致；
一年内到期的非流动负债	-195,614.95	-70.88%	报告期末一年内到期的非流动负债余额为 80,364.95 万元，与上年期末数相比减少 195,614.95 万元，主要原

主要报表项目	增减额	增减率	主要原因
			因是本期偿还了一年内到期的长期借款；
应付债券	198,994.92	75.06%	报告期末应付债券余额为 464,094.92 万元，与上年期末数相比增加 198,994.92 万元，主要原因是本期发行 19 嘉宝公司债第一期募集资金 88,000 万元和发行 2019 年度第一、二期债权融资计划募集资金 100,000 万元。
长期应付款	-1,149.59	-100.00%	报告期末长期应付款余额为 0.00 万元，与上年期末数相比减少 1,149.59 万元，主要原因是年初长期应付款一年内到期转入一年内到期的非流动负债；
预计负债	6,000.00	-	报告期末预计负债余额为 6,000.00 万元，与上年期末数相比增加 6,000.00 万元，主要原因是本期上海光野投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围，其下属企业在纳入公司合并报表范围之前已计提的诉讼赔偿款，该诉讼事宜详见附注（十一、2）
递延所得税负债	31,903.82	44.27%	报告期末递延所得税负债余额为 103,968.41 万元，与上年期末数相比增加 31,903.82 万元，主要原因是本期非同一控制下合并上海光野投资中心（有限合伙），因购并日资产估值增加而确认的递延所得税负债；
其他非流动负债	32,802.95	161.39%	报告期末其他非流动负债余额为 53,127.95 万元，与上年期末数相比增加 32,802.95 万元，主要原因是并表企业上海光野投资中心（有限合伙）增加的优先级财产份额出资款。
营业成本	65,405.63	31.95%	报告期公司营业成本为 270,138.74 万元，与上年同期相比增加 65,405.63 万元，主要原因是房地产开发业务结转成本增加。
税金及附加	-16,645.24	-26.92%	报告期公司税金及附加为 45,198.01 万元，与上年同期相比减少 16,645.24 万元，主要原因是房地产开发业务结转毛利率下降，对应计提土地增值税增值税减少。
财务费用	20,389.01	81.72%	报告期公司财务费用 45,339.42 万元，与上年同期相比增加 20,389.01 万元，主要原因是本期利息支出增加及上年度部分符合利息资本化的对外融资本期利息支出计入财务费用。
投资收益	-25,373.33	-82.48%	报告期公司投资收益为 5,388.38 万元，与上年同期相比减少 25,373.33 万元，主要原因是公司不动产投资业务投资收益减少。
公允价值变动收益	-2,915.55	214.73%	报告期公司公允价值变动收益为-4,273.34 万元，与上年同期相比减少 2,915.55 万元，主要原因是公司持有的交易性金融资产公允价值下降所致；
信用减值损失	-455.22	-	信用减值损失本期比上期减少 455.22 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
资产减值损失	-429.09	-100.05%	资产减值损失本期比上期减少 429.09 万元，主要原因是首次执行新金融工具准则调整报表列示；
所得税费用	-20,488.87	-45.65%	所得税费用本期比上期减少 20,488.87 万元，主要原因是公司本期应纳税所得额较上期减少所致；

十六、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

光大嘉宝股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

日期：2020 年 4 月 27 日

姓　　名 Full name　陆士敏

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-08-05

工作单位 Working unit　众华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所

身份证号码 Identity card No.　310110197308057011

证书编号：No. of Certificate　310000030073

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　广东省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　1996 年 /y 12 月 /m 31 日 /d

2015年6月换发

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

陆士敏(310000030073)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕93号。

310000030073

陆士敏(310000030073)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 /y　月 /m　日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名　奚晓茵
Full name

性　　别　女
Sex

出生日期　1979-07-05
Date of birth

工作单位　众华会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit

身份证号码　310115197907051321
Identity card No.

310000030098
证书编号：
No. of Certificate

上海市注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2008　03　26
发证日期：　年　月　日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

奚晓茵(310000030098)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

奚晓茵(310000030098)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

会计师事务所

执业证书

名　　称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：孙勇

主任会计师：

经营场所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000003

批准执业文号：沪财会〔98〕153号（转制批文 沪财会〔2013〕68号）

批准执业日期：1998年12月23日（转制日期 2013年11月20日）

证书序号：0001311

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000357

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

众华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：孙勇

证书号：35 发证时间：二〇二一年十二月十七日

证书有效期至：二〇二一年十二月十七日

统一社会信用代码

91310114084119251J

营业执照

（副本）

证照编号：14000000202003260217

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　众华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　孙勇，陆士敏

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】

成立日期　2013年12月02日

合伙期限　2013年12月02日 至 2043年12月01日

主要经营场所　上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2020 年03 月26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制