

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

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

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现 2019 年度归属母公司净利润为 570,418,048.79 元，加上年初未分配利润及其他转入 7,343,810,084.97 元，公司累计可分配的利润为 7,914,228,133.76 元。公司拟定 2019 年度利润分配预案如下：

- 1、提取 10%法定盈余公积金 97,033,422.13 元；
- 2、扣除分配 2018 年度普通股股利及其他 581,698,584.71 元；
- 3、剩余 7,235,496,126.92 元为 2019 年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施 2019 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 1 元（含税）。

本次预案尚须提交股东大会审议。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王宏伟	郑超
办公地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电话	021-32211128	021-32211128
电子信箱	13122451222@126.com	13122451222@126.com

2 报告期公司主要业务简介

光明地产的主营业务为房地产综合开发经营、冷链物流产业链，是集房产开发、商业运营、冷链物流、物业服务、建筑施工及供应链产业链等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、物流集团、物业服务集团、城市建设集团、供应链企业等。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅。在房产开发经营中，坚持“精耕上海、深耕长三角、选耕省会中心城市”的指导方针。在做强做大主业的基础上，以上海为主战场的积极拓展多元化创新转型，已构建“1+5+X”的总体商业模式。其中，“1”是房产开发主业；“5”是在由专业公司向综合性产业平台公司转型过程中构筑的五个关键平台，分别是“商业平台、物流平台、服务平台、建设平台、供应链平台”，是公司未来发展成为综合性产业平台公司的关键底板，也是未来实现整体经济发展新的增长点；“X”是指新的经济增长点的培育，新的经营模式的打造，新的盈利模式的创设。

公司目前开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市。公司下属建设公司为房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装修装饰工程专业承包二级资质的综合性施工企业。

公司商业运营主要包括商业街区、写字楼和酒店等业态的开发和运营。目前公司拥有上海光明地产大厦、上海青浦光明荟、上海光明嘉域中心、武汉光明中心、武汉光明荟、郑州光明荟等集中型商业、办公、酒店物业。华都集团作为公司旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台，通过优化“4+1”战略业务板块：商业+办公+酒店+租赁房+产业运营，推动转型升级和业务融合发展，创造精益高效的资产经营平台，精筑城市价值，促进项目增值。

公司冷链物流产业链业务由海博物流集团全力打造，公司在太虹桥拥有较大规模的冷链物流产业园。在市内其他区域还拥有大型冷库、常温仓库、码头岸线、BH城市货运出租车、冷藏车辆等经营性资源。通过汇聚产业链优质资源，传递品质价值，致力于打造成为上海乃至全国领先的“产·商·融·网”互动的食材&食品产业互联网平台运营商。

公司物业服务集团，业务覆盖住宅、商业、办公、物流园区、工厂、码头、旅游集散中心、农场等物业服务，为客户提供物业管理服务、资产运营、社区服务等综合服务。始终坚持成为上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。为上海市物业服务五星企业、百强企业。

公司城建集团，从事房建、市政、水利水电施工总承包；精装修住宅、办公楼宇、装配式、整体定制装饰装修工程；节能门窗、幕墙、家装系统门窗生产制造及安装工程。并以此为基础，主动拓展代建 EPC 业务、城市更新项目、新农村建设、建筑装配式及装修一体化等新业务。

供应链公司在上海自由贸易试验区拥有保税常温库，具备国际货代、海关监管车辆运输、多种进口食品经销权、进口许可、部分商品品种市场准入质量证书发放代理权等资质。公司开始向现代食品物流企业全面转型，在进口食品贸易、现代食品商业、保税供应链物流等方面具备较强的服务能力，正在形成自己的经营特色。公司重点培育光明 Bright919 新商业模式，形成供应链高质及定制服务体验中心。

公司将始终秉持回归上海、回归主业，深耕长三角、深耕中心城市的战略布局，始终聚焦成为城市新地标的建设者、新生活的开拓者、新融合的先行者、新产业的创业者，打造成为集社区居住、商业地产、物业物流服务为一体的系统运营商。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	85,832,426,121.50	74,425,719,561.93	15.33	54,154,492,234.58
营业收入	13,610,735,654.79	20,493,770,098.67	-33.59	20,811,263,324.94
归属于上市公司股东的净利润	570,418,048.79	1,417,934,115.12	-59.77	1,946,836,526.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	471,257,431.57	1,276,363,443.97	-63.08	1,902,639,286.31
归属于上市公司股东的净资产	14,336,134,926.07	12,687,965,801.47	12.99	10,390,498,076.48
经营活动产生的现金流量净额	-4,789,084,876.26	-8,734,303,406.82	45.17	1,678,713,224.49
基本每股收益 (元/股)	0.1949	0.6272	-68.93	0.8736
稀释每股收益 (元/股)	0.1949	0.6272	-68.93	0.8736
加权平均净资产收益率(%)	3.82	12.85	减少9.03个百分点	20.11

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,175,944,942.19	4,143,194,183.20	1,204,007,209.62	5,087,589,319.78
归属于上市公司股东的净利润	368,886,638.76	134,524,768.20	69,928,739.13	-2,922,097.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	359,742,378.32	133,171,744.69	57,526,993.85	-79,183,685.29
经营活动产生的现金流量净额	-5,644,771,976.28	-1,754,487,992.10	1,818,531,602.05	791,643,490.07

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

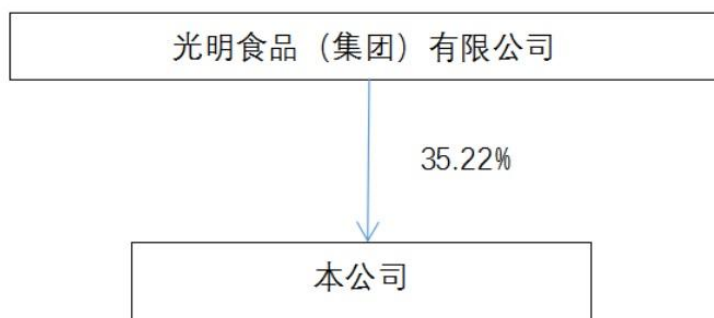
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		48,563					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		47,629					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有 法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有 法人
华宝信托有限责任公司	-2,127,540	46,329,538	2.08	0	托管	0	国有 法人
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司—宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有 法人
邦信资产管理有限公司	-2,000,000	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有 法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有 法人
华夏人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	31,175,602	31,175,602	1.40	0	未知	0	国有 法人
张智刚	-2,805,000	29,216,422	1.31	0	未知	0	境内

							自然人
香港中央结算有限公司	25,029,783	25,029,783	1.12	0	未知	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,785,090	18,876,045	0.85	0	未知	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

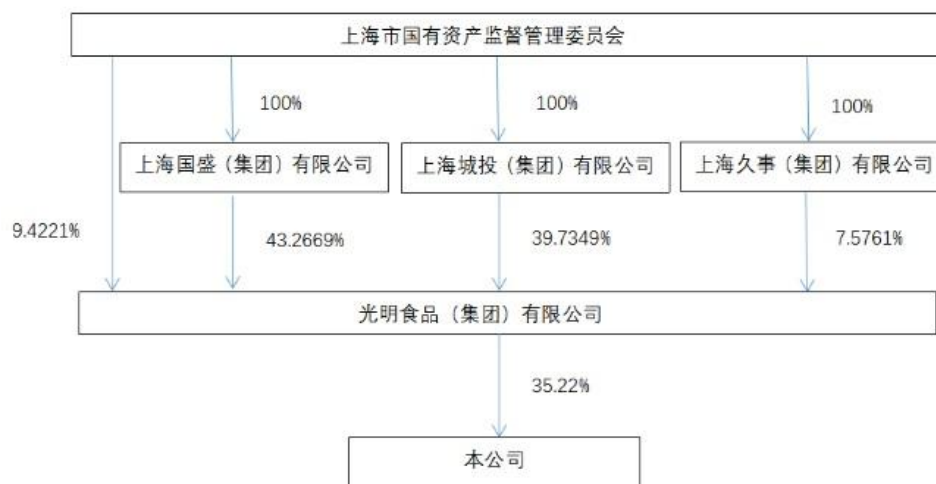
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

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

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	82.30	82.38	-0.08
EBITDA 全部债务比	0.0327	0.0492	-1.65
利息保障倍数	1.11	1.95	-43.08

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年内,在“房住不炒”的趋势下,行业宏观调控常态化,国内部分区域房地产政策进一步趋严,区域市场阶段性降温明显。受部分区域市场环境、销售产品结构、开发投资周期以及开拓新市场、培育新业态等多重影响,公司报告期内收入利润未达预期。面对变化复杂的外部环境和经济下行压力,公司坚持稳中求进,高质量发展的总基调,直面挑战,迎难而上,保持了总体经营的稳定,在土地储备、签约金额、实现回款、新开工及竣工面积等各项经营数据上实现同比增长。并通过区域布局整合调整,优化区域拓展战略;通过制订一盘一策的营销策略,保障资金快速回笼;通过运营全面的精细化、信息化管理,控本增效;通过积极开拓各类融资渠道,不断创新金融模式;通过产业平台的协同创新,积极培育新的经济增长点。为公司在转型升级之路上不断攻坚克难、砥砺奋进,突破发展瓶颈,积聚发展新的动能奠定了坚实的基础。

(一)聚力主业,盘活全局,强存量提质量

2019年，继续坚持以“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”为工作主基调，努力做强做精主业。

营销管理一盘一策。2019年营销管理在一城一策的各种限制政策条件下，通过“快去化、抓回款、控费用”的管理思路，根据各地楼盘的具体情况，有针对性地制定一盘一策，并快速付诸行动，实现了签约的增长。通过压缩大定转签时间等管理手段，实现了回款的增长。公司实现签约金额为266.38亿元，同比增长8.91%；签约面积207.15万平方米，同比增长0.45%。实现回款247.87亿元，同比增长3.71%。

运营管控提速增效。2019年运营管理紧扣“指标必达”的工作重心，通过进一步完善信息化管控平台整合了目标管理，计划管理，招采管理，现场安全、质量、进度、成本的动态管理，实现了业主、监理、施工、设计、咨询等各方的联动，在运营管理上基本实现了管理制度化、制度流程化、流程表单化、表单信息化的高效管理方式，提升了运营速率。全年新开工面积为513.28万平方米，同比增长8.54%；竣工面积为174.32万平方米，同比增长22.38%。通过推行运营工作指引、推进第三方实测实量和梳理精装管理流程，对项目管理进行赋能，提升基础管理水平。通过招采体系和“两进两单”有效结合、整合联动，进一步落实招采工作的规范性。

成本控制优化精准。2019年成本管理通过推行成本管理工作指引对项目管理进行赋能，逐步提升二级公司成本管理的标准化、规范化、精细化。通过研习整盘、年度收益视角的动态回顾和修正数据，把关注视角逐步集中到项目经营收益状态的预测分析上来，为决策层输送有据可依的基础信息。成本管理通过与监察审计条线合作建立了结算审价复审制度，提升结算工作的合规性和专业性。

设计高效规范优质。2019年设计管理在“袁小忠创新工作室”榜样作用下，进一步完善勘察设计管理制度，推进标准化设计，深化细化PC和BIM等新技术推广运用工作，公司荣获“上海市第三届装配式建筑优秀企业”称号，总师室荣获“上海市第三届装配式建筑先进集体”称号。

盘清资产加强管控。2019年商业管理全面盘清商业资产，优化资源配置，加强商业管理，防止效益流失。全面推进已使用项目的租赁管理和运行管理，全力协助商业平台协同各方推进新开业项目。截至2019年12月31日，公司出租房地产总面积44.98万平方米，比上年同期的29.36万平方米增加了15.62万平方米，增长了53.20%。全年租金收入1.72亿元，比上年同期的1.28亿元增加了0.44亿元，增长了34.38%。

提升安全质量管理水平。践行“安全是最好的管理”，守住安全质量底线，安全生产形势持续稳定，工程质量管控水平有所提升，信访维稳工作切实开展，强化培训，严格考核，落实各级主体责任。

（二）聚集资源，优化布局，拓增量强金融

稳健拓展土地增量。2019年按照公司战略目标和投资策略的总体要求，调整确定了房地产投资布局方向为“精耕上海，深耕长三角，选耕省会中心城市”，严格控制投资布局 and 具体项目，适时适度增加土地储备。灵活运用市场招拍挂、收购兼并、股权合作以及与政府协同各种获取土地的方式和途径继续全面布局。全年新增土地储备面积 192.09 万平方米，同比增长 32.92%。进一步优化上海占 50%、长三角占 25%、全国其他省会中心城市占 25%的三分格局。

创新驱动资金保障。2019年在房产融资上，通过多渠道、多样化、多平台的融资方式，实时关注宏观政策的走势，敏锐把握融资环境的变化，继续确保公司现金流的稳健。继续创新，实现上海国企首单“上银光明地产购房尾款资产支持专项计划”和全国首单“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划”，发行三期共 17 亿永续中票，实现商业保理融资贷款循环使用，实现境内外多市场融资，为业务拓展保驾护航，为降低资产负债率做出贡献，并获得多项 2019 年房地产资产证券化前沿奖。公司平均融资成本处于行业领先水平。

（三）聚合平台，聚焦产业，深化协同，优含量增后劲

聚合平台。公司立足自身，协同光明资源，全力打造商业运营平台、冷链物流、物业服务、城市建设、供应链经营平台等五大底板平台，并通过“+X”研究探索契合自身实际、符合发展需要、紧密协同光明的创新商业模式。

华都集团坚持以强化专业、量化管理、增进协同、提质增效为目标，以盘家底、盘资源、盘落实、盘通路、盘机制五盘要求为工作要求，全面推进各项经济工作任务，努力增强创新活力，提升执行力，把握发展机遇。

物流集团探索新产业平台，坚持冷链物流发展方向，做新产业的创业者。一方面夯实西虹桥冷库一期安全生产的底板，实现一期冷库满仓运营，另一方面积极探索二期冷库、贸易、加工、展览相结合的新型冷链枢纽园区商业模式，边构思、边设计、边建设，努力推进符合当前长三角冷链物流体系的园区建设。

服务集团扩建大服务平台，坚持以服务创品牌，做新生活的开拓者，以美好生活为愿景，协同光明产业资源，深度挖掘有潜力和价值的服务，全面打造“有资源的服务平台”，链接社区客户和服务对象，打通数据、消费的通路，实现规模、流量、收益、品牌的协调发展。通过梳理战略、架构、人才和业务模式，夯实完善物业服务业务模式，积极拓展、整合食堂、菜场、线上服务等商业模式，快速将这些商业模式转化为盈利业务模式或创新模式，形成平台资源，更好地为社区居民、客户服务。

城建集团所属建设公司、民众公司、材料公司相互配合、捋清现状、开拓视野、思考路径、明确方向，一边努力完成各自的任务指标，一边精细酝酿构建城建集团大平台。通过业务整合、资源协同、管理重构，充分发挥 1+1>2 的乘数效应，激发新活力。强化内部管理，加大新工艺、新技术的投入使用，提升产品和服务品质，用口碑赢得市场、赢得尊重。

供应链平台，海博供应链着力打造内外贸结合、分销和自营终端结合的供应链平台，通过扩大品牌种类和调整品牌系列，来规避中美贸易战对外贸业务带来的不利影响，继续扩大分销规模和利润水平，实现了业务的稳定增长。“光明 919”打造为上海乃至全国区域客户生活品质的象征和社交聚会的首选，形成洋酒体验店新风向标，提高品牌知名度和专业度，扩大曝光度与影响力，让“光明 919”成为光明地产形象的立体展示。

内外协同携手创新升级。公司进一步加强内外协同、上下联动，在地产协同、光明协同、政府协同、跨界协同中做好创新升级工作。全面参与崇明生态岛的建设，协调花博会和东平特色小镇的建设开展。率先与临港自贸新片区对接，与港城集团签署战略合作协议，积极参与临港新片区的开发建设。内部争做光明食品集团新融合的先行者，先后参与一些重大项目的前期设计规划的研究论证工作。外部践行跨界协同，打造新生活方式：先后与华师大、上海交大、上理工、上海三联书店、芬迪等高校、集团沟通交流，合作打造时尚生活方式。

进博会第二次闪亮登场。公司作为参展商、采购商、服务商三重身份参与了第二届进博会光明食品展区的具体工作。1 年的准备，携手 8 家境外合作伙伴、15 个品牌、30 个商品系列参展，展品来源于 13 个国家，现场销售金额 93.4 万元，网店粉丝量上涨 230%，销售量增长 69 倍，现场采购金额 1.6 亿元，35 人的保洁、礼宾团队，保证了 2800 平方米展区的完美运营，展品展具 0 丢失，志愿者服务时间超过 420 小时是我们交出的靓丽成绩单。

（四）聚齐人才，激活终端，活机制激活力

巩固夯实人力资源基础管理，有序推进绩效薪酬管理制度。深化绩效考核机制，修订完善了总部和二级子公司绩效考核管理办法，以制度为保障，增加企业发展动能。打造光明地产“高效人才供应链”，落实“注重外引”的人才招聘策略，满足公司业务快速发展对高素质人才的需求。建立人力资源信息系统平台，夯实人力资源基础管理，借助全国用工平台，保障企业用工规范转岗灵活，强化员工培训，提升员工能力。2019 年录用新员工 2181 人，同比增加 15.5%，组织各类培训 1043 场，覆盖所有核心、骨干和专业技术人员。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

(1) 执行《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》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 3,000,000.00 元，“应收账款”上年年末余额 2,146,191,635.71 元；	无影响
		“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 8,077,764,321.03 元。	

(2) 执行《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 资产负债表中“可供出售金融资产”重分类为“交易性金融资产”。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	交易性金融资产：增加 2,564,009.46 元；	无影响
		可供出售金融资产：减少 2,564,009.46 元；	
		其他综合收益：减少 1,171,397.88 元；	
		留存收益：增加 1,171,397.88 元。	
(2) 资产负债表中“可供出售金融资产”重分类至“其他权益工具投资”。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	其他权益工具投资：增加 100,000.00 元；	无影响
		可供出售金融资产：减少 100,000.00 元。	

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：
合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	10,454,703,741.33	货币资金	摊余成本	10,454,703,741.33
应收票据	摊余成本	3,000,000.00	应收票据	摊余成本	3,000,000.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	2,146,191,635.71	应收账款	摊余成本	2,146,191,635.71
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	9,656,458,888.65	其他应收款	摊余成本	9,656,458,888.65
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	2,664,009.46	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,564,009.46
其他非流动金融资产					
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	100,000.00

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	796,904,336.76	货币资金	摊余成本	796,904,336.76
其他应收款	摊余成本	20,146,950,179.70	其他应收款	摊余成本	20,146,950,179.70

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号)，修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号)，修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

适用 不适用

截至2019年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海海博物流(集团)有限公司	海博物流

2	上海明悦全胜酒业发展有限公司（注）	全胜酒业
3	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰
4	上海海博货迪物流有限公司	货迪
5	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
6	上海海博申配物流有限公司	申配
7	上海海鸿贸易发展有限公司	海鸿
8	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
9	上海农信电子商务有限公司	农信
10	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家
11	上海菜管家现代农业发展有限公司	现代农业
12	上海艾易贸易有限公司	艾易
13	北京菜管家农产品贸易有限公司	北京菜管家
14	上海海博供应链管理有限公司	供应链
15	上海明悦全胜企业发展有限公司	明悦全胜
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
18	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
19	上海海博斯班赛国际物流有限公司	斯班赛
20	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
21	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
22	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	金山卫
23	上海光明泗泾建设发展有限公司	泗泾建设
24	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖立元
25	浙江明佑置业有限公司	浙江明佑
26	烟台平土房地产有限公司	烟台平土
27	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴鸿鹄
28	余姚中珉置业有限公司	余姚中珉
29	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	江苏明宏
30	云南光明紫博置业有限公司	云南紫博
31	常州明城置业发展有限公司	常州明城
32	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州置业
33	苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州绿淼
34	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江明玖
35	武汉明利房地产开发有限公司	武汉明利
36	郑州光明开元置业有限公司	郑州开元
37	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
38	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
39	上海明晟房地产有限公司	明晟
40	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
41	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
42	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发
43	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
44	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰

45	上海周航房产有限公司	周航
46	上海东茗房产有限公司	东茗
47	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
48	张家港福运置业有限公司	张家港福运
49	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
50	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山福依
51	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰
52	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
53	上海农工商建设发展有限公司	建设
54	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
55	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
56	上海华都大厦有限公司	华都大厦
57	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业
58	上海农工商房屋置换有限公司	置换
59	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
60	上海新世纪大厦发展有限公司	新世纪大厦
61	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
62	香港上海华都投资有限公司	香港华都
63	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
64	上海锦如置业有限公司	锦如置业
65	郑州华都商业管理有限公司	郑州华都
66	武汉华都商业管理有限公司	武汉华都
67	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻置业
68	荥阳索河新天地置业有限公司	荥阳索河新天地
69	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海虹阳
70	南通农房虹阳置业有限公司	南通虹阳
71	临沂明丰置业有限公司	临沂明丰
72	农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山置业
73	农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁明丰
74	南宁国粮房地产开发有限公司	南宁国粮
75	上海农工商旺都物业管理有限公司	旺都物业
76	上海谊都物业管理有限公司	谊都物业
77	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北置业
78	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	汉阳置业
79	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	浙江兆禾
80	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴置业
81	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴明丰
82	宜兴中鸿兴业投资有限公司	中鸿兴业
83	宜兴鸿海置业有限公司	鸿海置业
84	宜兴鸿达置业有限公司	鸿达置业
85	宜兴花海生态旅游有限公司	花海生态
86	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	鸿立东方
87	上海明丰实业有限公司	上海明丰

88	吴江明乐房地产开发有限公司	吴江明乐
89	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	安徽池州
90	上海金山房产经营有限公司	金山置业
91	上海农工商建筑材料有限公司	材料
92	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
93	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
94	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆
95	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
96	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
97	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
98	上海北茂置业发展有限公司	北茂置业
99	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
100	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
101	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
102	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
103	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽
104	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
105	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
106	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
107	扬州华利置业有限公司	扬州华利
108	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
109	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
110	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	南浔置业
111	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
112	上海中景房产有限责任公司	中景
113	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	合伙企业
114	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	杭州萧山
115	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
116	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	广西明通
117	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
118	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
119	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华
120	上海众裕投资管理有限公司	众裕
121	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹
122	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
123	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
124	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
125	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
126	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业
127	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	汇慈置业
128	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海明堰
129	四川光明牧桦置业有限公司	四川牧桦
130	上海汇旭置业有限公司	汇旭

131	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	奉发
132	上海光明房地产服务集团有限公司	服务集团
133	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	汇兆
134	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸望源
135	无锡明景置业有限公司	无锡明景
136	常州亿泰房地产开发有限公司	常州亿泰
137	宁波嘉佳置业有限公司	宁波嘉佳
138	郑州星樽置业有限公司	郑州星樽
139	上海光明城市建设发展（集团）有限公司	城建集团
140	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	奉化明茂
141	上海光明明昱置业有限公司	明昱
142	金华光明房地产投资有限公司	金华地产
143	常州明瑞房地产开发有限公司	常州明瑞
144	重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆明渝实
145	宁波明科置业有限公司	宁波明科置业
146	上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	上银专项

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

注：上海明悦全胜酒业发展有限公司原名“上海海博国际货物运输代理有限公司”，本年工商变更企业名称，简称也由“货代”变更为“全胜酒业”。

董事长： 沈宏泽

董事会批准报送日期： 2020年4月28日