

光明房地产集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度

光明房地产集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-180

审计报告

信会师报字[2020]第 ZA12088 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>(一) 房地产项目的收入确认</p> <p>如财务报表附注三（二十五）、附注五（四十一）所述，光明地产 2019 年度销售房地产开发项目产生的收入为 1,202,859.06 万元，占营业收入总额的 88.38%。</p> <p>光明地产在满足下述条件时予以确认收入：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、与客户签署了买卖合同； 2、取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排； 3、房产达到了买卖合同约定的交付条件。 <p>由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和执实施控制测试； 2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及相应余款安排等支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认； 4、就本年确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件； 5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符； 6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
<p>(二) 存货可变现净值的评估</p> <p>如财务报表附注三（十一）、附注五（八）所述，2019 年 12 月 31 日，光明地产开发成本、开发产品(以下统称“存货”)总金额为人民币 5,751,217.17 万元，占总资产的比重为 67.01%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况； 5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。
<p>（三）土地增值税的计提</p> <p>光明地产目前主营业务为房地产项目开发，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，如财务报表附注四（一）、附注五（四十二）所述，2019年度光明地产在合并财务报表中列报的土地增值税金额为人民币83,241.60万元。</p> <p>光明地产在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等作出重大判断。在清算时，实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的合理性和准确性； 3、复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异； 4、检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、 其他信息

光明地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光明地产 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

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

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

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海

二〇二〇年四月二十八日

光明房地产集团股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	9,028,805,561.88	10,454,703,741.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	2,826,824.26	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(三)		3,000,000.00
应收账款	(四)	488,350,162.37	2,146,191,635.71
应收款项融资	(五)	34,600,000.00	
预付款项	(六)	1,697,115,987.21	2,907,466,483.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)	10,158,741,796.55	9,656,458,888.65
买入返售金融资产			
存货	(八)	60,741,920,904.36	46,822,933,191.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(九)	1,449,565,791.23	900,512,353.58
流动资产合计		83,601,927,027.86	72,891,266,293.94
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	(十)		2,664,009.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一)	652,431,888.18	104,925,329.91
其他权益工具投资	(十二)	100,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十三)	77,139,275.93	94,946,505.09
固定资产	(十四)	598,475,726.24	621,701,825.94
在建工程	(十五)	123,256,221.41	38,612,932.39
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十六)	220,278,172.30	233,514,295.38
开发支出			
商誉	(十七)	230,587.52	2,270,587.52
长期待摊费用	(十八)	61,566,590.49	23,924,873.18
递延所得税资产	(十九)	428,909,461.07	304,341,564.70
其他非流动资产	(二十)	68,111,170.50	107,551,344.42
非流动资产合计		2,230,499,093.64	1,534,453,267.99
资产总计		85,832,426,121.50	74,425,719,561.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明房地产集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十一）	10,200,168,654.80	13,117,821,928.69
向中央银行借款			
拆入资金			
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	（二十二）	7,290,827,800.74	8,077,764,321.03
预收款项	（二十三）	13,171,700,744.85	11,317,035,811.75
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十四）	133,195,159.76	177,944,692.00
应交税费	（二十五）	1,853,479,014.74	2,175,300,232.29
其他应付款	（二十六）	5,870,981,027.69	3,489,207,809.22
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十七）	6,564,128,191.95	1,171,730,593.22
其他流动负债	（二十八）	34,100,000.00	
流动负债合计		45,118,580,594.53	39,526,805,388.20
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（二十九）	22,460,406,940.32	18,213,848,000.00
应付债券	（三十）	2,954,522,292.77	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	（三十一）	1,286,605.26	1,619,190.70
预计负债	（三十二）	63,095,927.92	23,594,799.90
递延收益	（三十三）	24,811,254.94	26,967,251.66
递延所得税负债	（十九）	456,169.65	390,465.95
其他非流动负债	（三十四）	15,369,399.51	15,094,599.34
非流动负债合计		25,519,948,590.37	21,781,514,307.55
负债合计		70,638,529,184.90	61,308,319,695.75
所有者权益：			
股本	（三十五）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具	（三十六）	2,932,300,000.00	1,242,500,000.00
其中：优先股			
永续债		2,932,300,000.00	1,242,500,000.00
资本公积	（三十七）	1,323,658,952.01	1,354,009,291.49
减：库存股			
其他综合收益	（三十八）		1,171,397.88
专项储备			
盈余公积	（三十九）	616,043,104.14	519,009,682.01
一般风险准备			
未分配利润	（四十）	7,235,496,126.92	7,342,638,687.09
归属于母公司所有者权益合计		14,336,134,926.07	12,687,965,801.47
少数股东权益		857,762,010.53	429,434,064.71
所有者权益合计		15,193,896,936.60	13,117,399,866.18
负债和所有者权益总计		85,832,426,121.50	74,425,719,561.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注 十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		1,225,590,139.03	796,904,336.76
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(一)	24,050,816,511.43	20,146,950,179.70
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		25,276,406,650.46	20,943,854,516.46
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	6,929,500,577.81	6,275,763,624.46
其他权益工具投资		50,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		970,905.78	812,252.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		124,487.13	123,237.13
其他非流动资产		11,770,000.00	
非流动资产合计		6,992,365,970.72	6,276,699,114.12
资产总计		32,268,772,621.18	27,220,553,630.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明房地产集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		9,690,554,793.53	5,756,000,000.00
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			
应付职工薪酬		16,301,670.99	18,000,000.00
应交税费		17,344,816.25	15,830,014.93
其他应付款		1,232,795,464.78	4,330,896,570.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,929,987,698.63	
其他流动负债			
流动负债合计		12,886,984,444.18	10,120,726,585.04
非流动负债：			
长期借款		4,586,000,000.00	3,913,000,000.00
应付债券		3,004,522,292.77	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		39,908,275.19	13,905,073.05
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,630,430,567.96	7,426,905,073.05
负债合计		20,517,415,012.14	17,547,631,658.09
所有者权益：			
股本		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具		2,932,300,000.00	1,242,500,000.00
其中：优先股			
永续债		2,932,300,000.00	1,242,500,000.00
资本公积		4,497,568,732.50	4,497,568,732.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		413,623,053.47	316,589,631.34
未分配利润		1,679,229,080.07	1,387,626,865.65
所有者权益合计		11,751,357,609.04	9,672,921,972.49
负债和所有者权益总计		32,268,772,621.18	27,220,553,630.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
合并利润表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		13,610,735,654.79	20,493,770,098.67
其中：营业收入	(四十一)	13,610,735,654.79	20,493,770,098.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,774,181,032.88	17,325,824,718.78
其中：营业成本	(四十一)	9,247,535,009.12	14,078,741,425.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十二)	946,475,742.41	1,592,555,582.28
销售费用	(四十三)	526,786,031.03	519,748,279.20
管理费用	(四十四)	687,717,929.14	661,261,881.48
研发费用			
财务费用	(四十五)	365,666,321.18	473,517,550.76
其中：利息费用		817,833,213.60	674,612,535.78
利息收入		468,945,123.29	219,329,458.19
加：其他收益	(四十六)	8,001,678.73	3,965,304.47
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十七)	-100,290,629.92	-45,384,555.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-239,699,896.71	-52,160,906.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十八)	262,814.80	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十九)	-57,598,910.53	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十)	-250,718,312.22	-915,313,322.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十一)	2,472,351.86	4,225,463.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,438,683,614.63	2,215,438,270.25
加：营业外收入	(五十二)	50,752,001.87	112,026,210.78
减：营业外支出	(五十三)	76,508,875.82	51,332,188.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,412,926,740.68	2,276,132,292.36
减：所得税费用	(五十四)	556,531,128.10	904,731,972.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		856,395,612.58	1,371,400,320.08
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		856,395,612.58	1,371,400,320.08
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		570,418,048.79	1,417,934,115.12
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		285,977,563.79	-46,533,795.04
六、其他综合收益的税后净额			121,981.63
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			121,981.63
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			121,981.63
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			121,981.63
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（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		856,395,612.58	1,371,522,301.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		570,418,048.79	1,418,056,096.75
归属于少数股东的综合收益总额		285,977,563.79	-46,533,795.04
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.1949	0.6272
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.1949	0.6272

本期无同一控制下企业合并。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
 母公司利润表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	220,454,763.53	149,651,205.19
减：营业成本	(三)		122,126.89
税金及附加		1,294,229.36	890,446.19
销售费用			
管理费用		129,558,306.75	132,416,163.72
研发费用			
财务费用		-37,776,604.07	-24,556,976.29
其中：利息费用		1,024,917,074.17	328,316,446.85
利息收入		1,075,401,653.41	368,889,821.69
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	841,350,130.51	940,026,523.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-161,649,088.79	-59,300,293.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		968,723,962.00	980,805,967.92
加：营业外收入		1,609,009.26	0.14
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		970,332,971.26	980,805,968.06
减：所得税费用		-1,250.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		970,334,221.26	980,805,968.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		970,334,221.26	980,805,968.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		970,334,221.26	980,805,968.06
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
合并现金流量表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		15,520,773,466.85	24,258,860,949.69
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十五)	2,020,017,762.95	1,122,613,300.50
经营活动现金流入小计		17,540,791,229.80	25,381,474,250.19
购买商品、接受劳务支付的现金		18,028,072,384.20	22,487,944,500.55
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		689,208,354.01	624,992,468.64
支付的各项税费		2,486,866,226.71	3,096,320,333.03
支付其他与经营活动有关的现金	(五十五)	1,125,729,141.14	7,906,520,354.79
经营活动现金流出小计		22,329,876,106.06	34,115,777,657.01
经营活动产生的现金流量净额		-4,789,084,876.26	-8,734,303,406.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		148,978,188.13	667,553,250.97
取得投资收益收到的现金		43,041,204.59	5,880,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,758,597.03	6,195,926.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		236,910,563.30	14,140,263.86
收到其他与投资活动有关的现金	(五十五)	1,520,034,381.44	202,547,937.90
投资活动现金流入小计		1,953,722,934.49	896,317,379.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,427,300.28	55,969,476.37
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		960,074,246.82	152,024,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	(五十五)	2,652,431,992.25	3,567,786,037.07
投资活动现金流出小计		3,688,933,539.35	3,775,779,513.44
投资活动产生的现金流量净额		-1,735,210,604.86	-2,879,462,134.36
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,842,445,000.00	1,359,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		145,845,000.00	111,500,000.00
取得借款收到的现金		24,347,333,384.66	27,482,135,925.51
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十五)	976,506,088.33	847,138,354.87
筹资活动现金流入小计		27,166,284,472.99	29,688,274,280.38
偿还债务支付的现金		19,381,680,518.14	13,426,772,989.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,728,186,702.59	1,872,289,832.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		84,323,802.00	115,588,317.05
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十五)	12,922,967.82	7,000,000.00
筹资活动现金流出小计		22,122,790,188.55	15,306,062,822.49
筹资活动产生的现金流量净额		5,043,494,284.44	14,382,211,457.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		936,078.53	848,245.16
五、现金及现金等价物净增加额		-1,479,865,118.15	2,769,294,161.87
加：期初现金及现金等价物余额		9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
六、期末现金及现金等价物余额		7,921,505,310.46	9,401,370,428.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
 母公司现金流量表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		116,879,483.78	155,788,382.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,383,370,523.16	8,164,254,587.46
经营活动现金流入小计		2,500,250,006.94	8,320,042,970.12
购买商品、接受劳务支付的现金		2,327,348.85	2,143,308.23
支付给职工以及为职工支付的现金		89,619,748.11	88,542,667.38
支付的各项税费		20,864,852.08	155,489.70
支付其他与经营活动有关的现金		4,388,998,938.75	5,202,401,804.19
经营活动现金流出小计		4,501,810,887.79	5,293,243,269.50
经营活动产生的现金流量净额		-2,001,560,880.85	3,026,799,700.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		592,717,164.41	310,230,161.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,656,281,222.60	4,505,730,565.65
投资活动现金流入小计		4,248,998,387.01	4,815,960,726.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		421,988.56	344,475.40
投资支付的现金		839,382,840.00	428,055,405.57
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		7,379,184,602.36	16,372,695,455.64
投资活动现金流出小计		8,218,989,430.92	16,801,095,336.61
投资活动产生的现金流量净额		-3,969,991,043.91	-11,985,134,609.66
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,696,600,000.00	1,247,500,000.00
取得借款收到的现金		13,916,000,000.00	9,757,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		282,536,264.06	
筹资活动现金流入小计		15,895,136,264.06	11,004,500,000.00
偿还债务支付的现金		7,967,000,000.00	1,152,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,514,975,570.21	657,657,669.54
支付其他与筹资活动有关的现金		12,922,966.82	7,000,000.00
筹资活动现金流出小计		9,494,898,537.03	1,816,657,669.54
筹资活动产生的现金流量净额		6,400,237,727.03	9,187,842,330.46
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		428,685,802.27	229,507,421.42
加: 期初现金及现金等价物余额		796,904,336.76	567,396,915.34
六、期末现金及现金等价物余额		1,225,590,139.03	796,904,336.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明房地产集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49		1,171,397.88		519,009,682.01		7,342,638,687.09	12,687,965,801.47	429,434,064.71	13,117,399,866.18
加: 会计政策变更							-1,171,397.88				1,171,397.88			
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49				519,009,682.01		7,343,810,084.97	12,687,965,801.47	429,434,064.71	13,117,399,866.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,689,800,000.00		-30,350,339.48				97,033,422.13		-108,313,958.05	1,648,169,124.60	428,327,945.82	2,076,497,070.42
(一) 综合收益总额											570,418,048.79	570,418,048.79	285,977,563.79	856,395,612.58
(二) 所有者投入和减少资本			1,689,800,000.00		-30,350,339.48							1,659,449,660.52	238,499,262.77	1,897,948,923.29
1. 所有者投入的普通股													181,445,000.00	181,445,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,689,800,000.00									1,689,800,000.00		1,689,800,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-30,350,339.48							-30,350,339.48	57,054,262.77	26,703,923.29
(三) 利润分配									97,033,422.13		-678,732,006.84	-581,698,584.71	-96,148,880.74	-677,847,465.45
1. 提取盈余公积									97,033,422.13		-97,033,422.13			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-581,698,584.71	-581,698,584.71	-96,148,880.74	-677,847,465.45
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		1,323,658,952.01				616,043,104.14		7,235,496,126.92	14,336,134,926.07	857,762,010.53	15,193,896,936.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明房地产集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,714,335,956.00				1,868,310,078.49		1,049,416.25		420,929,085.20		6,385,873,540.54	10,390,498,076.48	486,391,837.57	10,876,889,914.05
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,714,335,956.00				1,868,310,078.49		1,049,416.25		420,929,085.20		6,385,873,540.54	10,390,498,076.48	486,391,837.57	10,876,889,914.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	514,300,787.00		1,242,500,000.00		-514,300,787.00		121,981.63		98,080,596.81		956,765,146.55	2,297,467,724.99	-56,957,772.86	2,240,509,952.13
（一）综合收益总额							121,981.63				1,417,934,115.12	1,418,056,096.75	-46,533,795.04	1,371,522,301.71
（二）所有者投入和减少资本			1,242,500,000.00									1,242,500,000.00	105,164,339.23	1,347,664,339.23
1. 所有者投入的普通股													106,737,881.00	106,737,881.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,242,500,000.00									1,242,500,000.00		1,242,500,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-1,573,541.77	-1,573,541.77
（三）利润分配									98,080,596.81		-461,168,968.57	-363,088,371.76	-115,588,317.05	-478,676,688.81
1. 提取盈余公积									98,080,596.81		-98,080,596.81			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-363,088,371.76	-363,088,371.76	-115,588,317.05	-478,676,688.81
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	514,300,787.00				-514,300,787.00									
1. 资本公积转增资本（或股本）	514,300,787.00				-514,300,787.00									
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														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49		1,171,397.88		519,009,682.01		7,342,638,687.09	12,687,965,801.47	429,434,064.71	13,117,399,866.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,689,800,000.00						97,033,422.13	291,602,214.42	2,078,435,636.55
(一) 综合收益总额										970,334,221.26	970,334,221.26
(二) 所有者投入和减少资本			1,689,800,000.00								1,689,800,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,689,800,000.00								1,689,800,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									97,033,422.13	-678,732,006.84	-581,698,584.71
1. 提取盈余公积									97,033,422.13	-97,033,422.13	
2. 对所有者(或股东)的分配										-581,698,584.71	-581,698,584.71
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		2,932,300,000.00		4,497,568,732.50				413,623,053.47	1,679,229,080.07	11,751,357,609.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明房地产集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2019年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,714,335,956.00				5,011,869,519.50				218,509,034.53	867,989,866.16	7,812,704,376.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,714,335,956.00				5,011,869,519.50				218,509,034.53	867,989,866.16	7,812,704,376.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	514,300,787.00		1,242,500,000.00		-514,300,787.00				98,080,596.81	519,636,999.49	1,860,217,596.30
（一）综合收益总额										980,805,968.06	980,805,968.06
（二）所有者投入和减少资本			1,242,500,000.00								1,242,500,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,242,500,000.00								1,242,500,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									98,080,596.81	-461,168,968.57	-363,088,371.76
1. 提取盈余公积									98,080,596.81	-98,080,596.81	
2. 对所有者（或股东）的分配										-363,088,371.76	-363,088,371.76
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	514,300,787.00				-514,300,787.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	514,300,787.00				-514,300,787.00						
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司 二〇一九年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

2015年10月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

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

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

截至2019年12月31日公司股本总数为2,228,636,743股，其中有限售条件股数为3,358,972股，无限售条件股数为2,225,277,771股。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2020年4月28日批准报出。

（二）合并财务报表范围

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

序号	子公司名称	报告中简称
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	宜兴鸿鹤地产开发有限公司	宜兴鸿鹤
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

序号	子公司名称	报告中简称
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

序号	子公司名称	报告中简称
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

序号	子公司名称	报告中简称
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”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

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

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，本公司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。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。
本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十三) 长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为

对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的,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);除此之外的其他金融资产,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。

对于非交易性权益工具投资,本公司在初始确认时确定是否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(权益工具)。

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

2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债;持有至到期投资;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率(如实际利率与票面利率差别较小的,按票面利率)计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、可供出售金融资产的情形)之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

各类金融资产信用损失的确定方法：

（1） 应收账款

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

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

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

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

(2) 其他应收款

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

除单项评估信用风险的其他应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

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

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

2019年1月1日前适用的会计政策

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

(2) 应收款项坏账准备:

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

金额超过 3,000 万元 (不含 3,000 万元) 以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款及按信用风险特征组合后该组合的风险较小的, 或与政府部门发生的交易款项, 以及单独测试未发生减值的重大应收款项等
组合 2	除组合 1 外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小, 不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合 2, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
0-6 个月 (含 6 个月)	0	0
7-12 个月 (含 12 个月)	5	5
1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	30	30
3 年以上	100	100

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由:

单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同, 已有客观证明表明其发生了减值的应收款项, 按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况, 本公司单独进行减值测试。

坏账准备的计提方法：

根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 存货

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

(2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 维修基金的核算方法

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

7、 质量保证金的核算方法

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

8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(十二) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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和应支付的相关税费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。

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）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0-5	2.71-6.67
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
机器设备	年限平均法	3-15	3-5	6.33-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十六) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十九) 长期资产减值

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

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费和租赁房屋改建费等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十二) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十三) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积(股本溢价)，同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的“可行权职工人数变动”、“是否达到规定业绩条件”等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十四) 优先股、永续债等其他金融工具

1、 金融负债与权益工具的区分

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

符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

2、 金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；

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

(二十五) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

A、房地产业：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

B、物流服务业：

- a、劳务已提供完毕，委托方已最终确认；
- b、价格已经确定，已收到价款或获取可索取价款的凭据；
- c、相关的收入与成本能够可靠计量时，确认物流服务收入实现。

C、商业：

- a、商品已经运至客户指定地点，交付客户并取得客户验收确认；
- b、按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，价格已经确定，取得货款或索取货款的依据；
- c、销售商品的成本能够合理计算。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

- a、具有对方认可的合同、协议；
- b、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- c、成本能够可靠地计量。

3、 提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（二十六）政府补助

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

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

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

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:商誉的初始确认;除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

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

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

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 终止经营

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

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	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

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
“应付账款”列示；比较数据相应调整。		“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； 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。	无影响
(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； 可供出售金融资产：减少 100,000.00 元。	无影响

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、 本报告期无重要会计估计变更

3、 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

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	10,454,703,741.33	10,454,703,741.33			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	不适用	2,564,009.46	2,564,009.46		2,564,009.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
衍生金融资产					
应收票据	3,000,000.00	3,000,000.00			
应收账款	2,146,191,635.71	2,146,191,635.71			
应收款项融资	不适用				
预付款项	2,907,466,483.25	2,907,466,483.25			
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同 准备金					
其他应收款	9,656,458,888.65	9,656,458,888.65			
买入返售金融 资产					
存货	46,822,933,191.42	46,822,933,191.42			
持有待售资产					
一年内到期的 非流动资产					
其他流动资产	900,512,353.58	900,512,353.58			
流动资产合计	72,891,266,293.94	72,893,830,303.40	2,564,009.46		2,564,009.46
非流动资产：					
发放贷款和垫 款					
债权投资	不适用				
可供出售金融 资产	2,664,009.46	不适用	-2,664,009.46		-2,664,009.46
其他债权投资	不适用				
持有至到期投 资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	104,925,329.91	104,925,329.91			
其他权益工具 投资	不适用	100,000.00	100,000.00		100,000.00

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产	94,946,505.09	94,946,505.09			
固定资产	621,701,825.94	621,701,825.94			
在建工程	38,612,932.39	38,612,932.39			
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	233,514,295.38	233,514,295.38			
开发支出					
商誉	2,270,587.52	2,270,587.52			
长期待摊费用	23,924,873.18	23,924,873.18			
递延所得税资产	304,341,564.70	304,341,564.70			
其他非流动资产	107,551,344.42	107,551,344.42			
非流动资产合计	1,534,453,267.99	1,531,889,258.53	-2,564,009.46		-2,564,009.46
资产总计	74,425,719,561.93	74,425,719,561.93			
流动负债：					
短期借款	13,117,821,928.69	13,117,821,928.69			
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
应付票据					
应付账款	8,077,764,321.03	8,077,764,321.03			
预收款项	11,317,035,811.75	11,317,035,811.75			
卖出回购金融 资产款					
吸收存款及同 业存放					
代理买卖证券 款					
代理承销证券 款					
应付职工薪酬	177,944,692.00	177,944,692.00			
应交税费	2,175,300,232.29	2,175,300,232.29			
其他应付款	3,489,207,809.22	3,489,207,809.22			
应付手续费及 佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的 非流动负债	1,171,730,593.22	1,171,730,593.22			
其他流动负债					
流动负债合计	39,526,805,388.20	39,526,805,388.20			
非流动负债：					
保险合同准备 金					
长期借款	18,213,848,000.00	18,213,848,000.00			
应付债券	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00			
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
长期应付职工薪酬	1,619,190.70	1,619,190.70			
预计负债	23,594,799.90	23,594,799.90			
递延收益	26,967,251.66	26,967,251.66			
递延所得税负债	390,465.95	390,465.95			
其他非流动负债	15,094,599.34	15,094,599.34			
非流动负债合计	21,781,514,307.55	21,781,514,307.55			
负债合计	61,308,319,695.75	61,308,319,695.75			
所有者权益：					
股本	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00			
其他权益工具	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00			
其中：优先股					
永续债	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00			
资本公积	1,354,009,291.49	1,354,009,291.49			
减：库存股					
其他综合收益	1,171,397.88		-1,171,397.88		-1,171,397.88
专项储备					
盈余公积	519,009,682.01	519,009,682.01			
一般风险准备					
未分配利润	7,342,638,687.09	7,343,810,084.97	1,171,397.88		1,171,397.88
归属于母公司所有者权益合计	12,687,965,801.47	12,687,965,801.47			
少数股东权益	429,434,064.71	429,434,064.71			
所有者权益合计	13,117,399,866.18	13,117,399,866.18			
负债和所有者权益总计	74,425,719,561.93	74,425,719,561.93			

各项目调整情况的说明：

- (1) 公司于 2018 年 12 月 31 日按成本计量的可供出售权益工具账面价值为 100,000.00 元。执行新金融工具准则后，本公司于 2019 年 1 月 1 日将其从可供出售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，报表列示为其他权益工具投资。
- (2) 公司于 2018 年 12 月 31 日按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的可供出售权益工具账面价值为 2,564,009.46 元。执行新金融工具准则后，本公司于 2019 年 1 月 1 日将其从可供出售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，报表列示为交易性金融资产，对应其他综合收益 1,171,397.88 元重分类至留存收益。

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	796,904,336.76	796,904,336.76			
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
应收款项融资	不适用				
预付款项					
其他应收款	20,146,950,179.70	20,146,950,179.70			
存货					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产合计	20,943,854,516.46	20,943,854,516.46			
非流动资产：					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产		不适用			
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	6,275,763,624.46	6,275,763,624.46			
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产					
固定资产	812,252.53	812,252.53			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	123,237.13	123,237.13			
其他非流动资产					
非流动资产合计	6,276,699,114.12	6,276,699,114.12			
资产总计	27,220,553,630.58	27,220,553,630.58			
流动负债：					
短期借款	5,756,000,000.00	5,756,000,000.00			
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付票据					
应付账款					
预收款项					
应付职工薪酬	18,000,000.00	18,000,000.00			
应交税费	15,830,014.93	15,830,014.93			
其他应付款	4,330,896,570.11	4,330,896,570.11			
持有待售负债					
一年内到期的非流动 负债					
其他流动负债					
流动负债合计	10,120,726,585.04	10,120,726,585.04			
非流动负债：					
长期借款	3,913,000,000.00	3,913,000,000.00			
应付债券	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00			
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债	13,905,073.05	13,905,073.05			
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计	7,426,905,073.05	7,426,905,073.05			
负债合计	17,547,631,658.09	17,547,631,658.09			
所有者权益：					
股本	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00			
其他权益工具	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00			
其中：优先股					
永续债	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00			
资本公积	4,497,568,732.50	4,497,568,732.50			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	316,589,631.34	316,589,631.34			
未分配利润	1,387,626,865.65	1,387,626,865.65			
所有者权益合计	9,672,921,972.49	9,672,921,972.49			
负债和所有者权益总计	27,220,553,630.58	27,220,553,630.58			

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、13%、 10%、9%、 6%、5%、3% (注1)
消费税	按应税销售收入计缴	适用酒类税 目
城市维护建设税	按流转税额计缴	1%、5%、7%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、 10%（非居民 企业）（注2）
土地增值税	应纳税增值额	注3
土地使用税	占地面积	按土地所在 地税务局的 规定征收
房产税	按房产原值扣除30%后的余值或出租收入	余值的1.2% 或租金收入 的12%

注 1: 根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)的规定, 本公司自 2019 年 4 月 1 日开始纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16% 和 10% 税率的, 税率分别调整为 13%、9%。

注 2: 本公司部分下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。下属子公司上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)为合伙企业不缴纳企业所得税。

注 3: 土地增值税实行四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。普通标准住宅项目, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前, 自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~5% 对土地增值税进行预缴。

(二) 税收优惠

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

2、本公司部分下属子公司根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	1,389,735.03	1,672,569.24
银行存款	7,955,482,431.97	9,619,843,795.23
其他货币资金	1,071,933,394.88	833,187,376.86
合计	9,028,805,561.88	10,454,703,741.33
其中：存放在境外的款项总额		

注：其中存放于光明食品集团财务有限公司人民币余额共计 4,500,949,134.42 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票、信用证、履约、保函、 贷款及按揭贷款担保等保证金	236,783,787.11	431,525,715.79
定期存单质押	20,000,000.00	36,000,000.00
售房款监管户	850,516,464.31	585,807,596.93
合计	1,107,300,251.42	1,053,333,312.72

公司本期无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,826,824.26
其中：权益工具投资	2,826,824.26

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		3,000,000.00
合计		3,000,000.00

2、 期末公司无已质押的应收票据

3、 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额
6个月以内	293,011,673.75
7-12个月	595,082.22
1-2年	6,564,657.64
2-3年	218,283,379.16
3年以上	56,356,790.68
小计	574,811,583.45
减：坏账准备	86,461,421.08
合计	488,350,162.37

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	58,893,839.61	10.25	33,294,302.96	56.53	25,599,536.65
按组合计提坏账准备	515,917,743.84	89.75	53,167,118.12	10.31	462,750,625.72
其中：					
组合一	143,780,572.28	25.01			143,780,572.28
组合二	372,137,171.56	64.74	53,167,118.12	14.29	318,970,053.44
合计	574,811,583.45	100.00	86,461,421.08		488,350,162.37

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	47,970,800.00	2.15	12,141,240.00	25.31	35,829,560.00

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,147,655,024.30	96.21	48,592,948.59	2.26	2,099,062,075.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	36,648,036.69	1.64	25,348,036.69	69.17	11,300,000.00
合计	2,232,273,860.99	100.00	86,082,225.28		2,146,191,635.71

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
连城建铭房地产开发有限公司	34,070,800.00	10,221,240.00	30.00	预计部分无法收回
李善龙	5,032,283.00	5,032,283.00	100.00	预计无法收回
北京中垦绿粮油有限公司	5,049,976.65	3,300,000.00	65.35	预计部分无法收回
上海厚岸食品贸易有限公司	4,657,791.99	4,657,791.99	100.00	预计无法收回
上海豫园餐饮食品有限公司	2,817,411.27	2,817,411.27	100.00	预计无法收回
上海春季餐饮管理有限公司	1,941,565.46	1,941,565.46	100.00	预计无法收回
北京恒盛翔宇科技发展有限公司	1,755,000.00	1,755,000.00	100.00	预计无法收回
味优生物科技(上海)有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	预计无法收回
顶沛(上海)供应链管理有限公司	893,042.83	893,042.83	100.00	预计无法收回
上海永会食品有限公司	454,720.00	454,720.00	100.00	预计无法收回

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
吴小兵	310,000.00	310,000.00	100.00	预计无法收回
上海牧欢牛羊肉销售有限公司	143,254.41	143,254.41	100.00	预计无法收回
子夏文化发展（上海）有限公司	67,994.00	67,994.00	100.00	预计无法收回
合计	58,893,839.61	33,294,302.96		

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	143,780,572.28		
组合二	372,137,171.56	53,167,118.12	14.29
合计	515,917,743.84	53,167,118.12	

3、 计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	37,489,276.69	37,489,276.69		4,194,973.73		33,294,302.96
按组合计提坏账准备	48,592,948.59	48,592,948.59	4,574,169.53			53,167,118.12
合计	86,082,225.28	86,082,225.28	4,574,169.53	4,194,973.73		86,461,421.08

4、 本期公司无实际核销的应收账款情况

5、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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区祝桥镇人民政府	138,322,386.01	24.06	
荥阳市城中村(旧城)改造合村并城工作 办公室	42,524,948.83	7.40	12,757,484.65
连城建铭房地产开发有限公司	34,070,800.00	5.93	10,221,240.00
嘉善明达置业有限公司	27,000,000.00	4.70	
上海绿联房产有限公司	25,000,000.00	4.35	25,000,000.00
合计	266,918,134.84	46.44	47,978,724.65

6、本期公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、本期公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(五) 应收款项融资

1、应收款项融资情况

项目	期末余额
应收票据	34,600,000.00
合计	34,600,000.00

2、应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本期新增	本期终止 确认	其他 变动	期末余额	累计在其他 综合收益中 确认的损失 准备
商业承兑汇票		34,600,000.00			34,600,000.00	
合计		34,600,000.00			34,600,000.00	

3、应收款项融资减值准备

无

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	1,356,640,111.00	79.94	2,848,435,903.93	97.98
1至2年	321,833,323.80	18.96	21,886,851.10	0.75
2至3年	3,588,530.89	0.21	4,160,013.29	0.14
3年以上	15,054,021.52	0.89	32,983,714.93	1.13
合计	1,697,115,987.21	100.00	2,907,466,483.25	100.00

2、 账龄超过一年的重要预付款项

账龄超过一年且金额重大的预付款项系子公司郑州光明开元置业有限公司根据《小赵砦城中村改造项目合作协议书》约定，预付郑州市二七区财政局用于支付的拆迁安置补偿款，截止2019年12月31日，相关土地尚未开展招拍挂。

3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
云南骐辉投资有限公司	740,005,341.06	43.60
郑州市二七区财政局	450,000,000.00	26.52
长兴县国土资源局	240,880,000.00	14.19
郑州市二七区重点项目保证金管理领导小组	50,000,000.00	2.95
Treasury Wine Estates Vintner Led	25,641,663.41	1.51
合计	1,506,527,004.47	88.77

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	4,651,643.84	
其他应收款项	10,154,090,152.71	9,656,458,888.65
合计	10,158,741,796.55	9,656,458,888.65

1、 应收利息

无

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海国和农房投资中心（有限合伙）	4,651,643.84	
减：坏账准备		
合计	4,651,643.84	

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
6个月以内	6,028,704,803.77
7-12个月	325,519,756.70
1-2年	3,730,455,649.77
2-3年	236,050,831.80
3年以上	214,807,383.01
小计	10,535,538,425.05
减：坏账准备	381,448,272.34
合计	10,154,090,152.71

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提 坏账准备	291,880,055.00	2.77	234,542,296.85	80.36	57,337,758.15
按组合计提 坏账准备	10,243,658,370.05	97.23	146,905,975.49	1.43	10,096,752,394.56
其中：					
组合一	9,652,308,666.38	91.62			9,652,308,666.38

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合二	591,349,703.67	5.61	146,905,975.49	24.84	444,443,728.18
合计	10,535,538,425.05	100.00	381,448,272.34		10,154,090,152.71

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	205,363,852.48	2.06	165,450,019.32	80.56	39,913,833.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,758,776,137.47	97.80	142,231,081.98	1.46	9,616,545,055.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	14,256,526.13	0.14	14,256,526.13	100.00	
合计	9,978,396,516.08	100.00	321,937,627.43		9,656,458,888.65

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
项目公司合作方	184,035,911.10	184,035,911.10	100.00	预计无法收回
项目拆迁补偿	93,146,173.68	35,808,415.53	38.44	垫付拆迁补偿款, 预计部分无法收回
其他	14,697,970.22	14,697,970.22	100.00	预计无法收回
合计	291,880,055.00	234,542,296.85		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	9,652,308,666.38		
组合二	591,349,703.67	146,905,975.49	24.84
合计	10,243,658,370.05	146,905,975.49	

(3) 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)	
年初余额	100,805,856.11	41,425,225.87	179,706,545.45	321,937,627.43
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-1,316,581.10	1,316,581.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	133,983.24	5,557,539.37	54,835,751.40	60,527,274.01
本期转回				
本期转销				
本期核销			-1,316,581.10	-1,316,581.10
合并范围变更	299,952.00			299,952.00
期末余额	101,239,791.35	45,666,184.14	234,542,296.85	381,448,272.34

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	9,671,334,675.54	87,441,461.93	219,620,378.61	9,978,396,516.08
年初余额在本期				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-1,316,581.10	1,316,581.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	6,176,316,169.85	29,419,027.95	72,259,676.39	6,277,994,874.19
本期直接减记				
本期终止确认	-5,672,645,270.26	-47,191,065.86	-1,316,581.10	-5,721,152,917.22
合并范围变更	299,952.00			299,952.00
期末余额	10,175,305,527.13	68,352,842.92	291,880,055.00	10,535,538,425.05

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额				期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变更	
按单项计提坏账准备	179,706,545.45	179,706,545.45	56,152,332.50		1,316,581.10		234,542,296.85
按组合计提坏账准备	142,231,081.98	142,231,081.98	4,374,941.51			299,952.00	146,905,975.49
合计	321,937,627.43	321,937,627.43	60,527,274.01		1,316,581.10	299,952.00	381,448,272.34

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	1,316,581.10

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
联营、合营企业往来款	4,884,836,471.38	3,009,067,020.79
经营及合作项目往来款	2,293,945,658.87	3,387,585,108.13
垫付拆迁款	2,433,539,038.15	2,095,647,423.35
商品房预售资金监管	346,047,000.00	
保证金	278,260,870.95	1,234,615,838.55
代收代付款	124,479,471.69	98,858,619.31
押金	44,964,450.41	38,618,941.62
备用金	4,132,603.36	2,834,772.15
其他	125,332,860.24	111,168,792.18
合计	10,535,538,425.05	9,978,396,516.08

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市奉贤区金汇镇人民政府	垫付拆迁款	2,316,273,641.15	2年以内	21.99	
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合作项目往来款	831,174,711.07	0-6个月	7.89	
杭州润昕置业有限公司	联营、合营企业往来款	756,204,969.45	2年以内	7.18	
武汉璞置实业发展有限公司	合作项目往来款	601,772,800.00	0-6个月	5.71	
上海城明置业有限公司	联营、合营企业往来款	585,191,123.29	0-6个月	5.55	
合计		5,090,617,244.96		48.32	

(8) 本期无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(八) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	525,289.49	73,797.59	451,491.90	509,454.02		509,454.02
周转材料	14,015,293.77		14,015,293.77	19,057,773.57		19,057,773.57
库存商品	208,734,368.79	4,008,477.34	204,725,891.45	139,251,262.80	3,902,694.77	135,348,568.03
开发成本	48,273,555,810.43	381,463,668.76	47,892,092,141.67	36,762,177,910.96	485,474,804.38	36,276,703,106.58
开发产品	10,097,908,223.43	477,828,648.96	9,620,079,574.47	8,577,654,199.55	514,732,378.28	8,062,921,821.27
出租开发产品	2,382,567,041.87	58,310,532.29	2,324,256,509.58	1,864,018,548.19	55,958,627.65	1,808,059,920.54
工程施工	780,160,981.83	93,860,980.31	686,300,001.52	553,118,794.76	37,222,358.63	515,896,436.13
发出商品				4,436,111.28		4,436,111.28
合计	61,757,467,009.61	1,015,546,105.25	60,741,920,904.36	47,920,224,055.13	1,097,290,863.71	46,822,933,191.42

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
农房-索河湾	2013年1月	2020年6月	25.00亿	1,116,640,337.25	749,223,032.37
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿	1,206,901,020.54	1,255,014,116.37
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012年12月	2021年3月	11.80亿	748,999,043.12	726,770,300.05
御河丹城	2014年1月	2022年12月	15.48亿	206,332,143.28	962,756,603.15

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
光明城市	2015年11月	2020年12月	56.50亿	1,978,233,558.99	1,948,987,552.64
光明御品	2016年5月	2020年12月	29.83亿	977,555,746.96	1,605,562,129.36
金山万航苑	2018年3月	2020年11月	98.86亿	7,773,542,854.20	6,547,991,887.52
大团镇17-01地块征收安置房项目	2017年12月	2020年10月	6.24亿	392,916,936.95	272,293,205.19
松江区南站大型居住社区C18-43-01地块动迁安置房项目	2017年10月	2020年11月	31.01亿	2,869,359,537.28	1,949,814,659.06
光明小镇	2019年6月	2021年3月	17.00亿	930,826,762.00	753,445,016.78
青溪华府	2017年5月	2020年12月	20.62亿	741,030,498.42	915,715,622.19
原生海	2011年4月	2020年12月	13.30亿	697,699,839.60	522,594,681.92
奉贤区金汇镇泰日社区11-03地块	2018年12月	2020年10月	7.80亿	315,777,768.80	148,183,541.40
金山瞰海苑	2018年11月	2022年3月	64.54亿	4,531,594,482.38	3,921,724,831.51
留贤景园	2018年7月	2020年5月	3.64亿	262,746,600.87	110,225,714.80
光明·蓉府	2018年9月	2020年11月	18.02亿	1,036,378,943.41	886,528,080.10
松江区洞泾镇新农河三号-2地块	2018年12月	2021年9月	26.00亿	2,275,488,940.50	2,020,696,734.69
香樟园	2018年4月	2020年7月	11.63亿	1,027,373,012.03	608,056,289.72
泉城熙悦	2018年6月	2020年11月	9.91亿	419,623,948.63	209,324,163.91
荷樾府	2018年12月	2021年12月	22.31亿	1,617,373,275.69	1,339,372,389.54
吴江汾湖五院北项目	2019年3月	2021年3月	20.54亿	1,303,012,296.10	1,108,498,352.15
国风云樾044	2018年4月	2020年6月	14.80亿	1,174,870,099.14	963,662,067.15

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
国风云樾 045	2018 年 4 月	2020 年 6 月	15.20 亿	1,199,169,728.15	965,074,378.31
光明九胤	2019 年 4 月	2021 年 6 月	21.56 亿	1,487,130,961.46	
明金府	2019 年 3 月	2021 年 6 月	11.65 亿	650,314,583.15	
陈家镇 19-01 (41 号) 地块	2019 年 10 月	2021 年 5 月	17.11 亿	947,049,691.75	
光明江东南	2019 年 10 月	2021 年 10 月	3.76 亿	134,529,052.14	
海绵城市 (98 亩空港项目)	2019 年 10 月	2021 年 12 月	12.77 亿	643,514,346.49	
荷园 1 号	2019 年 12 月	2021 年 12 月	14.84 亿	915,516,102.79	
世纪滨江	尚未开工	待定	待定	810,606,108.95	
118 街坊 B3-1 地块二期	2019 年 7 月	2023 年 6 月	10.00 亿	605,209,848.41	
门第境院	2018 年 7 月	2021 年 7 月	24.00 亿	1,689,920,885.66	
玺悦珑庭	2018 年 8 月	2021 年 3 月	16.34 亿	1,419,407,333.49	
光明府	2019 年 2 月	2020 年 12 月	14.37 亿	686,617,609.30	
梦想城	2019 年 2 月	2020 年 6 月	39.45 亿	1,435,205,428.41	
浦东新区“十二五”保障房三林基地 02-01 地块	2019 年 3 月	2021 年 2 月	21.05 亿	1,109,418,361.82	
光明·璟宸苑	2019 年 2 月	2021 年 9 月	31.80 亿	494,854,866.14	
宁波杭州湾新区 201035#地块	2020 年 5 月	2023 年 6 月	15.30 亿	260,357,055.92	
其他				180,456,200.26	6,270,662,561.08
合计				48,273,555,810.43	36,762,177,910.96

(2) 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
御河丹城	2019年4月	209,090,009.45	863,543,085.81	616,323,501.90	456,309,593.36
光明依晨苑	2019年3月	360,781,618.10	260,956,724.25	235,388,542.32	386,349,800.03
福依庄园	2017年12月	388,255,505.72		150,988,912.99	237,266,592.73
燕山国际花园	2016年6月	127,819,752.46		41,260,270.31	86,559,482.15
朗悦华府	2018年12月	138,812,198.23		83,179,346.44	55,632,851.79
宜兴英伦尊邸	2016年12月	292,730,300.77		6,137,294.59	286,593,006.18
逸品春江	2017年12月	105,957,920.25		37,557,619.50	68,400,300.75
湖海城市花园	2017年9月	325,803,389.60		228,789,599.12	97,013,790.48
镇江风景城邦	2019年6月	188,992,040.13	459,660,722.21	287,614,458.39	361,038,303.95
幸福天地	2015年12月	174,465,368.46		157,459,384.07	17,005,984.39
尚东城-褐石公元	2016年11月	87,319,501.51		12,263,921.06	75,055,580.45
农房-索河湾	2018年8月	301,033,814.56		106,946,406.87	194,087,407.69
农房-城市花苑	2016年12月	530,523,190.18		289,223,273.99	241,299,916.19
领御小区	2017年12月	263,502,296.74		167,229,483.45	96,272,813.29
农房尚海湾(右岸澜庭)	2017年5月	565,659,694.41		558,670,906.32	6,988,788.09
湖北国展中心广场	2019年8月	75,619,334.96	2,653,522,919.18	1,292,982,047.71	1,436,160,206.43
光明御品	2019年1月	80,852,201.94	989,776,197.28	707,213,342.07	363,415,057.15
西郊乐缤纷	2017年1月	956,768,051.87		55,667,216.99	901,100,834.88

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
万丰公寓	2017年10月	409,746,093.89		10,304,132.29	399,441,961.60
农房-澜湾九里	2019年12月	81,274,182.17	594,285,238.79	580,169,572.56	95,389,848.40
陶里	2019年12月	14,997,218.70	820,596,441.36	475,007,979.95	360,585,680.11
光明城市	2019年12月	1,071,588,018.35	1,588,944,537.99	1,088,929,814.62	1,571,602,741.72
光明海樾府	2018年3月	260,947,405.08		214,332,604.13	46,614,800.95
铂悦华府	2018年12月	272,698,166.63		183,200,395.67	89,497,770.96
万阳公寓	2018年10月	209,955,896.63		129,585,100.26	80,370,796.37
东方大境府	2019年9月		1,315,327,366.50	389,218,373.97	926,108,992.53
紫宸府	2019年11月		700,745,185.93	659,534,273.70	41,210,912.23
青溪华府	2019年11月		411,108,044.70	231,838,245.39	179,269,799.31
其他		1,082,461,028.76		141,196,419.49	941,264,609.27
合计		8,577,654,199.55	10,658,466,464.00	9,138,212,440.12	10,097,908,223.43

(3) 出租开发产品

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本期摊销金额	本期销售金额	
通北路400号	124,888,975.94			124,888,975.94	
镇江金陵风景城邦大酒店	167,355,223.37		5,492,996.38		161,862,226.99
熙藏苑	867,395,831.57		27,327,503.38		840,068,328.19

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本期摊销金额	本期销售金额	
嘉定新城 D9 空间	126,260,412.88	8,560,871.28	4,535,184.33	1,604,953.64	128,681,146.19
农房-城市花苑	154,225,492.96	276,510,159.25	8,200,144.75		422,535,507.46
荥阳索河新天地商业项目		283,892,628.07	1,926,414.26		281,966,213.81
幸福天地	71,495,460.38	160,697,583.67	5,668,244.11		226,524,799.94
其他	352,397,151.09	66,505,586.61	14,947,217.20	83,026,701.21	320,928,819.29
合计	1,864,018,548.19	796,166,828.88	68,097,704.41	209,520,630.79	2,382,567,041.87

2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料		73,797.59				73,797.59
库存商品	3,902,694.77	107,428.65		1,646.08		4,008,477.34
开发成本	485,474,804.38	2,896,531.95		553,894.04	106,353,773.53	381,463,668.76
开发产品	514,732,378.28	192,844,735.89	106,353,773.53	332,383,173.98	3,719,064.76	477,828,648.96
出租开发产品	55,958,627.65		3,719,064.76	1,367,160.12		58,310,532.29
工程施工	37,222,358.63	56,638,621.68				93,860,980.31
合计	1,097,290,863.71	252,561,115.76	110,072,838.29	334,305,874.22	110,072,838.29	1,015,546,105.25

注：本期其他增减变化系随着项目进展情况重分类所致。

- 3、 存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,819,777,937.95 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 5.72%。

- 4、 存货期末余额中用于抵押的信息详见本附注十二（一）重要承诺事项 2。

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税金及留抵增值税	1,446,252,693.69	899,910,897.96
其他	3,313,097.54	601,455.62
合计	1,449,565,791.23	900,512,353.58

(十) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	3,164,009.46	500,000.00	2,664,009.46
其中：按公允价值计量	2,564,009.46		2,564,009.46
按成本计量	600,000.00	500,000.00	100,000.00
合计	3,164,009.46	500,000.00	2,664,009.46

(十一) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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		
1. 合营企业											
镇江广丰房地产有限公司	10,200,020.92			-4,358,597.42						5,841,423.50	
长沙碧明房地产开发有限公司	16,123,373.90			-10,084,152.20						6,039,221.70	
苏州和都置业有限公司	2,944,511.39			-2,944,511.39							
无锡致弘置业有限公司		3,875,000.00		-3,875,000.00							
杭州润昕置业有限公司	8,721,180.74	93,000,000.00		-6,949,944.66						94,771,236.08	
南昌明伯置业有限公司(注1)											
武汉明泰置业有限公司		122,500,000.00		-10,404,569.12						112,095,430.88	
小计	37,989,086.95	219,375,000.00		-38,616,774.79						218,747,312.16	
2. 联营企业											
常州百俊房地产开发有限公司 (注2)											
镇江扬启房地产开发有限公司		66,000,000.00		-1,159,607.95						64,840,392.05	
常州天宸房地产开发有限公司		34,000,000.00		-25,542,473.89						8,457,526.11	
四川雅灿房地产开发有限公司		51,000,000.00		-51,000,000.00							

被投资单位	上年年末余额	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		
嘉兴创通股权投资基金合伙企业(有限合伙)	9,679,821.00			16,414.89						9,696,235.89	
无锡明景置业有限公司	16,030,694.92			-7,300,420.47					-8,730,274.45		
常州亿泰房地产开发有限公司	35,389,910.45			-8,818,646.74					-26,571,263.71		
重庆天惠房地产开发有限公司	5,835,816.59	33,620,000.00		-8,248,862.19						31,206,954.40	
上海城明置业有限公司		25,000,000.00		-15,479,148.16						9,520,851.84	
徐州美君房地产有限公司		41,250,000.00		-4,631,279.14						36,618,720.86	
常州百瑞房地产开发有限公司		49,000,000.00		-10,270,100.05						38,729,899.95	
柳州同鑫房地产开发有限公司 (注1)											
常州明宏置业有限公司		51,000,000.00		-9,466,435.48						41,533,564.52	
宜兴宝明房地产开发有限公司		98,000,000.00		-267,183.40						97,732,816.60	
成都辰禧置业有限公司		34,000,000.00		-1,502,081.62						32,497,918.38	
宁波仑茂置业有限公司		51,000,000.00		-19,082,637.32						31,917,362.68	
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司		36,000,000.00		-5,067,667.26						30,932,332.74	

被投资单位	上年年末余额	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			
小计	66,936,242.96	569,870,000.00		-167,820,128.78						-35,301,538.16	433,684,576.02	
合计	104,925,329.91	789,245,000.00		-206,436,903.57						-35,301,538.16	652,431,888.18	

注 1、南昌明伯置业有限公司系本公司合营企业、柳州同鑫房地产开发有限公司系本公司联营企业，截至 2019 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资。
注 2、公司持有常州百俊房地产开发有限公司 33.34%的股权比例，投资成本 6,668,000.00 元，累计权益法调整金额-6,668,000.00 元，因权益法核算对应长期股权投资账面价值已减至零。

(十二) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期末减值	期末净额
上海市区天天搬场运输有限公司	100,000.00		100,000.00
上海明乐贸易有限公司	500,000.00	500,000.00	
合计	600,000.00	500,000.00	100,000.00

2、 非交易性权益工具投资的情况

项目	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
上海市区天天搬场运输有限公司					出于战略目的而计划长期持有	不适用
上海明乐贸易有限公司					出于战略目的而计划长期持有	不适用

(十三) 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	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	121,423,919.17	121,423,919.17
(2) 本期增加金额	9,289,438.74	9,289,438.74
—无形资产转入	9,289,438.74	9,289,438.74
(3) 本期减少金额	33,053,800.00	33,053,800.00
—合并范围变更减少	33,053,800.00	33,053,800.00
(4) 期末余额	97,659,557.91	97,659,557.91
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	26,477,414.08	26,477,414.08
(2) 本期增加金额	6,396,751.51	6,396,751.51
—计提或摊销	3,609,919.68	3,609,919.68
—无形资产转入	2,786,831.83	2,786,831.83
(3) 本期减少金额	12,353,883.61	12,353,883.61

项目	房屋、建筑物	合计
—合并范围变更减少	12,353,883.61	12,353,883.61
(4) 期末余额	20,520,281.98	20,520,281.98
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	77,139,275.93	77,139,275.93
(2) 上年年末账面价值	94,946,505.09	94,946,505.09

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
桃浦路办公楼	5,385,451.97	手续正在办理
合计	5,385,451.97	

(十四) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	598,475,726.24	621,701,825.94
固定资产清理		
合计	598,475,726.24	621,701,825.94

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	通用设备	其他	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	621,225,180.97	102,047,759.77	88,920,135.21	17,391,472.23	30,351,995.88	859,936,544.06
(2) 本期增加金额	1,143,108.45	1,721,172.89	8,782,737.04	2,651,003.02	5,554,626.15	19,852,647.55
—购置	1,143,108.45	1,721,172.89	8,782,737.04	2,579,345.26	5,533,246.42	19,759,610.06
—合并范围变更增加				71,657.76	21,379.73	93,037.49
(3) 本期减少金额	8,999,280.00	6,508,991.58	9,634,978.73	2,049,479.98	1,502,793.89	28,695,524.18
—处置或报废	8,999,280.00	6,508,991.58	9,369,498.73	2,049,479.98	1,434,398.89	28,361,649.18
—合并范围变更减少			265,480.00		68,395.00	333,875.00
(4) 期末余额	613,369,009.42	97,259,941.08	88,067,893.52	17,992,995.27	34,403,828.14	851,093,667.43
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	104,512,735.88	42,064,114.35	57,742,523.01	10,309,391.14	23,605,953.74	238,234,718.12
(2) 本期增加金额	17,430,961.38	5,644,784.43	9,679,042.16	3,632,057.73	4,345,468.51	40,732,314.21
—计提	17,430,961.38	5,644,784.43	9,679,042.16	3,621,976.26	4,339,789.95	40,716,554.18
—合并范围变更增加				10,081.47	5,678.56	15,760.03
(3) 本期减少金额	8,655,133.39	5,682,215.05	8,738,879.25	1,858,675.22	1,414,188.23	26,349,091.14
—处置或报废	8,655,133.39	5,682,215.05	8,525,089.00	1,858,675.22	1,346,350.19	26,067,462.85
—合并范围变更减少			213,790.25		67,838.04	281,628.29
(4) 期末余额	113,288,563.87	42,026,683.73	58,682,685.92	12,082,773.65	26,537,234.02	252,617,941.19

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	通用设备	其他	合计
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	500,080,445.55	55,233,257.35	29,385,207.60	5,910,221.62	7,866,594.12	598,475,726.24
(2) 上年年末账面价值	516,712,445.09	59,983,645.42	31,177,612.20	7,082,081.09	6,746,042.14	621,701,825.94

3、 暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
军工路冷库	16,892,927.56	14,748,651.40		2,144,276.16
合计	16,892,927.56	14,748,651.40		2,144,276.16

4、 期末公司无通过融资租赁租入的固定资产情况

5、 期末公司无通过经营租赁租出的固定资产情况

6、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 号的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 号的房屋及建筑物	4,289,827.77	无法办出产证
合计	4,696,732.71	

7、 固定资产清理

无

(十五) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	123,256,221.41	38,612,932.39
工程物资		
合计	123,256,221.41	38,612,932.39

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西郊冷链项目	118,254,589.31		118,254,589.31	38,350,102.20		38,350,102.20
申宏冷库防汛墙 专用岸段除险加 固工程	4,738,801.91		4,738,801.91			
鹤岗路维修	262,830.19		262,830.19	262,830.19		262,830.19
合计	123,256,221.41		123,256,221.41	38,612,932.39		38,612,932.39

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固 定资产金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程累计投 入占预算比 例(%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
西郊冷链项 目	14.57 亿元	38,350,102.20	79,904,487.11			118,254,589.31	8.12	8.12				自筹
申宏冷库防 汛墙专用岸 段除险加固 工程	0.05 亿 元		4,738,801.91			4,738,801.91	94.78	94.78				自筹
鹤岗路维修	0.07 亿 元	262,830.19				262,830.19	3.75	3.75				自筹
合计		38,612,932.39	84,643,289.02			123,256,221.41						

4、 本期公司无计提在建工程减值准备情况

5、 工程物资

无

(十六) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	货运出租车特 许经营权	房屋使用权	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	239,070,732.80	12,005,097.64	26,840,000.00	10,969,168.74	288,884,999.18
(2) 本期增加金额		1,175,850.53			1,175,850.53
—购置		1,175,850.53			1,175,850.53
(3) 本期减少金额				9,289,438.74	9,289,438.74
—转入投资性房地产				9,289,438.74	9,289,438.74
(4) 期末余额	239,070,732.80	13,180,948.17	26,840,000.00	1,679,730.00	280,771,410.97
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	42,973,420.38	8,290,329.80	1,082,160.00	3,024,793.62	55,370,703.80
(2) 本期增加金额	5,997,223.32	1,744,170.42		167,973.00	7,909,366.74
—计提	5,997,223.32	1,744,170.42		167,973.00	7,909,366.74
(3) 本期减少金额				2,786,831.87	2,786,831.87
—转入投资性房地产				2,786,831.87	2,786,831.87
(4) 期末余额	48,970,643.70	10,034,500.22	1,082,160.00	405,934.75	60,493,238.67
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	190,100,089.10	3,146,447.95	25,757,840.00	1,273,795.25	220,278,172.30
(2) 上年年末账面价值	196,097,312.42	3,714,767.84	25,757,840.00	7,944,375.12	233,514,295.38

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	729,286.48	尚未办理

(十七) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少	期末余额
		企业合并形成的	计提减值准备	处置	
账面原值					
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45				29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00				2,040,000.00
上海农工商旺都物业管理有限公司	230,587.52				230,587.52
小计	31,830,769.97				31,830,769.97
减值准备					
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45				29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司			2,040,000.00		2,040,000.00
小计	29,560,182.45		2,040,000.00		31,600,182.45
账面价值	2,270,587.52		-2,040,000.00		230,587.52

2、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

上海西郊福斯特国际贸易有限公司商誉系 2014 年子公司上海海博物流(集团)有限公司收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司 51% 权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为人民币 3,060,000.00 元，上海西郊福斯特国际贸易有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币 2,000,000.00 元，差额 2,040,000.00 元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。上海西郊福斯特国际贸易有限公司对应的商誉已于 2019 年全额计提减值准备。

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

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

(1) 对收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司时形成的商誉测试方法:

公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试, 首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内, 调整各资产组的账面价值, 然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较, 以确定各资产组(包括商誉)是否发生了减值。

本报告期末进行减值测试的商誉所在资产组或资产组组合的相关信息:

于并购时点上海西郊福斯特国际贸易有限公司仅从事货代业务, 合并报表计量的商誉仅针对并购时点的货代业务资产组(组合)。

测试过程:

项目	公式	货代业务资产组(组合) (单位: 人民币万元)
商誉账面价值	A	204.00
未确认的归属于少数股东的商誉	B	196.00
包含未确认的归属于少数股东的商誉	C=A+B	400.00
资产组账面价值	D	0.32
包含整体商誉的资产组账面价值	E=C+D	400.32
资产组预计未来现金流量现值(可回收金额)	F	0.46
商誉减值损失(大于 0 时)	G=E-F	399.86

关键参数的选取:

项目	本次商誉减值测试
预测期平均销售毛利率	25.00%
预测期平均销售利润率	-43.61%

项目	本次商誉减值测试
稳定期永续增长率	2.0%
税前折现率	11%
预测期	5年

确认方法:

经商誉减值测试, 商誉减值损失等于商誉账面价值, 故上海西郊福斯特国际贸易有限公司对应的商誉已于 2019 年全额计提减值准备。

(2) 对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础, 五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 15%。

4、 商誉减值测试的影响

经商誉减值测试, 商誉减值损失等于商誉账面价值, 故上海西郊福斯特国际贸易有限公司对应的商誉已于 2019 年全额计提减值准备。

经商誉减值测试, 公司收购上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉, 截至 2019 年 12 月 31 日, 该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值, 故该商誉不存在减值。

5、 其他说明

无

(十八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	20,730,366.67	59,260,096.60	22,314,559.69		57,675,903.58
租赁房屋改建费	3,118,488.52	1,532,130.26	796,288.31		3,854,330.47
其他	76,017.99	138,605.47	178,267.02		36,356.44
合计	23,924,873.18	60,930,832.33	23,289,115.02		61,566,590.49

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,007,196,873.79	251,798,286.18	845,247,175.17	223,652,693.56
内部交易未实现利润	561,060,894.02	140,865,277.62	278,628,560.98	69,657,140.21
预提成本	10,490,271.78	2,622,567.94	23,668,801.71	5,917,200.43
其他	134,493,317.31	33,623,329.33	20,458,121.97	5,114,530.50
合计	1,713,241,356.90	428,909,461.07	1,168,002,659.83	304,341,564.70

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动			1,561,863.83	390,465.95
交易性金融资产公允价值变动	1,824,678.60	456,169.65		
合计	1,824,678.60	456,169.65	1,561,863.83	390,465.95

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	510,691,523.81	610,660,893.63
可抵扣亏损	3,249,594,710.12	2,560,927,988.67
合计	3,760,286,233.93	3,171,588,882.30

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2020	113,971,829.32	214,081,753.46	
2021	540,460,933.83	682,677,619.79	
2022	587,643,744.73	646,535,917.47	
2023	726,640,987.67	1,017,632,697.95	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2024	1,280,877,214.57		
合计	3,249,594,710.12	2,560,927,988.67	

(二十) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
住宅物业 保修金（注 1）	56,341,170.50		56,341,170.50	107,551,344.42		107,551,344.42
信托保障 基金（注 2）	11,770,000.00		11,770,000.00			
合计	68,111,170.50		68,111,170.50	107,551,344.42		107,551,344.42

注 1：根据上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，子公司农工商房地产（集团）有限公司向项目所在地的住房保障和房屋管理局交纳住宅物业保修金，共计 2,456,105.00 元，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19 号）的规定，下属子公司农工商房地产集团舟山置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计 53,885,065.50 元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

注 2：根据中国银监会和财政部制定的《信托业保障基金管理办法》的规定，本公司委托国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）根据发行的信托本金金额的 1% 代为向中国信托业保障基金有限公司（以下简称：“保障基金公司”）认购信托业保障基金，未来保障基金公司在信托产品清算时向国通信托支付保障基金本金及收益，国通信托在收到保障基金支付的本金及收益后，将本金及收益返还本公司。

(二十一) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	9,506,000,000.00	12,410,000,000.00
抵押借款	190,554,793.53	270,000,000.00
保证借款	503,613,861.27	437,821,928.69
合计	10,200,168,654.80	13,117,821,928.69

2、 本报告期无已逾期未偿还的短期借款

3、 用于借款的抵押物、质押物情况详见本附注“十二、承诺及或有事项：（一）、2”

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	6,726,099,413.55	7,512,308,380.74
材料款、货款	364,533,311.83	390,586,677.20
营销款	121,254,959.84	119,823,721.91
其他	78,940,115.52	55,045,541.18
合计	7,290,827,800.74	8,077,764,321.03

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
铂悦华府项目工程款	33,303,364.04	工程款，尚未到结算期
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目工程款	31,039,130.24	工程款，尚未到结算期
合计	64,342,494.28	

(二十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	12,202,002,636.10	10,531,817,859.05
预收市政项目工程款	673,921,495.34	494,672,028.00
预收工程款	193,541,233.74	184,049,405.37

项目	期末余额	上年年末余额
预收货款	49,918,266.96	54,175,419.35
预收其他款项	52,317,112.71	52,321,099.98
合计	13,171,700,744.85	11,317,035,811.75

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
松江区南站大型居住社区 C18-43-01 地块动迁安置房项目	1,726,370,161.02	项目未竣工
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	550,490,471.70	尚未达到收入确认条件
光明城市预收房款	281,820,227.00	项目未竣工
泉城熙悦预收房款	211,793,465.00	项目未竣工
香樟园预收房款	177,769,248.61	项目未竣工
湖滨花园项目预收房款	161,793,492.00	项目未竣工
合计	3,110,037,065.33	

3、 预收房款主要情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
光明城市	2,386,609,353.00	1,738,950,172.98	2020年12月	74.83%
松江区南站大型居住社区 C18-43-01 地块动迁安置房项目	2,186,747,487.90	1,726,370,161.02	2020年11月	100.00%
门第境院	1,716,345,861.00		2021年7月	86.59%
明金府	899,352,160.00		2021年6月	99.00%
香樟园	671,296,858.49	212,974,076.61	2020年7月	91.05%
金山万航苑	606,534,347.00		2020年11月	69.47%
泉城熙悦	425,648,218.00	243,543,688.00	2020年11月	41.07%
玺悦珑庭	413,556,760.00		2021年3月	35.00%
农房-索河湾	327,688,953.89	75,716,708.89	2020年6月	85.68%
国风云樾 044	305,524,322.10		2020年6月	21.37%
梦想城	253,118,079.00		2020年6月	23.77%
青溪华府	237,771,491.69	178,944,853.00	2020年12月	22.67%
原生海	221,207,270.14	39,086,780.55	2020年12月	60.62%

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
大团镇 17-01 地块征收安置 房项目	216,220,000.00	96,610,000.00	2020 年 10 月	42.66%
光明·璟宸苑	174,678,420.00		2021 年 9 月	5.10%
明丰湖滨花园	161,793,492.00	161,793,492.00	待定	43.98%
荷樾府	148,102,622.00		2021 年 12 月	8.09%
光明御品三期	124,465,716.00		2020 年 12 月	11.55%
吴江汾湖五院北项目	122,455,421.00		2021 年 3 月	5.91%
陶里三期	63,826,966.64	143,909,424.00	已竣工	72.40%
光明御品二期	48,568,526.00	771,552,070.00	已竣工	71.83%
紫宸府	33,063,277.00	488,588,603.00	已竣工	100.00%
湖北国展中心广场	29,652,306.00	2,195,066,235.01	已竣工	99.78%
福依庄园	18,767,978.19	161,106,176.21	已竣工	85.89%
镇江风景城邦-南郡	15,505,482.49	291,522,667.00	已竣工	75.70%
农房-澜湾九里	13,858,370.00	254,684,680.00	已竣工	98.17%
御河丹城二期	8,002,155.00	184,884,620.00	已竣工	69.80%
农房尚海湾（右岸澜庭）	4,525,902.00	226,385,294.20	已竣工	100.00%
农房-时光集（望州路项目）	1,520,889.00	188,596,111.00	已竣工	85.95%
光明海樾府	793,064.90	187,233,971.92	已竣工	100.00%
合计	11,837,201,750.43	9,567,519,785.39		

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	176,744,295.73	574,495,273.92	618,201,500.89	133,038,068.76
离职后福利-设定提存计划	1,100,151.27	69,156,074.33	70,099,134.60	157,091.00
辞退福利	100,245.00	807,473.52	907,718.52	
合计	177,944,692.00	644,458,821.77	689,208,354.01	133,195,159.76

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴	173,991,375.59	472,504,388.43	516,973,040.44	129,522,723.58

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(2) 职工福利费	227,982.78	23,275,013.42	23,500,909.20	2,087.00
(3) 社会保险费	620,434.71	31,483,076.45	31,919,069.05	184,442.11
其中：医疗保险费	471,923.76	27,151,148.59	27,459,887.57	163,184.78
工伤保险费	105,391.58	1,071,860.01	1,172,408.94	4,842.65
生育保险费	43,119.37	2,826,937.14	2,853,641.83	16,414.68
其他		433,130.71	433,130.71	
(4) 住房公积金	129,373.00	31,973,726.55	31,774,207.00	328,892.55
(5) 工会经费和职工教育经费	1,744,997.39	12,024,022.58	10,769,096.45	2,999,923.52
(6) 其他	30,132.26	3,235,046.49	3,265,178.75	
合计	176,744,295.73	574,495,273.92	618,201,500.89	133,038,068.76

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,005,731.09	54,816,576.24	55,668,847.77	153,459.56
失业保险费	85,612.18	1,501,236.48	1,583,827.22	3,021.44
企业年金缴费	8,808.00	12,838,261.61	12,846,459.61	610.00
合计	1,100,151.27	69,156,074.33	70,099,134.60	157,091.00

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	118,155,066.71	348,163,478.99
企业所得税	336,178,937.54	477,095,848.22
个人所得税	2,159,638.35	5,446,981.07
城市维护建设税	16,952,258.49	30,413,206.43
房产税	8,090,587.02	3,288,235.20
土地增值税	1,337,262,360.75	1,270,967,426.32
教育费附加	14,045,650.45	23,446,519.52
土地使用税	17,884,851.59	15,620,928.43
其他	2,749,663.84	857,608.11
合计	1,853,479,014.74	2,175,300,232.29

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		101,234,001.35
应付股利	114,243,173.96	59,697,633.47
其他应付款项	5,756,737,853.73	3,328,276,174.40
合计	5,870,981,027.69	3,489,207,809.22

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息		43,955,468.14
企业债券利息		53,897,683.25
其他借款利息		3,380,849.96
合计		101,234,001.35

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	42,175,757.29	39,476,452.91
其他权益工具	72,067,416.67	20,221,180.56
合计	114,243,173.96	59,697,633.47

其中：重要的超过一年未支付的应付股利：

项目	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	15,668,909.51	15,042,158.63	股东尚未领取
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68	股东尚未领取
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35	股东尚未领取
上海欣影置业有限公司	18,660,000.00		股东尚未领取
合计	39,871,862.54	20,585,111.66	

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
企业间往来款	4,522,701,618.43	2,170,435,481.36
暂收款	602,774,025.32	569,907,777.54

项目	期末余额	上年年末余额
代收代付款	139,000,417.20	113,179,449.51
保证金、押金	62,871,618.35	106,870,948.92
售后公房维修基金等	27,474,034.65	34,978,728.40
诚意金	21,826,484.34	30,636,072.69
其他	380,089,655.44	302,267,715.98
合计	5,756,737,853.73	3,328,276,174.40

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海新碧房地产开发有限公司	524,638,984.23	少数股东往来款
上海城投置地(集团)有限公司	497,588,364.97	少数股东往来款
南宁市良庆区财政局	270,368,549.90	暂收款
苏州市拓景房地产开发有限公司	213,233,682.97	少数股东往来款
吴江明圆投资发展有限公司	118,500,000.00	少数股东往来款
上海传斯祁雅投资中心(有限合伙)	79,741,244.08	少数股东往来款
上海久平投资有限公司	75,473,322.81	少数股东往来款
常州新城金郡房地产有限公司	71,057,791.00	少数股东往来款
合计	1,850,601,939.96	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	4,633,291,095.72	1,120,974,971.00
一年内到期的应付债券	1,929,987,698.63	
一年内到期的长期应付款		50,000,000.00
一年内到期的长期应付职工薪酬(注1)	849,397.60	755,622.22
合计	6,564,128,191.95	1,171,730,593.22

注1: 详见本附注“五、(三十一) 长期应付职工薪酬”。

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
期末未终止确认的已背书尚未到期的 应收款项融资	34,100,000.00	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	34,100,000.00	

(二十九) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	3,409,000,000.00	6,412,000,000.00
抵押借款	6,011,797,000.00	3,229,658,000.00
保证借款	4,774,905,000.00	3,231,590,000.00
抵押加保证借款	6,725,704,940.32	4,740,600,000.00
保证加抵押加质押	1,539,000,000.00	600,000,000.00
合计	22,460,406,940.32	18,213,848,000.00

- 2、 用于借款的抵押物、质押物情况详见本附注“十二、承诺及或有事项：（一）、2”

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
16 光明房产 MTN001	88,436,178.30	1,000,000,000.00
16 光明地产 MTN002	55,556,472.65	1,000,000,000.00
17 光明房产 MTN001	1,527,302,054.77	1,500,000,000.00
19 光明房产 MTN002	826,693,260.27	
ABS 优先 A2 级资产支持证券	456,534,326.78	
合计	2,954,522,292.77	3,500,000,000.00

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 光明房产 MTN001（注 1）	100.00	2016/7/15	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,436,178.30		913,000,000.00	88,436,178.30
16 光明地产 MTN002（注 2）	100.00	2016/9/7	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		556,472.65		945,000,000.00	55,556,472.65
17 光明房产 MTN001（注 3）	100.00	2017/8/25	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		27,302,054.77			1,527,302,054.77
19 光明房产 MTN002（注 4）	100.00	2019/3/1	3+2 年	800,000,000.00		800,000,000.00	26,693,260.27			826,693,260.27
ABS 优先 A1 级资产支持证券（注 5）	100.00	2019/1/4	295 天	200,000,000.00		200,000,000.00			200,000,000.00	
ABS 优先 A2 级资产支持证券（注 5）	100.00	2019/1/4	1026 天	450,000,000.00		450,000,000.00	6,534,326.78			456,534,326.78
合计				4,950,000,000.00	3,500,000,000.00	1,450,000,000.00	62,522,292.77		2,058,000,000.00	2,954,522,292.77

注 1：本公司于 2016 年 7 月 15 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明房产 MTN001），票面利率为 3.44%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 7 月 15 日，投资人已回售总金额为 913,000,000 元，未回售总金额为 87,000,000 元，未回售部分债券票面利率 3.44%，在持有期间固定不变。

注 2：本公司于 2016 年 9 月 7 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明地产 MTN002），票面利率为 3.35%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。2019 年 9 月 7 日，投资人已回售总金额为 945,000,000 元，未回售总金额为 55,000,000 元，未回售部分债券票面利率 2.85%，在持有期间固定不变。

注 3：本公司于 2017 年 8 月 25 日发行了面值为人民币 1,500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：17 光明房产 MTN001），票面利率为 5.15%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

注 4：本公司于 2019 年 3 月 1 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：19 光明房产 MTN002），票面利率为 3.98%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

注 5：2019 年 1 月 4 日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，债券票面利率为 5.5%，已于 2019 年 10 月 26 日到期兑付，优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元，债券票面利率为 6.5%，预计于 2021 年 10 月 26 日到期，次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元，全部由公司认购，到期分配剩余收益，预计 2021 年 10 月 26 日到期。

(三十一) 长期应付职工薪酬

1、 长期应付职工薪酬明细表

项目	期末余额	上年年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	1,286,605.26	1,619,190.70
三、其他长期福利		
合计	1,286,605.26	1,619,190.70

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

项目	2019 年度
年折现率	4.90%
计入当期损益的成本	610,587.54
其中，将在下一年度支付的福利	849,397.60

(三十二) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	4,740,502.95	749,768.83		5,490,271.78	期末尚处于审理过程中的诉讼事项，依据预计赔偿金额计提
业主赔偿准备	4,949,223.90		330,791.64	4,618,432.26	宜兴明丰房屋质量问题预计的赔偿损失
超额亏损	13,905,073.05	39,082,150.83		52,987,223.88	联营、合营企业在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，按照权益法核算导致超额亏损
合计	23,594,799.90	39,831,919.66	330,791.64	63,095,927.92	

(三十三) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	26,967,251.66		2,155,996.72	24,811,254.94	政府拨款
合计	26,967,251.66		2,155,996.72	24,811,254.94	

涉及政府补助的项目:

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
其他小额政府补助	985,103.83		370,712.64		614,391.19	与资产相关
项目补偿款	25,982,147.83		1,785,284.08		24,196,863.75	与收益相关
合计	26,967,251.66		2,155,996.72		24,811,254.94	

(三十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
住房周转金	15,369,399.51	15,094,599.34
合计	15,369,399.51	15,094,599.34

(三十五) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,228,636,743.00						2,228,636,743.00

(三十六) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2018年7月,本公司发行2018年度第一期中期票据(永续中票)60,000万元,发行期限为3+N年,发行年利率为7.25%,2018年11月,本公司发行2018年度第二期中期票据(永续中票)65,000万元,发行期限为3+N年,发行年利率为6.25%。2018年度共发行中期票据125,000万元,扣除承销费等相关交易费用后实际列报金额为人民币124,250万元。

2019年1月,本公司发行2019年度第一期中期票据(永续中票)60,000万元,发行期限为3+N年,发行年利率为5.90%。2019年8月,本公司发行2019年度第三期中期票据(永续中票)50,000万元,发行期限为3+N年,发行年利率为5.6976%。2019年10月,本公司发行2019年度第四期中期票据(永续中票)60,000万元,发行期限为3+N年,发行年利率为5.87%。2019年度共发行中期票据170,000万元,扣除承销费等相关交易费用后实际列报金额为人民币168,980万元。

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债 1	6,000,000	596,400,000.00					6,000,000	596,400,000.00
永续债 2	6,500,000	646,100,000.00					6,500,000	646,100,000.00
永续债 3			6,000,000	596,400,000.00			6,000,000	596,400,000.00
永续债 4			5,000,000	497,000,000.00			5,000,000	497,000,000.00
永续债 5			6,000,000	596,400,000.00			6,000,000	596,400,000.00
合计	12,500,000	1,242,500,000.00	17,000,000	1,689,800,000.00			29,500,000	2,932,300,000.00

注:上述永续债没有明确到期期限,发行人拥有递延支付利息的权利,同时永续债赎回的真实选择权属于发行人,不存在交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务,本公司认为该票据符合权益工具的定义,因而计入其他权益工具,相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

(三十七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）（注）	1,290,337,385.74		30,350,339.48	1,259,987,046.26
其他资本公积	63,671,905.75			63,671,905.75
合计	1,354,009,291.49		30,350,339.48	1,323,658,952.01

注：本公司购买上海农信电子商务有限公司 49% 股权为购买少数股东股权，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开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调减资本公积（股本溢价）30,350,339.48 元。

(三十八) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期发生额				期末余额
			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：所得税费用	税后归属于母公司	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,171,397.88						
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益（注）	1,171,397.88						
其他综合收益合计	1,171,397.88						

注：由于执行新金融工具准则，影响年初其他综合收益-1,171,397.88 元。

(三十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	485,952,073.40	97,033,422.13		582,985,495.53
任意盈余公积	33,057,608.61			33,057,608.61
合计	519,009,682.01	97,033,422.13		616,043,104.14

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	7,342,638,687.09	6,385,873,540.54
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,171,397.88	
调整后年初未分配利润	7,343,810,084.97	6,385,873,540.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	570,418,048.79	1,417,934,115.12
减：提取法定盈余公积	97,033,422.13	98,080,596.81
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	445,727,348.60	342,867,191.20
应付其他权益工具股利	135,971,236.11	20,221,180.56
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,235,496,126.92	7,342,638,687.09

注：由于执行新金融工具准则，影响年初未分配利润 1,171,397.88 元。

(四十一) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,464,739,784.07	9,118,511,419.83	20,456,695,793.68	14,048,138,688.33
其他业务	145,995,870.72	129,023,589.29	37,074,304.99	30,602,736.73
合计	13,610,735,654.79	9,247,535,009.12	20,493,770,098.67	14,078,741,425.06

主营业务收入明细：

项目	本期金额	上期金额
(1) 华东地区	8,410,516,027.82	17,633,533,820.40
(2) 华中地区	2,545,107,422.29	1,548,710,269.80
(3) 华南地区	2,509,116,333.96	1,274,451,703.48
合计	13,464,739,784.07	20,456,695,793.68

(四十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	832,415,994.25	1,390,906,004.58
土地使用税	22,185,434.78	29,722,028.85

项目	本期金额	上期金额
房产税	21,830,354.69	15,007,255.97
城市维护建设税	30,631,730.30	80,624,403.79
教育费附加	25,405,167.24	58,588,830.41
印花税	16,184,530.18	15,874,822.83
其他	-2,177,469.03	1,832,235.85
合计	946,475,742.41	1,592,555,582.28

(四十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
营销及企划费	310,970,457.50	332,178,879.61
物业管理费等	66,451,567.66	52,568,792.59
工资薪酬	57,406,958.37	32,905,013.63
折旧摊销费	17,349,880.80	10,767,989.69
其他	74,607,166.70	91,327,603.68
合计	526,786,031.03	519,748,279.20

(四十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪酬	397,959,445.89	426,208,739.57
办公及行政费用	130,299,233.53	113,326,628.96
折旧摊销费	21,194,726.49	19,588,948.78
租赁费	28,505,687.41	23,740,676.62
其他	109,758,835.82	78,396,887.55
合计	687,717,929.14	661,261,881.48

(四十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	817,833,213.60	674,612,535.78
减：利息收入	468,945,123.29	219,329,458.19
汇兑损益	-936,078.53	-848,245.16
手续费	17,714,309.40	19,082,718.33
合计	365,666,321.18	473,517,550.76

(四十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	6,750,734.52	3,965,304.47
进项税加计抵减	1,085,903.97	
代扣个人所得税手续费	165,040.24	
合计	8,001,678.73	3,965,304.47

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政返还	1,453,000.00	2,175,463.00	与收益相关
政府扶持资金	1,862,704.66	799,268.18	与收益相关
项目补偿款	2,237,000.00	516,500.00	与收益相关
其他小额政府补助	827,317.22	103,360.65	与收益相关
其他小额政府补助	370,712.64	370,712.64	与资产相关
合计	6,750,734.52	3,965,304.47	

(四十七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-239,699,896.71	-52,160,906.49
处置长期股权投资产生的投资收益	87,783,548.90	6,591,511.25
交易性金融资产在持有期间的投资收益	103,110.30	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		81,833.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益		103,006.44
向合、联营企业收取的净利息收入	51,522,607.59	
合计	-100,290,629.92	-45,384,555.30

(四十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	262,814.80	

(四十九) 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账损失	379,195.80
其他应收款坏账损失	60,527,274.01
收回以前年度核销坏账	-3,307,559.28
合计	57,598,910.53

(五十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		149,001,578.81
存货跌价损失	248,678,312.22	765,811,743.20
可供出售金融资产减值损失		500,000.00
商誉减值损失	2,040,000.00	
合计	250,718,312.22	915,313,322.01

(五十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	2,472,351.86	4,225,463.20	2,472,351.86
合计	2,472,351.86	4,225,463.20	2,472,351.86

(五十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	6,620,523.98	2,010,412.12	6,620,523.98
罚款及违约补偿收入	23,526,211.87	26,045,511.80	23,526,211.87
其他	20,605,266.02	83,970,286.86	20,605,266.02
合计	50,752,001.87	112,026,210.78	50,752,001.87

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
项目补偿款	1,785,284.08	1,785,284.08	与收益相关
政府扶持资金	4,735,213.00		与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益 相关
其他零星补助	100,026.90	225,128.04	与收益相关
合计	6,620,523.98	2,010,412.12	

(五十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产报废损失合计	60,187.87	65,887.10	60,187.87
其中：固定资产报废损失	60,187.87	65,887.10	60,187.87
对外捐赠	1,709,975.73	855,000.00	1,709,975.73
赔偿、补偿、罚款等支出	21,659,876.51	15,121,518.18	21,659,876.51
其他	53,078,835.71	35,289,783.39	53,078,835.71
合计	76,508,875.82	51,332,188.67	76,508,875.82

(五十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	681,033,320.77	966,859,816.04
递延所得税费用	-124,502,192.67	-62,127,843.76
合计	556,531,128.10	904,731,972.28

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	1,412,926,740.68
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	353,231,685.17
子公司适用不同税率的影响	8,860.81
调整以前期间所得税的影响	-3,279,702.08
非应税收入的影响	38,951,755.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,502,987.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-144,140,586.31
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	296,256,127.94
所得税费用	556,531,128.10

(五十五) 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	本期金额	上期金额
企业间往来	1,660,133,218.89	901,097,385.76
银行存款利息	116,310,437.80	114,032,946.48
其他企业日常经营收入	145,927,746.70	101,877,964.31
收到保证金、售房监管资金等	86,266,057.54	
政府补助	11,380,302.02	5,605,003.95
合计	2,020,017,762.95	1,122,613,300.50

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间往来	309,560,877.03	6,998,291,541.66
费用性支出	740,469,344.99	685,865,135.20
支付保证金、售房监管资金等		195,566,961.74
其他企业日常经营支出	75,698,919.12	26,796,716.19
合计	1,125,729,141.14	7,906,520,354.79

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回合作项目前期垫款及其他	1,520,034,381.44	202,547,937.90
合计	1,520,034,381.44	202,547,937.90

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
向合作项目提供的前期垫款	2,652,431,992.25	3,567,786,037.07
合计	2,652,431,992.25	3,567,786,037.07

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
子公司少数股东的前期垫款及其他	693,969,824.27	847,138,354.87
收到的关联方计息资金往来	282,536,264.06	
合计	976,506,088.33	847,138,354.87

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买子公司少数股东股权	1.00	
发生筹资费用所支付的现金	12,922,966.82	7,000,000.00
合计	12,922,967.82	7,000,000.00

(五十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	856,395,612.58	1,371,400,320.08
加：信用减值损失	57,598,910.53	
资产减值准备	250,718,312.22	915,313,322.01
固定资产折旧	44,326,473.86	42,724,666.06
无形资产摊销	7,909,366.74	7,414,917.78
长期待摊费用摊销	23,289,115.02	12,509,875.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-2,472,351.86	-4,225,463.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	60,187.87	65,887.10
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-262,814.80	
财务费用（收益以“-”号填列）	464,262,449.58	574,975,330.29
投资损失（收益以“-”号填列）	100,290,629.92	45,384,555.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-124,567,896.37	-62,127,843.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	65,703.70	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,970,023,383.74	-7,254,454,332.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,815,827,600.88	-10,118,908,669.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,687,497,207.61	5,735,624,026.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,789,084,876.26	-8,734,303,406.82
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		

补充资料	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	7,921,505,310.46	9,401,370,428.61
减：现金的期初余额	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
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	-1,479,865,118.15	2,769,294,161.87

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	172,884,800.00
其中：邯郸市望源房地产开发有限公司	76,500,000.00
宁波嘉佳置业有限公司	96,384,800.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,055,553.18
其中：邯郸市望源房地产开发有限公司	47,248.93
宁波嘉佳置业有限公司	2,008,304.25
取得子公司支付的现金净额	170,829,246.82

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	263,648,952.48
其中：上海广林物业管理有限公司	263,648,952.48
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,738,389.18
其中：上海广林物业管理有限公司	26,738,389.18
处置子公司收到的现金净额	236,910,563.30

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	7,921,505,310.46	9,401,370,428.61
其中：库存现金	1,389,735.03	1,672,569.24
可随时用于支付的银行存款	7,917,922,443.95	9,398,443,122.73
可随时用于支付的其他货币资金	2,193,131.48	1,254,736.64
可用于支付的存放中央银行款项		

项目	期末余额	上年年末余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,921,505,310.46	9,401,370,428.61
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		

(五十七) 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	1,107,300,251.42	详见附注五（一）
存货	30,696,530,328.06	用于借款抵押
固定资产	512,802,214.14	用于借款抵押
长期股权投资	46,571,263.71	用于借款质押
投资性房地产	61,196,139.50	用于借款抵押
合计	32,424,400,196.83	

(五十八) 外币货币性项目

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			246,973.59
其中：美元	22,818.51	6.98	159,186.49
欧元	10,861.99	7.82	84,891.88
澳元	592.76	4.88	2,895.22
应收账款			55,988.54
其中：美元	8,025.65	6.98	55,988.54
短期借款			29,053,861.27
其中：美元	2,534,661.96	6.98	17,682,308.77
欧元	1,455,000.00	7.82	11,371,552.50

(五十九) 政府补助

1、与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相关成 本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
			本期金额	上期金额	
			农产品冷链物流 监控系统研发	468,203.16	
农业物联网示范 基地建设	388,779.47	递延收益	77,755.90	77,755.90	其他收益
农产品冷链智能 物流公共服务平台	52,307.69	递延收益	10,461.54	10,461.54	其他收益
立体化农产品城 市宅配体系	679,853.82	递延收益	129,172.20	129,172.20	其他收益
农产品电子商务 供应链一体化建 设	298,411.93	递延收益	59,682.36	59,682.36	其他收益
合计	1,887,556.07		370,712.64	370,712.64	

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损 失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
		本期金额	上期金额	
		土地降容补偿款	96,465,981.00	
财政返还	1,453,000.00	1,453,000.00	2,175,463.00	其他收益
政府扶持资金	1,862,704.66	1,862,704.66	799,268.18	其他收益
项目补偿款	2,237,000.00	2,237,000.00	516,500.00	其他收益
其他小额政府补助	827,317.22	827,317.22	103,360.65	其他收益
项目补偿款	1,785,284.08	1,785,284.08	1,785,284.08	营业外收入
政府扶持资金	4,735,213.00	4,735,213.00		营业外收入
其他零星补助	100,026.90	100,026.90	225,128.04	营业外收入
项目补偿款			9,378,780.82	主营业务成本
合计	109,466,526.86	28,451,108.48	94,672,935.00	

3、本报告期无政府补助的退回

六、 合并范围的变更

(一) 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的情况

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
邯郸市望源房地产开发有限公司	2019年9月	76,500,000.00	76.50	增资扩股	2019年9月	取得控制权		-1,520,281.42
宁波嘉佳置业有限公司	2019年12月	96,384,800.00	100.00	购买	2019年12月	取得控制权		

2、 合并成本及商誉

	邯郸市望源房地产开发有限公司	宁波嘉佳置业有限公司
合并成本		
—现金	76,500,000.00	96,384,800.00
—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		
—其他		
合并成本合计	76,500,000.00	96,384,800.00

	邯郸市望源房地产开发有限公司	宁波嘉佳置业有限公司
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	76,500,000.00	96,384,800.00
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		

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	邯郸市望源房地产开发有限公司		宁波嘉佳置业有限公司	
	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：	22,586,226.70	22,516,275.63	344,843,387.00	262,365,360.17
货币资金	47,248.93	47,248.93	2,008,304.25	2,008,304.25
应收款项				
存货	22,538,977.77	22,469,026.70	342,835,082.75	260,357,055.92
固定资产				
其他流动资产				
负债：	22,586,226.70	22,586,226.70	248,458,587.00	248,458,587.00
借款				
应付款项	22,586,226.70	22,586,226.70	248,458,587.00	248,458,587.00
递延所得税负债				
净资产		-69,951.07	96,384,800.00	13,906,773.17

	邯郸市望源房地产开发有限公司		宁波嘉佳置业有限公司	
	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
减：少数股东权益				
取得的净资产		-69,951.07	96,384,800.00	13,906,773.17

(二) 同一控制下企业合并

本报告期无同一控制下企业合并的情况

(三) 反向购买

本报告期无反向购买的情况

(四) 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	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
上海广林物业管理有限 公司	263,648,952.48	100.00	出售	2019年5月	完成股 权交割	88,003,497.20						

2、 本报告期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

(五) 其他原因的合并范围变动

1、 本期新设子公司

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	期末净资产	本期净利润
1	上海光明房地产服务集团有限公司	设立	2019年3月	50,000,000.00	51,197,963.99	1,197,963.99
2	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	设立	2019年6月	100,000,000.00	98,372,837.35	-1,627,162.65
3	郑州星樽置业有限公司	设立	2019年12月	尚未实缴		
4	上海光明城市建设发展(集团)有限公司	设立	2019年12月	尚未实缴		
5	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	设立	2019年1月	47,500,000.00	82,565,115.64	-17,434,884.36
6	上海光明明显置业有限公司	设立	2019年3月	100,000,000.00	88,774,112.69	-11,225,887.31
7	金华光明房地产投资有限公司	设立	2019年7月	93,000,000.00	96,071,871.37	-2,273,128.63
8	常州明瑞房地产开发有限公司	设立	2019年7月	97,000,000.00	92,949,491.85	-7,050,508.15
9	重庆明渝实房地产开发有限公司	设立	2019年7月	100,000,000.00	87,826,350.01	-12,173,649.99
10	宁波明科置业有限公司	设立	2019年5月	10,000,000.00	-22,206,887.26	-32,206,887.26
11	上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	设立		50,000,000.00	500,155,004.07	32,688,004.07

2、 本期清算子公司

(1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	上海冠利虹置业有限公司	上海	房地产	约定比例	约定比例	注销
2	农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	上海	房地产	100	100	注销

(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	上海冠利虹置业有限公司	38,641,330.37
2	农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	4,012,460.21

3、 其他原因纳入合并合并范围的企业

(1) 本公司持有无锡明景置业有限公司 55% 股权，根据原合作协议约定，日常经营由合作双方共同控制，原按权益法核算。2019 年 10 月本公司与合作方签署补充合同，由双方共管理变更为由本公司派出人员主导经营管理，从而能够控制该公司重大财务和经营决策，因此自 2019 年 11 月 1 日起将其纳入合并范围。

(2) 本公司持有常州亿泰房地产开发有限公司 47.50% 股权，根据原合作协议约定，日常经营由合作双方共同控制，原按权益法核算。2019 年 10 月本公司与合作方签署补充合同，由双方共管理变更为由本公司派出人员主导经营管理，从而能够控制该公司重大财务和经营决策，自 2019 年 11 月 1 日起将其纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

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	
上海海博物流(集团)有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
上海明悦全胜酒业发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海华丰国际集装箱仓储公司码头	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海海博货迪物流有限公司	上海	上海	运输业		100.00	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博申配物流有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海鸿贸易发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海农信电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海艾易贸易有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
北京菜管家农产品贸易有限公司	北京	北京	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海博供应链管理有限公司	上海	上海	商业	100.00		投资设立
上海明悦全胜企业发展有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立

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	
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博斯班赛国际物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	上海	房地产	80.00		投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
浙江明佑置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00		投资设立
烟台平土房地产有限公司	山东	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	100.00		非同一控制下的企业合并
余姚中珉置业有限公司(注1)	余姚	余姚	房地产	25.00		投资设立
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	常州	房地产	52.00	5.00	投资设立
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	苏州	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿森不动产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	50.00		投资设立

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	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00		投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	90.00		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海光明房地产服务集团有限公司	上海	上海	物业管理等	100.00		投资设立
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	76.50		非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	无锡	房地产	55.00		非同一控制下的企业合并
常州亿泰房地产开发有限公司(注2)	常州	常州	房地产	47.50		非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司(注3)	郑州	郑州	房地产	50.00		投资设立
上海光明城市建设发展(集团)有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
农工商房地产(集团)有限公司	上海	上海	实业投资、房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
昆山新城市置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并

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	
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海周航房产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东茗房产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并
张家港福运置业有限公司	张家港	张家港	房地产		63.00	同一控制下的企业合并
昆山福兴置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产		54.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	昆山	昆山	房地产		85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	上海	建筑装饰工程		80.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	上海	工程施工		100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	上海	劳务分包		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业(集团)有限公司	上海	上海	投资管理、房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海华都大厦有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海华仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房屋置换有限公司	上海	上海	房屋租赁、房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海新世纪大厦发展有限公司	上海	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江	镇江	酒店管理		100.00	同一控制下的企业合并

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	
香港上海华都投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	上海	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理咨询		100.00	投资设立
武汉华都商业管理有限公司	武汉	武汉	商业管理咨询		100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	郑州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产		60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	南通	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
临沂明丰置业有限公司(注4)	临沂	临沂	房地产		50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	舟山	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	武汉	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	武汉	房地产		50.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产		94.00	同一控制下的企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
农工商房地产(集团)绍兴置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产		94.00	投资设立
农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	吴江	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	池州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	上海	商业		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖	建湖	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
昆山明丰房地产有限公司	昆山	昆山	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并

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	
上海北茂置业发展有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(宿州)开发有限公司	宿州	宿州	房地产		65.05	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明胜置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)南浔置业有限公司	湖州	湖州	房地产		78.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)	上海	上海	实业投资, 投资管理等		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	萧山	萧山	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产投资管理有限公司	上海	上海	房地产		50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	南宁	南宁	房地产		70.00	同一控制下的企业合并

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	
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	湖州	湖州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	富阳	房地产		73.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	金华	金华	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资, 投资管理等		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)溧阳明豪置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	扬州	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产		55.00	投资设立
宁波奉化明茂房地产开发有限公司(注5)	宁波	宁波	房地产		47.50	合资设立
上海光明明显置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立

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	
金华光明房地产投资有限公司	金华	金华	房地产		93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	常州	房地产		97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100.00	投资设立
宁波明科置业有限公司	宁波	宁波	房地产		100.00	投资设立
上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	上海	上海	结构化主体	不适用	不适用	不适用

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：本公司持有余姚中珉 25%的股权，根据合作协议约定，项目合作方宁波荣和置业有限公司及其关联公司、宁波碧桂园房地产开发有限公司及其关联公司在项目公司存续期间，将其股东会及董事会表决权全部无条件让渡给本公司，本公司在余姚中珉享有 75%的股东会及董事会决议表决权。

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

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

注 4：临沂明丰置业有限公司由下属子公司上海虹阳持有其 50%股权，该公司小股东程义生持有其 10%股权，由于小股东程义生与上海虹阳为一致行动人，故表决权比例可达 60%。

注 5：子公司农工商房地产（集团）有限公司持有宁波奉化明茂房地产开发有限公司的股权比例为 47.50%，根据与其他股东签署的一致行动承诺书，本公司享有股东会的表决权比例为 51%，可以控制宁波奉化明茂房地产开发有限公司。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

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

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

2019年1月4日，上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立。专项计划募集专用账户实际收到认购资金7亿元，其中，优先级A1级资产支持证券发行规模2亿元，优先级A2级资产支持证券发行规模4.5亿元。次级资产支持证券发行规模0.5亿元，全部由公司认购。鉴于公司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故公司对上述资产支持计划具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	49.90%	186,045,632.23		309,061,367.19
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	20.00%	15,209,662.16	2,000,000.00	88,473,039.46
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	30.00%	73,401,130.08		-27,417,016.33
山东菏泽平土房地产有限公司	40.00%	-45,424,377.54		-139,738,180.72

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						上年年末余额					
	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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	163,630.89	23.26	163,654.15	101,718.00		101,718.00	354,914.47	20.12	354,934.59	330,526.66		330,526.66

光明房地产集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	122,931.35	89.58	123,020.93	53,784.41	25,000.00	78,784.41	131,664.90	124.48	131,789.38	84,157.70	10,000.00	94,157.70
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	447,766.57	6,828.09	454,594.66	391,233.67	72,500.00	463,733.67	404,514.49	6,341.96	410,856.45	334,462.50	110,000.00	444,462.50
山东菏泽平土房地产有限公司	87,978.81	13.50	87,992.31	98,926.86	24,000.00	122,926.86	128,894.97	23.25	128,918.22	131,936.67	20,560.00	152,496.67

续：

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	210,466.43	37,528.21	37,528.21	-5,134.76	61,603.45	12,198.34	12,198.34	45,991.64
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	102,661.31	7,604.83	7,604.83	-14,111.18	84,809.45	29,888.91	29,888.91	20,466.33
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	148,337.48	24,467.04	24,467.04	-20,582.14	42,639.55	-37,608.32	-37,608.32	22,529.40
山东菏泽平土房地产有限公司	49,479.96	-11,356.09	-11,356.09	-16,412.01	6,244.70	-13,407.59	-13,407.59	-5,084.11

4、 无使用企业集团资产和清偿企业集团债务受到重大限制的情况

5、 无向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持的情况

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

年初持有上海农信电子商务有限公司 51%的股权，本期收购 49%股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

		上海农信电子商务有限公司
购买成本/处置对价		
—现金		1.00
购买成本/处置对价合计		1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		-30,350,338.48
差额		30,350,339.48
其中：调整资本公积		30,350,339.48

(三) 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	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
杭州润昕置业有限公司	杭州	杭州	房地产	50.00		权益法	是
武汉明泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产		50.00	权益法	是
镇江扬启房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		33.00	权益法	是
宜兴宝明房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		49.00	权益法	是
四川雅灿房地产开发有限公司	四川	四川	房地产	51.00		权益法	是

2、重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	杭州润昕置业有 限公司	武汉明泰置业有 限公司	杭州润昕置业有 限公司	武汉明泰置 业有限公司
流动资产	333,426.29	110,531.82	247,675.57	
其中：现金和现金等价物	30,831.84	18,186.09	316.08	
非流动资产	13.99	1,027.58	10.83	
资产合计	333,440.28	111,559.40	247,686.40	
流动负债	316,514.37	72,163.73	247,417.92	
非流动负债		17,000.00		
负债合计	316,514.37	89,163.73	247,417.92	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	16,925.91	22,395.67	268.48	
按持股比例计算的净资产 产份额	8,462.95	11,197.83	134.24	
调整事项	1,014.17	11.71	872.12	
—商誉	777.77	699.92	777.77	
—内部交易未实现利润	236.40	-688.21	94.35	
—其他				
对合营企业权益投资的 账面价值	9,477.12	11,209.54	1,006.36	
存在公开报价的合营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	149.72			
财务费用	-234.93	-5.83	1,376.76	
所得税费用	-0.50			
净利润	-1,342.57	-704.50	-1,731.52	
终止经营的净利润				

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	杭州润昕置业有限公司	武汉明泰置业有限公司	杭州润昕置业有限公司	武汉明泰置业有限公司
其他综合收益				
综合收益总额	-1,342.57	-704.50	-1,731.52	
本期收到的来自合营企业的股利				

3、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	镇江扬启房地产开发有限公司	宜兴宝明房地产开发有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	宜兴宝明房地产开发有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司
流动资产	88,229.39	19,948.82	72,345.46			
非流动资产	173.32		13.52			
资产合计	88,402.71	19,948.82	72,358.98			
流动负债	68,957.37	3.35	44,312.05			
非流动负债			29,465.00			
负债合计	68,957.37	3.35	73,777.05			
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	19,445.34	19,945.47	-1,418.07			
按持股比例计算的净资产份额	6,416.96	9,773.28	-723.22			
调整事项	67.08					

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	镇江扬启房地 产开发有限公 司	宜兴宝明房地 产开发有限公 司	四川雅灿房地 产开发有限公 司	镇江扬启 房地产开 发有限公 司	宜兴宝明 房地产开 发有限公 司	四川雅灿 房地产开 发有限公 司
—商誉	67.08					
—内部交易 未实现利润						
—其他						
对联营企业 权益投资的 账面价值	6,484.04	9,773.28				
存在公开报 价的联营企 业权益投资 的公允价值						
营业收入			72.65			
净利润	-351.40	-54.53	-9,926.72			
终止经营的 净利润						
其他综合收 益						
综合收益总 额	-351.40	-54.53	-9,926.72			
本期收到的 来自联营企 业的股利						

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,188.06	2,926.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-4,744.66	-2,095.70
—其他综合收益		
—综合收益总额	-4,744.66	-2,095.70
联营企业：		
投资账面价值合计	27,111.14	1,551.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-8,871.84	-154.42
—其他综合收益		
—综合收益总额	-8,871.84	-154.42

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

截至 2019 年 12 月 31 日，不存在合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的情况

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

截至本报告期，联营企业常州百俊、四川雅灿、柳州同鑫，合营企业苏州和都、无锡致弘、南昌明伯在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，公司按持股比例累计确认超额亏损合计 5,298.72 万，计入预计负债。

7、 与合营企业投资相关的未确认承诺

公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

8、 截至 2019 年 12 月 31 日，无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

(四) 重要的共同经营

截至 2019 年 12 月 31 日，无重要的共同经营。

在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益
截至 2019 年 12 月 31 日，无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

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

财务报告中反映的应收款主要是购房者的购房按揭银行没有放款，对此本公司从多个角度采取风险管理的措施。首先在与客户签订购房合同之前，项目公司及销售代理公司会对客户的信用风险进行评估，协助按揭银行审核客户的相关资信证明资料，对经审核存在信用问题的客户则不与之形成交易，从源头上杜绝信用风险发生。其次对银行尚未放款的应收款，项目公司及销售代理公司全过程跟踪银行放款进度，确保早放，回笼资金。第三对于确实由于银行或客户原因导致银行无法及时放款的，项目公司可采取销售退回方式，并按销售合同收取违约金，以保证公司合法权益。本公司其他应收款主要系保证金及押金、与个人及单位的往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

(二) 市场风险

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) 利率风险

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

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

(2) 汇率风险

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

(3) 其他价格风险

本公司所面临的价格风险主要由本公司所持有的交易性金融资产而形成。该交易性金融资产为上海银行流通股股权，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	2,826,824.26			2,826,824.26
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,826,824.26			2,826,824.26

项目	期末公允价值			合计
	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	
(1) 权益工具投资	2,826,824.26			2,826,824.26
◆应收款项融资		34,600,000.00		34,600,000.00
◆其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	2,826,824.26	34,600,000.00	100,000.00	37,526,824.26

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

交易性金融资产系公司持有的股票，公允价值以资产负债表日公开市场报价确定。

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

应收款项融资系公司持有的承兑汇票，由于票据剩余期限较短且均已背书，账面余额与公允价值相近，公司以票面金额确认公允价值。

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

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，因此按被投资公司的投入成本并考虑被投资公司所处发展阶段等因素确定相关权益工具为其公允价值的确定依据。本公司截止 2019 年 12 月 31 日其他权益工具投资的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十、 关联方及关联交易

(一) 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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
光明食品(集团)有限公司	上海市华山路263弄7号	国有资产的经营与管理等	49.67 亿元	35.22	35.22

本公司最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州润昕置业有限公司	合营企业
苏州和都置业有限公司	合营企业
无锡致弘置业有限公司	合营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
南昌明伯置业有限公司及其下属公司	合营企业
常州明宏置业有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
上海城明置业有限公司	联营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业
四川雅灿房地产开发有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
宁波仓茂置业有限公司及其下属公司	联营企业
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司及其下属公司	联营企业
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海博投资有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海海丰总公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司（注）	受同一实际控制人控制
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市白茅岭农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海市军天湖农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海市农工商投资公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海中鑫物业管理有限公司	受同一实际控制人控制

注：2019年8月12日光明食品集团上海东海农场有限公司更名为上海花卉园艺（集团）有限公司

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
-----	--------	------	------

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品	1,415,642.17	2,017,318.29
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	1,528,856.89	1,109,485.40
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	1,044,647.52	839,254.00
上海海博投资有限公司及其下属公司	采购商品	18,158.14	373,138.89
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	89,713.32	-
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	45,480.12	-
光明食品集团上海海丰总公司及其下属公司	采购商品	-	64,594.60
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	-	54,933.88
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	62,537.29	-
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	采购商品	64,300.52	-
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	采购商品	205,991.05	-
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	5,803,229.17	-
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	采购商品	100,807.49	-
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	301,032.48	-
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	1,140,592.69	-
上海海博投资有限公司及其下属公司	接受劳务	613,431.23	565,154.78
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	-	98,923.06
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	22,500.00	89,148.56
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务	2,293,578.00	37,800.00
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	-	1,434.60
光明食品集团财务有限公司	接受劳务	377.36	-
合计		14,750,875.44	5,251,186.06

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海良友（集团）有限公司及其下属子公司	出售房产		1,030,138,334.61
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	出售房产	66,005,433.34	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	出售商品		1,568,395.57
上海海博投资有限公司及其下属公司	出售商品	500,659.80	1,463,190.79
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	177,699.81	163,111.39

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		138,228.47
光明食品（集团）有限公司	出售商品	281,337.31	133,800.62
光明食品集团财务有限公司	出售商品		43,640.48
光明食品国际有限公司及其下属公司	出售商品		8,553.55
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		4,304.29
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		1,720.75
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		1,531.14
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	出售商品	25,596.33	1,249.06
光明生态岛投资发展有限公司	出售商品	258,483.58	
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	出售商品	43,933.02	
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	4,512.36	
光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	出售商品	324,457.73	
徐州美君房地产有限公司	出售商品	109,836.42	
光明生态岛投资发展有限公司	提供劳务	2,514,056.54	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	32,851,042.68	15,770,506.33
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	4,286,612.07	3,527,087.28
光明食品（集团）有限公司	提供劳务	2,291,495.04	2,158,985.27
光明食品集团上海东海农场有限公司及其下属公司	提供劳务		1,976,341.37
上海海博投资有限公司及其下属公司	提供劳务	277,358.49	812,324.50
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	607,516.45	303,800.61
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	提供劳务	377,569.20	
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	提供劳务	776,353.40	
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	225,434.63	
上海市白茅岭农场有限公司	提供劳务	295,623.54	
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	329,486.09	
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	8,165.04	
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务		143,841.52
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	474,882.99	132,743.58
上海市农工商投资公司及其下属公司	提供劳务		37,414.27
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	提供劳务		30,532.97
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	98,988.89	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
常州天宸房地产开发有限公司	提供劳务	7,990,000.00	
常州百俊房地产开发有限公司	提供劳务	5,443,396.23	
武汉明泰置业有限公司	提供劳务	500,208.33	
镇江广丰房地产有限公司	提供劳务	266,389.19	
苏州和都置业有限公司	提供劳务	6,105,660.38	3,713,207.54
徐州美君房地产有限公司	提供劳务	612,188.56	
镇江联启房地产开发有限公司	提供劳务	1,510,619.76	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供服务	8,050.00	
光明食品（集团）有限公司	提供服务	1,132.08	
光明食品集团财务有限公司	提供服务	5,013.20	
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	35,569.50	
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	1,427.36	
上海梅林正广和股份有限公司及其下属公司	提供服务	14,436.79	
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	15,427.36	
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	2,260.37	
上海益民食品一厂（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	4,245.28	
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	4,018.86	
合计		135,666,578.00	1,062,272,845.96

2、 无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
农工商超市（集团）有限公司	房屋	3,153,297.77	3,099,343.21
光明食品（集团）有限公司	车辆	192,233.01	279,611.65
光明食品（集团）有限公司	房屋		571,428.57
上海梅林正广和股份有限公司	房屋		545,454.55
合计		3,345,530.78	4,495,837.98

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
上海良友集团有限公司	房屋	16,562,272.72	15,692,456.20
上海中鑫物业管理有限公司	房屋	23,588,960.76	12,071,969.70
上海牛奶（集团）有限公司	房屋		6,953,537.89
光明食品集团上海东海总公司	房屋		1,304,388.56
合计		40,151,233.48	36,022,352.35

4、 关联担保情况

本公司及下属公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
光明房地产集团股份 有限公司	常州百俊房地产开发有 限公司	76,682,000.00	2018年9月17日	2021年9月16日	否
光明房地产集团股份 有限公司	四川雅灿房地产开发有 限公司	150,271,500.00	2019年5月31日	2022年5月9日	否
光明房地产集团股份 有限公司	常州天宸房地产开发有 限公司	336,600,000.00	2019年4月25日	2022年4月1日	否
光明房地产集团股份 有限公司	镇江广丰房地产有限公 司	121,875,000.00	2018年9月17日	2021年9月13日	否
光明房地产集团股份 有限公司	长沙碧明房地产开发有 限公司	405,000,000.00	2019年3月19日	2022年3月19日	否
农工商房地产（集团） 有限公司	重庆天惠房地产开发有 限公司	69,700,000.00	2019年6月25日	2022年6月24日	否
农工商房地产（集团） 有限公司	徐州美君房地产有限公 司	82,500,000.00	2019年8月30日	2022年8月30日	否
农工商房地产（集团） 有限公司	成都辰禧置业有限公司	136,000,000.00	2019年10月31 日	2022年10月27 日	否
农工商房地产（集团） 有限公司	常州百瑞房地产开发有 限公司	304,584,000.00	2019年11月20 日	2022年10月20 日	否
农工商房地产（集团） 有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地 产开发有限公司	180,000,000.00	2019年6月28日	2022年6月27日	否
合计		1,863,212,500.00			

关联方为本公司及下属公司提供的担保：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	450,000,000.00	2015年1月30日	2020年1月29日	否
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	180,000,000.00	2015年2月5日	2020年2月4日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	501,000,000.00	2018年8月23日	2021年8月22日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	676,000,000.00	2019年1月31日	2022年1月31日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	87,000,000.00	2016年7月15日	2021年7月15日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	55,000,000.00	2016年9月7日	2021年9月7日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	1,500,000,000.00	2017年8月25日	2022年8月25日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	800,000,000.00	2019年3月1日	2024年3月1日	否
合计		4,249,000,000.00			

5、 关联方资金拆借

（1） 截至2019年12月31日向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日
常州百俊房地产开发有限公司	128,119,915.46	2019年1月31日	2019年12月31日
常州天宸房地产开发有限公司	161,847,168.85	2019年9月23日	2019年12月31日
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年1月7日	2020年1月7日
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年1月7日	2020年1月7日
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年3月4日	2020年3月4日
光明食品（集团）有限公司	650,000,000.00	2019年4月23日	2020年4月23日
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年4月23日	2020年4月23日
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年4月23日	2020年4月23日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2019年6月6日	2020年6月6日

关联方	拆借金额	起始日	到期日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2019年6月6日	2020年6月6日
光明食品（集团）有限公司	1,200,000,000.00	2019年7月16日	2020年7月16日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2019年9月12日	2020年9月12日
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2019年9月29日	2020年9月29日
光明食品（集团）有限公司	900,000,000.00	2018年10月19日	2021年10月19日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2018年8月31日	2021年8月31日
光明食品（集团）有限公司	1,100,000,000.00	2018年8月31日	2021年8月31日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017年5月9日	2020年5月9日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017年5月9日	2020年5月9日
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017年5月9日	2020年5月9日
光明食品集团财务有限公司	17,000,000.00	2018年10月11日	2023年9月15日
光明食品集团财务有限公司	3,000,000.00	2019年1月18日	2023年9月15日
光明食品集团财务有限公司	365,522,026.09	2018年6月29日	2021年6月28日
光明食品集团财务有限公司	95,121,951.22	2018年9月26日	2021年6月28日
光明食品集团财务有限公司	8,762,754.89	2019年8月29日	2021年6月28日
光明食品集团财务有限公司	99,235,669.35	2019年9月29日	2021年6月28日
光明食品集团财务有限公司	60,313,790.55	2019年12月26日	2021年6月28日
光明食品集团财务有限公司	6,000,000.00	2019年3月19日	2020年3月18日
光明食品集团财务有限公司	16,000,000.00	2019年5月27日	2020年5月26日
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2019年7月8日	2020年7月7日
光明食品集团财务有限公司	29,560,000.00	2019年7月24日	2020年7月23日
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2019年8月12日	2020年8月11日
光明食品集团财务有限公司	16,000,000.00	2019年9月18日	2020年9月17日
光明食品集团财务有限公司	13,000,000.00	2019年10月14日	2020年10月13日
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2019年5月9日	2020年5月8日
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2019年6月6日	2020年6月5日
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2019年8月28日	2020年8月27日
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2019年9月6日	2020年9月5日
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2019年9月27日	2020年9月26日
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2019年9月27日	2020年9月26日
上海鲜花港企业发展有限公司	150,000,000.00	2019年12月30日	2020年12月30日
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2018年1月8日	2021年1月8日

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	2018年1月8日	2021年1月8日
合计	17,099,483,276.41		

(2) 向关联方支付资金占用费

关联方	本期发生额	上期发生额
光明食品（集团）有限公司	875,458,520.86	680,905,010.42
光明食品集团财务有限公司	39,048,730.17	22,051,003.58
上海鲜花港企业发展有限公司	20,310,555.56	17,895,763.89
上海花卉园艺（集团）有限公司	10,595,138.89	10,072,638.90
上海大都市资产经营管理有限公司（注1）		8,640,000.00
常州百俊房地产开发有限公司	4,761,915.46	
常州天宸房地产开发有限公司	2,668,904.79	
合计	952,843,765.73	739,564,416.79

注1：下属子公司南通农房虹阳置业有限公司2015年与上海大都市资产经营管理有限公司签订了《商品房买卖合同》，将其开发的虹阳幸福天地项目中252套酒店式公寓及75只车库出售给上海大都市资产经营管理有限公司，交易总金额为159,273,444.00元，南通虹阳累计已收到房款79,636,722.00元。2018年度，双方协商不再继续履行上述协议，并于2018年10月签订《关于解除<商品房买卖合同>及<南通幸福天地酒店式公寓购买补充协议>的协议》，南通虹阳返还大都市购房款79,636,722.00元，并按解除协议约定向大都市支付了864万元利息补偿。

(3) 向关联方拆出资金

关联方	期末余额	期初余额
常州百俊房地产开发有限公司	6,381,866.69	11,688,219.10
常州百瑞房地产开发有限公司	435,297,976.38	
常州明宏置业有限公司	400,204,404.33	
常州天宸房地产开发有限公司	9,040,823.70	
常州亿泰房地产开发有限公司		313,382,473.61
成都辰禧置业有限公司	205,081,605.38	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	115,561,567.72	
杭州润昕置业有限公司	756,204,969.45	1,230,265,289.69
柳州同鑫房地产开发有限公司	143,808,282.13	

关联方	期末余额	期初余额
南昌明伯置业有限公司	431,456,333.34	
宁波骏茂房地产开发有限公司	200,990,573.19	
上海城明置业有限公司	585,191,123.29	
四川雅灿房地产开发有限公司	185,496,588.66	
苏州和都置业有限公司	6,472,000.00	
无锡明景置业有限公司		492,863,162.82
无锡致弘置业有限公司	74,754,690.52	170,381,622.02
武汉明泰置业有限公司	343,108,270.28	
徐州美君房地产有限公司	18,150,000.00	
长沙碧明房地产开发有限公司	267,463,471.98	513,903,397.32
镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50	138,897,097.50
镇江联启房地产开发有限公司	220,352,999.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	89,267,341.63	137,685,758.73
合计	4,603,181,985.17	3,009,067,020.79

(4) 向关联方收取的资金占用费

本年对关联方的合并抵消后净利息收入为人民币 51,522,607.59 元。

6、 关联方资产转让、债务重组情况

2019年4月12日，农工商房地产（集团）有限公司（以下简称农房集团）和上海梅林正广和股份有限公司（以下简称梅林正广和）签订《上海市产权交易合同》，农房集团以 250,080,708.35 元的价格将其持有的上海广林物业管理有限公司的 100% 股权全部份额转让给梅林正广和，股权转让价款已收到，于 2019 年 7 月完成股权变更，实现投资收益 88,003,497.20 元。

7、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	1,701.74 万元	1,809.42 万元

8、 其他关联交易

(1) 公司在关联方的存款情况

关联方	内容	期末余额	年初余额
光明食品集团财务有限公司	存款	4,500,949,134.42	5,205,969,696.93

注：光明食品集团财务有限公司于 2014 年 12 月 25 日取得了中国银行业监督管理委员会颁发的金融许可证。

(2) 向关联方收取的利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明食品集团财务有限公司	利息收入	59,965,000.70	70,141,968.75

注：公司存放于光明食品集团财务有限公司的存款按中国人民银行规定的金融机构存款利率计算利息。

(六) 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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海领鲜物流有限公司	6,223,443.57		1,657,761.82	
	光明生态岛投资发展有限公司	2,273,992.60			
	镇江联启房地产开发有限公司	1,001,257.00			
	光明乳业股份有限公司	890,785.80		5,783.36	
	桐庐飘鹰置业有限公司	528,705.80			
	上海市食品进出口国际货运有限公司	325,328.00			
	上海可的便利店有限公司	252,295.13	193,539.13	338,186.13	58,473.04
	徐州美君房地产有限公司	148,593.20			
	农工商超市(集团)有限公司	120,825.00			
	上海好德便利有限公司	116,970.00	35,091.00	116,970.00	11,697.00

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海市食品进出口有限公司	67,117.64		3,893.18	
	上海聚能食品原料销售有限公司	41,222.76		14,751.32	
	上海市食品进出口家禽有限公司	18,932.24		7,309.50	
	上海农工商集团国际贸易有限公司	7,771.04		1,924.13	
	上海益民食品一厂(集团)有限公司	1,561.75			
	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	1,532.72	1,532.72	459.82
	无锡明景置业有限公司			1,280,000.00	
	光明食品集团上海东海农场有限公司			392,875.95	
	上海圣诺亚酒店有限公司			50,130.00	
	上海西郊国际农产品交易有限公司			292.50	
预付账款					
	上海良友(集团)有限公司	4,737,175.00		4,523,500.00	
	上海鲜花港企业发展有限公司	1,500,000.00			
	光明乳业股份有限公司	18,494.07		294,681.83	
	光明食品集团财务有限公司	112.50			
	上海领鲜物流有限公司			20,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海西郊国际农产品交易有限公司			10,000.00	
	上海牛奶（集团）有限公司			6,476.79	
其他应收款					
	杭州润昕置业有限公司	756,204,969.45		1,230,265,289.69	
	上海城明置业有限公司	585,191,123.29			
	常州百瑞房地产开发有限公司	435,297,976.38			
	南昌明伯置业有限公司	431,456,333.34			
	常州明宏置业有限公司	400,204,404.33			
	武汉明泰置业有限公司	343,108,270.28			
	宜兴宝明房地产开发有限公司	283,251,850.00			
	长沙碧明房地产开发有限公司	267,463,471.98		513,903,397.32	
	镇江联启房地产开发有限公司	220,352,999.00			
	成都辰禧置业有限公司	205,081,605.38			
	宁波骏茂房地产开发有限公司	201,090,573.19			
	四川雅灿房地产开发有限公司	185,496,588.66			
	柳州同鑫房地产开	143,808,282.13			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	发有限公司				
	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	115,741,368.10			
	镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50		138,897,097.50	
	重庆天惠房地产开发有限公司	89,267,341.63		137,685,758.73	
	无锡致弘置业有限公司	74,754,690.52		170,381,622.02	
	徐州美君房地产有限公司	18,150,000.00			
	常州天宸房地产开发有限公司	9,140,823.70			
	常州百俊房地产开发有限公司	6,381,866.69		11,688,219.10	
	苏州和都置业有限公司	6,000,000.00			
	上海良友(集团)有限公司	1,356,667.00		1,356,667.00	
	上海领鲜物流有限公司	400,000.00	120,000.00	400,000.00	40,000.00
	上海花卉园艺(集团)有限公司	65,628.73			
	上海牛奶(集团)有限公司	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	农工商超市(集团)有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	光明食品集团财务有限公司	500.00		500.00	150.00
	无锡明景置业有限公司			492,863,162.82	
	常州亿泰房地产开			313,382,473.61	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	发有限公司				

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	上海中鑫物业管理有限公司	13,013,300.81	12,071,969.70
	上海农垦绿化工程有限公司	1,366,902.00	211,000.00
	上海浦安建设发展有限公司	744,982.24	
	上海海湾国家森林公园有限公司	185,047.61	185,047.61
	光明米业（集团）有限公司	76,461.53	130,435.00
	上海西郊国际农产品交易有限公司	55,302.00	55,302.00
	上海牛奶（集团）有限公司	53,972.69	5,990,967.40
	上海益民食品一厂（集团）有限公司	15,000.00	
	上海东大滩食品有限公司	9,834.00	47,815.00
	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	7,260.30
	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司	5,600.00	5,600.00
	上海良友海狮油脂实业有限公司	3,800.00	
	上海正广和饮用水有限公司	2,402.00	
	上海大瀛食品有限公司	563.00	1,125.00
	上海农工商绿化有限公司	23.00	713,944.20
	光明乳业股份有限公司		65,615.00
	上海五丰商务有限公司		11,393.00
	上海正广和汽水有限公司		7,361.20
应付股利			
	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
其他应付款			
	常州天宸房地产开发有限公司	161,847,168.85	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	常州百俊房地产开发有限公司	128,119,915.46	
	镇江扬启房地产开发有限公司	65,967,000.00	
	苏州和都置业有限公司	35,447,400.00	30,527,400.00
	光明食品（集团）有限公司	12,333,279.24	112,333,279.24
	上海绿野房产开发公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	光明食品集团上海海丰农场有限公司	255,094.91	
	上海领鲜物流有限公司	61,239.60	61,922.05
	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
	上海海博出租汽车有限公司	3,984.00	3,984.00
	上海梅林正广和股份有限公司		16,208,394.88
	上海市海丰农场		255,094.91
	上海仟果企业管理有限公司		29,286.37
	上海可的便利店有限公司		6,000.00
预收账款			
	上海可的便利店有限公司	11,428.57	
一年内到期的 长期应付款			
	冠生园（集团）有限公司		50,000,000.00

(七) 关联方承诺

无

十一、股份支付

本报告期公司无股份支付情况

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司及下属子公司已签约尚未支付的土地款约为 79,872.13 万元。

2、 资产负债表日存在的重要承诺

(1) 公司已用于抵押资产的情况

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团股份有限公司	190,000,000.00	2019/4/8	2020/4/8	存货	武汉市江岸区华盛路 98 号农房 城市花苑 22 号楼 1-21 层	315,892,918.82
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	4,400,000.00	2019/5/20	2021/6/20	存货	土地使用权	1,044,055,253.00
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	100,000,000.00	2019/5/20	2020/6/20	存货		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	300,000,000.00	2019/5/20	2020/12/20	存货		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	24,000,000.00	2019/6/18	2021/6/20	存货		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	132,000,000.00	2019/6/26	2021/6/20	存货		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	80,400,000.00	2019/7/24	2021/6/20	存货		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	60,000,000.00	2019/12/16	2021/12/20	存货		
上海北茂置业发展有限公司	874,600,000.00	2018/2/14	2039/2/14	存货	光明地产大厦及商业	840,551,425.43
上海北茂置业发展有限公司	3,100,000.00	2018/2/14	2020/2/14	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	107,140,000.00	2019/7/19	2024/6/14	存货	土地使用权	1,228,230,000.00
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	87,000,000.00	2019/9/25	2024/6/14	存货		
农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	28,000,000.00	2019/10/23	2024/6/14	存货		
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	22,900,000.00	2017/9/1	2020/9/1	存货	土地使用权及在建工程地下二 层 10 个车位	52,435,363.53
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	27,500,000.00	2017/9/21	2020/9/21	存货		
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	64,500,000.00	2017/9/27	2020/9/1	存货		
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	55,100,000.00	2017/12/25	2020/9/1	存货		
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	150,000,000.00	2018/8/30	2021/8/30	存货	土地使用权	205,702,206.35
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	30,000,000.00	2019/1/2	2021/8/30	存货		
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	45,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	存货	土地使用权	318,649,366.53
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	500,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	20,000,000.00	2018/1/30	2022/1/29	存货	土地使用权及其在建工程	221,596,146.89
山东菏泽平土地房产有限公司	20,000,000.00	2018/2/1	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	20,000,000.00	2018/2/28	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	20,000,000.00	2018/3/29	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	20,000,000.00	2018/4/28	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	48,600,000.00	2018/6/28	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	22,000,000.00	2018/9/26	2022/1/29	存货		
山东菏泽平土地房产有限公司	35,000,000.00	2018/11/26	2022/1/29	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
山东菏泽平土房地产有限公司	34,400,000.00	2019/1/4	2022/1/29	存货		
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	76,500,000.00	2018/10/31	2021/8/9	存货	土地使用权及其在建工程	343,658,917.57
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	150,000,000.00	2019/1/21	2021/8/9	存货	土地使用权及其在建工程	
郑州农工商华臻置业有限公司	235,500,000.00	2018/12/29	2021/12/28	存货	土地使用权及其在建工程	492,650,080.69
郑州农工商华臻置业有限公司	136,000,000.00	2019/9/26	2021/12/28	存货	土地使用权及其在建工程	281,966,213.81
郑州农工商华臻置业有限公司	38,000,000.00	2019/9/27	2021/12/28	存货	土地使用权及其在建工程	
郑州农工商华臻置业有限公司	26,000,000.00	2019/10/11	2021/12/28	存货	土地使用权及其在建工程	
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	117,408,000.00	2018/10/19	2021/10/15	存货	土地使用权	151,162,800.00
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	80,000,000.00	2018/12/21	2021/10/15	存货	在建工程	241,754,136.95
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	101,230,000.00	2019/2/21	2021/10/15	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	46,089,279.57	2018/6/29	2021/6/28	存货	土地使用权及其在建工程	2,869,359,537.28
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	351,898,138.75	2018/6/29	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	352,012,581.68	2018/6/29	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	9,212,126.94	2019/8/29	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	104,324,678.03	2019/9/29	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	15,000,000.00	2019/9/29	2021/6/28	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	63,406,805.45	2019/12/27	2021/6/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	60,000,000.00	2019/12/27	2021/6/28	存货		
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	222,000,000.00	2019/7/1	2024/7/1	存货	土地使用权及其在建工程	489,780,796.18
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	130,000,000.00	2019/7/19	2022/7/18	存货	土地使用权及其在建工程	306,504,407.02
上海汇旭置业有限公司	450,000,000.00	2019/6/17	2022/6/16	存货	土地使用权及其在建工程	2,275,488,940.50
上海汇旭置业有限公司	250,000,000.00	2019/12/20	2022/6/16	存货		
苏州绿森不动产开发有限公司	360,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	存货	土地使用权	1,731,892,911.92
苏州绿森不动产开发有限公司	180,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30	存货	土地使用权	
苏州绿森不动产开发有限公司	400,000,000.00	2019/1/25	2021/11/30	存货	土地使用权	
常州明城置业发展有限公司	234,281,250.00	2019/8/9	2021/12/21	存货	土地使用权	1,300,000,000.00
常州明城置业发展有限公司	121,875,000.00	2019/10/10	2021/12/21	存货		
常州明城置业发展有限公司	46,875,000.00	2019/11/29	2021/12/21	存货		
常州明城置业发展有限公司	50,100,000.00	2019/12/25	2021/12/21	存货		
无锡明景置业有限公司	300,000,000.00	2018/11/20	2021/11/8	存货	土地使用权	1,050,000,000.00
无锡明景置业有限公司	300,000,000.00	2019/2/28	2021/11/8	存货		
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	345,000,000.00	2019/6/28	2022/6/27	存货	土地使用权	487,838,350.00
上海光明明显置业有限公司	614,089.00	2019/10/9	2022/9/5	存货	土地使用权及其在建工程	856,080,000.00
上海光明明显置业有限公司	6,000,000.00	2019/10/11	2022/9/5	存货		
上海光明明显置业有限公司	29,143,735.90	2019/10/15	2022/9/5	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海光明明显置业有限公司	3,913,795.00	2019/10/29	2022/9/5	存货		
上海光明明显置业有限公司	1,358,460.00	2019/11/26	2022/9/5	存货		
上海光明明显置业有限公司	1,100,000.00	2019/10/30	2022/9/5	存货		
上海光明明显置业有限公司	1,100,000.00	2019/10/31	2022/9/5	存货		
南宁国粮房地产开发有限公司	130,000,000.00	2019/1/2	2021/11/28	存货	土地使用权	4,612,201.43
农工商房地产(集团)有限公司	242,000,000.00	2019/12/20	2021/12/20	存货/投资性房地产	上海张杨路, 俱进路, 真北路,	
农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2019/12/20	2020/6/20	存货/投资性房地产	灵石路的部分住宅和商业资产/	142,813,128.28
农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2019/12/20	2020/12/20	存货/投资性房地产	普陀区中江路房产	
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	782,800,000.00	2018/8/3	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	19,200,000.00	2018/9/6	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	149,500,000.00	2018/12/19	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	5,200,000.00	2018/9/19	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	28,800,000.00	2018/8/31	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	1,324,450,000.00	2018/7/31	2023/7/28	存货	土地使用权	6,004,857,465.00
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	9,300,000.00	2018/9/20	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	226,500,000.00	2018/12/17	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	84,000,000.00	2019/1/22	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	56,000,000.00	2019/1/23	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	97,500,000.00	2019/8/21	2023/7/28	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	65,000,000.00	2019/8/21	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	163,110,000.00	2019/9/30	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	108,740,000.00	2019/10/9	2023/7/28	存货		
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	426,600,000.00	2019/3/29	2023/7/28	存货	土地使用权	4,038,406,046.10
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	284,400,000.00	2019/4/10	2023/7/28	存货		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	249,600,000.00	2019/4/30	2040/1/22	固定资产	房屋建筑物及土地使用权	168,271,969.82
上海海博斯班赛国际物流有限公司	400,000.00	2019/4/30	2020/1/7			
四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/2/15	2022/1/31	存货	土地使用权及其在建工程	1,036,378,943.41
四川光明牧桦置业有限公司	70,000,000.00	2019/3/15	2022/1/31			
四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/4/22	2022/1/31			
四川光明牧桦置业有限公司	80,000,000.00	2019/5/29	2022/1/31			
四川光明牧桦置业有限公司	50,000,000.00	2019/11/22	2022/1/31			
上海海博西郊物流有限公司	349,400,000.00	2019/4/30	2040/1/22	固定资产	房屋建筑物及土地使用权	344,530,244.36
上海海博西郊物流有限公司	600,000.00	2019/4/30	2020/1/7			
常州亿泰房地产开发有限公司	317,500,000.00	2018/11/27	2020/5/27	存货	土地使用权	1,170,000,000.00
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	139,300,000.00	2019/5/31	2022/6/11	存货	土地使用权	329,300,000.00
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	59,700,000.00	2019/6/6	2022/6/11	存货		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	5,000,000.00	2019/6/19	2022/6/11	存货		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	64,343,300.00	2019/6/26	2022/6/11	存货		

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	27,575,700.00	2019/6/27	2022/6/11	存货	土地使用权及存量房	926,108,910.87
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	2019/8/23	2022/6/11	存货		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	2019/11/27	2022/6/11	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	10,000,000.00	2016/12/23	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/2/23	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	100,000,000.00	2017/7/20	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/9/14	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/27	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2018/2/28	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	10,000,000.00	2018/4/28	2021/12/15	存货		
合计	15,360,101,940.32					

(2) 公司已用于质押资产的情况

股权质押情况：

借款单位	借款金额	质押期限		质押物	质押物账面价值
苏州绿淼不动产开发有限公司	360,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	股权	20,000,000.00
苏州绿淼不动产开发有限公司	180,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30		
苏州绿淼不动产开发有限公司	400,000,000.00	2019/1/25	2021/11/30		
常州亿泰房地产开发有限公司	317,500,000.00	2018/11/27	2020/5/27	股权	26,571,263.71

借款单位	借款金额	质押期限	质押物	质押物账面价值
合计	1,257,500,000.00			

其他资产质押事项：

2019年4月30日，本公司以西班牙赛仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，设立“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划”，募集资金人民币6亿元。于专项计划存续期间，为确保全部义务的履行，上海海博西班牙赛国际物流有限公司、上海海博西郊物流有限公司将其持有的目标物业产生的应收账款质押给苏州信托有限公司。

（二）其他承诺事项

1、2018年2月14日，本公司以下属全资子公司上海北茂置业发展有限公司所持有的上海市静安区西藏北路199号写字楼和商业（下称“标的资产”）作为资产支持、以标的资产产生的现金流作为支撑，设立“光明地产大厦资产支持专项计划”，募集资金人民币8.8亿元，预期到期日为2039年2月14日。公司承诺：

若发生基础资产重大税务风险，则高出现金流预测税负部分的税费等均由本公司负责代为承担。前述重大税务风险包括但不限于计税基础的改变、税率的增加、新税种的开征等。

在专项计划存续期因实际发生重大仲裁/诉讼风险产生费用支出时，如上海北茂置业发展有限公司除监管账户以外的账户无能力支付，则由本公司负责代为承担。前述重大仲裁/诉讼风险包括但不限于上海北茂置业发展有限公司由于仲裁与诉讼事件而产生的费用支出。

2、2019年4月30日，本公司以西班牙赛仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，设立“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划”，募集资金人民币6亿元，预期到期日为2040年1月22日。

1)、关于冷链仓储物流资产支持专项计划所涉税费承担，本公司承诺：

上海海博西郊物流有限公司名下的上海市青浦区华新镇华徐公路 3699 号房产在 2019.1.1 至 2039.12.31 期间产生的房屋专项修建（大修）、更新改造、机器设备维修（大修）及更新费用所产生的税费均由本公司承担。

上海海博斯班赛国际物流有限公司名下的上海市浦东新区业盛路 218 号房产在 2019.1.1 至 2039.12.31 期间产生的房屋专项修建（大修）、更新改造、机器设备维修（大修）及更新费用所产生的税费以及因房产税收缴政策变更产生的房产税费用均由本公司承担。

2)、本公司不可撤销及无条件地向西郊物流承诺：

公司将于“开源—光明冷链仓储物流资产专项支持计划”存续期间给予西郊物流资金、管理、经营等各方面的充分支持，保证西郊物流及时、足额支付应由其各自支付的运营成本及税费等，包括但不限于：设施设备更新及维护费用；人工费用；偿债费用；目标资产管理、转让、运营所涉全部税费等，以保障西郊物流在专项计划存续期间的持续稳定经营。

3、2019 年 1 月 4 日，本公司以持有的项目作为资产支持、以项目的购房尾款的现金流作为支撑，设立“上银光明地产购房尾款资产支持专项计划”，募集资金人民币 7 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，未到期资产支持证券 5 亿元，为确保专项计划项下优先级资产支持证券持有人按规定收取资产支持证券的各种预期收益和本金的权利能够实现，本公司按照承诺函的条款和条件，对专项计划账户收到的基础资产回收款不足约定金额的差额部分承担补足义务。

(三) 或有事项

1、 截至 2019 年 12 月 31 日未决诉讼或仲裁形成的或有事项

(1) 关于农工商建设与昆山明丰的工程施工合同纠纷事项

2010 年 6 月 30 日，下属子公司上海农工商建设发展有限公司与下属子公司昆山明丰房地产有限公司签订《建设工程承包补充合同》，约定昆山明丰将昆山市张浦镇英伦尊邸项目土建和安装工程发包给农工商建设施工，2010 年 7 月 23 日，农工商建设与昆山明丰签订《建设工程施工合同》，提交住建部门备案。合同签订后，农工商建设按约履行了合同义务，因昆山明丰原因导致未能按期或者开工后多次停工，各期工程在 2011 年 12 月 22 日至 2013 年 8 月 9 日期间陆续完成竣工验收。2018 年 11 月 30 日，审计单位对无争议项目出具审计报告，审定总价为 422,598,880.74 元，但双方仍有争议项目决算事宜未解决，为此，农工商建设于 2019 年 5 月向苏州市中级人民法院提起诉讼，要求昆山明丰支付工程款 7500 万元，并赔偿停工、窝工损失 600 万元。苏州市中级人民法院已于 2020 年 2 月 24 日作出一审判决，判决驳回

农工商建设的诉讼请求。农工商建设不服一审判决，已向江苏省高级人民法院提起上诉。截至本报告日，该案件尚在审理中。

(2) 关于农工商建设与昆山明丰的工程借款纠纷事项

2019年7月，江苏长顺地产开发有限公司向江苏省昆山市人民法院起诉农工商建设、第三人昆山明丰，诉请判令农工商建设归还昆山明丰借款3100万元并支付相应利息。农工商建设认为诉争款项已在苏州市中级人民法院受理的农工商建设诉昆山明丰建设工程施工合同纠纷案件中处理，为此向昆山市人民法院申请中止审理。2020年1月17日，昆山市人民法院开庭审理了该案。截至本报告日，该案件尚在审理中。

(3) 除上述重大诉讼事项外，截至2019年12月31日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

2、 本公司为子公司担保情况

担保方	被担保方	币种	担保金额		担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
			原币	人民币			
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	4,400,000.00	4,400,000.00	2019/5/20	2021/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	2019/5/20	2020/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	2019/5/20	2020/12/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	24,000,000.00	24,000,000.00	2019/6/18	2021/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	132,000,000.00	132,000,000.00	2019/6/26	2021/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	80,400,000.00	80,400,000.00	2019/7/24	2021/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	人民币	60,000,000.00	60,000,000.00	2019/12/16	2021/12/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	人民币	874,600,000.00	874,600,000.00	2018/2/14	2039/2/14	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	人民币	3,100,000.00	3,100,000.00	2018/2/14	2020/2/14	否

担保方	被担保方	币种	担保金额		担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
			原币	人民币			
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	198,030,000.00	198,030,000.00	2018/10/9	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	4,380,000.00	4,380,000.00	2018/10/9	2020/1/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	6,590,000.00	6,590,000.00	2018/10/9	2020/7/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	2019/1/17	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	70,130,000.00	70,130,000.00	2018/10/16	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	1,550,000.00	1,550,000.00	2018/10/16	2020/1/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	2,320,000.00	2,320,000.00	2018/10/16	2020/7/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	11,000,000.00	11,000,000.00	2019/1/18	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	16,100,000.00	16,100,000.00	2018/10/11	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	370,000.00	370,000.00	2018/10/11	2020/1/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	530,000.00	530,000.00	2018/10/11	2020/1/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	3,000,000.00	3,000,000.00	2019/1/18	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	人民币	180,000,000.00	180,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	人民币	90,000,000.00	90,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	2019/1/25	2021/11/30	否
光明房地产集团股份有限公司	无锡明景置业有限公司	人民币	165,000,000.00	165,000,000.00	2018/11/20	2021/11/19	否
光明房地产集团股份有限公司	无锡明景置业有限公司	人民币	165,000,000.00	165,000,000.00	2019/2/28	2021/11/19	否

担保方	被担保方	币种	担保金额		担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
			原币	人民币			
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西班牙赛国际物流有限公司	人民币	249,600,000.00	249,600,000.00	2019/4/30	2040/1/22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西班牙赛国际物流有限公司	人民币	400,000.00	400,000.00	2019/4/30	2020/1/7	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西班牙赛国际物流有限公司	欧元	1,455,000.00	11,371,552.50	2019/12/26	2020/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	人民币	349,400,000.00	349,400,000.00	2019/4/30	2040/1/22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	人民币	600,000.00	600,000.00	2019/4/30	2020/1/7	否
光明房地产集团股份有限公司	常州亿泰房地产开发有限公司	人民币	161,925,000.00	161,925,000.00	2018/11/27	2020/5/27	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	美元	828,456.00	5,779,474.75	2019/8/22	2020/2/18	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	美元	389,530.00	2,717,439.19	2019/9/5	2020/3/3	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	美元	841,161.96	5,868,114.06	2019/9/17	2020/3/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	美元	475,514.00	3,317,280.77	2019/10/8	2020/4/3	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	4,858,793.65	23,731,805.82	2019/12/17	2020/2/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	979,373.33	4,783,553.16	2019/12/11	2020/1/21	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	人民币	76,500,000.00	76,500,000.00	2018/10/31	2021/8/9	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	2019/1/21	2021/8/9	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	人民币	234,281,250.00	234,281,250.00	2019/8/9	2021/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	人民币	121,875,000.00	121,875,000.00	2019/10/10	2021/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	人民币	46,875,000.00	46,875,000.00	2019/11/29	2021/12/21	否

担保方	被担保方	币种	担保金额		担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
			原币	人民币			
光明房地产集团股份有限公司	常州明城置业发展有限公司	人民币	50,100,000.00	50,100,000.00	2019/12/25	2021/12/21	否
合计				4,221,625,470.25			

上述被担保方到期偿还债务不存在困难，不会给公司造成不利影响。

3、 子公司为子公司担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	16,000,000.00	2019/5/27	2020/5/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	20,000,000.00	2019/7/8	2020/7/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	29,560,000.00	2019/7/24	2020/7/24	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	20,000,000.00	2019/8/12	2020/8/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	16,000,000.00	2019/9/18	2020/9/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	13,000,000.00	2019/10/14	2020/10/13	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019/3/12	2020/3/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/5/9	2020/5/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019/6/6	2020/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/8/28	2020/8/27	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2019/9/6	2020/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/5/28	2020/5/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019/7/15	2020/7/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019/9/27	2020/9/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/9/27	2020/9/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/10/30	2020/10/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/10/30	2020/10/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019/11/19	2020/11/18	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019/12/3	2020/11/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2019/1/9	2020/1/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2019/12/5	2020/12/4	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	55,100,000.00	2017/12/25	2020/9/1	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	500,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018/1/30	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018/2/1	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018/2/28	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018/3/29	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	20,000,000.00	2018/4/28	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	48,600,000.00	2018/6/28	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	22,000,000.00	2018/9/26	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	35,000,000.00	2018/11/26	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	34,400,000.00	2019/1/4	2022/1/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	235,500,000.00	2018/12/29	2021/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	136,000,000.00	2019/9/26	2021/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	38,000,000.00	2019/9/27	2021/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	26,000,000.00	2019/10/11	2021/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	46,089,279.57	2018/6/29	2021/6/28	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	351,898,138.75	2018/6/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	352,012,581.68	2018/6/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	9,212,126.94	2019/8/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	104,324,678.03	2019/9/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	15,000,000.00	2019/9/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	63,406,805.45	2019/12/27	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	60,000,000.00	2019/12/27	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	58,000,000.00	2019/7/19	2022/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	40,000,000.00	2019/9/30	2022/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇旭置业有限公司	450,000,000.00	2019/6/17	2022/6/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇旭置业有限公司	250,000,000.00	2019/12/20	2022/6/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	451,500.00	2019/10/9	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	162,589.00	2019/10/9	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	6,000,000.00	2019/10/11	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	29,143,735.90	2019/10/15	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明昱置业有限公司	293,395.00	2019/10/29	2022/9/5	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明显置业有限公司	1,460,400.00	2019/10/29	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明显置业有限公司	2,160,000.00	2019/10/29	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明显置业有限公司	1,358,460.00	2019/11/26	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明显置业有限公司	1,100,000.00	2019/10/30	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海光明明显置业有限公司	1,100,000.00	2019/10/31	2022/9/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	南宁国粮房地产开发有限公司	120,000,000.00	2019/1/2	2021/11/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	南宁国粮房地产开发有限公司	130,000,000.00	2019/1/2	2021/11/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	5,360,000.00	2018/10/31	2020/4/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	8,040,000.00	2018/10/31	2020/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	8,040,000.00	2018/10/31	2021/4/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	109,950,000.00	2018/10/31	2021/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	13,250,000.00	2019/7/17	2021/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	4,640,000.00	2019/10/28	2020/4/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	6,960,000.00	2019/10/28	2020/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	6,960,000.00	2019/10/28	2021/4/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	73,490,000.00	2019/10/28	2021/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/2/15	2022/1/31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	70,000,000.00	2019/3/15	2022/1/31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/4/22	2022/1/31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	80,000,000.00	2019/5/29	2022/1/31	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	50,000,000.00	2019/11/22	2022/1/31	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	86,420,000.00	2018/3/23	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	70,000,000.00	2018/3/28	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	23,830,000.00	2018/1/16	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	72,130,000.00	2018/5/16	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,620,000.00	2018/6/15	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,720,000.00	2018/4/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	98,360,000.00	2018/5/9	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	101,920,000.00	2018/7/26	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	112,500,000.00	2018/9/25	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2018/12/18	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	63,920,000.00	2018/1/11	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	42,250,000.00	2018/1/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	83,580,000.00	2018/2/8	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	267,510,000.00	2018/7/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	303,750,000.00	2018/9/21	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,000,000.00	2018/12/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	29,370,000.00	2018/4/20	2022/12/28	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	60,570,000.00	2018/7/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	33,750,000.00	2018/9/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	6,750,000.00	2019/3/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	10,720,000.00	2019/5/22	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,300,000.00	2019/6/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	6,750,000.00	2019/9/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	130,800,000.00	2019/2/27	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	13,250,000.00	2019/3/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	21,060,000.00	2019/5/17	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	30,100,000.00	2019/6/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	13,250,000.00	2019/9/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	80,000,000.00	2019/9/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	75,000,000.00	2019/10/16	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	35,000,000.00	2019/11/15	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	3,220,000.00	2019/5/17	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	4,600,000.00	2019/6/17	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2019/12/23	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	99,955,000.00	2019/9/3	2022/9/2	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019/9/10	2022/9/2	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019/10/30	2022/9/2	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	120,000,000.00	2019/11/25	2022/9/2	否
农工商房地产（集团）有限公司	武汉明利房地产开发有限公司	240,000,000.00	2019/11/26	2022/9/2	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	10,000,000.00	2016/12/23	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/2/23	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	100,000,000.00	2017/7/20	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/9/14	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/27	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2018/2/28	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	10,000,000.00	2018/4/28	2021/12/15	否
合计		8,094,978,690.32			

4、 公司为关联方提供的担保事项详见本附注“十、（五）、4、关联担保情况”。

5、 其他或有负债

为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2019 年 12 月 31 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 585,134.22 万元。

十三、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

公司 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第一百八十五次会议，审议通过了《关于 2019 年度利润分配的预案》，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) 重大对外融资情况

(1) 公司于 2020 年 02 月 17 日-2 月 18 日实施发行了 2020 年度第一期中期票据，债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据，债券简称为 20 光明房产 MTN001，期限为 3 年，起息日为 2020 年 02 月 19 日，实际发行总额为 5 亿元，发行利率为 3.7%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

(2) 公司于 2020 年 03 月 25 日-3 月 26 日实施发行了 2020 年度第二期中期票据，债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据，债券简称为 20 光明房产 MTN002，期限为 3 年，起息日为 2020 年 03 月 27 日，实际发行总额为 7.5 亿元，发行利率为 3.65%，发行价格为 100 元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

(三) 重要的对外投资

- 1、光明房地产集团股份有限公司向光明食品（集团）有限公司及光明食品集团上海崇明农场有限公司协议收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司合计 70% 股权。公司于 2019 年 12 月 30 日取得上海联合产权交易所出具的《产权交易凭证》，成交金额为人民币 7,000 万元，并于 2020 年 2 月 18 日完成工商变更。
- 2、农工商房地产（集团）有限公司通过对宁波祥生弘盛房地产开发有限公司增资扩股形式，完成收购宁波联祥科技发展有限公司持有宁波祥生弘盛房地产开发有限公司 50% 的股权，并已经完成工商变更登记手续，宁波祥生弘盛房地产开发有限公司的注册资金变更为人民币 10,000 万元。

十四、其他重要事项

(一) 分部信息

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“五、（四十一）营业收入和营业成本”。

(二) 根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 m²已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2019 年 12 月 31 日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

序号	坐落地点	土地面积 (m ²)	房屋面积 (m ²)
1	南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘	12,983	2,703.74
2	书园镇滨果公路 2389 号	33,762	4,736
3	书园镇滨果公路 2999 号	32,285	3,871
4	南汇区东海农场 2 街坊 29/2 丘	12,793	/
5	宜山路 829 号	14,163	16,293

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		3,554,937.78
其他应收款项	24,050,816,511.43	20,143,395,241.92
合计	24,050,816,511.43	20,146,950,179.70

1、 应收利息

无

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目 (或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
上海申宏冷藏储运有限公司		3,554,937.78
减：坏账准备		
合计		3,554,937.78

(2) 无重要的账龄超过一年的应收股利

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
6个月以内	12,430,070,863.61
7-12个月	20,000.00
1-2年	11,126,102,966.50
2-3年	494,627,681.32
3年以上	492,948.51
小计	24,051,314,459.94
减：坏账准备	497,948.51
合计	24,050,816,511.43

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	24,051,314,459.94	100.00	497,948.51	0.01	24,050,816,511.43
其中：					
组合一	24,044,646,399.50	99.97			24,044,646,399.50
组合二	6,668,060.44	0.03	497,948.51	7.47	6,170,111.93
合计	24,051,314,459.94	100.00	497,948.51		24,050,816,511.43

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	20,143,888,190.43	100.00	492,948.51	0.01	20,143,395,241.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	20,143,888,190.43	100.00	492,948.51		20,143,395,241.92

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
组合一	24,044,646,399.50		
组合二	6,668,060.44	497,948.51	7.47
合计	24,051,314,459.94	497,948.51	

(3) 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)	
年初余额		492,948.51		492,948.51
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

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)	
本期计提	1,000.00	4,000.00		5,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,000.00	496,948.51		497,948.51

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	20,143,395,241.92	492,948.51		20,143,888,190.43
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	3,907,386,269.51	40,000.00		3,907,426,269.51
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	24,050,781,511.43	532,948.51		24,051,314,459.94

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合二	492,948.51	492,948.51	5,000.00			497,948.51
合计	492,948.51	492,948.51	5,000.00			497,948.51

(5) 本期公司无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
经营及合作项目往来款	22,417,268,944.97	17,263,890,979.86
联营、合营企业往来款	1,633,147,454.53	2,871,384,262.06
保证金		8,010,000.00
其他	898,060.44	602,948.51
合计	24,051,314,459.94	20,143,888,190.43

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	企业往来款	7,941,654,207.34	2年以内	33.02	
农工商房地产(集团)有限公司	企业往来款	1,513,712,300.45	0-6个月	6.29	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	企业往来款	1,024,800,816.48	2年以内	4.26	
吴江明乐房地产开发有 限公司	企业往来款	954,231,493.07	5年以内	3.97	
农工商房地产(集团) 湖州投资置业有限公司	企业往来款	855,958,801.11	2年以内	3.56	
合计		12,290,357,618.45		51.10	

(8) 本期公司无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 本期公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 本期公司无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,604,869,192.22		6,604,869,192.22	6,028,059,814.06		6,028,059,814.06
对联营、合营企业投资	324,631,385.59		324,631,385.59	247,703,810.40		247,703,810.40
合计	6,929,500,577.81		6,929,500,577.81	6,275,763,624.46		6,275,763,624.46

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
农工商房地产（集团）有限公司	4,738,850,766.40			4,738,850,766.40		
上海海博物流（集团）有限公司	190,408,533.54			190,408,533.54		
上海海博供应链管理有限公司	22,911,405.57	90,000,000.00		112,911,405.57		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83			41,331,266.83		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	69,757,841.72			69,757,841.72		
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00			115,000,000.00		
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00			82,000,000.00		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
杭州千岛湖立元置业有限公司	6,100,000.00	54,900,000.00		61,000,000.00		
浙江明佑置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
烟台平土房地产有限公司	43,200,000.00			43,200,000.00		
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
云南光明紫博置业有限公司(注)						
常州明城置业发展有限公司	52,000,000.00			52,000,000.00		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		

光明房地产集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司		93,000,000.00		93,000,000.00		
武汉明利房地产开发有限公司（注）						
郑州光明开元置业有限公司（注）						
上海光明房地产服务集团有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
邯郸市望源房地产开发有限公司		76,500,000.00		76,500,000.00		
无锡明景置业有限公司		8,730,274.45		8,730,274.45		
常州亿泰房地产开发有限公司		26,571,263.71		26,571,263.71		
宁波嘉佳置业有限公司		77,107,840.00		77,107,840.00		
郑州星樽置业有限公司（注）						
上海光明城市建设发展（集团）有限公司 （注）						
合计	6,028,059,814.06	576,809,378.16		6,604,869,192.22		

注：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司尚未对上述子公司实缴出资。

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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		
1. 合营企业											
镇江广丰房地产有限 公司	10,200,020.92			-4,358,597.42						5,841,423.50	
长沙碧明房地产开发 有限公司	16,123,373.90			-10,084,152.20						6,039,221.70	
苏州和都置业有限公 司	2,944,511.39			-2,944,511.39							
无锡致弘置业有限公 司		3,875,000.00		-3,875,000.00							
杭州润昕置业有限公 司	8,721,180.74	93,000,000.00		-6,949,944.66						94,771,236.08	
小计	37,989,086.95	96,875,000.00		-28,212,205.67						106,651,881.28	
2. 联营企业											
镇江扬启房地产开发 有限公司		66,000,000.00		-1,159,607.95						64,840,392.05	

被投资单位	上年年末余额	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		
常州天宸房地产开发 有限公司		34,000,000.00		-25,542,473.89						8,457,526.11	
四川雅灿房地产开发 有限公司		51,000,000.00		-51,000,000.00							
嘉兴创通股权投资基 金合伙企业（有限合 伙）	9,679,821.00			16,414.89						9,696,235.89	
无锡明景置业有限公 司	16,030,694.92			-7,300,420.47					-8,730,274.45		
常州亿泰房地产开发 有限公司	35,389,910.45			-8,818,646.74					-26,571,263.71		
上海农工商房地产业 有限公司	148,614,297.08			-13,628,946.82						134,985,350.26	
小计	209,714,723.45	151,000,000.00		-107,433,680.98					-35,301,538.16	217,979,504.31	
合计	247,703,810.40	247,875,000.00		-135,645,886.65					-35,301,538.16	324,631,385.59	

(三) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	220,454,763.53		149,529,078.30	
其他业务			122,126.89	122,126.89
合计	220,454,763.53		149,651,205.19	122,126.89

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-161,649,088.79	-59,300,293.05
处置长期股权投资产生的投资收益		-673,183.71
向合、联营企业收取的净利息收入	2,999,219.30	
合计	841,350,130.51	940,026,523.24

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,412,163.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	14,622,202.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,519,135.84	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

项目	金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	51,625,717.89	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,194,973.73	
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	-32,317,210.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	95,056,984.10	
所得税影响额	-16,247,067.41	
少数股东权益影响额（税后）	20,350,700.53	
合计	99,160,617.22	

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

项目	涉及金额	原因
处置长期股权投资产生的投资收益	87,783,548.90	本公司主营房地产开发，根据房地产行业的业务性质及特点，销售存货以处置股权形式实现，此部分为公司主业，与正常经营直接相关，因此界定为经常性损益。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.82%	0.1949	0.1949
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	2.95%	0.1504	0.1504

光明房地产集团股份有限公司

二〇二〇年四月二十八日