

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人陈爽、主管会计工作负责人于潇然及会计机构负责人（会计主管人员）金红声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2018年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司2018年12月31日的总股本1,153,604,156股为基数，每10股派发现金红利1.6元（含税），资本公积每10股转增3股。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实际承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

十、其他

适用 不适用

目录

| | | |
|------|------------------------|-----|
| 第一节 | 释义..... | 4 |
| 第二节 | 公司简介和主要财务指标..... | 4 |
| 第三节 | 公司业务概要..... | 9 |
| 第四节 | 经营情况讨论与分析..... | 12 |
| 第五节 | 重要事项..... | 35 |
| 第六节 | 普通股股份变动及股东情况..... | 54 |
| 第七节 | 优先股相关情况..... | 64 |
| 第八节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 65 |
| 第九节 | 公司治理..... | 71 |
| 第十节 | 公司债券相关情况..... | 74 |
| 第十一节 | 财务报告..... | 78 |
| 第十二节 | 备查文件目录..... | 190 |

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|-------------|---|----------------------------|
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 本公司、公司、光大嘉宝 | 指 | 光大嘉宝股份有限公司 |
| 光大安石 | 指 | 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司(控股子公司) |
| 安石资管 | 指 | 光大安石（北京）资产管理有限公司(控股子公司) |
| 光控安石 | 指 | 光控安石（北京）投资管理有限公司(控股子公司) |
| 奇伊管理公司 | 指 | 上海奇伊投资管理咨询有限公司(全资子公司) |
| 嘉宝投资公司 | 指 | 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司(全资子公司) |
| 上海光控 | 指 | 上海光控股权投资管理有限公司 |
| 光大控股 | 指 | 中国光大控股有限公司 |
| 光大安石平台 | 指 | 光大安石及其下属企业、安石资管及其下属企业的统称 |
| 光大安石投资 | 指 | 光大安石投资（咨询）有限公司 |
| 报告期 | 指 | 2018 年度 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

| | |
|-----------|----------------------------|
| 公司的中文名称 | 光大嘉宝股份有限公司 |
| 公司的中文简称 | 光大嘉宝 |
| 公司的外文名称 | Everbright JiabaoCo., Ltd. |
| 公司的外文名称缩写 | EBJB |
| 公司的法定代表人 | 陈爽 |

二、 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 |
|------|-----------------------------|
| 姓名 | 孙红良 |
| 联系地址 | 上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F |
| 电话 | 021-59529711 |
| 传真 | 021-59536931 |
| 电子信箱 | 600622@ebjb.com |

三、基本情况简介

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 公司注册地址 | 上海市嘉定区清河路55号6-7F |
| 公司注册地址的邮政编码 | 201800 |
| 公司办公地址 | 上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F |
| 公司办公地址的邮政编码 | 201821 |
| 公司网址 | http://www.jbjt.com |
| 电子信箱 | 600622@ebjb.com |

四、信息披露及备置地点

| | |
|---------------------|----------------|
| 公司选定的信息披露媒体名称 | 上海证券报 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | www.sse.com.cn |
| 公司年度报告备置地点 | 公司董事会办公室 |

五、公司股票简况

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 光大嘉宝 | 600622 | 嘉宝集团 |

六、其他相关资料

| | | |
|-------------------|------------|-----------------------------|
| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称 | 众华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| | 办公地址 | 上海市黄浦区中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼 |
| | 签字会计师姓名 | 陆士敏、奚晓茵 |
| 报告期内履行持续督导职责的保荐机构 | 名称 | 东方花旗证券有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 24 层 |
| | 签字的保荐代表人姓名 | 张勇、钟凌 |
| | 持续督导的期间 | 2014 年 10 月 23 日至公司债券到期偿付完毕 |

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

| 主要会计数据 | 2018年 | 2017年 | 本期比上年同期增减(%) | 2016年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 营业收入 | 4,757,689,007.21 | 3,083,306,575.48 | 54.30 | 2,363,561,340.73 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 881,461,781.40 | 545,357,887.46 | 61.63 | 295,754,272.96 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 836,209,154.70 | 505,010,130.51 | 65.58 | 249,994,601.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,775,708,891.62 | 1,251,508,846.39 | 41.89 | 1,740,733,328.29 |
| | 2018年末 | 2017年末 | 本期末比上年同期末增减(%) | 2016年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,102,666,980.63 | 5,439,230,816.62 | 12.20 | 5,107,624,546.96 |
| 总资产 | 25,099,460,695.09 | 13,450,375,865.20 | 86.61 | 14,357,512,495.27 |

(二) 主要财务指标

| 主要财务指标 | 2018年 | 2017年 | 本期比上年同期增减(%) | 2016年 |
|-------------------------|-------|-------|--------------|-------|
| 基本每股收益(元/股) | 0.76 | 0.47 | 61.70 | 0.26 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.76 | 0.47 | 61.70 | 0.26 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | 0.72 | 0.44 | 63.64 | 0.22 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 15.27 | 10.34 | 增加4.93个百分点 | 6.06 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 14.49 | 9.58 | 增加4.91个百分点 | 5.13 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增加 61.63%，主要原因是本期房地产开发业务结转收入增加和毛利率上升，同时报告期公司不动产投资业务投资收益增加。

报告期公司实施 2017 年度利润分配和资本公积转增股本方案，即以 2018 年 6 月 14 日总股本 887,387,812 股为基准，每股派发现金红利 0.21 元（含税），以资本公积每股转增 0.3 股，共计派发现金红利 186,351,440.52 元，转增 266,216,344 股，转增后总股本为 1,153,604,156 股。公司按照转增后总股本计算报告期每股收益，并调整上年同期的每股收益。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：万元币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 121,584.41 | 100,659.44 | 79,348.77 | 174,176.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 15,202.41 | 16,696.46 | 11,503.33 | 44,743.98 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 15,396.39 | 12,737.00 | 10,840.98 | 44,646.55 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 18,032.29 | 90,835.56 | 55,555.84 | 13,147.20 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 非经常性损益项目 | 2018 年金额 | 附注 (如适用) | 2017 年金额 | 2016 年金额 |
|---|----------------|------------------------|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损益 | 66,377,090.75 | 投资性 房地产 处置收 益 | 16,823,911.29 | 12,864,246.07 |
| 计入当期损益的政府补助,但 与公司正常经营业务密切相 关,符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享 受的政府补助除外 | 666,731.26 | / | 390,000.00 | - |
| 计入当期损益的对非金融企 业收取的资金占用费 | 2,537.50 | / | 1,265,354.64 | - |
| 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 | - | / | - | 9,279,083.30 |
| 与公司正常经营业务无关的 或有事项产生的损益 | - | / | - | -7,500,000.00 |
| 除同公司正常经营业务相关 的有效套期保值业务外,持有 交易性金融资产、交易性金融 负债产生的公允价值变动损 益,以及处置交易性金融资 产、交易性金融负债和可供出 售金融资产取得的投资收益 | -4,679,017.13 | / | 31,287,543.78 | 24,559,601.35 |
| 对外委托贷款取得的损益 | - | / | - | 14,641,878.59 |
| 除上述各项之外的其他营业 外收入和支出 | 399,365.16 | / | 7,928,762.33 | 7,987,850.05 |
| 少数股东权益影响额 | -2,278,486.61 | / | -2,923,922.05 | -819,764.69 |
| 所得税影响额 | -15,235,594.23 | / | -14,423,893.04 | -15,253,223.67 |
| 合计 | 45,252,626.70 | / | 40,347,756.95 | 45,759,671.00 |

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金额 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 99,267,679.94 | 142,461,782.77 | 43,194,102.83 | -11,714,572.99 |
| 可供出售金融资产 | 112,749,062.17 | 69,095,402.12 | -43,653,660.05 | 692,422.05 |
| 合计 | 212,016,742.11 | 211,557,184.89 | -459,557.22 | -11,022,150.94 |

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、主要业务、经营模式

公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务：

(1) 不动产资产管理业务：公司通过控股的光大安石作为私募基金管理平台，重点投资于未来能持续产生现金流的持有型物业，并以管理人的身份或品牌输出的形式，通过对相关物业进行开发改造、转型升级、运营管理而令其产生持续、稳定的现金流，为投资人创造回报。

(2) 不动产投资业务：通过认购或受让光大安石平台发起设立的不动产基金份额，投资并间接持有优质的不动产资产，增强不动产投资和资管的协同效应，提升公司盈利能力和收益水平。

(3) 房地产开发业务：以自主开发销售为主。

2、行业情况说明

(1) 不动产资产管理行业

近年来，我国资产管理行业发展迅速，同时也面临着市场的挑战。为了进一步规范金融机构资产管理业务，央行等金融管理部门先后发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称“指导意见”）及相关配套文件。指导意见的出台及相关措施的推出，有助于进一步规范资产管理市场，也进一步推动投资人更加关注资产管理机构的管理能力以及项目现金产出能力和未来升值空间，从而使运作规范、具有主动管理能力、秉承价值投资理念的资产管理机构在市场竞争中胜出。

(2) 不动产投资行业

立足于大规模存量资产和不动产增量规模，中国以基金方式投资于不动产行业之业务发展空间广阔，首先体现于当前房地产基金管理资产规模仍然较小，社会化募资大有作为；同时也体现在该业务模式有助于促进产融深度融合，带动不动产投资业务和不动产资管业务水平整体提升。

(3) 房地产开发行业

中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。2018年，国家宏观经济形势面临复杂局面，房地产调控政策仍然采取延续多年的“从紧”基调。3月，总理政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，对房地产行业继续实行差别化调控。各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场健康发展。

长期楼市调控效果正在显现。公司传统的房地产业务主要分布在上海市及周边区域，上海市房地产市场情况对公司经营有较大影响。2018年，上海市商品房市场发展比较稳健，全年商品房销售面积1,767.01万平方米，增长4.5%；其中，住宅销售面积1,333.29万平方米，下降0.6%。全年商品房销售额人民币4,751.5亿元，增长18.0%；其中，住宅销售额人民币3,864.03亿元，增长15.8%。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

报告期公司资产负债表科目变动情况详见本报告第四节经营情况的讨论与分析之“资产、负债情况分析”的相关内容。

其中：境外资产12,198.75（单位：万元币种：人民币），占总资产的比例为0.49%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、优秀的管理团队

公司核心管理团队长期稳定，业务团队专业扎实，具备丰富的运营管理经验和全球化视野。公司通过光大安石平台在不动产资管行业深耕细作逾十年，其在不动产基金管理行业的龙头地位与核心团队丰富资管从业经验和对行业的深入思考及深度认知密不可分。

2、清晰的发展战略

公司发展战略清晰，投资和资管项目质量较高，发展前景良好，拥有很强的未来持续运营能力。公司强调产融结合，培育发掘核心资产，主动聚焦管理有稳定现金流的持有型资产，积极发展资产证券化业务，在管规模发展稳健。公司创建了专业的资产管理团队，通过自身的主动管理能力来盘活项目并最大程度提升项目的价值。公司发展目标清晰明确，致力于成为一个国内领先的跨境不动产投资和资产管理平台。

3、综合的资管体系

公司具备良好的投资和投后管理能力，综合资管体系完善，风险控制体系健全。公司形成了完善的募、投、管、退全产业链闭环机制，拥有灵活且稳健的投资和资管策略、不动产全业态以及资管全生命周期的操盘能力和风控能力。公司与境内外金融机构均有着长期的深度业务合作，拥有多元化产品募集渠道，募资能力居行业前列，同时所管项目退出渠道成熟，项目累计退出规模超过500亿元，拥有较长和优良的退出记录。

4、良好的品牌形象

光大安石是国内领先的具有主动管理能力的不动产资产管理平台，自2015年至今，连续获得房地产基金综合实力全国第一名的荣誉。

公司在商业、办公楼、工业物流等领域稳步拓展，拥有长期培育的自有商业品牌“大融城”。截止2018年12月31日，通过重资产收购和轻资产管理输出，公司累计在管及在建商业项目15个，在管面积达150万平方米。

在房地产开发方面，公司以“品质地产、品位生活”的开发理念，打造了一系列优质楼盘，多次获得“上海市优秀住宅金奖”、上海市节能省地型“四高”优秀小区、上海市建设工程“白玉兰奖”、上海市“园林杯优质工程金奖”等荣誉称号。

5、突出的资产证券化能力

公司建立了专业的资产证券化业务团队，一方面完善募投管退的全业务流程，在业务体系内形成闭环，实现投资人利益的最大化；另一方面，依托自身的投资能力和管理能力，与外部资产

持有方合作，探索更多资产类别和角色模式，为公募 REITs 做好人才及业务的储备。2018 年末，公司旗下光大安石主推的“光证资管-光控安石商业地产第 1-X 期资产支持专项计划”获得深圳证券交易所出具的无异议函，获批规模 100 亿元。该储架式资产支持专项计划的获批，体现了资本市场对优质商业地产金融创新的支持，以及公司实现“募投管退”闭环式资产管理的能力。凭借业内领先的 REITs 发行管理能力，光大安石获得由深圳证券交易所颁发的 2018 年度“优秀固定收益业务创新机构”奖项。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）2018 年度主要经营工作

1、加强战略合作，拓宽募资渠道

着眼长远，加强与境内外大型机构投资人（银行、保险公司、主权基金等）的沟通与合作，拓宽募资渠道。报告期内，光大安石平台分别与华住酒店管理集团、上海建工集团、普洛斯三家单位的下属企业设立了合资平台，以期未来在酒店公寓、城市更新、工业物流等相关领域拓展投资和资产管理、取得突破性发展，并在产业链上下游延伸合作半径。

2、加快项目推进，提升管理能力

公司积极拓展通过改造更新获得资产价值提升的投资机会，在经济低迷周期中寻找仍能取得优良回报的资产。公司继续推进北京新光大中心、上海光大安石中心等投资开发管理项目，年内按期实现竣工、销售等关键节点，资产价值及回报稳定。商业产品线方面，公司继续发展“大融城”、“大融汇”两大商业品牌，年内上海静安大融城项目、西安大融城项目、重庆朝天门大融汇等项目顺利开业。报告期末，公司累计在管及在建商业项目 15 个，总建筑面积约 150 万平方米，“大融城”、“大融汇”商业品牌进一步得到市场认可。

3、加强业务创新，增强核心优势

年内，公司旗下光大安石主推的“光证资管-光控安石商业地产第 1-X 期资产支持专项计划”获得深圳证券交易所出具的无异议函，获批规模 100 亿元。公司为未来商业地产投资业务提供了清晰、安全的退出渠道，进一步提升了公司“募投管退”闭环式资产管理的能力。

4、加快开发销售，聚焦资管主业

公司着力推进地产项目的开发建设，并根据政策及市场形势，及时调整营销策略，加快项目去化速度。年底，昆山梦之悦项目正在办理项目竣工备案事宜，梦之星和梦之月项目正在进行市

政配套工程建设。报告期内，公司通过认购或受让光大安石平台发起设立的不动产基金份额等形式，投入已有项目或锁定新项目，加大了不动产投资的力度，有力促进了资管业务的发展。

5、加大融资力度，确保资金需求

公司积极推进多元化融资步伐，努力满足公司经营和发展需要。报告期内，公司成功发行了 20 亿元 PPN（即非公开定向债务融资工具）和 6.51 亿元 CMBN（即资产支持票据），启动了发行面向合格投资者公开发行公司债券的有关工作。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 47.58 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 8.81 亿元，较上年同期相比增长 54.30%和 61.63%，分别完成年初预算计划的 118.94%和 191.62%。

（一） 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:万元币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|-------------|-------------|----------|
| 营业收入 | 475,768.90 | 308,330.66 | 54.30 |
| 营业成本 | 204,733.11 | 172,177.78 | 18.91 |
| 税金及附加 | 61,843.25 | 18,184.84 | 240.08 |
| 销售费用 | 11,439.71 | 8,193.81 | 39.61 |
| 管理费用 | 40,999.02 | 27,094.71 | 51.32 |
| 财务费用 | 24,950.41 | 2,650.38 | 841.39 |
| 投资收益 | 30,761.71 | 6,784.56 | 353.41 |
| 所得税费用 | 44,883.91 | 23,971.37 | 87.24 |
| 其他综合收益的税后净额 | -3,065.43 | -7,044.81 | 不适用 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 177,570.89 | 125,150.88 | 41.89 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -313,287.45 | -252,224.83 | 不适用 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 442,117.39 | -1,962.48 | 不适用 |

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期公司营业收入为 475,768.90 万元，与上年同期相比增加 167,438.24 万元，主要原因是房地产开发业务结转销售收入增加。

报告期公司税金及附加为 61,843.25 万元，与上年同期相比增加 43,658.41 万元，主要原因是房地产开发业务结转收入增加和结转毛利率上升，对应计提税金及附加增加。

报告期公司投资收益为 30,761.71 万元，与上年同期相比增加 23,977.15 万元，主要原因是公司不动产投资业务投资收益增加。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|------------|------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产开发 | 399,414.26 | 193,954.82 | 51.44 | 58.94 | 16.82 | 增加 17.51 个百分点 |
| 不动产资管 | 65,598.31 | 5,833.45 | 91.11 | 23.53 | 95.84 | 减少 3.28 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 商品房销售 | 393,686.96 | 191,914.01 | 51.25 | 60.11 | 16.88 | 增加 18.03 个百分点 |
| 不动产资管 | 65,598.31 | 5,833.45 | 91.11 | 23.53 | 95.84 | 减少 3.28 个百分点 |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 华东地区 | 429,913.37 | 201,204.90 | 53.20 | 55.72 | 18.26 | 增加 14.83 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

报告期公司房地产开发业务梦之缘项目结转营业收入 335,309.43 万元,营业成本 153,079.36 万元;

报告期公司不动产资管业务营业收入 65,598.31 万元,营业成本为 5,833.45 万元。公司不动产资管业务在提供管理服务时发生相关支出如无法与管理的资产直接匹配的,我公司参照证券、银行和保险等金融机构的列报格式,将该类支出计入管理费用。2018 年公司不动产资管业务管理费用为 18,425.47 万元。

(2). 成本分析表

单位: 万元

| 分行业情况 | | | | | | | |
|-------|--------|------------|--------------|------------|----------------|-------------------|------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 房地产开发 | 房地产开发 | 193,954.82 | 94.74 | 166,034.60 | 96.43 | 16.82 | / |
| 不动产资管 | 不动产资管 | 5,833.45 | 2.85 | 2,978.71 | 1.73 | 95.84 | / |
| 分产品情况 | | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 商品房销售 | 房地产开发 | 191,914.01 | 93.74 | 164,196.03 | 95.36 | 16.88 | / |
| 不动产资管 | 不动产资管 | 5,833.45 | 2.85 | 2,978.71 | 1.73 | 95.84 | / |

本分析其他情况说明

适用 不适用

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 25,116 万元,占年度销售总额 5.88%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元,占年度销售总额 0.00%。

前五名供应商采购额 30,997 万元,占年度采购总额 25.79%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元,占年度采购总额 0.00%。

3. 费用

适用 不适用

(1) 报告期公司销售费用 11,439.71 万元，与上年同期相比增加 3,245.90 万元，主要原因是本期房地产开发业务销售广告费和销售渠道费增加；

(2) 报告期公司管理费用 40,999.02 万元，与上年同期相比增加 13,904.31 万元，主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金及上海明悦酒店管理有限公司纳入合并报表范围；

(3) 报告期公司财务费用 24,950.41 万元，与上年同期相比增加 22,300.03 万元，主要原因是本期融资增加导致借款利息支出增加。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

(1) 报告期公司经营活动产生的现金流量净额 177,570.89 万元，主要原因是本期房地产开发业务销售回笼资金；

(2) 报告期公司投资活动产生的现金流量净额-313,287.45 万元，主要原因是本期增加对不动产投资业务的投资；

(3) 报告期公司筹资活动产生的现金流量净额 442,117.39 万元，主要原因是公司本期发行 20 亿元非公开定向债务融资工具和 6.51 亿元资产支持票据以及并表子公司光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目因银行借款借新还旧事宜暂时性增加的 18 亿元银行借款。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数 占总资产的 比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末 数占总资 产的比例 (%) | 本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%) | 情况说 明 |
|------------------------------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|----------|
| 货币资金 | 626,849.81 | 24.97 | 320,410.46 | 23.82 | 95.64 | 注 1 |
| 以公允价值计 量且其变动计 入当期损益的 金融资产 | 14,246.18 | 0.57 | 9,926.77 | 0.74 | 43.51 | 注 2 |
| 预付款项 | 17,570.01 | 0.70 | 31,144.71 | 2.32 | -43.59 | 注 3 |
| 其他应收款 | 42,977.70 | 1.71 | 14,021.92 | 1.04 | 206.50 | 注 4 |
| 存货 | 717,409.89 | 28.58 | 578,030.13 | 42.98 | 24.11 | 注 5 |
| 其他流动资产 | 35,743.54 | 1.42 | 26,474.74 | 1.97 | 35.01 | 注 6 |
| 可供出售金融 资产 | 23,263.94 | 0.93 | 66,469.31 | 4.94 | -65.00 | 注 7 |
| 长期应收款 | 8,516.98 | 0.34 | - | - | - | 注 8 |
| 长期股权投资 | 377,948.09 | 15.06 | 46,643.80 | 3.47 | 710.29 | 注 9 |
| 投资性房地产 | 112,978.40 | 4.50 | 33,820.83 | 2.51 | 234.05 | 注 10 |
| 在建工程 | 312,767.04 | 12.46 | - | - | - | 注 11 |
| 无形资产 | 42,175.85 | 1.68 | 411.46 | 0.03 | 10,150.29 | 注 12 |
| 长期待摊费用 | 4,389.10 | 0.17 | 2,899.73 | 0.22 | 51.36 | 注 13 |
| 递延所得税资 产 | 14,389.36 | 0.57 | 10,667.81 | 0.79 | 34.89 | 注 14 |
| 其他非流动资 产 | - | - | 47,000.00 | 3.49 | -100.00 | 注 15 |
| 预收款项 | 286,007.86 | 11.39 | 400,378.24 | 29.77 | -28.57 | 注 16 |
| 应付职工薪酬 | 22,838.46 | 0.91 | 13,860.22 | 1.03 | 64.78 | 注 17 |
| 其他应付款 | 268,410.42 | 10.69 | 90,121.67 | 6.70 | 197.83 | 注 18 |
| 一年内到期的 非流动负债 | 275,979.90 | 11.00 | 4,000.00 | 0.30 | 6,799.50 | 注 19 |
| 长期借款 | 387,456.42 | 15.44 | 50,000.00 | 3.72 | 674.91 | 注 20 |
| 应付债券 | 265,100.00 | 10.56 | 88,907.91 | 6.61 | 198.17 | 注 21 |
| 递延所得税负 债 | 72,064.59 | 2.87 | 3,912.41 | 0.29 | 1,741.95 | 注 22 |
| 其他非流动负 债 | 20,325.00 | 0.81 | - | - | - | 注 23 |

注 1: 报告期末公司货币资金余额为 626,849.81 万元,与上年期末数相比增加 306,439.35 万元,主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范围,报告期末光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目因银行借款借新还旧事宜暂时性增加的 180,000 万元银行借款及房地产开发业务销售回笼资金;

注 2: 报告期末公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额为 14,246.18 万元,与上年期末数相比增加 4,319.41 万元,主要原因是公司投资的私募不动产基金份额增加;

注 3: 报告期末公司预付款项余额为 17,570.01 万元,与上年期末数相比减少 13,574.70 万元,主要原因是本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权受让,上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围,对应减少年初预付的股权受让款,报告期末预付款项主要为房地产开发业务预付的土地出让金;

注 4: 报告期末公司其他应收款余额为 42,977.70 万元,与上年期末数相比增加 28,955.78 万元,主要原因是本期支付的土地竞买保证金;

注 5: 报告期末公司存货余额为 717,409.89 万元,与上年期末数相比增加 139,379.76 万元,主要原因是上海锦博置业有限公司开发的梦之星项目及光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业开发的光大安石中心项目纳入公司合并报表范围;

注 6: 报告期末公司其他流动资产余额为 35,743.54 万元,与上年期末数相比增加 9,268.80 万元,主要原因是本期房地产开发业务预缴税费;

注 7: 报告期末公司可供出售金融资产余额为 23,263.94 万元,与上年期末数相比减少 43,205.37 万元,主要原因是本期转让上海光魅投资中心(有限合伙)3 亿元优先级财产份额;

注 8: 报告期末公司长期应收款余额为 8,516.98 万元,与上年期末数相比增加 8,516.98 万元,主要原因是本期不动产资管业务确认超额管理费收入对应的长期应收款;

注 9: 报告期末公司长期股权投资余额为 377,948.09 万元,与上年期末数相比增加 331,304.29 万元,主要原因是本期增加对不动产投资业务投资;

注 10: 报告期末公司投资性房地产余额为 112,978.40 万元,与上年期末数相比增加 79,157.57 万元,主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范围,光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目部分物业已达到可出租状态;

注 11: 报告期末公司在建工程余额为 312,767.04 万元,与上年期末数相比增加 312,767.04 万元,主要原因是上海明悦酒店管理有限公司和光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范

围，报告期末上海明悦酒店管理有限公司对持有的上海明悦酒店项目物业升级改造，光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目部分物业内部装修；

注 12：报告期末公司无形资产余额为 42,175.85 万元，与上年期末数相比增加 41,764.39 万元，主要原因是本期上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并范围，上海明悦酒店管理有限公司持有的上海明悦酒店项目土地使用权；

注 13：报告期末公司长期待摊费用余额为 4,389.10 万元，与上年期末数相比增加 1,489.37 万元，主要原因是上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围增加的长期待摊费用；

注 14：报告期末公司递延所得税资产余额为 14,389.36 万元，与上年期末数相比增加 3,721.55 万元，主要原因是计提费用确认的递延所得税资产；

注 15：报告期末公司其他非流动资产余额为 0.00 万元，与上年期末数相比减少 47,000.00 万元，主要原因是上海锦博置业有限公司纳入公司合并报表范围，上年期末通过银行委贷给上海锦博置业有限公司的项目开发款本期合并抵消且上海锦博置业有限公司期末已全部归还该项委托贷款；

注 16：报告期末公司预收款项余额为 286,007.86 万元，与上年期末数相比减少 114,370.38 万元，主要原因是房地产开发预收的商品房预售款符合条件结转收入；

注 17：报告期末公司应付职工薪酬余额为 22,838.46 万元，与上年期末数相比增加 8,978.24 万元，主要原因是公司按薪酬考核方案计提的应付职工薪酬；

注 18：报告期末公司其他应付款余额为 268,410.42 万元，与上年期末数相比增加 178,288.75 万元，主要原因是动迁配套房项目收到的往来款和少数股权往来款；

注 19：报告期末公司一年内到期的非流动负债余额为 275,979.90 万元，与上年期末数相比增加 271,979.90 万元，主要原因是报告期末公司 14 嘉宝债一年内到期及光控安石-上海一号私募投资基金纳入合并范围，光控安石-上海一号私募投资基金下属企业银行长期借款一年内到期，该项一年内到期的长期借款已于 2019 年 1 月份全部偿还；

注 20：报告期末公司长期借款余额为 387,456.42 万元，与上年期末数相比增加 337,456.42 万元，主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范围，光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发光大安石中心项目向银行的长期借款；

注 21：报告期末公司应付债券余额为 265,100.00 万元，与上年期末数相比增加 176,192.09 万元，主要原因是本期公司发行 200,000.00 万元非公开定向债务融资工具和 65,100.00 万元资产支持票据及公司 14 嘉宝债一年内到期转入一年内到期的非流动负债；

注 22: 报告期末公司递延所得税负债余额为 72,064.59 万元, 与上年期末数相比增加 68,152.18 万元, 主要原因是本期非同一控制下合并光控安石-上海一号私募投资基金和上海明悦酒店管理有限公司, 光控安石-上海一号私募投资基金和上海明悦酒店管理有限公司因购并日资产估值增加而确认的递延所得税负债;

注 23: 报告期公司其他非流动负债余额为 20,325.00 万元, 与上年期末数相比增加 20,325.00 万元, 主要原因是并表企业上海光稳投资中心(有限合伙)增加的优先级财产份额出资款。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

(1) 报告期末并表子公司光控安石以 11.30 亿元银行定期存单作为质押, 为 EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED 向银行申请的 10.19 亿元人民币等值美元借款提供质押担保。

(2) 报告期末并表子公司上海明悦酒店管理有限公司以其持有的明悦项目物业为其唯一股东上海安潜投资管理有限公司向银行申请借款, 报告期末该项借款余额为 7.67 亿元。

(3) 报告期内公司发行 6.51 亿元资产支持票据, 该事项涉及公司及并表子公司 11 处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。

(4) 报告期末并表光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业以光大安石中心项目抵押和股权质押向银行借款, 报告期末该项借款余额为 43.00 亿元。

(5) 报告期并表子公司上海锦博置业有限公司以梦之星项目土地使用权抵押向银行借款, 报告期末该项借款余额为 2.06 亿元。

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1 | 上海嘉定 | 12,980.00 | - | 41,831.42 | 否 | - | - |
| 2 | 上海嘉定 | 60,511.80 | - | 108,921.24 | 否 | - | - |

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/ 新开工项目 /竣工项目 | 项目用地面积 (平方米) | 项目规划计 容建筑面积 (平方米) | 总建筑面积 (平方米) | 在建建筑面 积(平方米) | 已竣工面积 (平方米) | 总投资额 | 报告期实 际投资额 |
|----|------|------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|------------|--------------|
| 1 | 上海嘉定 | 梦之缘 | 商住办 | 竣工项目 | 74,122.70 | 157,723.10 | 231,534.40 | - | 231,534.40 | 240,856.00 | 14,272.55 |
| 2 | 上海浦东 | 前滩后院 | 住宅 | 竣工项目 | 25,736.20 | 30,883.44 | 60,610.00 | - | 60,610.00 | 193,120.00 | 10,766.49 |
| 3 | 昆山花桥 | 梦之悦 | 住宅 | 在建项目 | 79,580.10 | 175,076.00 | 216,268.91 | 216,268.91 | - | 185,666.80 | 16,300.66 |
| 4 | 上海嘉定 | 云翔佳苑 | 动迁配 套房 | 竣工项目 | 74,152.90 | 180,933.07 | 226,915.91 | - | 226,915.91 | 107,775.80 | 13,585.52 |
| 5 | 上海嘉定 | 梦之月 | 住宅 | 在建项目 | 19,329.10 | 34,792.00 | 51,644.69 | 51,644.69 | - | 38,720.00 | 6,903.95 |
| 6 | 上海嘉定 | 梦之星 | 住宅 | 在建项目 | 24,400.90 | 39,041.44 | 56,758.18 | 56,758.18 | - | 109,042.00 | 12,151.10 |

注：（1）嘉宝名邸（浦东杨思）项目的推广名为“嘉宝·前滩后院”；

（2）梦之晨项目的推广名为“梦之城”；

（3）梦之月项目之前名称为竹筱项目；

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积 (平方米) | 已预售面积 (平方米) |
|----|------|------|------|-----------------|----------------|
| 1 | 上海嘉定 | 梦之月 | 住宅 | 33,985 | 15,334 |
| 2 | 上海嘉定 | 梦之缘 | 商住办 | 36,612 | 17,640 |
| 3 | 上海浦东 | 前滩后院 | 住宅 | 15,511 | 10,523 |
| 4 | 昆山花桥 | 梦之悦 | 住宅 | 168,464 | 13,251 |

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的 建筑面积 (平方米) | 出租房地产的 租金收入 | 是否采用公允价 值计量模式 | 租金收入/房 地产公允价 值(%) |
|----|----|----|------|-------------------------|----------------|------------------|-------------------------|
| 1 | 上海 | / | 办公 | 16,492 | 755 | 否 | / |
| 2 | 上海 | / | 工业 | 75,909 | 1,924 | 否 | / |
| 3 | 上海 | / | 商业 | 35,465 | 3,028 | 否 | / |

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|------------|-------------|-----------|
| 951,685.90 | 6.08 | 10,583.77 |

注：期末融资总额包括并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目因银行借款借新还旧事宜暂时性增加的 180,000 万元银行借款，2019 年 1 月份该临时性增加的长期借款已全部偿还。

6. 其他说明

√适用 □不适用

(一) 报告期公司不动产资管业务情况

(1) 在管基金规模

报告期内，光大安石平台新增投资项目 13 个，新增管理规模人民币 78.04 亿元；退出投资项目 10 个，减少管理规模人民币 98.96 亿元。报告期末，光大安石平台在管项目 37 个，在管规模人民币 471.10 亿元。

(2) 纳入合并报表范围的在管基金及项目情况

| 序号 | 基金名称 | 投资项目 | 地区 | 项目 业态 | 总建筑面积 (平方米) | 报告期可售面 积(平方米) | 报告期可供出租 面积(平方米) |
|----|-----------------|----------|----|----------|----------------|------------------|--------------------|
| 1 | 光控安石-上海一号私募投资基金 | 光大安石中心项目 | 上海 | 综合体 | 159,014.00 | 26,985.24 | 53,750.92 |
| 2 | 上海光稳投资中心(有限合伙) | 上海明悦项目 | 上海 | 写字楼 | 40,702.58 | - | - |

(3) 上市公司参与的基金项目

单位：万元币种：人民币

| 被投资基金名称 | 投资项目 | 公司认缴比例 | 认缴份额 | 报告期新增投资金额 | 报告期处置份额 | 报告期末累计投入金额 | 截至报告期末公司投资余额 | 报告期内公司收到的分配金额或转让收益 | 是否关联交易 | 关联方 | 备注 |
|-------------------------|-----------------------|--------|--------|-----------|---------|------------|--------------|--------------------|--------|------|----|
| 上海光渝投资中心(有限合伙) (“上海光渝”) | 重庆观音桥大融城项目 | 50.00% | 23,500 | - | - | 105,500 | 17,700 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 上海光稳投资中心(有限合伙) (“上海光稳”) | 上海明悦项目 | 33.21% | 33,575 | 5,000 | 18,950 | 35,600 | 27,535 | 1,618.92 | 否 | - | 注2 |
| 上海光翎投资中心(有限合伙) (“上海光翎”) | 上海静安大融城项目(原名为上海沪太路项目) | 17.66% | 45,000 | 45,000 | - | 45,000 | 45,000 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 上海光妍投资中心(有限合伙) | 上海静安大融城项目 | 28.25% | 30,000 | 30,000 | - | 30,000 | 30,000 | 244.11 | 是 | 宜兴光控 | / |
| 光控安石-上海一号私募投资资金 | 上海光大安石中心项目 | 30.00% | 30,000 | 34,600 | - | 34,600 | 34,600 | - | 否 | - | / |
| 珠海安石宜晟投资中心(有限合伙) | 西安正尚项目 | 42.74% | 30,000 | 30,000 | - | 30,000 | 30,000 | 709.59 | 否 | - | / |
| 珠海安石宜昭投资中心(有限合伙) | 西安正尚项目 | 11.54% | 15,000 | 15,000 | - | 15,000 | 15,000 | - | 是 | 宜兴光控 | / |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---|------|----|
| 上海光丹投资中心（有限合伙） | 上海越虹广场项目 | 37.44% | 49,000 | 49,000 | - | 49,000 | 49,000 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 宜兴光迪投资中心（有限合伙） | 广东江门项目 | 29.86% | 26,400 | 26,400 | - | 26,400 | 26,400 | 423.76 | 是 | 宜兴光控 | / |
| 珠海安石宜涵投资中心（有限合伙） | 成都双流项目 | 29.48% | 4,100 | 4,100 | - | 4,100 | 4,100 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 珠海安石宜茂投资中心（有限合伙） | 嘉兴平湖项目 | 28.70% | 5,740 | 5,740 | - | 5,740 | 5,740 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 上海雷泰投资中心（有限合伙） | 重庆朝天门项目 | 28.56% | 18,000 | 18,000 | - | 18,000 | 18,000 | - | 否 | - | / |
| 上海光魅投资中心（有限合伙）（“上海光魅”） | 北京上东今旅项目 | 29.28% | 41,000 | 46,000 | 30,000 | 76,000 | 46,000 | 1,990.96 | 是 | 宜兴光控 | 注3 |
| 珠海安石宜竺投资中心（有限合伙） | 广东红树林麻涌项目 | 28.53% | 10,000 | 2,200 | - | 2,200 | 2,200 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 珠海安石宜灏投资中心（有限合伙） | 重庆北碚项目 | 28.78% | 9,300 | - | - | - | - | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 上海光野投资中心（有限合伙）（“上海光野”） | 上海黄金广场项目 | 8.56% | 16,000 | 10,000 | - | 10,000 | 10,000 | - | 是 | 宜兴光控 | / |
| 珠海安石宜颖投资中心（有限合伙） | 上海杨浦电厂项目 | 49.99% | 24,850 | 22,000 | - | 22,000 | 22,000 | - | 否 | - | / |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|------|---------|---------|--------|---------|---------|----------|---|---|-----|
| 珠海安石宜锐投资中心（有限合伙） | | 9.9% | 9,900 | 200 | 200 | 200 | - | - | 否 | - | 注 4 |
| 合计 | / | / | 421,365 | 343,240 | 49,150 | 509,340 | 383,275 | 4,987.34 | / | / | / |

注 1：“报告期新增投资金额”系指报告期内公司的实缴出资或实际受让金额；“报告期处置份额”包括了实缴和未实缴份额的处置；“报告期内公司收到的分配金额或转让收益”系指投资收益（不含本金）。如遇协议在报告期内多次签署的情况，则认缴比例、认缴份额等相关数据以最近一次协议为准。

注 2：2018 年上半年，上海光稳将其认缴出资总额变更为人民币 10.101 亿元。上海光稳报告期处置份额 18,950 万份，其中实缴 8,064.6039 万元，未实缴 10,885.3961 万元。

注 3：2018 年 11 月，公司出资人民币 4.6 亿元溢价受让外部投资人持有的上海光魅 4.1 亿份权益级份额（其中实缴份额 4.1 亿元）。上海光魅报告期处置份额 30,000 万份，对应实缴 30,000 万元。

注 4：珠海安石宜锐报告期收到 200 万元实缴出资的返还。

(4) 基金管理人收入

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计人民币 71,325.96 万元，其中管理及咨询服务费收入人民币 55,474.84 万元，超额管理费收入 8,516.98 万元，其他收入人民币 7,334.14 万元。

(5) 前五大长期在管基金情况

金额单位：人民币万元

| 基金名称 | 管理及咨询服务收入 | 管理及咨询服务收入 约定主要条款 | 主要投资项目 |
|------------------------|-----------|---|------------|
| 上海晟科投资中心（有限合伙）（“上海晟科”） | 12,155.85 | A 类资产管理费以管理人协助取得融资金额为基础收费；B 类资产管理费以上海晟科全部存续的权益级份额为计费基础收费。 | 新光大中心项目 |
| 上海光渝/光控安石-大融城私募投资基金 | 4,424.53 | 上海光渝基金管理费按照权益级有限合伙人的认缴出资计算基金管理费；光控安石-大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。 | 重庆观音桥大融城项目 |
| 上海光魅 | 2,020.53 | 按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费 | 北京上东今旅项目 |
| 上海光翎 | 1,692.81 | 按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费 | 上海静安大融城项目 |
| 上海光野 | 1,452.33 | 按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费 | 上海黄金广场项目 |
| 合计 | 21,746.05 | / | / |

(二) 在管资产

(1) 在管资产规模

报告期末，光大安石管理的资产规模为人民币 471.10 亿元。

(2) 在管项目资产情况

①分类

金额单位：人民币万元

| 业态分布 | 管理规模 | 比例 |
|------|--------------|---------|
| 商业 | 1,556,323.24 | 33.04% |
| 综合体 | 1,325,208.92 | 28.13% |
| 写字楼 | 814,959.26 | 17.30% |
| 工业地产 | 375,531.56 | 7.97% |
| 住宅 | 134,431.06 | 2.85% |
| 其他 | 504,594.20 | 10.71% |
| 合计 | 4,711,048.24 | 100.00% |

②合并报表外长期在管项目于报告期内产生的收入分布如下：

金额单位：人民币万元

| 所在区域 | 金额 (未经审计) | 比例 |
|------|--------------|---------|
| 华东 | 141,615.63 | 65.15% |
| 西南 | 33,014.16 | 15.19% |
| 其他 | 42,745.25 | 19.66% |
| 合计 | 217,375.04 | 100.00% |

注：部分在管项目尚处在建设期，因此 2018 年未产生营业收入。

③前五大长期在管项目

| 基金名称 | 项目 业态 | 地理 位置 | 在管规模 (人民币万 元) | 基金持 股比例 | 公司认 缴占比 | 初始投资 年度 | 基金出资形 式(债权/权 益/混合) |
|---------------------------------|----------|----------|---------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| 上海晟科 | 综合体 | 北京 | 886,990 | 100% | - | 2014 | 混合 |
| 上海光渝/ 光控安石- 大融城私募 投资基金 | 商业 | 重庆 | 285,410 | 100% | 注 1 | 2016 | 混合 |
| 上海光翎 | 综合体 | 上海 | 196,210 | 99% | 注 2 | 2016 | 混合 |
| 上海光野 | 综合体 | 上海 | 187,060 | 100% | 8.56% | 2017 | 混合 |
| 上海光魅 | 写字楼 | 北京 | 140,011 | 100% | 29.28% | 2017 | 混合 |
| 合计 | / | / | 1,695,681 | / | / | / | / |

注 1：公司认缴上海光渝 50.00%财产份额，上海光渝认缴光控安石-大融城私募投资基金 36.00%财产份额；

注 2：公司认缴上海光妍 28.25%财产份额，上海光妍认缴上海光翎 64.68%财产份额，同时，嘉宝投资公司直接认缴上海光翎 17.66%财产份额；

注 3：“前五大”系按在管规模计算。

(3) 报告期内发行的资产证券化产品情况

2018 年，光大安石以财务顾问、协调人等角色参与不动产资产证券化业务，其中光证资管-光控安石商业地产第 1-X 期资产支持专项计划、渤海汇金-东久中国智能制造产业园资产支持专项计划、华泰佳越-中南寓见资产支持专项计划已取得监管机构无异议函；光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据、华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划、中信证券-阳光城长租公寓 1 号资产支持专项计划已发行成功。

报告期末，光大安石 2016 年发行的“首誉光控-光控安石大融城资产支持专项计划”处于存续期，运行状况良好。

(三) 基金分配

报告期内，光大安石管理项目到期或部分退出向投资人分配收益的总金额为人民币 13.43 亿元。

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

关于认购有关合伙企业财产份额之事，详见“不动产资管业务”的相关内容。除此之外，报告期公司对外股权投资主要情况如下：

| 被投资单位名称 | 主要业务 | 注册资本 | 公司占权益比例 |
|--------------------------------------|-------|--------------|---------|
| 上海锦博置业有限公司 | 房地产开发 | 35,000.00 万元 | 51.00% |
| CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED | 贸易 | 美元 1.00 万元 | 100.00% |
| EBA Investments Real Estate Partners | 投资管理 | 美元 5.00 万元 | 51.00% |
| EBA Prosperous Investment Centre LLC | 投资管理 | 美元 850.00 万元 | 51.00% |
| 上海熙麦商务咨询管理有限公司 | 商务咨询 | 1,000.00 万元 | 20.40% |
| 昆山安住此间商务信息咨询有限公司（注 1） | 商务咨询 | 2,000.00 万元 | 20.40% |
| 上海建工安皓股权投资基金管理有限公司（注 2） | 投资管理 | 2,000.00 万元 | 20.40% |
| 珠海安岩投资管理有限公司（注 3） | 投资管理 | 10,000.00 万元 | 25.50% |
| 光歆设施管理（上海）有限公司 | 物业管理 | 100.00 万元 | 20.40% |

注 1：报告期内，光大安石（北京）资产管理有限公司与华住酒店管理有限公司等签订协议，认缴出资人民币 800 万元持有昆山安住此间商务信息咨询有限公司 40.00% 股权，并将之作为合资平台，共同拓展酒店及公寓类投资机会；

注 2：报告期内，光控安石（北京）投资管理有限公司与上海建工股权投资基金管理有限公司等签订协议，认缴出资人民币 800 万元持有上海建工安皓股权投资基金管理有限公司 40.00% 股权，并将之作为合资平台，共同开展城市更新类项目投资机会。

注 3：报告期内，光控安石（北京）投资管理有限公司与普洛斯（珠海）股权投资管理有限公司签订协议，认缴出资人民币 5,000 万元持有珠海安岩投资管理有限公司 50.00% 股权，并将之作为合资平台，共同拓展工业物流及其他类型项目的投资机会。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

2018 年 5 月 23 日，公司与西上海（集团）有限公司、上海西上海集团置业有限公司（以下简称“西上海置业公司”）、上海锦博置业有限公司（以下简称“锦博公司”）签订《合作框架协议》，同意公司出资人民币 17,850 万元，通过增资入股、控股经营的方式对锦博公司持有的梦之星项目进行合作开发。同日，公司与西上海置业公司、锦博公司签订了《增资协议》，该次增

资的工商登记变更手续已于 2018 年 5 月 24 日办妥。本次增资后，公司持有锦博公司 51% 股权，西上海置业公司持有锦博公司 49% 股权。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

除房地产开发业务和不动产资管业务外，公司无其他重大的非股权投资情况。报告期公司房地产开发业务和不动产资管业务详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”之“房地产行业经营性信息分析”的相关内容。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 会计科目 | 账面投资成本 | 期末账面余额 | 报告期投资收益 | 计入当期损益的公允价值变动 | 计入其他综合收益的公允价值变动 |
|--|----------|----------|---------|---------------|-----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-交易性金融资产（注 1） | 6,231.90 | 5,317.64 | 186.34 | -1,300.39 | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（注 2） | 8,807.52 | 8,928.54 | - | -57.41 | - |
| 可供出售金融资产-按公允价值计量（注 3） | 1,192.02 | 6,909.54 | 69.24 | - | -3,274.02 |

注 1：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-交易性金融资产主要为公司二级市场股票投资；

注 2：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为公司控股子公司光控安石担任普通合伙人的投资和购买的基金份额；

注 3：可供出售金融资产-按公允价值计量为公司持有的上市公司原社会法人股。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要子公司情况

单位:万元币种:人民币

| 公司名称 | 业务性质 | 主要产品/服务 | 注册资本 | 持股比例% | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|---------------------|-------------|-----------|-----------|-------|------------|------------|-----------|
| 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 3,000 | 100 | 44,363.76 | 5,313.47 | -5,088.13 |
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 9,000 | 100 | 103,288.62 | 26,942.81 | 3,287.77 |
| 上海嘉宝新菊房地产有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 56,000 | 100 | 88,822.29 | 75,847.76 | 7,797.95 |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 科技园建设,实业投资等 | 商办 | 8,000 | 51 | 18,650.77 | 17,272.37 | -132.26 |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 房地产开发经营 | 商住办 | 54,000 | 65 | 254,890.65 | 132,392.46 | 89,420.64 |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 房地产开发经营 | 住宅、物业租赁 | 3,000 | 90 | 72,023.81 | 20,819.03 | 871.39 |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 45,000 | 100 | 150,394.56 | 73,675.10 | -4,238.57 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 10,000 | 60 | 204,335.76 | 7,698.15 | -688.50 |
| 上海锦博置业有限公司 | 房地产开发经营 | 住宅 | 35,000 | 51 | 93,915.11 | 34,571.66 | -173.76 |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司 | 房地产投资咨询 | 咨询服务 | 10,415.87 | 51 | 186,249.33 | 82,351.25 | 26,926.14 |
| 光大安石(北京)资产管理有限公司 | 投资咨询,资产管理咨询 | 咨询服务 | 123.11 | 51 | 13,639.64 | 1,071.29 | -53.68 |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 投资管理、资产管理 | 投资管理、资产管理 | 5,000 | 100 | 176,087.25 | 9,356.68 | 3,499.71 |

| | | | | | | | |
|-----------------|----------------|------|---------|-----|------------|------------|------------|
| 上海奇伊投资管理咨询有限公司 | 投资管理、投资及企业管理咨询 | 咨询服务 | 500 | 100 | 4,112.78 | 3,840.45 | 1,651.99 |
| 上海光稳投资中心(有限合伙) | 房地产开发经营 | 写字楼 | 注1 | | 171,903.32 | 17,751.74 | -12,614.61 |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 房地产开发经营 | 综合体 | 100,000 | 30 | 668,363.22 | 106,012.80 | -9,320.54 |

注1:上海光稳投资中心(有限合伙)认缴财产份额总额为101,100.00万元,其中公司认缴有限财产份额18,325.00万元,认缴权益级财产份额15,250.00万元。

(2) 对归属母公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

单位:万元币种:人民币

| 公司名称 | 业务性质 | 主要产品/服务 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|---------------------|---------|---------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 房地产开发经营 | 商住办 | 54,000.00 | 254,890.65 | 132,392.46 | 335,309.43 | 89,420.64 |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司 | 房地产投资咨询 | 咨询服务 | 10,415.87 | 186,249.33 | 82,351.25 | 52,123.77 | 26,926.14 |

(3) 对归属母公司净利润影响达到10%以上的参股企业

单位:万元币种:人民币

| 公司名称 | 主要产品/服务 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|----------------|-----------|------------|------------|------|-----------|
| 上海光翎投资中心(有限合伙) | 上海静安大融城项目 | 239,895.42 | 239,891.15 | - | 83,332.07 |

(4) 与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

单位:万元币种:人民币

| 公司名称 | 业务性质 | 注册资本 | 持有目的 | 未来计划 |
|--------------|-----------|------|---------------|-----------|
| 上海嘉宝劳动服务有限公司 | 劳动服务、劳力输出 | 50 | 解决历史遗留的员工安置问题 | 控制风险、继续持有 |
| 上海嘉定颐和苗木有限公司 | 苗木种植、苗木培育 | 500 | 配套房地产开发业务 | 继续持有 |

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

从资产端来看，2019年，房地产行业主基调为“稳地价、稳房价、稳预期”，国家有关部门强调要进一步建立房地产长效机制并坚持因城施策、分类指导引导市场预期、维护市场秩序；要改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。随着房地产市场区域化和产品分化加大，房地产投资社会化趋势明显，房地产行业产融深度融合的重要性日益提升。特别是，不动产资管机构的出现和兴起，并以其专业的管理能力推动了房地产行业向更高层次发展，这将有利于平滑房地产行业周期带来的系统性风险，改善企业资金链状况，为房地产企业多元化经营和功能的完善提供资金支持。此外，经过多年发展，大型城市特别是一线城市核心区拥有大量的商办存量资产。这些存量资产的改造、运营和管理，将为资管机构带来较好的投资机会。

从资金端来看，因不动产资管企业专业、系统的管理，大型机构投资人（包括保险公司、商业银行、主权基金等）未来都将存在与其合作的市场需求和广阔空间。房地产基金也将成为居民个人大类资产配置的工具，特别是未来公募 REITs 推出后，长期稳定的收益将使房地产基金对个人投资人更具吸引力。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

以人为本，坚持主动管理和价值投资的经营理念，进一步聚焦“不动产资产管理”核心主业，不断提升“募、投、管、退”各业务环节的运营能力和管理水平，夯实资产管理的闭环优势，丰富资产管理的产品业态，持续增强核心竞争能力，巩固和扩大公司在不动产资管行业中的领先地位和市场份额，努力将公司打造成为国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

公司2019年预算目标：实现营业收入约47亿元、营业成本约30亿元、三项费用约10.7亿元。

主要经营工作计划：

1、优化合作方式，增强募资能力。公司将以战略合作为引领，加大与金融机构等的深层次合作，增强募资能力。

2、强化主动管理，丰富产品组合。不断提升主动管理能力，丰富资产端产品业态，进一步在不动产全业态、全生命周期内深耕细作。

3、加快资产证券化业务发展，提升资管再循环能力。要进一步加强资产证券化项目的资源储备，选择优质商业地产项目，加快发行已经获批的地产基金储架式商业REITs项目。

4、坚持多管齐下，强化资金管理。一方面，要通过加快地产项目销售、加快资金回流、着力推进面向合格投资者公开发行公司债券等措施，积极筹措资金；另一方面，要科学平衡、合理配置各类期限的资金使用。

5、倡导创新融合，拓展发展空间。将地产开发项目公司股权统一归并至地产开发平台上海嘉宝神马房地产有限公司名下，实现原地产开发业务管理层级的下沉；同时，积极支持和鼓励以轻资产模式（如管理输出和品牌合作等）发展地产开发业务，并将其作为公司不动产资管业务的一个重要产品线，以拓展地产开发业务新空间。

6、调整组织架构，健全管理体系。要加快组织架构调整，充实高管队伍，完善管理制度，强化规范运作意识，增强风险防控能力。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、市场风险

不动产资管及房地产开发行业受宏观经济、区域环境及市场发展等因素影响较大。区域经济、产业结构及人口发展等因素波动，均可能会对不动产资管业务中管理的底层资产现金回流及持有价值、地产开发业务中的产品销售造成一定的影响。

2、财务风险

随着公司业务的不不断拓展及部分基金项目纳入合并报表，公司在资产规模快速扩大的同时，资产负债率也有所提升。公司将进一步加快资金周转，提高资金使用效率，拓宽融资渠道，强化风险控制，确保公司资金链安全、顺畅。

3、商誉减值风险

截止 2018 年底，公司商誉余额 12.64 亿元，主要系公司受让光大安石 51%股权的价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值。未来，如果光大安石未来发展不如预期等原因，可能使公司出现计提商誉减值的风险。

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2014年3月31日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》（主要包括利润分配政策调整等）（具体内容详见公司临2014-004号公告），并经公司股东大会批准。该次修订后的《公司章程》，符合监管部门的有关要求，分红标准明确和清晰，相关的决策程序和机制完备。报告期内严格执行现金分红政策，无调整情况。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

| 分红年度 | 每10股送红股数（股） | 每10股派息数（元）（含税） | 每10股转增数（股） | 现金分红的数额（含税） | 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%） |
|-------|-------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|------------------------------|
| 2018年 | 0.00 | 1.60 | 3.00 | 184,576,664.96 | 881,461,781.40 | 20.94 |
| 2017年 | 0.00 | 2.10 | 3.00 | 186,351,440.52 | 545,357,887.46 | 34.17 |
| 2016年 | 0.00 | 2.10 | 3.00 | 143,347,261.89 | 295,754,272.96 | 48.47 |

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|--------------------|---------|---|--|--|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 与股改相关的承诺 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 与重大资产重组相关的承诺 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 与首次公开发行相关的承诺 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 与再融资相关的承诺 | 股份限售 | 上海嘉定建业投资开发有限公司（原名称为嘉定建业投资开发公司）；上海南翔资产经营有限公司；北京光控安宇投资中心（有限合伙）；上海安霞投资中心（有限合伙）；中邮创业基金管理股份有限公司；嘉实基金管理有限公司；卫保川 | 在公司 2015 年非公开发行股票完毕后，其认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让 | 2015 年 6 月 30 日(2016 年 2 月 3 日-2019 年 2 月 4 日) | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 盈利预测及补偿 | 中国光大控股有限公司；EBA Investments (Advisory) Limited(中文名为光大安石投资（咨询）有限公司) | 详见注 1 | 2016 年 11 月 2 日 (2016 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日) | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| | 解决同业竞争 | 中国光大控股有限公司 | 详见注 2 | 2016 年 11 月 2 日 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| | 其他 | 中国光大控股有限公司 | 详见注 3 | 2016 年 11 月 2 日(2016 年 12 月 31 日-2021 年 12 月 30 日) | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |

注 1：光大安石投资承诺光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）合计在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，预计 2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，预计 2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。若在业绩承诺期届满后，目标公司在业绩承诺期内经审计累计实现的归属于目标公司所有者的净利润不足上述承诺净利润，则就对应的不足承诺净利润部分（即不足承诺净利润部分 51%），光大安石投资有义务将等额现金以符合适用法律的方式补偿予本公司。光大安石投资承诺在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，若经资产评估机构评估，本公司存在因目标公司未能完成当年度的年度预估净利润或因其他相关原因而导致本公司发生商誉减值，则光大安石投资应将金额相当于当期商誉减值额的现金以符合适用法律的方式补偿予本公司，补偿金额合计不超过交易对价的 55%。光大控股就上述业绩补偿事宜作出如下主要承诺：就光大安石投资上述补偿义务、及本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用（包括诉讼费、律师费等，如有），若光大安石投资未能在确定其应补偿金额后的 10 个工作日内履行上述补偿义务，光大控股有义务代其向本公司补偿（包括本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用），本公司亦有权向光大控股追索。以上情况详见公司临 2016-046 号公告。

注 2：为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。

（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

注 3：光大控股向本公司作出如下保证及承诺：（1）光大控股有义务确保目标公司关键人士自公司受让目标公司股权的资产交割日起 5 年（“服务期”）内，在目标公司或其下属公司担任全职工作；且光大控股有义务确保目标公司关键人士在服务期内，不会自营或为他人经营与目标公司有竞争关系的业务（指与目标公司及其下属公司实质从事投资于中国境内房地产项目的多币

种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务；但若上述关键人士已经向本公司披露的兼职或者因为管理基金投资项目而在被投资企业或项目中的兼职不在禁止之列)。虽有上述承诺，若确需调整关键人士、或其职位、或其服务期限的，则需经目标公司董事会决议批准后方可执行。(2) 光大控股有义务确保目标公司关键人士在其任职期间及其从目标公司或其下属公司离职后均承担保密义务，包括但不限于：不泄露、不使用、不使他人获得或使用目标公司的商业秘密；不传播、不扩散不利于目标公司的消息或报道。详见公司临 2016-046 号公告。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

根据众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众会字(2019)第 2053 号专项审核报告, 2018 年度光大安石和安石资管合计实现净利润为 26,858.80 万元, 超过了 2018 年盈利预测数 25,395.23 万元。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

根据众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众会字(2019)第 2053 号专项审核报告, 2018 年度光大安石和安石资管合计实现净利润为 26,858.80 万元, 超过了 2018 年业绩承诺数 25,395.23 万元。在 2016-2018 年业绩承诺期内, 光大安石投资承诺归属于目标公司所有者净利润合计不低于 69,097.84 万元, 实际实现净利润 74,363.95 万元。经商誉减值评估, 公司确认未发生商誉减值。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。经公司第九届董事会第七次会议决议，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 |
|--|--------------|---|
| <p>(资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p> | <p>董事会审议</p> | <p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 108,633,016.60 元，上期金额 103,977,249.64 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 773,120,452.56 元，上期金额 704,588,564.97 元；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，本期金额 429,776,976.78 元，上期金额 140,219,186.39 元；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示后，本期金额 2,684,104,187.15 元，上期金额 901,216,732.55 元；“固定资产清理”并入“固定资产”列示后，本期金额 214,876,579.21 元，上期金额 203,489,741.04 元；“工程物资”并入“在建工程”列示后，本期金额 3,127,670,395.90 元，上期金额 0.00 元；“专项应付款”并入“长期应付款”列示，调增“长期应付款”本期金额 11,495,860.00 元，上期金额 0.00 元。</p> |

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

| | 现聘任 | |
|--------------|------------------|-----|
| 境内会计师事务所名称 | 众华会计师事务所（特殊普通合伙） | |
| 境内会计师事务所报酬 | | 104 |
| 境内会计师事务所审计年限 | | 27 |

| | 名称 | 报酬 |
|--------------|------------------|----|
| 内部控制审计会计师事务所 | 众华会计师事务所（特殊普通合伙） | 36 |

聘任、解聘会计师事务所的情况说明适用 不适用

2018年5月22日，公司2017年年度股东大会续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2018年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构；根据公司2018年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币140万元内支付该事务所2018年度审计费，在不超过人民币15万元内支付食宿、交通费，具体授权公司总裁决定。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明适用 不适用**七、面临暂停上市风险的情况****（一） 导致暂停上市的原因**适用 不适用**（二） 公司拟采取的应对措施**适用 不适用**八、面临终止上市的情况和原因**适用 不适用**九、破产重整相关事项**适用 不适用**十、重大诉讼、仲裁事项**本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人规范运作，诚信经营，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，也未被监管机构出具不诚信记录情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

《关于建立董事、监事和高级管理人员长期激励与约束机制的暂行规定》（以下简称《暂行规定》）经 2002 年度股东大会通过，2007 年度股东大会修订。根据该《暂行规定》，经公司决定，2018 年度不计提风险收入。

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

根据法律、法规、规范性文件等有关规定，结合公司 2017 年度日常关联交易的发生情况和公司 2018 年度经营安排，经公司第九届董事会第七次会议决议，并经公司 2017 年度股东大会批准，公司对 2018 年度日常关联交易预计金额进行调整，有关情况详见公司临 2018—016 号、临 2018—022 号公告。

(1) 关于房地产资产管理业务

单位：万元

| 关联人名称 | 投资主体(公司下属企业) | 2018年度预计发生额 | | | 报告期内实际发生额 | | |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置 | 受托提供管理咨询服务(管理费收入) | 委托提供管理咨询服务(管理费支出) | 与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置 | 受托提供管理咨询服务(管理费收入) | 委托提供管理咨询服务(管理费支出) |
| 宜兴光控投资有限公司 | 光控安石(北京)投资管理有限公司及其子公司 | 3,000 | 12,000 | - | 1,864 | 6,700 | - |
| | 上海奇伊投资管理咨询有限公司 | - | 312 | | - | 525 | - |
| | 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 334,800 | - | - | 321,940 | - | - |
| 光大控股创业投资(深圳)有限公司 | 光控安石(北京)投资管理有限公司 | 90 | 2 | - | 90 | 2 | - |
| 1. 上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司 | 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 14,100 | - | - | 14,100 | - | - |
| 2. Everbright Ashmore Investment White (HongKong) Limited | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|----------------------|---------|--------|-------|---------|-------|---|
| Everbright Ashmore Investment Management | 光大安石（北京）资产管理有限 公司 | - | 21 | - | - | 27 | - |
| 中国光大银行股份有限公司上海控江支行 | 瑞诗房地产开发（上海）有限公 司 | - | - | - | 43,500 | - | - |
| 包括但不限于以上企业 | 公司下属企业 | 150,000 | 3,000 | 3,000 | 2,730 | 1,597 | - |
| 合计 | / | 501,990 | 15,335 | 3,000 | 384,224 | 8,851 | - |

注 1：上述预计金额与实际发生金额差异较大的主要原因是：公司加强关联交易管理，尽量减少产生关联交易。

(2) 关于与光大银行的存款业务

| 关联人 | 关联交易类别 | 2018年度预计金额（万元） | 报告期末实际金额（万元） | 预计金额与实际发生金额差异较大的原因 |
|------------------|--------|----------------|--------------|--------------------------------|
| 中国光大银行股份有 限公司 | 存款余额 | 210,700 | 14,949 | 已按规定使用绝大部分PPN募集资金，故报告期末实际金额较小。 |

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2013 年，公司与关联方上海嘉宝公益基金会签订协议，上海嘉宝公益基金会在不超过 4,000 万元内向公司提供资金。报告期公司已向上海嘉宝公益基金会全部偿还该项借款。

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 关联方 | 关联关系 | 向关联方提供资金 | | | 关联方向上市公司提供资金 | | |
|----------------------------------|-------|---|-----|------|--------------|----------|-----------|
| | | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 |
| 上海格林风范房地产发展有限公司 | 联营公司 | - | - | - | 10,411.86 | 2.38 | 10,414.24 |
| China Everbright Finance Limited | 其他关联人 | - | - | - | - | 1,149.59 | 1,149.59 |
| 合计 | | - | - | - | 10,411.86 | 1,151.97 | 11,563.83 |
| 关联债权债务形成原因 | | <p>2007年12月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。</p> <p>2018年1月，China Everbright Finance Limited 与公司控股子公司 EBA (HongKong) Asset Management Limited 签署协议，China Everbright Finance Limited 为 EBA (HongKong) Asset Management Limited 提供不超过 200 万美元借款。</p> | | | | | |
| 关联债权债务对公司的影响 | | 无重大影响 | | | | | |

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------|---------------|------------|------------|--------|------------|--------|--------|------------|----------|-------|
| 担保方 | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方 | 担保金额 | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 是否存在反担保 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 光大嘉宝股份有限公司 | 公司本部 | 西上海（集团）有限公司 | 20,000 | 2018-12-20 | 2018-12-20 | 2019-12-19 | 连带责任担保 | 否 | 否 | - | 是 | 否 | / |
| 光控安石（北京）资产管理有限公司 | 控股子公司 | EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED | 101,900 | 2017-10-25 | 2017-10-25 | 2020-10-25 | 连带责任担保 | 否 | 否 | - | 是 | 是 | 其他关联人 |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 20,000.00 | | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 71,969.00 | | |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | | | | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | | | | | | | | | | | 77,194.08 | | |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | | | | | | | | | | | 77,194.08 | | |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | |
| 担保总额（A+B） | | | | | | | | | | | 149,163.08 | | |
| 担保总额占公司净资产的比例（%） | | | | | | | | | | | 24.44 | | |
| 其中： | | | | | | | | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | | | | | | | | | | | - | | |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） | | | | | | | | | | | 129,163.08 | | |

| | |
|-----------------------|---|
| 担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) | - |
| 上述三项担保金额合计 (C+D+E) | 129, 163. 08 |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明 | / |
| 担保情况说明 | <p>注1: 2018年2月, 并表公司上海安潜投资管理有限公司(以下简称“安潜投资公司”)以其持有的上海明悦酒店管理有限公司(以下简称“明悦公司”)100%股权为质押, 向上海银行浦东分行申请7. 67亿元借款。明悦公司以其持有的上海市浦东新区崧山路500号物业为其唯一股东安潜投资公司上述借款提供抵押担保。截止本报告披露日, 安潜投资公司和明悦公司不再纳入本公司合并报表范围。</p> <p>注2: 2016年12月—2017年1月, 瑞诗房地产开发(上海)有限公司(以下简称“瑞诗房地产”)以其持有的上海市杨浦区荆州路1幢43号等在建工程为抵押, 向渤海银行股份有限公司广州分行申请30亿元委托贷款。上海安功投资有限公司(以下简称“安功投资公司”)以其持有的瑞诗房地产100%股权为上述贷款提供质押担保。2018年3月, 因公司受让光控安石-上海一号私募投资基金3亿份财产份额, 该基金及下属企业安功投资公司、瑞诗房地产纳入公司合并报表范围。报告期末瑞诗房地产委托贷款余额为18. 00亿元。2019年1月29日, 上述质押担保已撤销。</p> <p>注3: 报告期公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保不在上述统计范围之内。</p> |

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 类型 | 资金来源 | 发生额 | 未到期余额 | 逾期未收回金额 |
|--------|------|-----------|----------|---------|
| 银行理财产品 | 自有资金 | 30,765.00 | 8,000.00 | - |
| 信托理财产品 | 自有资金 | 400.00 | - | - |
| 其他类 | 自有资金 | 14,380.00 | 4,000.00 | - |

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 受托人 | 委托理财类型 | 委托理财金额 | 委托理财起始日期 | 委托理财终止日期 | 资金来源 | 资金投向 | 报酬确定方式 | 年化收益率 | 预期收益(如有) | 实际收益或损失 | 实际收回情况 | 是否经过法定程序 | 未来是否有委托理财计划 | 减值准备计提金额(如有) |
|--------------|--------|----------|-----------|-----------|------|------------|---------|-------|----------|----------|----------|----------|-------------|--------------|
| 首誉光控资产管理有限公司 | 其他类 | 9,060.00 | 2017-8-28 | 2018-5-30 | 自有资金 | 基金专项资产管理计划 | 非保本浮动收益 | / | / | 1,025.64 | 9,060.00 | 是 | 否 | - |
| 光大银行控江支行 | 银行理财产品 | 9,000.00 | 2018-6-15 | 2018-9-27 | 自有资金 | 注1 | / | / | / | 22.75 | 9,000.00 | 是 | 否 | - |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--------|-----------|-----------|-----------|------|-----|---|---|---|--------|-----------|---|---|---|
| 交通银行嘉定支行 | 银行理财产品 | 8,000.00 | 2018-1-10 | | 自有资金 | 注 1 | / | / | / | - | - | 是 | 否 | - |
| 光大银行控江支行 | 银行理财产品 | 7,000.00 | 2018-4-9 | 2018-5-31 | 自有资金 | 注 1 | / | / | / | 36.85 | 7,000.00 | 是 | 否 | - |
| 光大银行控江支行 | 银行理财产品 | 5,500.00 | 2018-7-2 | 2018-9-27 | 自有资金 | 注 1 | / | / | / | 49.86 | 5,500.00 | 是 | 否 | - |
| 其他(注 2) | / | 40,520.00 | / | / | 自有资金 | / | / | / | / | 568.10 | 40,520.00 | 是 | 否 | - |

注 1：公司所投资银行理财产品的投资范围主要为国债等固定收益类资产和同业拆借等货币市场类资产；

注 2：受托人名称为“其他”的委托理财为公司购买的单项金额不超过 5,000 万元的理财产品合计数。

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、关于注册和发行非公开定向债务融资工具之事

该事项已经公司第九届董事会第三次（临时）会议审议通过，并经公司 2017 年第二次临时股东大会批准（详见公司临 2017-054 号公告）。2017 年 12 月 13 日，公司收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》，该协会同意公司非公开定向债务融资工具注册金额为人民币 20 亿元（详见公司临 2017-068 号公告）。2018 年 1 月 29 日，公司发行了 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具 10 亿元，发行利率 6.9%，资金已于 2018 年 1 月 30 日到账（详见公司临 2018-007 号公告）。2018 年 7 月 2 日，公司发行了 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具 2 亿元，发行利率 6.9%，资金已于 2018 年 7 月 3 日到账（详见公司临 2018-025 号公告）。2018 年 9 月 6 日，公司发行了 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具 4 亿元，发行利率 6.9%，资金已于 2018 年 9 月 7 日到账（详见公司临 2018-032 号公告）。2018 年 12 月 3 日，公司发行了 2018 年度第四期非公开定向债务融资工具 4 亿元，发行利率 5.84%，资金已于 2018 年 12 月 4 日到账（详见公司临 2018-044 号公告）。报告期内，本次非公开定向债务融资工具发行事项已完成。

2、关于注册和发行资产支持票据之事

公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行资产支持票据，发行规模不超过人民币 6.51 亿元（含 6.51 亿元）。根据公司内部授权，本次发行资产支持票据事项已经公司有权决策机构批准（详见公司临 2017-069 号公告）。2018 年 5 月 21 日，公司收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》，该协会接受公司资产支持票据注册，注册金额为人民币 6.51 亿元（详见公司临 2018-021 号公告）。

报告期内，公司在中国银行间债券市场簿记发行了 2018 年度第一期资产支持票据（以下简称“本期票据”）。本期票据发行总额为 6.51 亿元，其中优先级 A 档发行总额为 3.74 亿元，优先级 B 档发行总额为 2.76 亿元，次级发行总额为 0.01 亿元，资金已全部到账（详见公司临 2018-040 号公告），本次资产支持票据发行事项已完成。

3、关于拟非公开发行人公司债券之事

为拓宽融资渠道，优化债务结构，增强持续经营能力，经公司研究，拟非公开发行不超过人民币 9.6 亿元（含人民币 9.6 亿元）的公司债券。该事项已经公司第九届董事会第十次会议、2018 年第一次临时股东大会审议通过（详见公司临 2018-035 号、临 2018-042 号公告）。报告期内，该事项暂时中止。

4、关于拟公开发行公司债券之事

为拓宽融资渠道，优化债务结构，增强持续经营能力，经公司研究，拟面向合格投资者公开发行不超过人民币 9.6 亿元（含人民币 9.6 亿元）的公司债券。该事项已经公司第九届董事会第十一次（临时）会议、2018 年第二次临时股东大会审议通过（详见公司临 2018-045 号、临 2018-053 号公告）。报告期内，公司实际申请发行公司债券金额为不超过人民币 8.8 亿元（含人民币 8.8 亿元），目前该事项正持续推进中。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

光大嘉宝股份有限公司由原上海嘉宝照明电器公司改制而来，公司股票于 1992 年 12 月在上海证券交易所上市。公司致力于为投资人提供全方位的资产配置服务和不动产资产管理为核心主业，着重强调产融结合，培育发掘优质资产，主动聚焦管理有稳定现金流的持有型资产，积极发展资产证券化业务，努力成为中国领先的不动产跨境投资和资产管理平台。同时，切实增强“企业公民”意识，积极承担企业社会责任。

1、诚信经营、规范运作，做新时期的好企业。认真遵守上市公司职业规范，完善法人治理结构，加强内控管理，履行信息披露义务，依法依规召集召开股东大会，对于利润分配等关系到股东切身利益的重大事项，充分听取独立董事和中小股东意见，尊重和维护股东权益。2018 年，公司全年实现营业收入 47.58 亿元，缴纳税款 7.32 亿元。年内，公司实施了 2017 年度利润分配方案，即每 10 股派发红利 2.1 元，并以资本公积每 10 股转增 3 股。

2、以人为本、关爱员工，做人文关怀的践行者。发挥工会等群团组织的作用，切实为员工谋福祉。结合“七一”、重阳节、春节等重要节庆日，对公司系统困难党员、困难员工等进行走访慰问。组织开展各种形式的文体活动，丰富员工文化生活，如陶艺体验、读书品茶、定向挑战赛等，丰富员工精神文化生活。

3、互利互惠、合作共赢，做美好生活的缔造者。按照诚实守信、互惠互利、合规合法的原则，与供应商、中介代理、施工单位、客户、债权人等利益相关方建立良好合作关系，使之成为光大嘉宝“品质地产、品位生活”开发理念的有力保障和共同维护者。依托光大安石基金管理平

台，积极参与到城市更新和旧城改造过程当中，更新和完善城市功能和设施，提升城市品质，丰富和便利人民生活，让广大人民群众享受到经济和社会发展带来的福祉。

4、推动公益事业品牌化，助力区域社会发展。依托上海嘉宝公益基金会平台，积极打造富有公司特色的公益品牌。支持区域内3所幼儿园、1所中学开展优秀教师评选活动，资助区域内医学会及医院等机构开展“嘉宝杯”最美医生评选、“嘉宝杯”最佳医疗服务个人和团队评选活动等，奖励教育、卫生英才。表彰和奖励19名区级见义勇为的先进分子（集体），为无记名人身意外投保，慰问见义勇为先进分子及困难家庭，奖励见义勇为。与嘉定社会福利院以及区域内街镇社会救助事务所、社区卫生服务中心等机构开展合作，通过捐助等方式，开展敬老助老服务。

5、推动商业品牌与公益事业的深度融合，助力社会慈善。依托光大安石旗下“大融城”商业品牌，利用自身资源和优势，开展形式多样的公益活动。上海嘉定大融城为“蓝天下的挚爱”慈善基金进行捐款，承办了嘉定新城“感恩从心开始、让爱温暖社区”慈善晚会，获评嘉定新城“公益明星企业”。江门大融城创设了“汇悦大融城慈善公益基金”，目前已筹集善款30万元，年内已开展多场慈善救助活动，与有关机构联合举办了“助残日”活动，荣获江门市残联颁发的“热心助残疾 德行千秋”的荣誉牌匾。青岛卓越大融城结合青悠公益节、生活在线公益献血、爱心公益创意市集等特色活动助力社会慈善事业。

6、开展定点结对帮扶，助力新时期精准扶贫。对口云南省大姚县，开展“村企结对”，聚焦党建共建、教育培训、挂职带教、安置就业、“云品入嘉”、“爱心超市”、村居服务、爱心捐赠等八个项目，从2018年1月起，计划通过三年的村企结对帮扶，帮助大姚县的4个贫困村完成脱贫攻坚任务。对口云南省广南县，开展“百企结百村”结对精准扶贫工作，支持贫困村基础设施建设、农产品销售等，坚持扶贫与产业发展并举，确保“扶”出质量。

7、打造绿色建筑，注重环境保护。在项目开发、工程设计、建造等环节，打造绿色建筑，减少能源损耗，推进可持续发展。严格按照环评审批程序进行，并进行相关投入，使之符合保护生态环境的要求。严格要求总分包单位落实安全文明施工措施，规范现场材料堆放，降低和消除施工噪音污染、粉尘污染，及时清运、合理处置工程施工垃圾，践行“尘土不飞扬、泥浆不外流、轮胎不沾泥”的承诺，保持施工现场周围整洁文明。

8、提倡绿色生活，倡导低碳理念。在公司的日常管理中，提倡厉行节约，提高办公用品的使用效率，推行电子化办公，减少办公耗材如纸张损耗等。同时，依托大融城商业品牌，开展地球日关爱地球、环保小卫士、闪亮的行程公益互动等，在社会范围内倡导绿色、低碳、环保理念，获得社会各界的广泛参与和一致好评。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减（+，-） | | | | | 本次变动后 | |
|--------------|-------------|--------|-------------|----|-------------|----|-------------|---------------|--------|
| | 数量 | 比例(%) | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例(%) |
| 一、有限售条件股份 | 218,792,869 | 24.66 | - | - | 65,637,861 | - | 65,637,861 | 284,430,730 | 24.66 |
| 1、国家持股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2、国有法人持股 | 14,551,070 | 1.64 | - | - | 4,365,321 | - | 4,365,321 | 18,916,391 | 1.64 |
| 3、其他内资持股 | 204,241,799 | 23.02 | - | - | 61,272,540 | - | 61,272,540 | 265,514,339 | 23.02 |
| 其中：境内非国有法人持股 | 190,989,256 | 21.52 | - | - | 57,296,777 | - | 57,296,777 | 248,286,033 | 21.52 |
| 境内自然人持股 | 13,252,543 | 1.50 | - | - | 3,975,763 | - | 3,975,763 | 17,228,306 | 1.50 |
| 4、外资持股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：境外法人持股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 境外自然人持股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、无限售条件流通股份 | 668,594,943 | 75.34 | - | - | 200,578,483 | - | 200,578,483 | 869,173,426 | 75.34 |
| 1、人民币普通股 | 668,594,943 | 75.34 | - | - | 200,578,483 | - | 200,578,483 | 869,173,426 | 75.34 |
| 2、境内上市的外资股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3、境外上市的外资股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4、其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、普通股股份总数 | 887,387,812 | 100.00 | - | - | 266,216,344 | - | 266,216,344 | 1,153,604,156 | 100.00 |

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2018年5月22日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过了《公司2017年度资本公积转增股本预案》（每10股转增3股），详见公司临2018-022号公告。2018年6月8日，公司发布2017年年度权益分派实施公告，以2018年6月14日公司总股本887,387,812股为基数，以资本公积向全体股东每股转增0.3股，共计转增266,216,344股，详见公司临2018-023号公告。2018年6月20日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《发行人证券登记查询证明》，本次权益分配后公司总股本变更为1,153,604,156股。2018年7月16日，公司完成了注册资本的工商变更登记手续，并已取得上海市工商行政管理局换发的《营业执照》。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

报告期公司实施2017年度利润分配和资本公积转增股本方案，即以2018年6月14日公司总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.21元（含税），以资本公积向全体股东每股转增0.3股，共计派发现金红利186,351,440.52元，转增266,216,344股，转增后总股本为1,153,604,156股。公司按照转增后总股本计算报告期每股收益，并调整上年同期的每股收益。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

| 股东名称 | 年初限售股数 | 本年解除限售股数 | 本年增加限售股数 | 年末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|------------------------------|------------|----------|------------|-------------|-------|-----------|
| 北京光控安宇投资中心(有限合伙) | 80,840,517 | - | 24,252,155 | 105,092,672 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 上海安霞投资中心(有限合伙) | 45,893,075 | - | 13,767,923 | 59,660,998 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金 | 23,691,070 | - | 7,107,321 | 30,798,391 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金 | 18,038,800 | - | 5,411,640 | 23,450,440 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------|---|------------|-------------|-------|-----------|
| 上海嘉定建业投资开发有限公司 | 14,551,070 | - | 4,365,321 | 18,916,391 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 卫保川 | 13,252,543 | - | 3,975,763 | 17,228,306 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 招商银行股份有限公司-中邮核心主题混合型证券投资基金 | 6,244,338 | - | 1,873,301 | 8,117,639 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 全国社保基金五零四组合 | 4,417,515 | - | 1,325,255 | 5,742,770 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 全国社保基金一零六组合 | 4,417,514 | - | 1,325,254 | 5,742,768 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 全国社保基金六零二组合 | 4,417,514 | - | 1,325,254 | 5,742,768 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 上海南翔资产经营有限公司 | 3,028,913 | - | 908,674 | 3,937,587 | 非公开发行 | 2019年2月4日 |
| 合计 | 218,792,869 | - | 65,637,861 | 284,430,730 | / | / |

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：亿股币种：人民币

| 股票及其衍生证券的种类 | 发行日期 | 发行价格(或利率) | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交易数量 | 交易终止日期 |
|----------------------|-------------|-------------------------|------|------|----------|----------------------------|
| 普通股股票类 | - | - | - | - | - | - |
| 可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类 | - | - | - | - | - | - |
| 其他衍生证券 | | | | | | |
| 2018年度第一期非公开定向债务融资工具 | 2018年1月29日 | 6.9% | 10 | - | - | 2021年1月30日,如回售则为2020年1月30日 |
| 2018年度第二期非公开定向债务融资工具 | 2018年7月2日 | 6.9% | 2 | - | - | 2021年7月3日,如回售则为2020年7月3日 |
| 2018年度第三期非公开定向债务融资工具 | 2018年9月6日 | 6.9% | 4 | - | - | 2021年9月7日,如回售则为2020年9月7日 |
| 2018年度第四期非公开定向债务融资工具 | 2018年12月3日 | 5.84% | 4 | - | - | 2021年12月4日,如回售则为2020年12月4日 |
| 2018年度第一期资产支持票据 | 2018年10月26日 | 优先级A档为6%; 优先级B档为7.5% | 6.51 | - | - | 2036年7月20日 |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1、2018 年度第一至四期非公开定向债务融资工具的发行情况说明详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”之“1、关于注册和发行非公开定向债务融资工具之事”。

2、2018 年度第一期资产支持票据的发行情况说明详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”之“2、关于注册和发行资产支持票据之事”。

(二) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

| | |
|-------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 30,280 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 27,246 |

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
|------------------------------|------------|-------------|-----------|---------------------|-------------|--------|----------|
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有有限售 条件股份数 量 | 质押或冻 结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数 量 | |
| 北京光控安宇投资中心（有限合伙） | 37,536,332 | 162,657,439 | 14.10 | 105,092,672 | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 上海嘉定建业投资开发有限公司 | 28,700,329 | 124,368,092 | 10.78 | 18,916,391 | 无 | - | 国有法人 |
| 上海光控股权投资管理有限公司 | 26,341,914 | 114,148,293 | 9.89 | - | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 上海嘉定伟业投资开发有限公司 | 16,782,317 | 72,723,374 | 6.30 | - | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 上海安霞投资中心（有限合伙） | 13,767,923 | 59,660,998 | 5.17 | 59,660,998 | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 上海嘉加（集团）有限公司 | 7,113,635 | 30,825,750 | 2.67 | - | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金 | 7,107,321 | 30,798,391 | 2.67 | 30,798,391 | 无 | - | 其他 |
| 上海南翔资产经营有限公司 | 5,974,189 | 25,888,152 | 2.24 | 3,937,587 | 无 | - | 境内非国有法人 |

| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金 | 5,411,640 | 23,450,440 | 2.03 | 23,450,440 | 无 | - | 其他 |
|-----------------------------------|--|------------|-------------|------------|---|---|---------|
| 上海嘉定缘和贸易有限公司 | 6,304,405 | 22,555,753 | 1.96 | - | 无 | - | 境内非国有法人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件流通股的数量 | 股份种类及数量 | | | | | |
| | | 种类 | 数量 | | | | |
| 上海光控股权投资管理有限公司 | 114,148,293 | 人民币普通股 | 114,148,293 | | | | |
| 上海嘉定建业投资开发有限公司 | 105,451,701 | 人民币普通股 | 105,451,701 | | | | |
| 上海嘉定伟业投资开发有限公司 | 72,723,374 | 人民币普通股 | 72,723,374 | | | | |
| 北京光控安宇投资中心（有限合伙） | 57,564,767 | 人民币普通股 | 57,564,767 | | | | |
| 上海嘉加（集团）有限公司 | 30,825,750 | 人民币普通股 | 30,825,750 | | | | |
| 上海嘉定缘和贸易有限公司 | 22,555,753 | 人民币普通股 | 22,555,753 | | | | |
| 上海南翔资产经营有限公司 | 21,950,565 | 人民币普通股 | 21,950,565 | | | | |
| 华住酒店管理有限公司 | 21,634,199 | 人民币普通股 | 21,634,199 | | | | |
| 泰康人寿保险有限责任公司—投连—行业配置 | 18,360,313 | 人民币普通股 | 18,360,313 | | | | |
| 泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪 | 13,509,457 | 人民币普通股 | 13,509,457 | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不适用 | | | | | | |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

| 序号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有限售条件股份数量 | 有限售条件股份可上市交易情况 | | 限售条件 |
|------------------|------------------------------|---|----------------|-------------|-------------------------------|
| | | | 可上市交易时间 | 新增可上市交易股份数量 | |
| 1 | 北京光控安宇投资中心(有限合伙) | 105,092,672 | 2019年2月4日 | 105,092,672 | 承诺非公开发行认购的股份自发行结束之日起36个月内不转让。 |
| 2 | 上海安霞投资中心(有限合伙) | 59,660,998 | 2019年2月4日 | 59,660,998 | |
| 3 | 中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金 | 30,798,391 | 2019年2月4日 | 30,798,391 | |
| 4 | 中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金 | 23,450,440 | 2019年2月4日 | 23,450,440 | |
| 5 | 上海嘉定建业投资开发有限公司 | 18,916,391 | 2019年2月4日 | 18,916,391 | |
| 6 | 卫保川 | 17,228,306 | 2019年2月4日 | 17,228,306 | |
| 7 | 招商银行股份有限公司—中邮核心主题混合型证券投资基金 | 8,117,639 | 2019年2月4日 | 8,117,639 | |
| 8 | 全国社保基金五零四组合 | 5,742,770 | 2019年2月4日 | 5,742,770 | |
| 9 | 全国社保基金一零六组合 | 5,742,768 | 2019年2月4日 | 5,742,768 | |
| 10 | 全国社保基金六零二组合 | 5,742,768 | 2019年2月4日 | 5,742,768 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 股东上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心(有限合伙)和上海安霞投资中心(有限合伙)同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系。 | | | |

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

√适用 □不适用

| 战略投资者或一般法人的名称 | 约定持股起始日期 | 约定持股终止日期 |
|------------------------------|---|-----------|
| 北京光控安宇投资中心(有限合伙) | 2016年2月4日 | 2019年2月4日 |
| 上海安霞投资中心(有限合伙) | 2016年2月4日 | 2019年2月4日 |
| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金 | 2016年2月4日 | 2019年2月4日 |
| 中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金 | 2016年2月4日 | 2019年2月4日 |
| 战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明 | 北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心(有限合伙)、中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金认购公司2015年非公开发行股票,分别成为公司前10名股东,具体情况详见公司临2016-009号公告、本报告中“前十名股东持股情况”等有关内容。 | |

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

| | |
|--------------------------|--|
| 名称 | 上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心(有限合伙)联合持股主体 |
| 单位负责人或法定代表人 | 详见本表“其他情况说明” |
| 成立日期 | 详见本表“其他情况说明” |
| 主要经营业务 | 详见本表“其他情况说明” |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 无 |
| 其他情况说明 | 截止报告期末,上海光控股股权投资管理有限公司及其一致行动人北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心(有限合伙)分别持有公司股票 114,148,293 股、162,657,439 股、59,660,998 股,合计持股 336,466,730 股,占公司总股本的 29.17%,合并为公司第一大持股主体。 1、上海光控股股权投资管理有限公司成立于 2013 年 06 月 18 日;法定代表人:殷连臣;经营范围:股权投资管理,股权投资,投资咨询。 2、北京光控安宇投资中心(有限合伙)成立于 2014 年 01 月 06 日;执行事务合伙人:上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司;经营范围:项目投资;投资管理;资产管理;投资咨询;企业管理咨询。 3、上海安霞投资中心(有限合伙)成立于 2014 年 03 月 12 日;执行事务合伙人:重庆光控股股权投资管理有限公司;经营范围:实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询、企业管理咨询(以上咨询均除经纪)。 |

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

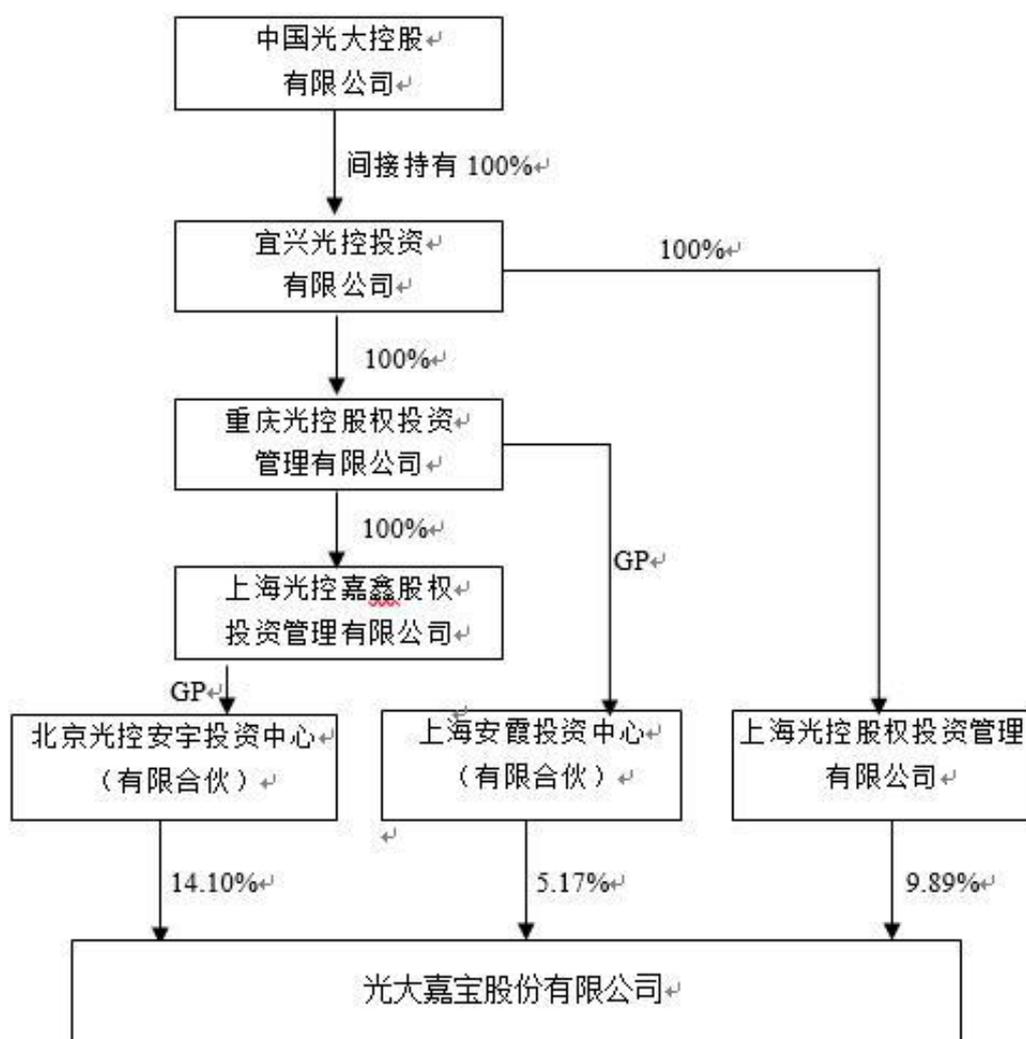
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

| | |
|--------------------------|---|
| 名称 | 中国光大集团股份公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 李晓鹏 |
| 成立日期 | 1990年11月12日 |
| 主要经营业务 | 投资和管理金融业包括银行、证券、保险、基金、信托、期货、租赁、金银交易；资产管理；投资和管理非金融业（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 注 1 |
| 其他情况说明 | / |

注 1:

| 序号 | 公司名称 | 直接/间接 | 被投资企业名称 | 股票代码及上市地点 | 持股比例 (%) |
|----|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------|
| 1 | 中国光大集团股份公司 | 间接 | 中国光大控股有限公司 | 0165.HK | 49.74 |
| 2 | | 间接 | 中国飞机租赁集团有限公司 | 1848.HK | 34.05 |
| 3 | | 间接 | 英利国际置业股份有限公司 | 5DM (新交所) | 28.92 |
| 4 | | 间接 | 先健科技公司 | 1302.HK | 21.26 |
| 5 | | 间接 | Kinergy Corporation Ltd. 光控精技有限公司 | 3302.HK | 30.53 |
| 6 | | 间接 | 希望教育集团有限公司 | 1765.HK | 12.79 |
| 7 | | 间接 | 上海瑞威资产管理股份有限公司 | 1835.HK | 5.21 |
| 8 | | 间接 | 中国光大国际有限公司 | 0257.HK | 41.95 |
| 9 | | 间接 | 中国光大绿色环保有限公司 | 1257.HK | 70.81 |
| 10 | | 间接 | 中国光大水务有限公司 | U9E (新交所) | 75.24 |
| 11 | | 间接 | 光大永年有限公司 | 3699.HK | 74.99 |
| 12 | | 直接持有 25.43%，间接持有 3.57% | 中国光大银行股份有限公司 | 601818.SH, 6818.HK | 29.00 |
| 13 | | 直接持有 25.15%，间接持有 21.30%， | 光大证券股份有限公司 | 601788.SH, 6178.HK | 46.45 |
| 14 | | 间接 | 中青旅控股股份有限公司 | 600138.SH | 20.00 |
| 15 | | 间接 | 嘉事堂药业股份有限公司 | 002462.SZ | 16.72 |
| 16 | | 直接 | 申万宏源集团股份有限公司 | 000166.SZ | 4.43 |

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

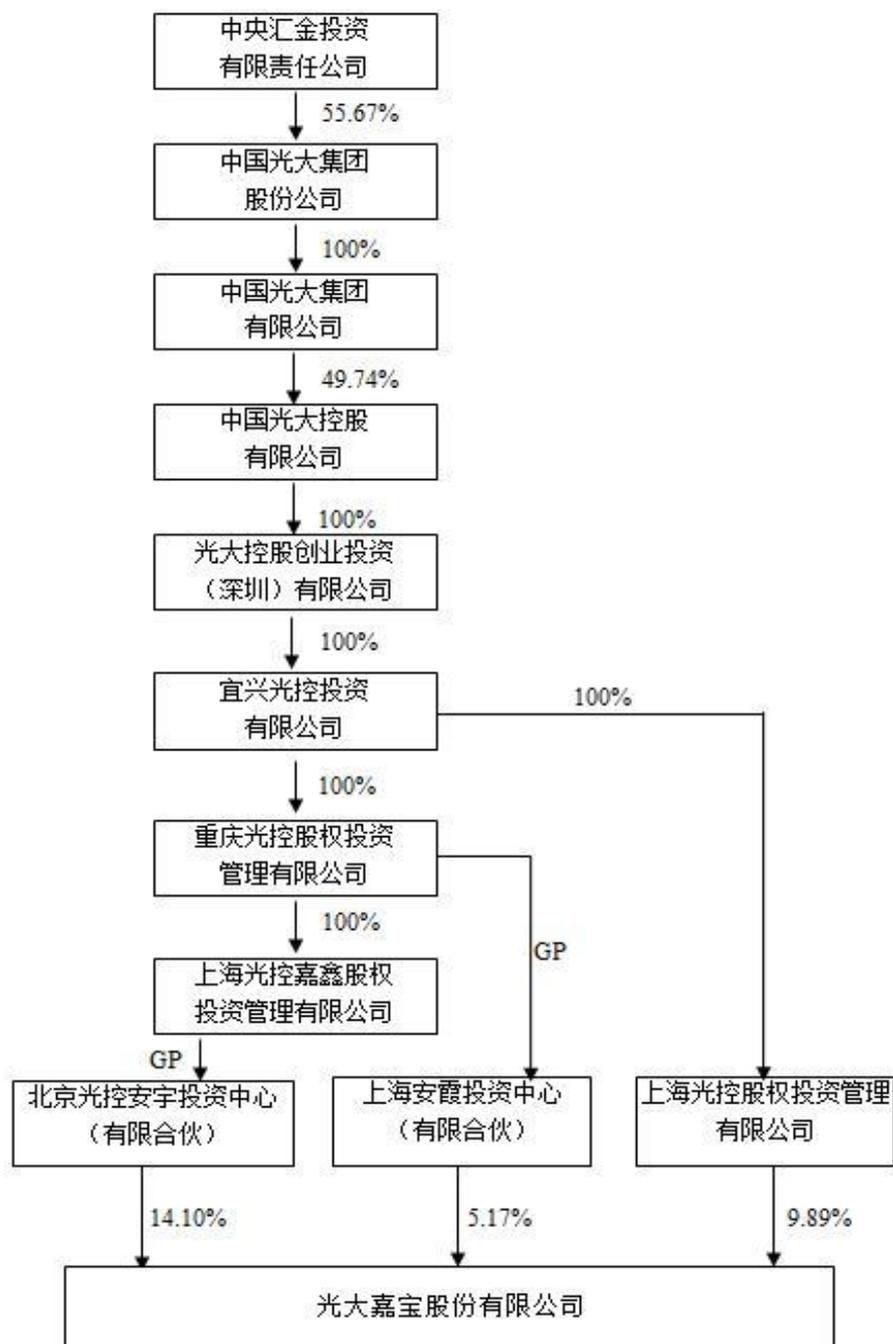
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：公司实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 法人股东名称 | 单位负责人或 法定代表人 | 成立日期 | 组织机构 代码 | 注册资本 | 主要经营业务或 管理活动等情况 |
|----------------|----------------------------|-----------|------------|--------|--------------------|
| 上海嘉定建业投资开发有限公司 | 邢志刚 | 1993年5月7日 | 13367975-8 | 22,100 | 财政信用、融资、投资开发 |
| 情况说明 | 上述股东的一致行动人为上海嘉定伟业投资开发有限公司。 | | | | |

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务(注) | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税后报酬总额(万元) | 是否在公司关联方获取报酬 |
|------------------|------------|----|----|------------|------------|--------|---------|------------|--------------------|----------------------|--------------|
| 陈爽 | 董事长 | 男 | 51 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 是 |
| 钱明 | 副董事长 | 男 | 55 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | 99,498 | 129,348 | 29,850 | 资本公积转增股本(每10股转增3股) | 522.03 | 否 |
| | 2017年5月12日 | | | 2019年1月21日 | | | | | | | |
| PAN YING (潘颖) | 董事 | 男 | 48 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 是 |
| 陈宏飞 | 董事 | 男 | 44 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 496.81 | 否 |
| | 常务副总裁 | | | 2017年5月12日 | 2019年1月21日 | | | | | | |
| 王玉华 | 董事 | 男 | 50 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 是 |
| 龚侃侃 | 董事 | 男 | 43 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 是 |
| 唐耀 | 独立董事 | 男 | 46 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 13.44 | 否 |
| 陈乃蔚 | 独立董事 | 男 | 61 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 13.44 | 否 |
| 张晓岚 | 独立董事 | 女 | 69 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 13.44 | 否 |
| 陈旭 | 监事会主席 | 男 | 60 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 否 |
| 曾瑞昌 | 监事 | 男 | 59 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | - | 是 |
| 陈静 | 职工代表监事 | 女 | 48 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 48.01 | 否 |
| 陈正友 | 高级副总裁 | 男 | 55 | 2017年5月12日 | 2019年1月21日 | - | - | - | / | 305.73 | 否 |
| 胡兵 | 副总裁 | 男 | 40 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 422.01 | 否 |
| 王幸千 | 副总裁 | 男 | 47 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 285.12 | 否 |
| 余小玲 | 副总裁 | 女 | 47 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 347.21 | 否 |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-------|---|----|------------|------------|---------|---------|--------|------------------------|----------|---|
| 沈培新 | 副总裁 | 男 | 56 | 2017年5月12日 | 2019年1月21日 | 16,290 | 21,177 | 4,887 | 资本公积转增股本 (每10股转增3股) | 245.07 | 否 |
| 曹萍 | 副总裁 | 女 | 49 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | 59,115 | 76,850 | 17,735 | 资本公积转增股本 (每10股转增3股) | 274.66 | 否 |
| 石建良 | 副总裁 | 男 | 41 | 2017年5月12日 | 2019年1月21日 | - | - | - | / | 228.46 | 否 |
| 金红 | 财务负责人 | 女 | 45 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | - | - | - | / | 164.08 | 否 |
| 孙红良 | 董事会秘书 | 男 | 49 | 2017年5月12日 | 2020年5月11日 | 34,518 | 44,874 | 10,356 | 资本公积转增股本 (每10股转增3股) | 228.46 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 209,421 | 272,249 | 62,828 | / | 3,607.97 | / |

| 姓名 | 主要工作经历 |
|------------------|---|
| 陈爽 | 现任公司董事长、中国光大控股有限公司执行董事兼首席执行官、管理决策委员会主席、董事会下属执行委员会及战略委员会成员、中国光大集团有限公司执行董事兼副总经理、中国飞机租赁集团控股有限公司主席兼执行董事、光控精技有限公司董事会主席兼非执行董事等职。曾任公司董事、诺亚控股有限公司独立董事、光大证券股份有限公司董事等职。 |
| 钱明 | 现任公司副董事长、董事会执行委员会副主席、公司党委书记等职。曾任公司董事长、总裁等职。 |
| PAN YING (潘颖) | 现任公司董事、中国光大控股有限公司首席投资官及管理决策委员会成员、北京光控安宇投资中心(有限合伙)和上海安霞投资中心(有限合伙)执行事务合伙人委派代表、中石化石油工程技术服务有限公司和中邮人寿保险股份有限公司独立董事等职。曾任职于国家外汇管理总局外汇储备交易处、美国洛杉矶的 Seagate 资产管理公司及光大海基资本等单位。 |
| 陈宏飞 | 现任公司董事、总裁等职。曾任职于北京建筑设计院、Barker Pacific Group, Inc (洛杉矶)、雷曼兄弟商业地产组下属公司、铁狮门中国基金等多家企业、公司常务副总裁等职。 |
| 王玉华 | 现任公司董事、上海嘉定新城发展有限公司董事长、总经理、党委副书记、上海民办华二初级中学董事长等职。曾任上海嘉定新城发展有限公司党委委员、副总裁等职。 |
| 龚侃侃 | 现任公司董事、上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司董事长、总经理、党委副书记、上海临港嘉定科技城经济发展有限公司监事会主席、上海睿银盛嘉资产管理有限公司董事等职。曾任上海国际汽车城(集团)有限公司副总经理等职。 |
| 唐耀 | 现任公司独立董事、同昌盛业(北京)资产管理顾问有限公司董事、总经理,兼任国际购物中心协会(ICSC)志愿者领导委员会北京地区主席,中国商业地产联盟专家委员会委员等职。曾任华夏柏欣(北京)经营管理顾问有限公司资产管理部执行董事、成都分公司和沈阳分公司总经理等职。 |
| 陈乃蔚 | 现任公司独立董事、复旦大学高级律师学院执行院长,上海自贸区知识产权协会会长,交运股份、春秋航空、浙江医药、上海农村商业银行独立董事等职。曾任上海市锦天城律师事务所合伙人、高级律师,中兴通讯、上海医药、泰胜风能独立董事等职。 |
| 张晓岚 | 现任公司独立董事、高鸿股份、国华人寿独立董事等职。曾任陕西财经学院讲师、教授、副院长,西安交通大学会计学教授、博士生导师、副校长、校党委常委,上海对外经贸大学会计学教授等职。 |

| | |
|-----|--|
| 陈旭 | 现任公司监事会主席。曾任嘉定区经济委员会副主任兼嘉定区粮食局党组书记、局长；嘉定区经济党工委书记等职。 |
| 曾瑞昌 | 现任公司监事、中国光大控股有限公司首席风险官及管理决策委员会成员、光控精技有限公司独立非执行董事等职。曾任中国光大控股有限公司助理总经理、研究部主管，香港星展证券（新加坡发展银行下属全资子公司）董事、研究部主管等职。 |
| 陈静 | 现任公司职工代表监事、工会主任等职。曾任公司党委办公室副主任等职。 |
| 陈正友 | 现任公司副总裁等职。曾任公司总裁助理、高级副总裁等职。 |
| 胡兵 | 现任公司副总裁。曾任职于联想控股股份有限公司、融科投资管理顾问有限公司等企业。 |
| 王幸千 | 现任公司副总裁等职。曾任公司党委委员、物业经营部经理等职。 |
| 余小玲 | 现任公司副总裁等职。曾任职于美洲银行证券公司（东京）和雷曼兄弟旗下资产管理公司（东京）等企业。 |
| 曹萍 | 现任公司副总裁等职。曾任公司党委副书记、工会主任、职工代表监事等职。 |
| 金红 | 现任公司财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人等职。 |
| 孙红良 | 现任公司董事会秘书等职。曾任公司副总裁等职。 |
| 石建良 | 现任公司设计总监，曾任公司总裁助理、副总裁等职。 |
| 沈培新 | 现任公司党委副书记，曾任公司副总裁、副董事长等职。 |

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|------------------|-------------|------------|--------|
| PAN YING（潘颖） | 北京光控安宇投资中心（有限合伙） | 执行事务合伙人委派代表 | 2014年1月6日 | 不定期 |
| PAN YING（潘颖） | 上海安霞投资中心（有限合伙） | 执行事务合伙人委派代表 | 2014年3月12日 | 不定期 |
| 陈爽 | 上海光控股权投资管理有限公司 | 董事 | 2013年6月18日 | 不定期 |
| 曾瑞昌 | 上海光控股权投资管理有限公司 | 监事 | 2013年6月18日 | 不定期 |
| 在股东单位任职情况的说明 | / | | | |

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---------------|------------------------|------------------------------------|-------------|------------|
| 陈爽 | 中国光大控股有限公司 | 执行董事 | 2004年8月 | 不定期 |
| | 中国光大控股有限公司 | 首席执行官、管理决策委员会主席、董事会下属执行委员会及战略委员会成员 | 2007年8月 | 不定期 |
| | 中国光大集团有限公司 | 执行董事、副总经理 | 2013年4月 | 不定期 |
| | 中国飞机租赁集团控股有限公司 | 董事会主席 | 2013年8月 | 不定期 |
| | 中国飞机租赁集团控股有限公司 | 执行董事 | 2015年6月 | 不定期 |
| | 光控精技有限公司 | 非执行董事 | 2017年12月 | 不定期 |
| | 光控精技有限公司 | 董事会主席 | 2018年2月 | 不定期 |
| PAN YING (潘颖) | 中国光大控股有限公司 | 首席投资官 | 2016年12月 | 不定期 |
| | 中国光大控股有限公司 | 管理决策委员会成员 | 2014年1月 | 不定期 |
| | 中石化石油工程技术服务有限公司 | 独立董事 | 2018年2月8日 | 2021年2月7日 |
| | 中邮人寿保险股份有限公司 | 独立董事 | 2016年11月1日 | 2020年7月1日 |
| 王玉华 | 上海嘉定新城发展有限公司 | 董事长、总经理 | 2016年10月13日 | 不定期 |
| | 上海民办华二初级中学 | 董事长 | 2018年3月 | 不定期 |
| 龚侃侃 | 上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司 | 董事长、总经理 | 2015年5月27日 | 不定期 |
| | 上海临港嘉定科技城经济发展有限公司 | 监事会主席 | 2018年8月 | 2020年8月 |
| | 上海睿银盛嘉资产管理有限公司 | 董事 | 2017年12月 | 2021年6月 |
| 唐耀 | 同昌盛业(北京)资产管理顾问有限公司 | 董事、总经理 | 2009年10月12日 | 不定期 |
| | 国际购物中心协会(ICSC)志愿者领导委员会 | 北京地区主席 | 2002年5月 | 不定期 |
| | 中国商业地产联盟专家委员会 | 委员 | 2005年5月 | 不定期 |
| 陈乃蔚 | 上海农村商业银行股份有限公司 | 独立董事 | 2017年3月30日 | 2020年2月28日 |
| | 春秋航空股份有限公司 | 独立董事 | 2017年2月13日 | 2020年2月12日 |
| | 上海交运集团股份有限公司 | 独立董事 | 2016年4月18日 | 2019年4月17日 |
| | 浙江医药股份有限公司 | 独立董事 | 2018年6月15日 | 2021年6月14日 |
| | 上海自贸区知识产权协会 | 会长 | 2015年 | 不定期 |
| | 复旦大学高级律师学院 | 执行院长 | 2013年 | 不定期 |
| 张晓岚 | 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 | 独立董事 | 2017年9月14日 | 2020年9月13日 |

| | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 国华人寿保险股份有限公司 | 独立董事 | 2012 年 12 月 | 不定期 |
| 曾瑞昌 | 中国光大控股有限公司 | 首席风险官、管理决策委员会成员 | 2009 年 1 月 | 不定期 |
| | 光控精技有限公司 | 独立非执行董事 | 2016 年 | 不定期 |
| 钱明 | 上海市嘉定区上市公司协会 | 会长 | 2016 年 6 月 | 2020 年 6 月 |
| | 上海嘉宝公益基金会 | 理事 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 曹萍 | 上海嘉宝公益基金会 | 理事长 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 陈静 | 上海嘉宝公益基金会 | 秘书长 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 金红 | 上海嘉宝公益基金会 | 理事 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 孙红良 | 上海嘉宝公益基金会 | 监事 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 沈培新 | 上海嘉宝公益基金会 | 理事 | 2018 年 1 月 18 日 | 2023 年 1 月 17 日 |
| 在其他单位任职情况的说明 | / | | | |

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

| | |
|-----------------------------|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会提出预案，报董事会审议通过。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | 董事、监事的报酬由公司根据股东大会决议发放；高级管理人员薪酬根据公司的薪酬体系和薪酬制度，结合公司实际情况和个人考评结果决定。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 依据考核实际情况，总共支付 3,607.97 万元，详见本报告第八节第一条“持股变动情况及报酬情况表”。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 3,607.97 万元 |

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

| | |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量 | 82 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 262 |
| 在职员工的数量合计 | 344 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 0 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 生产人员 | 94 |
| 销售人员 | 9 |
| 技术人员 | 30 |
| 财务人员 | 32 |
| 行政人员 | 179 |
| 合计 | 344 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 大专及以上学历 | 254 |
| 大专以下 | 90 |
| 合计 | 344 |

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

报告期内，公司继续完善薪酬体系和薪酬制度，本着绩效导向、以人为本的薪酬管理原则，将员工薪酬水平与公司经济效益和年度绩效考核结果挂钩，同时对少数表现欠佳的员工采取了负激励，体现了薪酬政策的外部竞争性和内部公平性。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

为适应公司新时期的转型发展，结合公司进一步聚焦资管主业，打造国内领先的不动产跨境投资和资管平台的发展战略，在原有地产开发相关培训的基础上，推进学习掌握资管业务相关知识，不断提高公司员工的整体素质。具体措施：

- 1、对公司总部管理人员组织资管业务、当前房地产形势等主题的综合培训；
- 2、组织公司地产开发板块设计、项目现场管理、成本、合约、营销等部门，结合本职岗位要求，继续进行条线专业培训；
- 3、开展公司内部经验交流活动，把好的经验方法进行条线内部的小范围交流分享，借鉴学习，共同提高；
- 4、与社会资源加强合作，以“请进来讲”和“走出去听”两种形式，组织包括参加专题讲座、多媒体远程授课培训、购买相关书籍自学等项目内容；
- 5、继续举办安全生产、人力资源、财务管理等年度常规培训活动。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

第九节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

√适用 □不适用

报告期内,因第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议对《中华人民共和国公司法》第一百四十二条有关公司股份回购的规定进行了专项修改,为切实贯彻执行上述专项修改的法律精神,维护公司和投资者的合法权益,公司及时修订了《公司章程》中的对应条款。为进一步加强公司担保业务管理,防范担保业务风险,同时为持续加强投资者关系管理,维护股东特别是中小股东的合法权益,公司相继修订了《担保管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度。公司董事会和高级管理人员在履职过程中忠于职守,诚信勤勉,规范运作,决策程序合规合法。董事会各专业委员会能够认真履行职责、发挥专业优势,积极建言献策,起到应有作用。公司将严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定,持续不断完善公司治理结构,加强投资者关系管理,健全内控制度,提高治理水平。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异;如有重大差异,应当说明原因

√适用 □不适用

公司董事会认为,公司法人治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

二、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 |
|-----------------|------------------|--|------------------|
| 2017 年年度股东大会 | 2018 年 5 月 22 日 | 上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn | 2018 年 5 月 23 日 |
| 2018 年第一次临时股东大会 | 2018 年 11 月 15 日 | 上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn | 2018 年 11 月 16 日 |
| 2018 年第二次临时股东大会 | 2018 年 12 月 25 日 | 上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn | 2018 年 12 月 26 日 |

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东大会情况 |
|------------------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------|
| | | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
| 陈爽 | 否 | 6 | 5 | 3 | 1 | 0 | 否 | 3 |
| 钱明 | 否 | 6 | 6 | 2 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| PAN YING (潘颖) | 否 | 6 | 5 | 2 | 1 | 0 | 否 | 3 |
| 陈宏飞 | 否 | 6 | 5 | 3 | 1 | 0 | 否 | 3 |
| 王玉华 | 否 | 6 | 6 | 2 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 龚侃侃 | 否 | 6 | 6 | 2 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 唐耀 | 是 | 6 | 6 | 3 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 陈乃蔚 | 是 | 6 | 4 | 2 | 2 | 0 | 否 | 3 |
| 张晓岚 | 是 | 6 | 6 | 2 | 0 | 0 | 否 | 3 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

| | |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 6 |
| 其中：现场会议次数 | 2 |
| 通讯方式召开会议次数 | 2 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 2 |

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会各专业委员会对公司事项均无异议。

公司董事会审计委员会（后于 2019 年 1 月更名为董事会审计和风险管理委员会），共召开四次会议，主要审议通过了关联交易、定期报告、内部控制评价报告、聘任审计机构、支付审计费用等议案，对公司规范运作起到了较大的促进作用。

报告期内，薪酬与考核委员会共召开一次会议，审议通过了《关于确定公司总部员工 2018 年度奖金总额的议案》、《关于确定公司高级管理人员 2017 年度奖金的议案》等五项议案，并发表意见认为：公司董事、监事和高级管理人员薪酬的决策程序符合公司有关规定。

报告期内，执行委员会多次召开会议，主要审议通过了资管业务相关项目投资、对外担保、对外融资、关联交易等议案。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

年初，根据公司实际情况，结合公司薪酬体系和薪酬制度的有关规定，确定公司高级管理人员年度考核主要经济指标。具体薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会审议通过后执行。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2019 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝 2018 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了《光大嘉宝股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》，全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 (%) | 还本付息方式 | 交易场所 |
|--------------------------|--------|-----------|------------|------------|-----------|--------|--------------|---------|
| 上海嘉宝实业(集团)股份有限公司2014年公司债 | 14 嘉宝债 | 122333.SH | 2014-10-23 | 2019-10-22 | 87,979.90 | 5.50 | 详见公司债其他情况的说明 | 上海证券交易所 |

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司债券于2015年10月23日完成首次付息,该事宜详见公司临2015-033号公告;
 公司债券于2016年10月24日完成第二次付息,该事宜详见公司临2016-042号公告;
 公司债券于2017年10月23日完成第三次付息,该事宜详见公司临2017-060号公告;
 公司债券于2017年10月23日完成回售8,020.10万元,该事宜详见公司临2017-061号公告;
 公司债券于2018年10月23日完成第四次付息,该事宜详见公司临2018-034号公告。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

本次债券票面利率为5.50%,采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的起息日为2014年10月23日,付息日为2015—2019年期间每年的10月23日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间不另计利息。

本次债券最终到期日为2019年10月22日。若投资者放弃回售选择权,则至2019年10月23日一次兑付本金;若投资者部分或全部行使回售选择权,则回售部分债券的本金在2017年10月23日兑付,未回售部分债券的本金至2019年10月23日兑付。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计息。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

| | | |
|---------|------|-------------------------|
| 债券受托管理人 | 名称 | 东方花旗证券有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市中山南路318号2号楼24层 |
| | 联系人 | 张勇、钟凌 |
| | 联系电话 | 021-23153888 |
| 资信评级机构 | 名称 | 联合信用评级有限公司 |
| | 办公地址 | 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层 |

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

本次债券扣除债券承销商相关佣金、费用后的募集资金净额为 9.48 亿元，已按计划全部用于补充公司流动资金，与募集说明书的相关承诺一致。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2018年6月25日，联合信用评级有限公司对本公司上述2014年公司债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司2017年度经营状况等进行综合分析评估的基础上，出具了《光大嘉宝股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，将“14嘉宝债”信用等级由前次的“AA”上调为“AA+”，本公司主体信用级别由前次的“AA”上调为“AA+”，评级展望由前次的“正面”调整为“稳定”。该事项详见公司临2018-024号公告，评级报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内，本次债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。

本次债券由上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司（以下简称“嘉定国资”）提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。嘉定国资是国有资产授权经营的国有独资公司，实际控制人为上海市嘉定区国资委，资信状况优良。近三年及一期与客户发生业务往来时未曾发生严重违约行为，与国内主要银行也保持着长期的合作伙伴关系，最近三年担保人在偿还银行债务方面未发生违约。

截至2018年12月31日，嘉定国资净资产为254,655.11万元，资产负债率为74.19%，净资产收益率为1.06%，流动比率为4.83倍，速动比率为1.53倍。以上财务数据已经审计。

考虑到嘉定国资作为嘉定区实施“国有股权综合管理和投融资”的主体，在嘉定区经济和社会发展中具有举足轻重的地位，资产规模较大，且资信状况和自身盈利能力良好，整体偿债能力较强，其所提供的担保对于公司本期债券的信用状况具有积极作用。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，未召开公司债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司聘请了东方花旗证券有限公司为债券受托管理人，并与其签订了《公司债券受托管理协议》。东方花旗证券有限公司根据《公司债券持有人会议规则》的有关规定，较好地履行了职责，为保护公司债券投资者的利益发挥了积极作用。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

| 主要指标 | 2018 年 | 2017 年 | 本期比上年同期 增减 (%) | 变动原因 |
|---------------|------------|------------|-------------------|------|
| 息税折旧摊销前利润 | 199,444.00 | 100,733.63 | 97.99 | 注 1 |
| 流动比率 | 154.42 | 166.24 | -7.11 | / |
| 速动比率 | 78.84 | 69.22 | 13.90 | / |
| 资产负债率 (%) | 67.54 | 54.91 | 23.00 | / |
| EBITDA 全部债务比 | 0.21 | 0.70 | -70.00 | 注 2 |
| 利息保障倍数 | 4.85 | 14.63 | -66.85 | 注 3 |
| 现金利息保障倍数 | 8.68 | 20.98 | -58.63 | 注 4 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 5.07 | 14.96 | -66.11 | 注 5 |
| 贷款偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | - | / |
| 利息偿付率 (%) | 100.00 | 100.00 | - | / |

注1: 息税折旧摊销前利润本年数与上年数相比增加97.99%, 主要原因是本年房地产业务结转收益增加和不动产投资业务收益增加;

注2: EBITDA全部债务比本年数与上年数相比减少70.00%, 主要原因是年末公司对外借款增加;

注3: 利息保障倍数本年数与上年数相比减少66.85%, 主要原因是本年对外融资增加, 对应计提借款利息支出增加;

注4: 现金利息保障倍数本年数与上年数相比减少58.63%, 主要是本年对外融资增加, 对应利息支出增加;

注5: EBITDA利息保障倍数本年数与上年数相比减少66.11%, 主要原因是本年对外融资增加, 对应计提借款利息支出增加。

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内公司其他债务融资付息兑付情况良好, 公司贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期末公司取得的银行授信额为 465,700.00 万元, 已使用授信额度 397,458.42 万元, 尚未使用授信额度为 68,241.58 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

□适用 √不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 不适用

1、关于注册和发行非公开定向债务融资工具之事，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”中的第一点。该事项有利于公司降低融资成本，拓宽融资渠道，优化债务结构，满足经营发展的资金需要。

2、关于注册和发行资产支持票据之事，详见本报告第五节“重要事项”第十六项“其他重大事项的说明”中的第二点。该事项有利于盘活公司存量物业资产，提高资产的流动性，增强现金流的稳定性，提升资产使用效率。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众会字(2019)第 2052 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光大嘉宝公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

（二）形成审计意见的基础

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

（三）关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

（一）商誉减值

1、关键审计事项

如合并财务报表附注七.15 所示，截至 2018 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 1,263,692,231.81 元，商誉减值准备金额为 0.00 元。

根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们针对上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

（1）了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行

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

(3) 复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理

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

(5) 复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当

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

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

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

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

(10) 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响;

(11) 根据商誉减值测试结果, 复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当

(二) 收入确认

1、关键审计事项

如财务报表附注七.34 所述, 光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 4,757,689,007.21 元, 主要为房地产销售业务收入和不动产资产管理业务收入。

对于房地产销售业务收入, 公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明, 在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。对于不动产资产管理业务收入, 公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费, 按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

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

2、审计中的应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于:

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

(2) 我们向管理层、治理层进行询问, 评价管理层诚信及舞弊风险;

(3) 我们了解并测试了与收入相关的内部控制, 确定其可依赖;

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

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

(三) 应收款项减值

1、关键审计事项

截止 2018 年 12 月 31 日，如财务报表附注七.3、附注七.5 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 655,890,286.47 元，坏账准备合计为 122,237,279.22 元，账面价值为 533,653,007.25 元，应收款项原值占资产总额比例为 2.13%。

当存在客观证据表明应收款项存在减值时，光大嘉宝公司管理层根据预计未来现金流量现值低于账面价值的差额计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收款项，光大嘉宝公司管理层根据信用风险特征将其分为若干组合进行评估。

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

2、审计中的应对

我们针对应收款项的减值执行的主要审计程序包括：

- （1）评价管理层对应收款项管理内部控制制度的设计和运行的有效性；
- （2）通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对应收账款坏账准备计提的会计估计是否合理；
- （3）通过分析光大嘉宝公司历史上同类应收款项组合的实际坏账发生金额及情况，结合客户信用、市场条件及同行业企业计提比例等因素对光大嘉宝公司坏账准备会计估计的合理性，包括确定应收款项组合的依据、计提比例、单独计提坏账准备的判断等；
- （4）对光大嘉宝公司按照账龄分析法计提以及单项计提的坏账准备进行复核，以查验坏账准备计提是否准确；
- （5）对应收款项期末余额选取样本执行函证程序或替代程序。

（四）其他信息

光大嘉宝公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督光大嘉宝公司的财务报告过程。

（六）注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审

计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

在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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

陆士敏（项目合伙人）

中国注册会计师

奚晓茵

中国，上海

2019 年 4 月 8 日

二、财务报表

合并资产负债表
2018 年 12 月 31 日

编制单位:光大嘉宝股份有限公司

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 七. 1 | 6,268,498,050.25 | 3,204,104,562.15 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 七. 2 | 142,461,782.77 | 99,267,679.94 |
| 衍生金融资产 | | - | - |
| 应收票据及应收账款 | 七. 3 | 108,633,016.60 | 103,977,249.64 |
| 其中: 应收票据 | | - | - |
| 应收账款 | | 108,633,016.60 | 103,977,249.64 |
| 预付款项 | 七. 4 | 175,700,119.09 | 311,447,098.27 |
| 其他应收款 | 七. 5 | 429,776,976.78 | 140,219,186.39 |
| 其中: 应收利息 | | 4,756,986.13 | 9,178,111.11 |
| 应收股利 | | - | - |
| 买入返售金融资产 | | - | - |
| 存货 | 七. 6 | 7,174,098,878.76 | 5,780,301,289.22 |
| 持有待售资产 | | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | | - | - |
| 其他流动资产 | 七. 7 | 357,435,374.71 | 264,747,412.81 |
| 流动资产合计 | | 14,656,604,198.96 | 9,904,064,478.42 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | 七. 8 | 232,639,448.97 | 664,693,109.02 |
| 持有至到期投资 | | - | - |
| 长期应收款 | 七. 9 | 85,169,774.09 | - |
| 长期股权投资 | 七. 10 | 3,779,480,949.57 | 466,437,997.63 |
| 投资性房地产 | 七. 11 | 1,129,784,047.53 | 338,208,299.87 |
| 固定资产 | 七. 12 | 214,876,579.21 | 203,489,741.04 |
| 在建工程 | 七. 13 | 3,127,670,395.90 | - |
| 生产性生物资产 | | - | - |
| 油气资产 | | - | - |
| 无形资产 | 七. 14 | 421,758,453.27 | 4,114,608.69 |
| 开发支出 | | - | - |
| 商誉 | 七. 15 | 1,263,692,231.81 | 1,263,692,231.81 |
| 长期待摊费用 | 七. 16 | 43,890,977.06 | 28,997,347.45 |
| 递延所得税资产 | 七. 17 | 143,893,638.72 | 106,678,051.27 |
| 其他非流动资产 | 七. 18 | - | 470,000,000.00 |
| 非流动资产合计 | | 10,442,856,496.13 | 3,546,311,386.78 |
| 资产总计 | | 25,099,460,695.09 | 13,450,375,865.20 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| 应付票据及应付账款 | 七. 19 | 773,120,452.56 | 704,588,564.97 |

| | | | |
|----------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 预收款项 | 七. 20 | 2,860,078,580.76 | 4,003,782,421.42 |
| 应付职工薪酬 | 七. 21 | 228,384,573.45 | 138,602,206.38 |
| 应交税费 | 七. 22 | 185,631,185.68 | 169,651,159.15 |
| 其他应付款 | 七. 23 | 2,684,104,187.15 | 901,216,732.55 |
| 其中：应付利息 | | 117,083,049.89 | 725,694.44 |
| 应付股利 | | 10,044,605.22 | 8,947,626.27 |
| 持有待售负债 | | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 七. 24 | 2,759,799,000.00 | 40,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | - | - |
| 流动负债合计 | | 9,491,117,979.60 | 5,957,841,084.47 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 七. 25 | 3,874,564,151.00 | 500,000,000.00 |
| 应付债券 | 七. 26 | 2,651,000,000.00 | 889,079,071.64 |
| 其中：优先股 | | - | - |
| 永续债 | | - | - |
| 长期应付款 | 七. 27 | 11,495,860.00 | - |
| 长期应付职工薪酬 | | - | - |
| 预计负债 | | - | - |
| 递延收益 | | - | - |
| 递延所得税负债 | 七、17 | 720,645,887.98 | 39,124,108.84 |
| 其他非流动负债 | 七、28 | 203,250,000.00 | - |
| 非流动负债合计 | | 7,460,955,898.98 | 1,428,203,180.48 |
| 负债合计 | | 16,952,073,878.58 | 7,386,044,264.95 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 七. 29 | 1,153,604,156.00 | 887,387,812.00 |
| 其他权益工具 | | - | - |
| 其中：优先股 | | - | - |
| 永续债 | | - | - |
| 资本公积 | 七. 30 | 1,768,438,773.51 | 2,034,655,117.51 |
| 减：库存股 | | - | - |
| 其他综合收益 | 七. 31 | 44,388,611.07 | 76,062,787.94 |
| 专项储备 | | - | - |
| 盈余公积 | 七. 32 | 300,348,168.54 | 294,968,921.74 |
| 一般风险准备 | | - | - |
| 未分配利润 | 七. 33 | 2,835,887,271.51 | 2,146,156,177.43 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 6,102,666,980.63 | 5,439,230,816.62 |
| 少数股东权益 | | 2,044,719,835.88 | 625,100,783.63 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 8,147,386,816.51 | 6,064,331,600.25 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 25,099,460,695.09 | 13,450,375,865.20 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:光大嘉宝股份有限公司

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------|-------------------|------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | | 636,039,606.40 | 186,877,370.62 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | 52,983,501.81 | 66,409,004.28 |
| 衍生金融资产 | | - | - |
| 应收票据及应收账款 | 十七.1 | 270,794.03 | 17,700.00 |
| 其中:应收票据 | | - | - |
| 应收账款 | | 270,794.03 | 17,700.00 |
| 预付款项 | | 17,665.00 | - |
| 其他应收款 | 十七.2 | 3,421,751,981.32 | 3,235,675,960.89 |
| 其中:应收利息 | | - | - |
| 应收股利 | | - | - |
| 存货 | | 14,084,558.98 | 14,524,558.98 |
| 持有待售资产 | | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | | - | - |
| 其他流动资产 | | 325,057.38 | 10,200,510.00 |
| 流动资产合计 | | 4,125,473,164.92 | 3,513,705,104.77 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | 2,273,170,919.77 | 222,024,579.82 |
| 持有至到期投资 | | - | - |
| 长期应收款 | | - | - |
| 长期股权投资 | 十七.3 | 3,577,571,366.34 | 3,400,693,108.21 |
| 投资性房地产 | | 70,592,487.35 | 79,058,971.49 |
| 固定资产 | | 66,430,695.02 | 70,357,182.48 |
| 在建工程 | | - | - |
| 生产性生物资产 | | - | - |
| 油气资产 | | - | - |
| 无形资产 | | 498,209.82 | 807,383.64 |
| 开发支出 | | - | - |
| 商誉 | | - | - |
| 长期待摊费用 | | - | 17,620.00 |
| 递延所得税资产 | | 35,076,786.49 | 25,005,351.70 |
| 其他非流动资产 | | - | 470,000,000.00 |
| 非流动资产合计 | | 6,023,340,464.79 | 4,267,964,197.34 |
| 资产总计 | | 10,148,813,629.71 | 7,781,669,302.11 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| 应付票据及应付账款 | | - | - |
| 预收款项 | | 3,415,518.12 | 2,926,457.24 |
| 应付职工薪酬 | | 78,899,223.26 | 91,641,640.30 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|------------------|
| 应交税费 | | 22,089,644.92 | 28,717,831.02 |
| 其他应付款 | | 1,537,329,974.13 | 1,475,554,215.27 |
| 其中：应付利息 | | 98,352,771.63 | 725,694.44 |
| 应付股利 | | 10,044,605.22 | 8,947,626.27 |
| 持有待售负债 | | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | | 879,799,000.00 | 40,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | - | - |
| 流动负债合计 | | 2,521,533,360.43 | 1,638,840,143.83 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 399,980,000.00 | 500,000,000.00 |
| 应付债券 | | 2,651,000,000.00 | 889,079,071.64 |
| 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 | | - | - |
| 递延收益 | | - | - |
| 递延所得税负债 | | 14,860,909.98 | 27,011,509.79 |
| 其他非流动负债 | | - | - |
| 非流动负债合计 | | 3,065,840,909.98 | 1,416,090,581.43 |
| 负债合计 | | 5,587,374,270.41 | 3,054,930,725.26 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 1,153,604,156.00 | 887,387,812.00 |
| 其他权益工具 | | - | - |
| 其中：优先股 | | - | - |
| 永续债 | | - | - |
| 资本公积 | | 1,806,000,542.64 | 2,072,216,886.64 |
| 减：库存股 | | - | - |
| 其他综合收益 | | 43,368,101.57 | 76,108,346.61 |
| 专项储备 | | - | - |
| 盈余公积 | | 300,348,168.54 | 294,968,921.74 |
| 未分配利润 | | 1,258,118,390.55 | 1,396,056,609.86 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 4,561,439,359.30 | 4,726,738,576.85 |
| 计 | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 10,148,813,629.71 | 7,781,669,302.11 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 4,757,689,007.21 | 3,083,306,575.48 |
| 其中:营业收入 | 七.34 | 4,757,689,007.21 | 3,083,306,575.48 |
| 二、营业总成本 | | 3,435,366,307.19 | 2,271,767,930.59 |
| 其中:营业成本 | 七.34 | 2,047,331,063.79 | 1,721,777,811.51 |
| 税金及附加 | 七.35 | 618,432,511.03 | 181,848,420.68 |
| 销售费用 | 七.36 | 114,397,143.16 | 81,938,070.28 |
| 管理费用 | 七.37 | 409,990,200.01 | 270,947,100.90 |
| 研发费用 | | - | - |
| 财务费用 | 七.38 | 249,504,099.77 | 26,503,838.58 |
| 其中:利息费用 | | 287,161,440.36 | 67,349,663.37 |
| 利息收入 | | 44,732,328.58 | 42,491,179.36 |
| 资产减值损失 | 七.39 | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |
| 加:其他收益 | 七.40 | 342,731.26 | 390,000.00 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 七.41 | 307,617,123.87 | 67,845,610.78 |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | | 219,147,962.03 | 39,482,621.32 |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | 七.42 | -13,577,927.97 | 16,175,213.19 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | 七.43 | 880,251.75 | 14,725,969.17 |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 1,617,584,878.93 | 910,675,438.03 |
| 加:营业外收入 | 七.44 | 1,764,965.36 | 7,613,986.41 |
| 减:营业外支出 | 七.45 | 881,661.36 | 150,000.00 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 1,618,468,182.93 | 918,139,424.44 |
| 减:所得税费用 | 七.46 | 448,839,128.90 | 239,713,726.53 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 1,169,629,054.03 | 678,425,697.91 |
| (一)按经营持续性分类 | | | |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | 1,169,629,054.03 | 678,425,697.91 |
| 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.少数股东损益 | | 288,167,272.63 | 133,067,810.45 |
| 2.归属于母公司股东的净利润 | | 881,461,781.40 | 545,357,887.46 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 七.47 | -30,654,309.94 | -70,448,127.97 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -31,674,176.87 | -70,404,355.91 |
| (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 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | -31,674,176.87 | -70,404,355.91 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | - | - |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | - | - |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分 | | - | - |
| 5. 外币财务报表折算差额 | | 1,066,068.17 | -45,558.67 |
| 6. 其他 | | - | - |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | 1,019,866.93 | -43,772.06 |
| 七、综合收益总额 | | 1,138,974,744.09 | 607,977,569.94 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 849,787,604.53 | 474,953,531.55 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 289,187,139.56 | 133,024,038.39 |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | 0.76 | 0.47 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | 0.76 | 0.47 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 十七.4 | 67,444,602.98 | 20,363,566.22 |
| 减:营业成本 | 十七.4 | 11,748,861.65 | 7,477,106.58 |
| 税金及附加 | | 3,910,823.85 | 4,573,729.95 |
| 销售费用 | | 3,890.00 | - |
| 管理费用 | | 40,718,768.00 | 75,787,395.28 |
| 研发费用 | | - | - |
| 财务费用 | | 80,931,138.93 | -13,896,484.60 |
| 其中:利息费用 | | 165,391,848.14 | 66,256,738.28 |
| 利息收入 | | 86,931,900.73 | 80,222,314.67 |
| 资产减值损失 | | -1,103,991.19 | -11,747,960.14 |
| 加:其他收益 | | - | - |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 十七.5 | 121,708,686.60 | 793,841,583.15 |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | | 2,514,228.18 | -868,091.88 |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | -13,419,922.47 | 14,023,017.53 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | 197,487.59 | 14,821,559.07 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 39,721,363.46 | 780,855,938.90 |
| 加:营业外收入 | | 18,500.00 | 69,892.57 |
| 减:营业外支出 | | - | - |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 39,739,863.46 | 780,925,831.47 |
| 减:所得税费用 | | -14,052,604.55 | -6,310,873.49 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 53,792,468.01 | 787,236,704.96 |
| (一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | 53,792,468.01 | 787,236,704.96 |
| (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 | | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| (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 | | - | - |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | - | - |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | - | - |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | - | - |
| 5.外币财务报表折算差额 | | - | - |
| 6.其他 | | - | - |
| 六、综合收益总额 | | 21,052,222.97 | 716,877,907.72 |

法定代表人:陈爽

主管会计工作负责人:于潇然

会计机构负责人:金红

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 4,269,635,533.63 | 3,148,245,619.43 |
| 收到的税费返还 | | 515,954.60 | 90,000.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七.48 | 390,995,811.99 | 431,575,509.54 |
| 经营活动现金流入小计 | | 4,661,147,300.22 | 3,579,911,128.97 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,202,090,441.77 | 1,009,847,041.70 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 261,912,639.44 | 179,223,493.56 |
| 支付的各项税费 | | 731,976,076.87 | 678,785,508.60 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七.48 | 689,459,250.52 | 460,546,238.72 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,885,438,408.60 | 2,328,402,282.58 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 1,775,708,891.62 | 1,251,508,846.39 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,600,074,559.60 | 2,309,537,980.70 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 69,564,079.45 | 31,566,174.73 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 963,068.85 | 36,531,445.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | 175,364,943.42 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,670,601,707.90 | 2,553,000,543.85 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 40,100,581.30 | 7,211,290.79 |
| 投资支付的现金 | | 4,569,347,091.06 | 2,860,227,541.68 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 194,028,489.70 | 607,809,995.55 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | - | 1,600,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 4,803,476,162.06 | 5,075,248,828.02 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -3,132,874,454.16 | -2,522,248,284.17 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | - | 10,510,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | - | 10,510,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 4,081,149,201.00 | 500,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 2,651,000,000.00 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | 6,732,149,201.00 | 510,510,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 1,619,520,000.00 | 179,201,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 511,455,268.92 | 350,933,817.32 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 50,050,000.00 | 127,600,000.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 180,000,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | | 2,310,975,268.92 | 530,134,817.32 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 4,421,173,932.08 | -19,624,817.32 |

| | | | |
|--------------------|--|------------------|-------------------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | 385,118.56 | -655,162.87 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 3,064,393,488.10 | -1,291,019,417.97 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 2,074,104,562.15 | 3,365,123,980.12 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|----|------------------|-------------------|
| 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 | | 30,578,646.43 | 23,957,792.46 |
| 收到的税费返还 | | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 661,275,465.06 | 370,922,986.77 |
| 经营活动现金流入小计 | | 691,854,111.49 | 394,880,779.23 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 4,034,002.58 | 3,522,952.70 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 34,459,960.56 | 15,420,898.16 |
| 支付的各项税费 | | 17,491,699.53 | 31,650,085.95 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 1,560,036,804.65 | 1,549,841,121.74 |
| 经营活动现金流出小计 | | 1,616,022,467.32 | 1,600,435,058.55 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -924,168,355.83 | -1,205,554,279.32 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 10,206,090.00 | 1,239,003,396.70 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 113,610,095.13 | 346,583,946.28 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 234,292.00 | 36,531,445.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | 178,500,000.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 1,693,708,139.15 | 750,000,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,817,758,616.28 | 2,550,618,787.98 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 144,662.51 | 1,949,773.24 |
| 投资支付的现金 | | 2,272,964,058.00 | 1,160,914,142.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | - | 607,809,995.55 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 420,000,000.00 | 1,592,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 2,693,108,720.51 | 3,362,673,910.79 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -875,350,104.23 | -812,055,122.81 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | - | - |
| 取得借款收到的现金 | | - | 500,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 2,651,000,000.00 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | 2,651,000,000.00 | 500,000,000.00 |

| | | | |
|--------------------|--|------------------|-------------------|
| 偿还债务支付的现金 | | 140,020,000.00 | 80,201,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 262,299,304.16 | 208,034,107.83 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | | 402,319,304.16 | 288,235,107.83 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 2,248,680,695.84 | 211,764,892.17 |
| 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 | | 449,162,235.78 | -1,805,844,509.96 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 186,877,370.62 | 1,992,721,880.58 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 636,039,606.40 | 186,877,370.62 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|----|---|------------------|-------|----------------|------|----------------|--------|------------------|------------------|------------------|
| | 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 |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 887,387,812.00 | - | - | - | 2,034,655,117.51 | - | 76,062,787.94 | - | 294,968,921.74 | - | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63 | 6,064,331,600.25 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 同一控制下企业合并 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年期初余额 | 887,387,812.00 | - | - | - | 2,034,655,117.51 | - | 76,062,787.94 | - | 294,968,921.74 | - | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63 | 6,064,331,600.25 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | -31,674,176.87 | - | 5,379,246.80 | - | 689,731,094.08 | 1,419,619,052.25 | 2,083,055,216.26 |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -31,674,176.87 | - | - | - | 881,461,781.40 | 289,187,139.56 | 1,138,974,744.09 |
| (二)所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,180,481,912.69 | 1,180,481,912.69 |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,181,729,372.93 | 1,181,729,372.93 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -1,247,460.24 | -1,247,460.24 |
| (三)利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,379,246.80 | - | -191,730,687.32 | -50,050,000.00 | -236,401,440.52 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,379,246.80 | - | -5,379,246.80 | - | - |
| 2.提取一般风险准备 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -186,351,440.52 | -50,050,000.00 | -236,401,440.52 |

2018 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|---|---|---|------------------|---|---------------|---|----------------|---|------------------|------------------|------------------|
| 4. 其他 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 所有者权益内部结转 | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (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 | 1,153,604,156.00 | - | - | - | 1,768,438,773.51 | - | 44,388,611.07 | - | 300,348,168.54 | - | 2,835,887,271.51 | 2,044,719,835.88 | 8,147,386,816.51 |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|----|---|------------------|-------|----------------|------|----------------|--------|------------------|-----------------|------------------|
| | 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 | | |
| 优先股 | | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 682,606,009.00 | - | - | - | 2,239,436,920.51 | - | 146,467,143.85 | - | 216,245,251.24 | - | 1,822,869,222.36 | 780,425,505.76 | 5,888,050,052.72 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 同一控制下企业合并 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、本年期初余额 | 682,606,009.00 | - | - | - | 2,239,436,920.51 | - | 146,467,143.85 | - | 216,245,251.24 | - | 1,822,869,222.36 | 780,425,505.76 | 5,888,050,052.72 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | -70,404,355.91 | - | 78,723,670.50 | - | 323,286,955.07 | -155,324,722.13 | 176,281,547.53 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -70,404,355.91 | - | - | - | 545,357,887.46 | 133,024,038.39 | 607,977,569.94 |

2018 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|---|---|---|------------------|---|---------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -160,748,760.52 | -160,748,760.52 |
| 1. 所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,510,000.00 | 10,510,000.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -171,258,760.52 | -171,258,760.52 |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | 78,723,670.50 | - | -222,070,932.39 | - | -127,600,000.00 | -270,947,261.89 |
| 1. 提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | 78,723,670.50 | - | -78,723,670.50 | - | - | - |
| 2. 提取一般风险准备 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -143,347,261.89 | - | -127,600,000.00 | -270,947,261.89 |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 所有者权益内部结转 | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 | 887,387,812.00 | - | - | - | 2,034,655,117.51 | - | 76,062,787.94 | - | 294,968,921.74 | - | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63 | 6,064,331,600.25 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|----------------|------|----------------|------------------|------------------|
| | 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、上年期末余额 | 887,387,812.00 | - | - | - | 2,072,216,886.64 | - | 76,108,346.61 | - | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |
| 加:会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年期初余额 | 887,387,812.00 | - | - | - | 2,072,216,886.64 | - | 76,108,346.61 | - | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | -32,740,245.04 | - | 5,379,246.80 | -137,938,219.31 | -165,299,217.55 |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -32,740,245.04 | - | - | 53,792,468.01 | 21,052,222.97 |
| (二)所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (三)利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,379,246.80 | -191,730,687.32 | -186,351,440.52 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,379,246.80 | -5,379,246.80 | - |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -186,351,440.52 | -186,351,440.52 |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四)所有者权益内部结转 | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | - | - | - | - | - |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | 266,216,344.00 | - | - | - | -266,216,344.00 | - | - | - | - | - | - |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.盈余公积弥补亏损 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.设定受益计划变动额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

2018 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|---|---|---|------------------|---|---------------|---|----------------|------------------|------------------|---|
| 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 | 1,153,604,156.00 | - | - | - | 1,806,000,542.64 | - | 43,368,101.57 | - | 300,348,168.54 | 1,258,118,390.55 | 4,561,439,359.30 | |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|----------------|------|----------------|-----------------|------------------|---|
| | 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、上年期末余额 | 682,606,009.00 | - | - | - | 2,276,998,689.64 | - | 146,467,143.85 | - | 216,245,251.24 | 830,890,837.29 | 4,153,207,931.02 | |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年期初余额 | 682,606,009.00 | - | - | - | 2,276,998,689.64 | - | 146,467,143.85 | - | 216,245,251.24 | 830,890,837.29 | 4,153,207,931.02 | |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | -70,358,797.24 | - | 78,723,670.50 | 565,165,772.57 | 573,530,645.83 | |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -70,358,797.24 | - | - | 787,236,704.96 | 716,877,907.72 | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | 78,723,670.50 | -222,070,932.39 | -143,347,261.89 | |
| 1. 提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | 78,723,670.50 | -78,723,670.50 | - | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -143,347,261.89 | -143,347,261.89 | |
| 3. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 所有者权益内部结转 | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | - | - | - | - | - | - |

2018 年年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|---|---|---|------------------|---|---------------|---|----------------|------------------|------------------|
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 204,781,803.00 | - | - | - | -204,781,803.00 | - | - | - | - | - | - |
| 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 | 887,387,812.00 | | | | 2,072,216,886.64 | | 76,108,346.61 | | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：于潇然

会计机构负责人：金红

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

1.1 公司注册地址、组织形式、总部地址及注册资本

(1) 注册地址：上海市嘉定区清河路 55 号嘉宝商厦 6-7 楼

(2) 组织形式：股份有限公司（上市）

(3) 办公地址：上海市嘉定区依玛路 333 弄 1-6 号嘉宝大厦 10-15F

(4) 注册资本：1,153,604,156 元

2.2 公司设立情况

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992 年 4 月 28 日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275 号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992 年 5 月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第 14 号文批准，在境内公开发行 A 股股票，并于 1992 年 12 月 3 日在上海证券交易所上市，股票代码：A 股 600622。本公司现企业法人营业执照注册号为 310000000031246，统一社会信用代码为 913100001336360028；

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

2.3 公司经营范围

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

2.4 本财务报告的批准报出日：2019 年 4 月 8 日

本公司的营业期限：永久

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

| 序号 | 子公司 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----|---------------------------------------|-----------|---------|
| 1 | 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司 | 合并 | 合并 |
| 2 | 上海盛创科技园发展有限公司 | 合并 | 合并 |
| 3 | 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 合并 | 合并 |
| 4 | 上海嘉宝新菊房地产有限公司 | 合并 | 合并 |
| 5 | 上海嘉定颐和电机电脑有限公司 | 合并 | 合并 |
| 6 | 上海嘉宝劳动服务有限公司 | 合并 | 合并 |
| 7 | 上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司 | 不合并 | 合并 1 月份 |
| 8 | 上海嘉宝物业服务有限公司 | 合并 | 合并 |
| 9 | 上海宝菊房地产开发有限公司 | 合并 | 合并 |
| 10 | 上海嘉定颐和苗木有限公司 | 合并 | 合并 |
| 11 | 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 合并 | 合并 |
| 12 | 昆山嘉宝网尚置业有限公司 | 合并 | 合并 |
| 13 | 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 合并 | 合并 |
| 14 | 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 合并 | 合并 |
| 15 | 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 16 | 上海奇伊投资管理咨询有限公司 | 合并 | 合并 |
| 17 | 上海锦博置业有限公司 | 合并 | 不合并 |
| 18 | 上海尧琛实业有限公司 | 合并 | 合并 |
| 19 | 上海嘉宝宜合置业有限公司 | 合并 | 合并 |
| 20 | 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 | 合并 | 合并 |
| 21 | 光控安石（北京）投资管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 22 | 光大安石（北京）资产管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 23 | 光控第一太平物业管理（上海）有限公司 | 合并 | 合并 |
| 24 | 光控安石（上海）商业管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 25 | 上海安迎投资管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 26 | EBA (HongKong) AssetManagementLimited | 合并 | 合并 |
| 27 | EBA Investments Real Estate Partners | 合并 | 不合并 |
| 28 | CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED | 合并 | 不合并 |
| 29 | EBA Prosperous Investment Centre LLC | 合并 | 不合并 |
| 30 | 光控安石（横琴）资产管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 31 | 珠海光石安潮投资有限公司 | 合并 | 合并 |
| 32 | 上海光稳投资中心（有限合伙） | 合并 | 合并 |
| 33 | 上海安潜投资管理有限公司 | 合并 | 合并 |
| 34 | 上海明悦酒店管理有限公司 | 合并 2-12 月 | 不合并 |
| 35 | 光控安石-上海一号私募投资基金 | 合并 4-12 月 | 不合并 |
| 36 | 上海安功投资有限公司 | 合并 4-12 月 | 不合并 |
| 37 | 瑞诗房地产开发（上海）有限公司 | 合并 4-12 月 | 不合并 |

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

5.1 同一控制下的企业合并

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

5.2 非同一控制下的企业合并

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

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

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

5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

6.1 合并范围

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

6.2 控制的依据

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

6.3 决策者和代理人

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

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

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

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

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

6.5 合并程序

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

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

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

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

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

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

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

6.6 特殊交易会计处理

6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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

6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

7.2 共同经营参与方的会计处理

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

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

9.2 外币财务报表的折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

10.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

10.2 金融资产的分类

金融资产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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 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持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”列示

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

10.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

10.5 金融负债的分类

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其他金融负债。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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

10.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

10.7 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资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

10.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

| | |
|----------------------|---|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 应收款项余额前五名 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。 |

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法） | |
| 按款项性质的组合 | 对于未单项计提坏账准备的应收款项按款项性质特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。 |
| 按款项账龄的组合 | 对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|-----------|-------------|--------------|
| 1年以内（含1年） | 1.00 | 5.00 |
| 1—2年 | 10.00 | 40.00 |
| 2—3年 | 20.00 | 80.00 |
| 3年以上 | / | 100.00 |
| 3—4年 | 30.00 | / |
| 4—5年 | 60.00 | / |
| 5年以上 | 100.00 | / |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

| 组合名称 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|----------|-------------|--------------|
| 按款项性质的组合 | 个别认定法 | 个别认定法 |

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

| | |
|-------------|--|
| 单项计提坏账准备的理由 | 对于单项金额不重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，应确认坏账准备。 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。 |

12. 存货

√适用 □不适用

12.1 存货的类别

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

12.2 发出存货的计价方法

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

库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。

12.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

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

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

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

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

13.1 划分为持有待售类别的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售类别：

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

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

13.2 持有待售的非流动资产或处置组的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

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

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

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

14.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

14.2 初始投资成本确定

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

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 成本法后续计量

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

14.3.2 权益法后续计量

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

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股

权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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

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

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

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

12.3.4 处置部分股权的处理

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

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

14.3.5对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

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

14.3.6处置长期股权投资的处理

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

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产指为赚取租金或资本增值、或两者兼有而持有的房地产，包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

| 类别 | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧(摊销)率(%) |
|-------|-----------|-----------|-------------|
| 建筑物 | 20年 | 4 | 4.8 |
| 土地使用权 | 50年 | 0 | 2 |

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限（年） | 残值率 | 年折旧率 |
|--------|------|---------|-------|--------|
| 房屋及建筑物 | 直线法 | 20 | 4.00% | 4.80% |
| 机器设备 | 直线法 | 10 | 4.00% | 9.60% |
| 运输工具 | 直线法 | 5 | 4.00% | 19.20% |
| 房屋装修费 | 直线法 | 3 | 4.00% | 32.00% |
| 办公设备 | 直线法 | 5 | 4.00% | 19.20% |

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

18. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产包括土地使用权等。无形资产以实际成本计量。

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

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

20. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

21. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

22. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

- ①根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- ②设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- ③确定应当计入当期损益的金额。
- ④确定应当计入其他综合收益的金额。

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

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

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- ①修改设定受益计划时。
- ②企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

23. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

24. 收入

√适用 □不适用

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

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

24.1 销售商品

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

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

24.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳

务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

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

24.3 让渡资产使用权

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

25. 政府补助

适用 不适用

25.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

25.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

25.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

25.4 政府补助在利润表中的核算

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

25.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

27. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

28.1 公允价值计量

公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产，可供出售金融资产等。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

26.2 商誉

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

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注(受重要影响的报表项目名称和金额) |
|---|-------|--|
| 根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号), 本公司对财务报表格式进行了相应调整。 | 董事会审议 | “应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”, 本期金额 108,633,016.60 元, 上期金额 103,977,249.64 元; “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”, 本期金额 773,120,452.56 元, 上期金额 704,588,564.97 元; “应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示, 本期金额 429,776,976.78 元, 上期金额 140,219,186.39 元; “应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示后, 本期金额 2,684,104,187.15 元, 上期金额 901,216,732.55 元; “固定资产清理”并入“固定资产”列示后, 本期金额 214,876,579.21 元, 上期金额 203,489,741.04 元; “工程物资”并入“在建工程”列示后, 本期金额 3,127,670,395.90 元, 上期金额 0.00 元; “专项应付款”并入“长期应付款”列示, 调增“长期应付款”本期金额 11,495,860.00 元, 上期金额 0.00 元。 |

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-----------|---|-----------------------|
| 增值税 | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算) | 5%、6%、10%、11%、16%、17% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |
| 土地增值税(注1) | 转让房地产所取得的增值额 | 超率累进税率 30%-60% |

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金 | 16,807.73 | 23,778.89 |
| 银行存款 | 4,612,037,174.56 | 2,439,124,237.39 |
| 其他货币资金 | 1,656,444,067.96 | 764,956,545.87 |
| 合计 | 6,268,498,050.25 | 3,204,104,562.15 |

其他说明

其他原因造成使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 定期存单质押 | 1,130,000,000.00 | 1,130,000,000.00 |
| 合计 | 1,130,000,000.00 | 1,130,000,000.00 |

货币资金年末数比年初数增加 3,064,393,488.10 元，增加比例为 95.64%，增加原因主要为：对外融资增加及房地产开发业务收到的商品房预售款。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| 交易性金融资产 | 53,176,371.81 | 70,210,854.28 |
| 其中：债务工具投资 | - | - |
| 权益工具投资 | 47,877,540.75 | 63,637,905.00 |
| 其他 | 5,298,831.06 | 6,572,949.28 |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 89,285,410.96 | 29,056,825.66 |
| 其中：债务工具投资 | - | - |
| 权益工具投资 | 89,285,410.96 | 29,056,825.66 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 142,461,782.77 | 99,267,679.94 |

其他说明：

以公允价值计量其变动计入当期损益的金融资产年末数比年初数增加 43,194,102.83 元，增加比例为 43.51%，增加原因主要为：公司投资的私募不动产基金份额增加；

3、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 应收票据 | - | - |
| 应收账款 | 108,633,016.60 | 103,977,249.64 |
| 合计 | 108,633,016.60 | 103,977,249.64 |

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------------------|----------------|-------|--------------|---------|----------------|----------------|-------|--------------|---------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 109,549,546.41 | 99.55 | 916,529.81 | 0.84 | 108,633,016.60 | 104,806,941.04 | 99.53 | 829,691.40 | 0.79 | 103,977,249.64 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 500,000.00 | 0.45 | 500,000.00 | 100.00 | - | 500,000.00 | 0.47 | 500,000.00 | 100.00 | - |
| 合计 | 110,049,546.41 | / | 1,416,529.81 | / | 108,633,016.60 | 105,306,941.04 | / | 1,329,691.40 | / | 103,977,249.64 |

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款
适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---------|---------------|------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内小计 | 17,469,884.24 | 43,691.36 | 0.25 |
| 1 至 2 年 | 83,008.00 | 8,300.80 | 10.00 |
| 2 至 3 年 | 302,662.40 | 60,532.48 | 20.00 |
| 3 至 4 年 | - | - | - |
| 4 至 5 年 | - | - | - |
| 5 年以上 | 804,005.17 | 804,005.17 | 100.00 |
| 合计 | 18,659,559.81 | 916,529.81 | 4.91 |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款
适用 不适用

| 项目 | 期末余额 | 坏账准备 | 计提比例% |
|------------------|---------------|------|-------|
| 北京华恒业房地产开发有限公司 | 22,633,986.00 | - | - |
| 光控安石大融城私募投资基金 | 16,335,616.44 | - | - |
| 上海光丹投资中心（有限合伙） | 11,440,356.18 | - | - |
| 上海光兰投资中心（有限合伙） | 10,065,805.56 | - | - |
| 上海光魅投资中心（有限合伙） | 5,990,232.90 | - | - |
| 上海光渝投资中心（有限合伙） | 3,553,972.65 | - | - |
| 亿利资源集团有限公司 | 3,313,333.30 | - | - |
| 珠海安石宜和投资中心（有限合伙） | 3,034,068.50 | - | - |
| 嘉昊（无锡）仓储有限公司 | 1,500,000.00 | - | - |
| 重庆光控兴渝置业有限公司 | 4,700,211.86 | - | - |
| 吉祥人寿保险股份有限公司 | 1,541,753.42 | - | - |
| 青岛嘉阳仓储有限公司 | 1,555,433.56 | - | - |
| 其他 | 5,225,216.23 | - | - |
| 合计 | 90,889,986.60 | - | - |

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 73,976.81 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 |
|----------------|-------|---------------|
| 北京华恒业房地产开发有限公司 | 客户 | 22,633,986.00 |
| 光控安石大融城私募投资基金 | 客户 | 16,335,616.44 |
| 上海光丹投资中心（有限合伙） | 客户 | 11,440,356.18 |
| 上海光兰投资中心（有限合伙） | 客户 | 10,065,805.56 |
| 上海光魅投资中心（有限合伙） | 客户 | 5,990,232.90 |
| 合计 | / | 66,465,997.08 |

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 174,902,673.96 | 99.55 | 305,349,103.90 | 98.04 |
| 1至2年 | 100,201.41 | 0.06 | 2,691,481.37 | 0.86 |
| 2至3年 | 598,547.70 | 0.34 | 1,831,813.89 | 0.59 |
| 3至4年 | 23,537.07 | 0.01 | 1,307,203.17 | 0.42 |
| 4至5年 | - | - | - | - |
| 5年以上 | 75,158.95 | 0.04 | 267,495.94 | 0.09 |
| 合计 | 175,700,119.09 | 100.00 | 311,447,098.27 | 100.00 |

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

| 单位名称 | 期末余额 | 占预付款项总额的比 |
|----------------|----------------|-----------|
| 上海市嘉定区规划和土地管理局 | 172,204,560.00 | 98.01 |
| 上海嘉定南翔镇自来水管理站 | 690,134.00 | 0.39 |
| 上海嘉定区沪翔自来水厂 | 556,995.00 | 0.32 |
| 北京中京艺苑置业有限公司 | 529,474.37 | 0.30 |
| 嘉定区新型墙体材料办公室 | 516,446.00 | 0.29 |
| 合计 | 174,497,609.37 | 99.31 |

其他说明

√适用 □不适用

预付账款年末数比年初数减少 135,746,979.18 元，减少比例 43.59%，减少原因主要为：本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权受让，同时新增预付土地出让金；

5、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 应收利息 | 4,756,986.13 | 9,178,111.11 |
| 其他应收款 | 425,019,990.65 | 131,041,075.28 |
| 合计 | 429,776,976.78 | 140,219,186.39 |

应收利息

(2). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|--------------|
| 定期存款 | 4,756,986.13 | 9,178,111.11 |
| 合计 | 4,756,986.13 | 9,178,111.11 |

其他应收款

(3). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|------------------------|----------------|--------|----------------|----------|----------------|----------------|--------|----------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 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 | 17,815,493.18 | 3.27 | 13,615,493.18 | 76.43 | 4,200,000.00 | 17,815,493.18 | 7.04 | 13,615,493.18 | 76.43 | 4,200,000.00 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 527,125,246.88 | 96.57 | 106,305,256.23 | 20.17 | 420,819,990.65 | 235,160,641.83 | 92.96 | 108,319,566.55 | 46.06 | 126,841,075.28 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 900,000.00 | 0.16 | 900,000.00 | 100.00 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 545,840,740.06 | / | 120,820,749.41 | / | 425,019,990.65 | 252,976,135.01 | / | 121,935,059.73 | / | 131,041,075.28 |

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 其他应收款 (按单位) | 期末余额 | | | |
|----------------|---------------|---------------|----------|--------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 上海嘉达利工贸发展公司 | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 | 76.43 | 按可回收金额 |
| 合计 | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 | / | / |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---------|----------------|----------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内小计 | 8,648,003.80 | 405,146.88 | 4.68 |
| 1 至 2 年 | 1,177,960.45 | 471,184.18 | 40.00 |
| 2 至 3 年 | 517,673.00 | 414,138.40 | 80.00 |
| 3 年以上 | 105,015,886.77 | 105,014,786.77 | 100.00 |
| 合计 | 115,359,524.02 | 106,305,256.23 | / |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

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

(4). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------|----------------|----------------|
| 性质组合 | 411,765,722.86 | 122,582,928.65 |
| 账龄组合 | 115,359,524.02 | 112,577,713.18 |
| 合计 | 527,125,246.88 | 235,160,641.83 |

(5). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,362,687.38 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|---------|----------------|------|---------------------|---------------|
| 上海市嘉定区规划和土地管理局 | 土地竞买保证金 | 337,660,000.00 | 1年以内 | 61.86 | - |
| 上海嘉宝国际水陆工程公司 | 往来款 | 38,023,101.05 | 5年以上 | 6.97 | 38,023,101.05 |
| 青岛卓越融亿置业有限公司 | 保证金 | 20,000,000.00 | 1年以内 | 3.66 | - |
| 三河本图置业开发公司 | 往来款 | 17,832,122.97 | 5年以上 | 3.27 | 17,832,122.97 |
| 上海嘉达利工贸发展公司 | 往来款 | 17,815,493.18 | 5年以上 | 3.26 | 13,615,493.18 |
| 合计 | / | 431,330,717.20 | / | 79.02 | 69,470,717.20 |

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款年末数比年初数增加 293,978,915.37 元，增加 224.34%，增加原因主要是：本期支付的土地竞买保证金。

6、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---------|------------------|------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| | 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 | 136,688.95 | 118,369.61 | 18,319.34 | 129,216.62 | 118,369.61 | 10,847.01 |
| 库存商品 | 83,346.61 | 83,346.61 | - | 105,546.61 | 83,346.61 | 22,200.00 |
| 周转材料 | 2,643,544.03 | 155,861.45 | 2,487,682.58 | 2,642,095.48 | 155,861.45 | 2,486,234.03 |
| 消耗性生物资产 | 18,397,474.60 | - | 18,397,474.60 | 21,182,211.60 | - | 21,182,211.60 |
| 开发成本 | 3,914,699,220.86 | - | 3,914,699,220.86 | 2,712,143,553.97 | - | 2,712,143,553.97 |
| 开发产品 | 3,238,496,181.38 | - | 3,238,496,181.38 | 3,044,456,242.61 | - | 3,044,456,242.61 |
| 合计 | 7,174,456,456.43 | 357,577.67 | 7,174,098,878.76 | 5,780,658,866.89 | 357,577.67 | 5,780,301,289.22 |

“开发成本”主要项目：

| 项目名称 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 商品房 | 2,692,204,170.24 | 1,200,568,771.75 | - | 3,892,772,941.99 |
| 办公楼 | 19,939,383.73 | 1,986,895.14 | - | 21,926,278.87 |
| 综合体 | - | 3,945,846,859.83 | 3,945,846,859.83 | - |
| 合计 | 2,712,143,553.97 | 5,148,402,526.72 | 3,945,846,859.83 | 3,914,699,220.86 |

“开发产品”主要项目：

| 项目名称 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 商品房 | 2,180,402,492.49 | 10,511,951.83 | 1,575,787,690.44 | 615,126,753.88 |
| 动迁房 | 847,391,218.99 | - | 262,387,777.63 | 585,003,441.36 |
| 办公楼 | 16,662,531.13 | - | 1,160,488.99 | 15,502,042.14 |
| 综合体 | - | 2,022,863,944.00 | - | 2,022,863,944.00 |
| 合计 | 3,044,456,242.61 | 2,033,375,895.83 | 1,839,335,957.06 | 3,238,496,181.38 |

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 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 | 118,369.61 | - | - | - | - | 118,369.61 |
| 库存商品 | 83,346.61 | - | - | - | - | 83,346.61 |
| 周转材料 | 155,861.45 | - | - | - | - | 155,861.45 |
| 合计 | 357,577.67 | - | - | - | - | 357,577.67 |

其他说明

√适用 □不适用

存货年末数比年初数增加 1,393,797,589.54 元, 增加比例 24.11%, 增加原因主要为: 上海锦博置业有限公司开发的梦之星项目和光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发管理的光大安石中心项目纳入公司报表范围。

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 预缴税款 | 265,371,669.36 | 239,546,652.81 |
| 理财产品 | 80,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 国债回购 | - | 20,200,760.00 |
| 待抵扣进项税 | 12,063,705.35 | - |
| 合计 | 357,435,374.71 | 264,747,412.81 |

其他说明

其他流动资产年末数比年初数增加 92,687,961.90 元, 增加 35.01%, 增加原因主要为: 本期增加银行理财产品投资。

8、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售债务工具： | - | - | - | - | - | - |
| 可供出售权益工具： | 234,449,948.54 | 1,810,499.57 | 232,639,448.97 | 666,503,608.59 | 1,810,499.57 | 664,693,109.02 |
| 按公允价值计量的 | 69,744,297.88 | 648,895.76 | 69,095,402.12 | 113,397,957.93 | 648,895.76 | 112,749,062.17 |
| 按成本计量的 | 164,705,650.66 | 1,161,603.81 | 163,544,046.85 | 553,105,650.66 | 1,161,603.81 | 551,944,046.85 |
| 合计 | 234,449,948.54 | 1,810,499.57 | 232,639,448.97 | 666,503,608.59 | 1,810,499.57 | 664,693,109.02 |

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 合计 |
|---------------------|---------------|----------|---------------|
| 权益工具的成本/债务工具的摊余成本 | 11,920,162.45 | - | 11,920,162.45 |
| 公允价值 | 69,095,402.12 | - | 69,095,402.12 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 57,824,135.43 | - | 57,824,135.43 |
| 已计提减值金额 | 648,895.76 | - | 648,895.76 |

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位 | 账面余额 | | | | 减值准备 | | | | 在被投资单位持股比例(%) | 本期现金红利 |
|----------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|------|------|--------------|---------------|---------------|
| | 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | | |
| 上海浦东航头股份有限公司 | 201,500.00 | - | - | 201,500.00 | 201,500.00 | - | - | 201,500.00 | - | - |
| 上海农村商业银行股份有限公司 | 2,000,000.00 | - | - | 2,000,000.00 | - | - | - | - | - | 512,000.00 |
| 西上海汽车服务股份有限公司 | 3,537,288.00 | - | - | 3,537,288.00 | - | - | - | - | 2.17 | - |
| 上海南翔花园房地产有限公司 | 1,800,000.00 | - | 1,800,000.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 上海斯考特空调有限公司 | 1,489,837.33 | - | - | 1,489,837.33 | 960,103.81 | - | - | 960,103.81 | 30.00 | - |
| 上海华燕房盟网络科技股份有限公司 | 10,000,000.00 | - | - | 10,000,000.00 | - | - | - | - | 1.60 | - |
| 上海太平国际货柜有限公司 | 94,738,229.65 | - | - | 94,738,229.65 | - | - | - | - | 15.04 | - |
| 首誉光控光大银行盈驰1号专项资产管理计划 | 96,000,000.00 | - | 96,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | 5,185,488.22 |
| 上海安依投资有限公司 | 300,000.00 | - | - | 300,000.00 | - | - | - | - | 0.99 | - |
| 首誉光控乌镇雅达1号专项资产管理计划 | 40,000,000.00 | - | - | 40,000,000.00 | - | - | - | - | 40.00 | - |
| 上海光魅投资中心(有限合伙) | 300,000,000.00 | - | 300,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | 19,909,589.03 |
| 上海熙邻网络技术有限公司 | 3,000,000.00 | - | - | 3,000,000.00 | - | - | - | - | 5.66 | - |
| 重庆光控新业发展有限公司 | 38,795.68 | - | - | 38,795.68 | - | - | - | - | 0.01 | - |
| 上海嘉宝贸易发展有限公司 | - | 400,000.00 | - | 400,000.00 | - | - | - | - | 10.00 | - |
| 珠海宜锐投资中心(有限合伙) | - | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 艺格工装(北京)科技有限公司 | - | 9,000,000.00 | - | 9,000,000.00 | - | - | - | - | 2.53 | - |
| 合计 | 553,105,650.66 | 11,400,000.00 | 399,800,000.00 | 164,705,650.66 | 1,161,603.81 | - | - | 1,161,603.81 | / | 25,607,077.25 |

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 合计 |
|---------------|--------------|----------|--------------|
| 期初已计提减值余额 | 1,810,499.57 | - | 1,810,499.57 |
| 本期计提 | - | - | - |
| 其中：从其他综合收益转入 | - | - | - |
| 本期减少 | - | - | - |
| 其中：期后公允价值回升转回 | / | - | - |
| 期末已计提减值金余额 | 1,810,499.57 | - | 1,810,499.57 |

其他说明

√适用 □不适用

可供出售金融资产年末数比年初数减少 432,053,660.05 元，减少比例 65.00%，减少原因主要为：本期出售上海光魅投资中心（有限合伙）3 亿元优先级财产份额。

9、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | | 折现率区间 |
|----------|---------------|------|---------------|------|------|------|-------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | |
| 融资租赁款 | - | - | - | - | - | - | / |
| 分期收款销售商品 | - | - | - | - | - | - | / |
| 分期收款提供劳务 | - | - | - | - | - | - | / |
| 其他 | 85,169,774.09 | - | 85,169,774.09 | - | - | - | / |
| 合计 | 85,169,774.09 | - | 85,169,774.09 | - | - | - | / |

其他说明

√适用 □不适用

长期应收款年末数比年初数增加 85,169,774.09 元，增加原因主要为：不动产资产管理业务超额管理费收入确认的长期应收款。

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|------------------|----------------|----------------|------|----------------|----------|--------|-------------|--------|----|----------------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 香港嘉达利发展有限公司 | 5,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 上海光渝投资中心（有限合伙） | 223,308,570.52 | - | - | 62,714,414.92 | - | - | - | - | - | 286,022,985.44 | - |
| 珠海安石宜颖投资中心（有限合伙） | - | 220,100,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 220,100,000.00 | - |
| 上海光丹投资中心（有限合伙） | - | 490,100,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 490,100,000.00 | - |
| 上海光翎投资中心（有限合伙） | - | 450,000,000.00 | - | 171,737,968.02 | - | - | - | - | - | 621,737,968.02 | - |
| 珠海安石宜涵投资中心（有限合伙） | - | 41,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 41,000,000.00 | - |
| 宜兴光迪投资中心（有限合伙） | - | 264,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 264,000,000.00 | - |
| 珠海安石宜晟投资中心（有限合伙） | - | 302,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 302,000,000.00 | - |
| 珠海安石宜茂投资中心（有限合伙） | - | 57,400,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 57,400,000.00 | - |
| 珠海安石宜昭投资中心（有限合伙） | - | 150,100,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 150,100,000.00 | - |
| 上海雷泰投资中心（有限合伙） | - | 180,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 180,000,000.00 | - |
| 珠海安石宜竺投资中心（有限合伙） | - | 22,500,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 22,500,000.00 | - |
| 上海光野投资中心（有限合伙） | - | 100,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 100,000,000.00 | - |
| 上海光妍投资中心（有限合伙） | - | 301,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 301,000,000.00 | - |

2018 年年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|--------------|----------------|---|---|--------------|---|---|------------------|--------------|
| 上海光魅投资中心（有限合伙） | - | 460,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 460,000,000.00 | - |
| EBA Investments Real Estate Fund, L.P | - | 41,007,620.00 | - | - | - | - | - | - | - | 41,007,620.00 | - |
| 珠海安岩投资管理有限公司 | - | 5,000,000.00 | - | -5,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 上海建工安皓股权投资基金管理有限公司 | - | 5,500,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 5,500,000.00 | - |
| 昆山安住此间商务信息咨询有限公司 | - | 4,800,000.00 | - | 4,238,884.32 | - | - | - | - | - | 9,038,884.32 | - |
| 小计 | 228,308,570.52 | 3,094,507,620.00 | - | 233,691,267.26 | - | - | - | - | - | 3,556,507,457.78 | 5,000,000.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海高泰精密管材股份有限公司 | 3,444,895.13 | - | - | 413,853.39 | - | - | - | - | - | 3,858,748.52 | - |
| 上海格林风范房地产发展有限公司 | 127,454,025.79 | - | - | 2,186,246.79 | - | - | - | - | - | 129,640,272.58 | - |
| 上海嘉定老庙黄金有限公司 | 7,607,326.92 | - | - | 404,810.56 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 6,182,036.49 | - |
| 上海安亭老庙黄金有限公司 | 620,794.68 | - | - | -167,580.74 | - | - | - | - | - | 453,213.94 | - |
| 上海嘉宝贸易发展有限公司 | 2,693,028.88 | - | 2,369,927.06 | -323,101.82 | - | - | - | - | - | - | - |
| 上海嘉宝安石置业有限公司 | 83,729,164.74 | - | - | -13,191,404.81 | - | - | - | - | - | 70,537,759.93 | - |
| 保研咨询（深圳）有限公司 | 2,554,660.90 | - | - | -138,764.81 | - | - | - | - | - | 2,415,896.09 | - |
| 重庆悠游光石企业管理有限公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 北京安石永景时尚科技有限公司 | 1,992,790.83 | - | - | -1,992,790.83 | - | - | - | - | - | - | - |
| 重庆市美家德实业发展有限公司 | 13,032,739.24 | - | - | -1,986,741.09 | - | - | - | - | - | 11,045,998.15 | - |
| 上海熙麦商务咨询管理有限公司 | - | 4,000,000.00 | - | -297,834.94 | - | - | - | - | - | 3,702,165.06 | - |
| 光歆设施管理（上海）有限公司 | - | 400,000.00 | - | -262,598.97 | - | - | - | - | - | 137,401.03 | - |
| 小计 | 243,129,427.11 | 4,400,000.00 | 2,369,927.06 | -15,355,907.27 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 227,973,491.79 | - |
| 合计 | 471,437,997.63 | 3,098,907,620.00 | 2,369,927.06 | 218,335,359.99 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 3,784,480,949.57 | 5,000,000.00 |

其他说明

长期股权投资年末数比年初数增加 3,313,042,951.94 元，增加 710.29%，增加原因主要为：增加对不动产投资业务的投资。

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 合计 |
|--------------------|----------------|----------------|------------------|
| 一、账面原值 | | | |
| 1. 期初余额 | 436,087,019.46 | 59,620,082.93 | 495,707,102.39 |
| 2. 本期增加金额 | 557,703,548.50 | 276,168,295.02 | 833,871,843.52 |
| (1) 外购 | - | - | - |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | 557,703,548.50 | 276,168,295.02 | 833,871,843.52 |
| 3. 本期减少金额 | 2,029,219.90 | 4,843,709.73 | 6,872,929.63 |
| (1) 处置 | 2,029,219.90 | 4,843,709.73 | 6,872,929.63 |
| 4. 期末余额 | 991,761,348.06 | 330,944,668.22 | 1,322,706,016.28 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1. 期初余额 | 140,360,054.06 | 14,917,750.06 | 155,277,804.12 |
| 2. 本期增加金额 | 34,860,196.17 | 3,111,945.08 | 37,972,141.25 |
| (1) 计提或摊销 | 34,860,196.17 | 3,111,945.08 | 37,972,141.25 |
| 3. 本期减少金额 | 1,644,815.84 | 904,159.18 | 2,548,975.02 |
| (1) 处置 | 1,644,815.84 | 904,159.18 | 2,548,975.02 |
| (2) 其他转出 | - | - | - |
| 4. 期末余额 | 173,575,434.39 | 17,125,535.96 | 190,700,970.35 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1. 期初余额 | 2,220,998.40 | - | 2,220,998.40 |
| 2. 本期增加金额 | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - |
| 4. 期末余额 | 2,220,998.40 | - | 2,220,998.40 |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 期末账面价值 | 815,964,915.27 | 313,819,132.26 | 1,129,784,047.53 |
| 2. 期初账面价值 | 293,505,967.00 | 44,702,332.87 | 338,208,299.87 |

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

投资性房地产年末数比年初数增加 791,575,747.66 元，增加 234.05%，增加原因主要为：光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目部分物业用于出租。

12、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 固定资产 | 214,876,579.21 | 203,489,741.04 |
| 合计 | 214,876,579.21 | 203,489,741.04 |

固定资产

(2). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 房屋装修改造 | 办公及其他设备 | 合计 |
|--------------|------------------|--------------|--------------|------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值： | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 222,185,281.22 | 2,874,433.70 | 8,783,922.49 | 218,500.00 | 7,862,602.09 | 241,924,739.50 |
| 2. 本期增加金额 | 1,248,932,099.96 | 6,958,860.70 | 7,623.85 | - | 3,936,587.47 | 1,259,835,171.98 |
| (1) 购置 | - | 1,551.72 | - | - | 2,785,104.71 | 2,786,656.43 |
| (3) 企业合并增加 | 1,231,181,577.79 | 6,957,308.98 | 7,623.85 | - | 1,151,482.76 | 1,239,297,993.38 |
| (4) 存货转入 | 17,750,522.17 | - | - | - | - | 17,750,522.17 |
| 3. 本期减少金额 | 1,241,829,995.68 | 37,116.86 | 1,337,096.36 | - | 237,153.00 | 1,243,441,361.90 |
| (1) 处置或报废 | - | 37,116.86 | 1,337,096.36 | - | 237,153.00 | 1,611,366.22 |
| (2) 转入在建工程 | 1,231,181,577.79 | - | - | - | - | 1,231,181,577.79 |
| (3) 转入投资性房地产 | 10,648,417.89 | - | - | - | - | 10,648,417.89 |
| 4. 期末余额 | 229,287,385.50 | 9,796,177.54 | 7,454,449.98 | 218,500.00 | 11,562,036.56 | 258,318,549.58 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 24,040,218.05 | 2,746,835.88 | 7,918,636.69 | 209,760.00 | 3,519,547.84 | 38,434,998.46 |
| 2. 本期增加金额 | 18,994,910.10 | 3,241,844.44 | 274,244.60 | - | 2,001,215.02 | 24,512,214.16 |
| (1) 计提 | 18,994,910.10 | 3,241,844.44 | 274,244.60 | - | 2,001,215.02 | 24,512,214.16 |
| 3. 本期减少金额 | 18,002,793.72 | 13,397.48 | 1,283,612.51 | - | 205,438.54 | 19,505,242.25 |
| (1) 处置或报废 | - | 13,397.48 | 1,283,612.51 | - | 205,438.54 | 1,502,448.53 |
| (2) 转入在建工程 | 8,632,988.40 | - | - | - | - | 8,632,988.40 |
| (3) 转入投资性房地产 | 9,369,805.32 | - | - | - | - | 9,369,805.32 |
| 4. 期末余额 | 25,032,334.43 | 5,975,282.84 | 6,909,268.78 | 209,760.00 | 5,315,324.32 | 43,441,970.37 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | - | - | - | - | - | - |
| 2. 本期增加金额 | - | - | - | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - | - | - | - |
| 4. 期末余额 | - | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 204,255,051.07 | 3,820,894.70 | 545,181.20 | 8,740.00 | 6,246,712.24 | 214,876,579.21 |
| 2. 期初账面价值 | 198,145,063.17 | 127,597.82 | 865,285.80 | 8,740.00 | 4,343,054.25 | 203,489,741.04 |

13、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|------|
| 在建工程 | 3,127,670,395.90 | - |
| 工程物资 | - | - |
| 合计 | 3,127,670,395.90 | - |

在建工程

(2). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|----------|------------------|------|------------------|------|------|------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 上海明悦项目 | 1,250,505,336.67 | - | 1,250,505,336.67 | - | - | - |
| 光大安石中心项目 | 1,877,165,059.23 | - | 1,877,165,059.23 | - | - | - |
| 合计 | 3,127,670,395.90 | - | 3,127,670,395.90 | - | - | - |

其他说明

√适用 □不适用

在建工程年末数比年初数增加 3,127,670,395.90 元，增加原因主要是：上海明悦酒店管理有限公司和光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范围，上海明悦酒店管理有限公司对持有的上海明悦项目物业升级改造，光控安石-上海一号私募投资基金下属企业开发的光大安石中心项目部分物业内部装修；

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 合计 |
|------------|----------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值 | | | |
| 1. 期初余额 | - | 4,370,394.24 | 4,370,394.24 |
| 2. 本期增加金额 | 432,994,923.21 | 616,249.91 | 433,611,173.12 |
| (1) 购置 | - | 494,881.80 | 494,881.80 |
| (2) 内部研发 | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | 432,994,923.21 | 121,368.11 | 433,116,291.32 |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - |
| 4. 期末余额 | 432,994,923.21 | 4,986,644.15 | 437,981,567.36 |
| 二、累计摊销 | | | |
| 1. 期初余额 | - | 255,785.55 | 255,785.55 |
| 2. 本期增加金额 | 15,009,426.73 | 957,901.81 | 15,967,328.54 |
| (1) 计提 | 15,009,426.73 | 957,901.81 | 15,967,328.54 |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - |
| 4. 期末余额 | 15,009,426.73 | 1,213,687.36 | 16,223,114.09 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1. 期初余额 | - | - | - |
| 2. 本期增加金额 | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - |
| 4. 期末余额 | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 期末账面价值 | 417,985,496.48 | 3,772,956.79 | 421,758,453.27 |
| 2. 期初账面价值 | - | 4,114,608.69 | 4,114,608.69 |

其他说明：

√适用 □不适用

无形资产年末数比年初数增加 417,643,844.58 元，增加 10,150.27%，增加原因主要是：本期上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围增加的上海明悦项目土地使用权。

15、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------------|------------------|---------|------|------------------|
| | | 企业合并形成的 | 处置 | |
| 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 | 1,263,692,231.81 | - | - | 1,263,692,231.81 |
| 合计 | 1,263,692,231.81 | - | - | 1,263,692,231.81 |

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

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

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

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

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（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

√适用 □不适用

公司聘请上海众华资产评估有限公司对光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司相关资产组在2018年12月31日的可回收价值进行评估。

上海众华资产评估有限公司出具了沪众评报字（2019）第0151号评估报告，资产组的可回收金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年化增长率为5%-8%不等。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为15.49%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以2018年12月31日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组可回收金额为2,808,000,000.00元，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司资产组账面价值为253,693,099.61元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为2,477,827,905.51元。

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

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 其他减少金额 | 期末余额 |
|----------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|
| 房屋修缮费 | 2,211,633.16 | 4,863,975.95 | 2,319,861.01 | - | 4,755,748.10 |
| 重庆观音桥租赁费 | 26,785,714.29 | - | 6,000,000.00 | - | 20,785,714.29 |
| 明悦商标使用权 | - | 20,388,349.59 | 2,038,834.92 | - | 18,349,514.67 |
| 合计 | 28,997,347.45 | 25,252,325.54 | 10,358,695.93 | - | 43,890,977.06 |

其他说明：

长期待摊费用年末数比年初数增加 14,893,629.61 元，增加 51.36%，增加原因主要是：上海明悦酒店管理有限公司纳入并表报表范围增加的商标使用权。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 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 | 15,227,291.93 | 3,806,822.99 | 17,483,227.52 | 4,370,806.88 |
| 内部交易未实现利润 | 267,418,228.96 | 66,854,557.24 | 262,062,302.56 | 65,515,575.64 |
| 可抵扣亏损 | 46,372,378.02 | 11,593,094.51 | 2,570,413.20 | 642,603.30 |
| 公允价值变动 | 9,142,873.30 | 2,285,718.34 | 662,889.96 | 165,722.49 |
| 预提费用 | 235,445,524.17 | 58,861,381.05 | 141,965,113.48 | 35,491,278.37 |
| 股权投资损失 | 1,968,258.38 | 492,064.59 | 1,968,258.36 | 492,064.59 |
| 合计 | 575,574,554.76 | 143,893,638.72 | 426,712,205.08 | 106,678,051.27 |

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| | 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 |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | 2,409,764,760.16 | 602,441,190.04 | - | - |
| 可供出售金融资产公允价值变动 | 59,388,985.79 | 14,847,246.45 | 108,668,360.36 | 27,167,090.09 |
| 股权投资贷方差额 | 1,619,504.48 | 404,876.12 | 1,619,504.48 | 404,876.12 |
| 企业投资产生的暂时性差异 | 326,640,527.40 | 81,660,131.85 | 46,208,570.52 | 11,552,142.63 |
| 超额收益产生的暂时性差异 | 85,169,774.09 | 21,292,443.52 | - | - |
| 合计 | 2,882,583,551.92 | 720,645,887.98 | 156,496,435.36 | 39,124,108.84 |

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

递延所得税资产年末数比年初数增加 37,215,587.45 元，增加 34.89%，增加原因主要是：计提的应付房地产开发业务销售渠道费和计提的管理费用增加。

递延所得税负债年末数比年初数增加 681,521,779.14 元，增加 1,741.95%，增加原因主要是：本期合并上海明悦酒店管理有限公司和光控安石-上海一号私募投资基金，购并日资产评估增值确认的递延所得税负债。

18、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|----------------|
| 委托贷款 | - | 470,000,000.00 |
| 合计 | - | 470,000,000.00 |

其他说明：

其他非流动资产年末数比年初数减少 470,000,000.00 元，减少 100.00%，减少原因主要是：上海锦博置业有限公司纳入公司合并报表范围，上年期末通过银行委贷给上海锦博置业有限公司的项目开发款本期合并抵消且上海锦博置业有限公司期末已全部归还该项委托贷款。

19、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 应付票据 | - | - |
| 应付账款 | 773,120,452.56 | 704,588,564.97 |
| 合计 | 773,120,452.56 | 704,588,564.97 |

应付票据

(2). 应付票据列示

□适用 √不适用

应付账款

(3). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 452,919,771.21 | 622,609,456.97 |
| 1-2 年 | 164,469,986.27 | 30,336,063.97 |
| 2-3 年 | 107,740,479.07 | 20,825,170.58 |
| 3-4 年 | 19,980,740.38 | 11,130,879.80 |
| 4-5 年 | 9,030,309.80 | 2,723,915.96 |
| 5 年以上 | 18,979,165.83 | 16,963,077.69 |
| 合计 | 773,120,452.56 | 704,588,564.97 |

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----------------|---------------|-----------|
| 方远建设集团股份有限公司 | 25,557,290.95 | 未结算工程款 |
| 五洋建设集团股份有限公司 | 21,251,062.00 | 未结算工程款 |
| 上海嘉定娄塘建筑安装有限公司 | 10,789,932.00 | 未结算工程款 |
| 合计 | 57,598,284.95 | / |

20、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 2,007,748,736.74 | 2,354,138,176.88 |
| 1-2 年 | 844,725,713.60 | 1,648,248,050.04 |
| 2-3 年 | 5,810,750.71 | - |
| 3-4 年 | 397,185.21 | 796,965.50 |
| 4-5 年 | 796,965.50 | - |
| 5 年以上 | 599,229.00 | 599,229.00 |
| 合计 | 2,860,078,580.76 | 4,003,782,421.42 |

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-----|----------------|-----------|
| 购房者 | 844,201,165.00 | 未符合收入结转条件 |
| 合计 | 844,201,165.00 | / |

其他说明

√适用 □不适用

预收账款年末数比年初数减少 1,143,703,840.66 元，减少 28.57%，减少原因主要是：房地产开发业务预收商品房销售款符合条件结转收入。

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、短期薪酬 | 138,052,166.49 | 332,152,395.46 | 242,156,203.85 | 228,048,358.10 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 550,039.89 | 17,276,952.33 | 17,537,435.59 | 289,556.63 |
| 三、辞退福利 | - | 2,265,658.72 | 2,219,000.00 | 46,658.72 |
| 四、一年内到期的其他福利 | - | - | - | - |
| 合计 | 138,602,206.38 | 351,695,006.51 | 261,912,639.44 | 228,384,573.45 |

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 136,212,790.91 | 309,281,043.40 | 219,950,225.56 | 225,543,608.75 |
| 二、职工福利费 | 60.00 | 3,022,434.42 | 2,968,835.89 | 53,658.53 |
| 三、社会保险费 | 285,970.92 | 9,488,415.57 | 9,574,706.11 | 199,680.38 |
| 其中：医疗保险费 | 250,895.83 | 8,398,950.81 | 8,471,562.73 | 178,283.91 |
| 工伤保险费 | 14,692.38 | 306,569.63 | 314,129.46 | 7,132.55 |
| 生育保险费 | 20,382.71 | 782,895.13 | 789,013.92 | 14,263.92 |
| 四、住房公积金 | 94,999.00 | 7,624,803.00 | 7,719,802.00 | - |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 1,458,345.66 | 2,735,699.07 | 1,942,634.29 | 2,251,410.44 |
| 合计 | 138,052,166.49 | 332,152,395.46 | 242,156,203.85 | 228,048,358.10 |

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|------------|---------------|---------------|------------|
| 1、基本养老保险 | 530,819.95 | 16,770,770.21 | 17,026,006.27 | 275,583.89 |
| 2、失业保险费 | 19,219.94 | 506,182.12 | 511,429.32 | 13,972.74 |
| 3、企业年金缴费 | - | - | - | - |
| 合计 | 550,039.89 | 17,276,952.33 | 17,537,435.59 | 289,556.63 |

其他说明：

√适用 □不适用

应付职工薪酬年末数比年初数增加89,782,367.07元，增加64.78%，增加主要原因是：公司按薪酬考核方案计提的应付职工薪酬；

22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税 | 29,897,946.42 | 48,393,715.96 |
| 企业所得税 | 146,527,250.10 | 73,779,910.16 |
| 个人所得税 | 3,321,229.59 | 3,342,385.40 |
| 城市维护建设税 | 1,602,249.59 | 2,535,075.60 |
| 房产税 | 3,182,011.63 | 3,184,386.68 |
| 土地增值税 | - | 35,302,152.37 |
| 教育费附加 | 680,468.95 | 1,588,186.91 |
| 地方教育费附加 | 298,670.47 | 685,811.17 |
| 河道管理费 | 81,313.70 | 97,728.32 |
| 土地使用税 | - | 712,201.86 |
| 印花税 | 40,045.23 | 29,604.72 |
| 合计 | 185,631,185.68 | 169,651,159.15 |

23、其他应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 应付利息 | 117,083,049.89 | 725,694.44 |
| 应付股利 | 10,044,605.22 | 8,947,626.27 |
| 其他应付款 | 2,556,976,532.04 | 891,543,411.84 |
| 合计 | 2,684,104,187.15 | 901,216,732.55 |

应付利息**(2). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|----------------|------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 18,982,265.92 | 725,694.44 |
| 企业债券利息 | 97,570,373.01 | - |
| 短期借款应付利息 | 530,410.96 | - |
| 合计 | 117,083,049.89 | 725,694.44 |

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应付利息年末数比年初数增加 116,357,355.45 元，增加 16,033.93%，增加主要原因是：本期公司发行 200,000.00 万元非公开定向债务融资工具和 65,100.00 万元资产支持票据计提的应付债券利息。

应付股利**(3). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|--------------|
| 普通股股利 | 10,044,605.22 | 8,947,626.27 |
| 合计 | 10,044,605.22 | 8,947,626.27 |

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 1 年以内 | 1,941,853,179.52 | 561,118,246.78 |
| 1-2 年 | 471,267,444.14 | 85,316,556.59 |
| 2-3 年 | 27,081,457.00 | 65,192,881.21 |
| 3-4 年 | 98,168,040.49 | 65,381,325.89 |
| 4-5 年 | 1,564,487.05 | 18,671,175.07 |
| 5 年以上 | 17,041,923.84 | 95,863,226.30 |
| 合计 | 2,556,976,532.04 | 891,543,411.84 |

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------|----------------|-----------|
| 上海西上海集团置业有限公司 | 128,605,400.00 | 未到结算期 |
| 上海嘉翔城镇建设投资有限公司 | 125,645,756.00 | 未到结算期 |
| 上海格林风范房地产发展有限公司 | 104,029,502.40 | 联营企业往来款 |
| 合计 | 358,280,658.40 | / |

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款年末数比年初数增加 1,665,433,120.20 元，增加 186.80%，增加原因主要是：动迁配套房项目收到的往来款和少数股权往来款；

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------------|------------------|---------------|
| 1 年内到期的长期借款 | 1,800,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 1 年内到期的应付债券 | 879,799,000.00 | - |
| 1 年内到期的长期应付款 | 80,000,000.00 | - |
| 合计 | 2,759,799,000.00 | 40,000,000.00 |

其他说明：

1 年内到期的非流动负债年末数比年初数增加 2,719,799,000.00 元，增加 6,799.50%，增加原因主要是：光控安石-上海私募投资基金纳入公司合并报表范围增加的 1 年内到期的长期借款及公司 14 嘉宝债 1 年内到期。

25、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|----------------|
| 质押借款 | - | - |
| 抵押借款 | 3,474,584,151.00 | - |
| 保证借款 | 399,980,000.00 | 500,000,000.00 |
| 合计 | 3,874,564,151.00 | 500,000,000.00 |

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款年末数比年初数增加 3,374,564,151.00 元，增加 674.91%，增加原因主要是：光控安石-上海一号私募投资基金下属企业纳入公司合并报表范围增加的长期银行借款。

26、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|----------------|
| 债券面值 | 2,651,000,000.00 | 879,799,000.00 |
| 应计利息 | - | 9,280,071.64 |
| 合计 | 2,651,000,000.00 | 889,079,071.64 |

(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）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 本期偿还 | 期末余额 |
|----------------|---------------|------------|------|------------------|----------------|------------------|------|------------------|
| 14 嘉宝债（注 1） | 879,799,000 | 2014-10-23 | 5 年 | 960,000,000.00 | 889,079,071.64 | - | - | - |
| 资产支持票据 | 651,000,000 | 2018-10-30 | 18 年 | 651,000,000.00 | - | 651,000,000.00 | - | 651,000,000.00 |
| 18 光大嘉宝 PPN001 | 1,000,000,000 | 2018-1-30 | 3 年 | 1,000,000,000.00 | - | 1,000,000,000.00 | - | 1,000,000,000.00 |
| 18 光大嘉宝 PPN002 | 200,000,000 | 2018-7-3 | 3 年 | 200,000,000.00 | - | 200,000,000.00 | - | 200,000,000.00 |
| 18 光大嘉宝 PPN003 | 400,000,000 | 2018-9-7 | 3 年 | 400,000,000.00 | - | 400,000,000.00 | - | 400,000,000.00 |
| 18 光大嘉宝 PPN004 | 400,000,000 | 2018-12-4 | 3 年 | 400,000,000.00 | - | 400,000,000.00 | - | 400,000,000.00 |
| 合计 | / | / | / | 3,611,000,000.00 | 889,079,071.64 | 2,651,000,000.00 | - | 2,651,000,000.00 |

注 1:14 嘉宝债一年内到期转入一年内到期的非流动负债

其他说明：

√适用 □不适用

应付债券年末数比年初数增加 1,761,920,928.36 元，增加 198.17%，增加原因主要是：本期公司发行 200,000.00 万元非公开定向债务融资工具和 65,100.00 万元资产支持票据及公司 14 嘉宝债因一年内到期而转入一年内到期的非流动负债；

27、长期应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 长期应付款 | 11,495,860.00 | - |
| 专项应付款 | - | - |
| 合计 | 11,495,860.00 | - |

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 |
|---------|------|---------------|
| 非金融机构借款 | - | 11,495,860.00 |

其他说明：

长期应付款年末数比年初数增加 11,495,860.00 元，增加原因主要是：本期增加的对非金融机构的长期借款。

28、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|----------------|------|
| 合伙企业优先级财产份额 | 203,250,000.00 | - |
| 合计 | 203,250,000.00 | - |

其他说明：

其他非流动负债期末数比期初数增加 203,250,000.00 元，增加原因主要是：并表企业上海光稳投资中心（有限合伙）收到的优先级财产份额出资款。

29、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| | 期初余额 | 本次变动增减(+、-) | | | | 期末余额 |
|------|----------------|-------------|----|----------------|----------------|------------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 小计 | |
| 股份总数 | 887,387,812.00 | - | - | 266,216,344.00 | 266,216,344.00 | 1,153,604,156.00 |

其他说明：

公司根据股东大会决议，实施以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股的方案，共计转增股本 266,216,344 股。该项股本变更已经由众华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 6 月 22 日出具众会验字（2018）第 5244 号验资报告验资确认。

30、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------------|------------------|------|----------------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 1,968,034,779.35 | - | 266,216,344.00 | 1,701,818,435.35 |
| 其他资本公积 | 66,620,338.16 | - | - | 66,620,338.16 |
| 合计 | 2,034,655,117.51 | - | 266,216,344.00 | 1,768,438,773.51 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司根据股东大会决议，实施以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股的方案，共计转增股本 266,216,344 股。

31、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初 余额 | 本期发生金额 | | | | | 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 | 税后归属于少 数股东 | |
| 一、不能重分类进损益 的其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：重新计量设定受 益计划变动额 | - | - | - | - | - | - | - |
| 权益法下不能转损益的 其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、将重分类进损益的 其他综合收益 | 76,062,787.94 | -41,567,724.95 | - | -10,913,415.01 | -31,674,176.87 | 1,019,866.93 | 44,388,611.07 |
| 其中：权益法下可转损 益的其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 可供出售金融资产公允 价值变动损益 | 76,108,346.61 | -43,653,660.05 | - | -10,913,415.01 | -32,740,245.04 | - | 43,368,101.57 |
| 持有至到期投资重分类 为可供出售金融资产损 益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 外币财务报表折算差额 | -45,558.67 | 2,085,935.10 | - | - | 1,066,068.17 | 1,019,866.93 | 1,020,509.50 |
| 其他综合收益合计 | 76,062,787.94 | -41,567,724.95 | - | -10,913,415.01 | -31,674,176.87 | 1,019,866.93 | 44,388,611.07 |

32、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 294,968,921.74 | 5,379,246.80 | - | 300,348,168.54 |
| 任意盈余公积 | - | - | - | - |
| 储备基金 | - | - | - | - |
| 企业发展基金 | - | - | - | - |
| 合计 | 294,968,921.74 | 5,379,246.80 | - | 300,348,168.54 |

33、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 2,146,156,177.43 | 1,822,869,222.36 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | - | - |
| 调整后期初未分配利润 | 2,146,156,177.43 | 1,822,869,222.36 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 881,461,781.40 | 545,357,887.46 |
| 减：提取法定盈余公积 | 5,379,246.80 | 78,723,670.50 |
| 提取任意盈余公积 | - | - |
| 提取一般风险准备 | - | - |
| 应付普通股股利 | 186,351,440.52 | 143,347,261.89 |
| 转作股本的普通股股利 | - | - |
| 期末未分配利润 | 2,835,887,271.51 | 2,146,156,177.43 |

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

34、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 4,662,493,074.08 | 2,039,766,241.18 | 3,078,666,532.27 | 1,719,357,712.03 |
| 其他业务 | 95,195,933.13 | 7,564,822.61 | 4,640,043.21 | 2,420,099.48 |
| 合计 | 4,757,689,007.21 | 2,047,331,063.79 | 3,083,306,575.48 | 1,721,777,811.51 |

35、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税 | 17,785,116.60 | 57,592,285.55 |
| 城市维护建设税 | 12,834,787.79 | 9,800,833.65 |
| 教育费附加 | 7,100,361.94 | 5,174,969.42 |
| 房产税 | 11,329,509.52 | 6,705,855.03 |
| 土地使用税 | 3,317,368.89 | 3,259,387.08 |
| 车船使用税 | 63,662.60 | 13,635.00 |
| 印花税 | 1,731,375.55 | 3,999,304.86 |
| 地方教育费附加 | 4,609,043.79 | 2,650,525.38 |
| 河道管理费 | 954,277.52 | 509,917.62 |
| 土地增值税 | 558,707,006.83 | 92,141,707.09 |
| 合计 | 618,432,511.03 | 181,848,420.68 |

其他说明：

税金及附加本年数比上年数增加 436,584,090.35 元，增加 240.08%，增加原因主要是：房地产开发业务结转收入增加和结转毛利率上升，对应计提土地增值税增加。

36、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|---------------|
| 职工薪酬 | 5,959,080.29 | 3,875,803.32 |
| 销售佣金 | 28,442,898.30 | 46,166,012.42 |
| 广告费 | 6,025,000.00 | 3,149,150.00 |
| 咨询及中介服务 | 64,150,010.17 | 19,569,500.00 |
| 物业服务费 | 5,352,062.88 | 5,744,472.00 |
| 客服费 | 884,400.00 | 787,400.00 |
| 其他 | 3,583,691.52 | 2,645,732.54 |
| 合计 | 114,397,143.16 | 81,938,070.28 |

其他说明：

销售费用本年数比上年数增加 32,459,072.88 元，增加 39.61%，增加原因主要是：房地产开发业务广告费和销售渠道费增加。

37、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 257,112,636.93 | 179,399,868.24 |
| 办公费 | 24,958,267.90 | 23,785,515.23 |
| 差旅费 | 13,772,870.39 | 9,642,631.82 |
| 业务招待费 | 405,586.84 | 806,266.62 |
| 中介服务费 | 45,489,532.61 | 30,981,671.64 |
| 折旧及摊销 | 44,295,431.71 | 13,552,734.42 |
| 咨询顾问费 | 395,411.76 | 843,754.16 |
| 其他 | 23,560,461.87 | 11,934,658.77 |
| 合计 | 409,990,200.01 | 270,947,100.90 |

其他说明：

管理费用本年数比上年数增加 139,043,099.11 元，增加 51.32%，增加原因主要是：光控安石-上海一号私募投资基金及上海明悦酒店管理有限公司纳入合并报表范围增加的管理费用及本期按公司薪酬考核方案计提的职工奖励。

38、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|----------------|----------------|
| 利息支出 | 287,161,440.36 | 67,349,663.37 |
| 利息收入 | -44,732,328.58 | -42,491,179.36 |
| 汇兑净损失/(净收益) | -89,263.51 | 565,832.14 |
| 银行手续费等 | 7,164,251.50 | 1,079,522.43 |
| 合计 | 249,504,099.77 | 26,503,838.58 |

其他说明：

财务费用本年数比上年数增加 223,000,261.19 元，增加 841.39%，增加原因主要是：融资增加导致借款利息支出增加。

39、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|---------------|----------------|
| 一、坏账损失 | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |
| 二、存货跌价损失 | - | - |
| 三、可供出售金融资产减值损失 | - | - |
| 五、长期股权投资减值损失 | - | - |
| 六、投资性房地产减值损失 | - | - |
| 七、固定资产减值损失 | - | - |
| 九、在建工程减值损失 | - | - |
| 十二、无形资产减值损失 | - | - |
| 十三、商誉减值损失 | - | - |
| 合计 | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |

40、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------|------------|
| 稳岗补贴 | - | 390,000.00 |
| 其他 | 342,731.26 | - |
| 合计 | 342,731.26 | 390,000.00 |

41、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 219,147,962.03 | 39,482,621.32 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 26,464,464.28 | 2,097,942.12 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | 1,018,420.91 | 1,944,870.76 |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | 844,934.07 | 328,511.82 |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | 14,851,121.04 | 1,701,388.84 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | 41,676,864.32 | 8,910,891.09 |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | - | - |
| 其他 | 3,613,357.22 | 13,379,384.83 |
| 合计 | 307,617,123.87 | 67,845,610.78 |

其他说明：

投资收益本年数比上年数增加239,771,513.09元，增加353.41%，增加原因主要是：本期不动产投资业务投资收益增加。

42、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产 | -13,577,927.97 | 16,175,213.19 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | - | - |
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | - | - |
| 合计 | -13,577,927.97 | 16,175,213.19 |

其他说明：

公允价值变动收益本年数与上年数相比减少 29,753,141.16 元，减少 183.94%，减少原因主要是：本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降。

43、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|------------|---------------|
| 非流动资产处置收益 | 880,251.75 | 14,725,969.17 |
| 合计 | 880,251.75 | 14,725,969.17 |

其他说明：

资产处置收益本期数比上年数减少 13,845,717.42 元，减少 94.02%，减少原因主要是：本期非流动资产处置收益减少

44、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | - | - | - |
| 其中：固定资产处置利得 | - | - | - |
| 无形资产处置利得 | - | - | - |
| 债务重组利得 | - | - | - |
| 非货币性资产交换利得 | - | - | - |
| 接受捐赠 | - | - | - |
| 政府补助 | - | - | - |
| 地方奖励 | 324,000.00 | 5,834,896.00 | 324,000.00 |
| 其他 | 1,440,965.36 | 1,779,090.41 | 1,440,965.36 |
| 合计 | 1,764,965.36 | 7,613,986.41 | 1,764,965.36 |

45、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 14,014.58 | - | 14,014.58 |
| 其中：固定资产处置损失 | 14,014.58 | - | 14,014.58 |
| 无形资产处置损失 | - | - | - |
| 债务重组损失 | - | - | - |
| 非货币性资产交换损失 | - | - | - |
| 对外捐赠 | 216,200.00 | 150,000.00 | 216,200.00 |
| 其他 | 651,446.78 | - | 651,446.78 |
| 合计 | 881,661.36 | 150,000.00 | 881,661.36 |

46、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 427,675,294.80 | 252,815,972.09 |
| 递延所得税费用 | 21,163,834.10 | -13,102,245.56 |
| 合计 | 448,839,128.90 | 239,713,726.53 |

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 |
|--------------------------------|------------------|
| 利润总额 | 1,618,468,182.93 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 404,617,045.75 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -22,115,101.25 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 1,386,333.71 |
| 非应税收入的影响 | -1,126,196.31 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 4,183,656.13 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | 447,168.92 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 61,446,221.95 |
| 所得税费用 | 448,839,128.90 |

其他说明：

□适用 √不适用

47、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

48、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 31,925,503.70 | 37,656,072.88 |
| 往来款 | 356,629,095.49 | 384,533,373.18 |
| 营业外收入及其他 | 2,441,212.80 | 9,386,063.48 |
| 合计 | 390,995,811.99 | 431,575,509.54 |

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|----------------|----------------|
| 支付各项费用 | 199,191,708.64 | 127,432,231.09 |
| 支付往来款项 | 485,392,275.53 | 319,391,546.63 |
| 营业外支出及其他 | 4,875,266.35 | 13,722,461.00 |
| 合计 | 689,459,250.52 | 460,546,238.72 |

(3). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-------|------------------|
| 定期存单质押担保 | - | 1,130,000,000.00 |
| 委托贷款 | - | 470,000,000.00 |
| 合计 | - | 1,600,000,000.00 |

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|----------------|-------|
| 归还借款 | 180,000,000.00 | - |
| 合计 | 180,000,000.00 | - |

49、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 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 | 1,169,629,054.03 | 678,425,697.91 |
| 加：资产减值准备 | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 24,426,102.82 | 12,799,133.32 |
| 无形资产摊销 | 15,817,093.12 | 339,109.72 |
| 长期待摊费用摊销 | 10,358,695.93 | 8,708,984.96 |
| 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） | -866,237.17 | -14,725,969.17 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | - | - |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | -71,591,846.12 | -16,175,213.19 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 333,677,094.08 | 82,003,851.16 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -321,900,275.25 | -71,713,020.81 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 21,397,508.29 | -16,066,339.41 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -10,876,221.86 | 1,797,641.22 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 892,867,544.18 | 266,901,424.31 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -1,617,058,210.01 | 271,134,759.14 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 1,302,387,464.70 | 38,949,576.95 |
| 其他 | 31,729,835.45 | 20,376,521.64 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,775,708,891.62 | 1,251,508,846.39 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | - | - |
| 一年内到期的可转换公司债券 | - | - |
| 融资租入固定资产 | - | - |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |
| 减：现金的期初余额 | 2,074,104,562.15 | 3,365,123,980.12 |
| 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 | 3,064,393,488.10 | -1,291,019,417.97 |

(2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 一、现金 | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |
| 其中：库存现金 | 16,807.73 | 23,778.89 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 4,612,037,174.56 | 1,309,124,237.39 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 526,444,067.96 | 764,956,545.87 |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | - | - |
| 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 | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |
| 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 | - | - |

其他说明：

□适用 √不适用

所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|--------|------------------|------|
| 货币资金 | 1,130,000,000.00 | 定期存单 |
| 存货 | 2,752,776,285.25 | 抵押借款 |
| 固定资产 | 18,703,381.56 | 抵押借款 |
| 无形资产 | 417,985,496.48 | 抵押借款 |
| 投资性房地产 | 940,164,630.51 | 抵押借款 |
| 在建工程 | 3,132,552,059.66 | 抵押借款 |
| 合计 | 8,392,181,853.46 | / |

其他说明：

公司下属子公司上海安潜投资管理有限公司将所持有上海明悦酒店管理有限公司 100%股权及上海明悦酒店管理有限公司所持有房地产物业进行质押和抵押，向上海银行股份有限公司浦东分行取得 76,700 万元人民币的质押借款，该股权在上海安潜投资管理有限公司账面价值为 48,829.31 万元，在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

50、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------|--------------|--------|---------------|
| 货币资金 | | | |
| 其中：美元 | 864,425.72 | 6.8632 | 5,932,726.60 |
| 应交税费 | | | |
| 美元 | 42,278.29 | 6.8632 | 290,164.36 |
| 应付利息 | | | |
| 美元 | 137,233.68 | 6.8632 | 941,862.19 |
| 其他应收款 | | | |
| 美元 | 401,487.18 | 6.8632 | 2,755,486.81 |
| 其他应付款 | | | |
| 美元 | 32,723.87 | 6.8632 | 224,590.46 |
| 长期应付款 | | | |
| 美元 | 1,675,000.00 | 6.8632 | 11,495,860.00 |

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 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 |
|-----------------|-----------|----------------|------------|--------|-----------|----------|---------------|----------------|
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 2018-3-31 | 346,000,000.00 | 30.00 | 股权受让 | 2018-3-31 | 控制权转移 | 1,745,667.17 | -93,205,368.43 |
| 上海明悦酒店管理有限公司 | 2018-1-31 | 488,293,145.03 | 100.00 | 股权受让 | 2018-1-31 | 控制权转移 | 1,549.74 | -52,298,221.35 |
| 上海锦博置业有限公司 | 2018-1-1 | 178,500,000.00 | 51.00 | 单方面增资 | 2018-1-1 | 控制权转移 | - | -1,737,564.64 |

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 合并成本 | 光控安石-上海一号私募投资基金 | 上海明悦酒店管理有限公司 | 上海锦博置业有限公司 |
| --现金 | 346,000,000.00 | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| --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 | - | - | - |
| --购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | - | - | - |
| 合并成本合计 | 346,000,000.00 | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 346,000,000.00 | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| 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

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| | 光控安石-上海一号私募投资基金 | | 上海明悦酒店管理有限公司 | | 上海锦博置业有限公司 | |
|---------|-----------------|------------|--------------|-----------|------------|------------|
| | 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 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 435,235.80 | 419,992.90 | 169,445.87 | 18,397.50 | 104,476.31 | 104,221.73 |
| 货币资金 | 13,151.23 | 13,151.23 | 36.81 | 36.81 | 18,555.82 | 18,555.82 |
| 应收款项 | 4,866.83 | 4,866.83 | 253.01 | 253.01 | 9,709.51 | 9,709.51 |
| 存货 | 413,992.73 | 398,749.83 | - | - | 76,079.60 | 75,825.02 |
| 固定资产 | 103.05 | 103.05 | 123,818.14 | 11,906.40 | - | - |
| 无形资产 | 11.03 | 11.03 | 43,299.49 | 4,162.86 | - | - |
| 其他非流动资产 | 3,110.93 | 3,110.93 | 2,038.42 | 2,038.42 | 131.38 | 131.38 |
| 负债： | 319,902.47 | 313,233.70 | 120,616.56 | 82,854.46 | 69,476.31 | 69,476.31 |
| 借款 | 277,000.00 | 277,000.00 | 77,950.00 | 77,950.00 | 47,000.00 | 47,000.00 |
| 应付款项 | 17,243.59 | 17,243.58 | 4,904.46 | 4,904.46 | 22,476.31 | 22,476.31 |
| 递延所得税负债 | 25,658.88 | 18,990.12 | 37,762.10 | - | - | - |

| | | | | | | |
|----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 净资产 | 115,333.33 | 106,759.20 | 48,829.31 | -64,456.96 | 35,000.00 | 34,745.42 |
| 减：少数股东权益 | 80,733.33 | 74,731.44 | - | - | 17,150.00 | 17,025.26 |
| 取得的净资产 | 34,600.00 | 32,027.76 | 48,829.31 | -64,456.96 | 17,850.00 | 17,720.16 |

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

报告期公司出资设立 EBA Investments Real Estate Partners、EBA Prosperous Investment Centre LLC 和 CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED, 本期纳入公司合并报表范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|---------------------|-------|-----|---------------|---------|--------|---------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海宝菊房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营, 物业管理 | 90.00 | - | 非同一控制合并 |
| 上海嘉宝物业服务服务有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理、五金交电、建材等 | 40.00 | 54.00 | 投资设立 |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 上海 | 上海 | 科技园建设, 实业投资等 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝新菊房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司 | 上海 | 上海 | 电机电脑机电产品及物业租赁 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉定颐和苗木有限公司 | 上海 | 上海 | 苗木种植、培育 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 上海嘉宝劳动服务有限公司 | 上海 | 上海 | 劳动服务、劳力输出 | 60.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | 65.00 | - | 投资设立 |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产开发经营 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | 60.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海奇伊投资管理咨询有限公司 | 上海 | 上海 | 投资咨询 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海尧琛实业有限公司 | 上海 | 上海 | 企业管理 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 上海嘉宝宜合置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司 | 北京 | 北京 | 投资咨询 | 51.00 | - | 非同一控制合并 |
| 光控安石(北京)投资管理有限公司 | 北京 | 北京 | 投资咨询 | - | 51.00 | 非同一控制合并 |

| | | | | | | |
|---|----|----|-----------|--------|-------|---------|
| 光大安石（北京）资产管理有限公司 | 北京 | 北京 | 投资咨询 | 51.00 | - | 非同一控制合并 |
| 光控第一太平物业管理（上海）有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | - | 28.05 | 非同一控制合并 |
| 光控安石（上海）商业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资咨询，商业管理 | - | 51.00 | 非同一控制合并 |
| 上海安迎投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资咨询 | - | 51.00 | 投资设立 |
| 光控安石（横琴）资产管理有限公司 | 横琴 | 横琴 | 投资咨询 | - | 51.00 | 投资设立 |
| 珠海光石安潮投资有限公司 | 珠海 | 珠海 | 投资咨询 | - | 42.33 | 投资设立 |
| 上海光稳投资中心（有限合伙） | 上海 | 上海 | 投资咨询 | - | 30.34 | 投资设立 |
| 上海安潜投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资咨询 | - | 30.34 | 投资设立 |
| EBA (HongKong) Asset Management Limited | 香港 | 香港 | 投资咨询 | - | 51.00 | 投资设立 |
| EBA Investments Real Estate Partners | 开曼 | 开曼 | 投资管理 | - | 51.00 | 投资设立 |
| CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED | 香港 | 香港 | 贸易 | 100.00 | - | 投资设立 |
| EBA Prosperous Investment Centre LLC | 美国 | 美国 | 投资管理 | - | 51.00 | 投资设立 |
| 上海明悦酒店管理有限公司 | 上海 | 上海 | 酒店管理 | - | 30.34 | 非同一控制合并 |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 上海 | 上海 | 投资咨询 | - | 30.00 | 非同一控制合并 |
| 上海安功投资有限公司 | 上海 | 上海 | 投资咨询 | - | 30.00 | 非同一控制合并 |
| 瑞诗房地产开发（上海）有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | - | 30.00 | 非同一控制合并 |
| 上海锦博置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | 51.00 | - | 非同一控制合并 |

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|---------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 10.00% | 883,803.21 | - | 20,574,018.47 |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 49.00% | -648,093.02 | - | 84,634,624.18 |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 35.00% | 312,972,241.59 | 50,050,000.00 | 463,373,601.96 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 40.00% | -2,753,988.63 | - | 30,792,591.33 |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司 | 49.00% | 131,938,089.53 | - | 403,521,133.89 |
| 光大安石(北京)资产管理有限公司 | 49.00% | -193,365.48 | - | 5,944,263.28 |
| 上海锦博置业有限公司 | 49.00% | -851,406.67 | - | 169,401,133.09 |
| 上海光稳投资中心(有限合伙) | 69.66% | -87,945,216.82 | - | 124,022,025.51 |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 70.00% | -65,243,757.90 | - | 742,089,575.43 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

公司持有下属并表子公司上海光稳投资中心(有限合伙)、光控安石-上海一号私募投资基金持股比例为30.34%和30.00%。根据相关有限合伙协议,公司下属子公司光控安石(北京)投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人,公司其他主体为有限合伙人,故公司认为公司在相关公司中拥有权力,并能通过参与相关活动而享有可变回报,并且有能力运用相关权力影响其回报金额,能对相关公司拟达到控制。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

| 子公司名称 | 期末余额 | | | | | | 期初余额 | | | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|-------|------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 67,239.99 | 4,783.82 | 72,023.81 | 51,204.78 | - | 51,204.78 | 20,164.27 | 4,873.34 | 25,037.61 | 5,089.97 | - | 5,089.97 |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 17,748.11 | 902.65 | 18,650.76 | 1,378.39 | - | 1,378.39 | 18,091.99 | 844.77 | 18,936.76 | 1,532.12 | - | 1,532.12 |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 254,590.10 | 300.56 | 254,890.66 | 122,498.20 | - | 122,498.20 | 364,443.45 | 215.54 | 364,658.99 | 307,387.17 | - | 307,387.17 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 204,332.51 | 3.25 | 204,335.76 | 196,637.61 | - | 196,637.61 | 179,787.16 | 4.64 | 179,791.80 | 171,405.16 | - | 171,405.16 |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司 | 180,627.67 | 5,621.66 | 186,249.33 | 99,430.64 | 4,467.44 | 103,898.08 | 176,833.22 | 4,960.92 | 181,794.14 | 126,521.11 | 56.05 | 126,577.16 |
| 光大安石(北京)资产管理有限公司 | 7,701.37 | 5,938.27 | 13,639.64 | 12,568.38 | - | 12,568.38 | 3,381.48 | 4,522.20 | 7,903.68 | 6,778.74 | / | 6,778.74 |
| 上海光稳投资中心(有限合伙) | 2,845.86 | 169,057.46 | 171,903.32 | 1,572.69 | 152,578.88 | 154,151.57 | / | / | / | / | / | / |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 396,824.47 | 271,538.76 | 668,363.23 | 262,335.19 | 300,015.24 | 562,350.43 | / | / | / | / | / | / |
| 上海锦博置业有限公司 | 93,915.11 | - | 93,915.11 | 38,585.04 | 20,758.42 | 59,343.46 | / | / | / | / | / | / |

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | | 上期发生额 | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 7,748.31 | 871.39 | 871.39 | 22,316.80 | 5,926.30 | 1,262.34 | 1,262.34 | 1,455.91 |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 57.63 | -132.26 | -132.26 | -407.24 | 19.63 | 21.74 | 21.74 | -781.51 |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 335,309.43 | 89,420.64 | 89,420.64 | 59,050.54 | 58,212.72 | 5,156.26 | 5,156.26 | 67,571.83 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | - | -688.50 | -688.50 | 67,279.52 | - | -1,516.26 | -1,516.26 | 82,427.28 |
| 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 | 52,123.77 | 26,926.14 | 27,134.28 | 20,162.54 | 47,521.06 | 24,536.48 | 24,527.55 | 27,328.43 |
| 光大安石（北京）资产管理有限公司 | 9,632.11 | -53.68 | -53.68 | 2,812.67 | 5,197.53 | 134.33 | 134.33 | -428.06 |
| 上海光稳投资中心（有限合伙） | 0.15 | -12,614.61 | -12,614.61 | -6,846.91 | / | / | / | / |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 174.57 | -9,320.54 | -9,320.54 | -11,636.85 | / | / | / | / |
| 上海锦博置业有限公司 | - | -173.76 | -173.76 | 9,612.95 | / | / | / | / |

2、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

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|----------------|---------------|-----|----------|---------|----|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 上海光渝投资中心(有限合伙) | 中国(上海)自由贸易试验区 | 上海市 | 租赁和商务服务业 | 50.01 | - | 按权益法核算 |
| 上海光翎投资中心(有限合伙) | 中国(上海)自由贸易试验区 | 上海市 | 租赁和商务服务业 | 17.66 | - | 按权益法核算 |

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| | 期末余额/本期发生额 | | 期初余额/上期发生额 |
|----------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 上海光渝投资中心(有限合伙) | 上海光翎投资中心(有限合伙) | 上海光渝投资中心(有限合伙) |
| 流动资产 | 659,285,826.27 | 2,398,954,180.13 | 450,113,838.71 |
| 其中: 现金和现金等价物 | 45,779.51 | 180,675.79 | 1,566,640.24 |
| 非流动资产 | - | - | - |
| 资产合计 | 659,285,826.27 | 2,398,954,180.13 | 450,113,838.71 |
| 流动负债 | 3,586,003.35 | 42,707.67 | 3,586,003.22 |
| 非流动负债 | - | - | - |
| 负债合计 | 3,586,003.35 | 42,707.67 | 3,586,003.22 |
| 少数股东权益 | - | - | - |
| 归属于母公司股东权益 | 655,699,822.92 | 2,398,911,472.46 | 446,527,835.49 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 286,022,985.44 | 621,737,968.02 | 223,308,570.52 |
| 调整事项 | - | - | - |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 286,022,985.44 | 621,737,968.02 | 223,308,570.52 |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 | - | - | - |
| 营业收入 | - | - | - |
| 财务费用 | -11,668.96 | 15,919,665.88 | -1,706.27 |
| 所得税费用 | - | - | - |
| 净利润 | 209,171,987.43 | 833,320,695.69 | 79,408,071.33 |
| 终止经营的净利润 | - | - | - |
| 其他综合收益 | - | - | - |

| | | | |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 综合收益总额 | 209,171,987.43 | 833,320,695.69 | 79,408,071.33 |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | - | - | - |

(3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| | 期末余额/本期发生额 | 期初余额/上期发生额 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 3,551,507,457.78 | 223,308,570.52 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | 233,691,267.26 | 39,711,976.47 |
| --其他综合收益 | - | - |
| --综合收益总额 | 233,691,267.26 | 39,711,976.47 |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 227,973,491.79 | 243,129,427.11 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -15,355,907.27 | -229,355.15 |
| --其他综合收益 | - | - |
| --综合收益总额 | -15,355,907.27 | -229,355.15 |

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的金融资产包括应收票据、应收账款、可供出售金融资产和其他应收款，本公司的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款和其他应付款，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险，董事会全权负责建立并监督本公司的风险管理架构，以及制定和监察本公司的风险管理政策。

1. 信用风险

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

2. 流动性风险

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

3. 市场风险

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

(1) 汇率风险

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

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

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

| 利率变动 | | 本期 | | 上期 | |
|-------|-------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| | | 对利润影响 | 对股东权益影响 | 对利润影响 | 对股东权益影响 |
| 人民币借款 | 上升 1% | 66,458,590.11 | -66,458,590.11 | 5,400,000.00 | -5,400,000.00 |
| 人民币借款 | 下降 1% | 66,458,590.11 | 66,458,590.11 | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 |

(3) 其他价格风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|------------------------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| (一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 53,176,371.81 | - | 89,285,410.96 | 142,461,782.77 |
| 1. 交易性金融资产 | 53,176,371.81 | - | - | 53,176,371.81 |
| (1) 债务工具投资 | - | - | - | - |
| (2) 权益工具投资 | 53,176,371.81 | - | - | 53,176,371.81 |
| (3) 衍生金融资产 | - | - | - | - |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | 89,285,410.96 | 89,285,410.96 |
| (1) 债务工具投资 | - | - | - | - |
| (2) 权益工具投资 | - | - | 89,285,410.96 | 89,285,410.96 |
| (二) 可供出售金融资产 | 69,095,402.12 | - | - | 69,095,402.12 |
| (1) 债务工具投资 | - | - | - | - |
| (2) 权益工具投资 | 69,095,402.12 | - | - | 69,095,402.12 |
| (3) 其他 | - | - | - | - |
| (三) 投资性房地产 | - | - | - | - |
| (四) 生物资产 | - | - | - | - |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 122,271,773.93 | - | 89,285,410.96 | 211,557,184.89 |
| (五) 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| (六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | - |
| 持续以公允价值计量的负债总额 | - | - | - | - |
| 二、非持续的公允价值计量 | - | - | - | - |
| (一) 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 非持续以公允价值计量的资产总额 | - | - | - | - |
| 非持续以公允价值计量的负债总额 | - | - | - | - |

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

公司持有的交易性金融资产和可供出售金融资产中的上市公司股票投资，年末公允价值按年末最后一个交易日公开交易市场的收盘价确定。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|------------|-----|----------------|-----------|-----------------|------------------|
| 宜兴光控投资有限公司 | 宜兴 | 对外投资、投资管理、资产管理 | 60,000.00 | 29.17 | 29.17 |

本企业的母公司情况的说明

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

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|--|-------------|
| 上海嘉定新城发展有限公司 | 其他 |
| 上海嘉宝公益基金会 | 其他 |
| 上海嘉宝安石置业有限公司 | 其他 |
| 广州黄龙信息科技有限公司 | 其他 |
| 武汉新正兴源置业有限公司 | 其他 |
| 光大控股创业投资（深圳）有限公司 | 其他 |
| Everbright Ashmore Investment Management | 其他 |
| EBA Investments (YiYue) Limited | 其他 |
| EBA Investments (Advisory) Limited | 其他 |
| China Everbright Finance Limited | 其他 |
| 珠海安洲投资有限公司 | 其他 |
| 上海瀚碧投资有限公司 | 其他 |
| 重庆市美家德实业发展有限公司 | 其他 |
| 重庆大融城实业发展有限公司 | 其他 |
| 有限合伙企业汇总 | 其他 |
| 契约式基金汇总 | 其他 |
| 其他有限合伙企业汇总 | 其他 |

5、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

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| 上海嘉宝安石置业有限公司 | 物业服务及咨询服务费 | 5,599,318.54 | 4,952,099.70 |
| 广州黄龙信息科技有限公司 | 资产管理费 | 不适用 | 12,591,555.66 |
| 武汉新正兴源置业有限公司 | 资产管理费 | 不适用 | 6,191,673.66 |
| Everbright Ashmore Investment Management | 咨询服务费 | 274,735.62 | 611,811.78 |
| 珠海安洲投资有限公司 | 咨询服务费 | 4,716,981.10 | 3,144,654.09 |
| 上海瀚碧投资有限公司 | 物业服务费 | 不适用 | 2,027,419.35 |
| 重庆大融城实业发展有限公司 | 物业服务费及咨询服务费 | 不适用 | 3,120,400.76 |
| 宜兴光控投资管理有限公司 | 咨询服务费 | 23,584,905.66 | - |
| 有限合伙企业汇总 | 资产管理费 | 154,484,003.75 | 122,968,844.50 |
| 契约式基金汇总 | 资产管理费 | 50,546,161.30 | 28,179,503.75 |
| 其他有限合伙企业汇总 | 资产管理费 | 54,363.15 | 1,418,118.07 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

上年公司关键管理人员对广州黄龙信息科技有限公司、武汉新正兴源置业有限公司、上海瀚碧投资有限公司和重庆大融城实业发展有限公司产生重大影响，本年公司对上述企业无重大影响。

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 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 |
|---------------|--------|-----------|------------|
| 重庆大融城实业发展有限公司 | 办公房屋 | 不适用 | 642,857.16 |

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
|------------------|--------|------------|------------|
| 光大控股创业投资（深圳）有限公司 | 办公房屋 | 252,620.62 | 854,150.26 |

关联租赁情况说明

适用 不适用

(3). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-------|
| 拆入 | | | | |
| 上海嘉宝公益基金会 | 40,000,000.00 | 2013-4-11 | 2018-2-11 | 已全部偿还 |
| China Everbright Finance Limited | 11,495,860.00 | 2018-1-19 | 2020-1-18 | / |

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | Everbright Ashmore Investment Management | - | - | 730,201.19 | - |
| 应收账款 | 上海嘉宝安石置业有限公司 | 1,065,029.38 | - | 423,392.24 | - |
| 应收账款 | 珠海安洲投资有限公司 | - | - | 3,333,333.34 | - |
| 应收账款 | 上海瀚碧投资有限公司 | 不适用 | - | 215,159.98 | - |
| 应收账款 | 重庆大融城实业发展有限公司 | 不适用 | - | 336,060.11 | - |
| 应收账款 | 有限合伙企业汇总 | 35,621,805.19 | - | 24,528,831.90 | - |
| 应收账款 | 契约式基金汇总 | 32,323,289.09 | - | 13,069,849.30 | - |
| 其他应收款 | 香港嘉达利发展有限公司 | 8,660,617.69 | 8,660,617.69 | 8,660,617.69 | 8,660,617.69 |
| 其他应收款 | 有限合伙企业汇总 | 34,030.00 | - | 25,290.00 | - |
| 其他应收款 | 重庆市美家德实业发展有限公司 | 3,264,543.60 | - | 3,264,543.60 | - |
| 其他应收款 | 珠海安岩投资管理有限公司 | 1,723,034.16 | - | - | - |

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|------------------|----------------|----------------|
| 预收款项 | 有限合伙企业汇总 | 1,445,517.02 | 65,753.45 |
| 预收款项 | 契约式基金汇总 | - | 21,164,383.56 |
| 预收款项 | 珠海安洲投资有限公司 | 1,572,327.03 | 175,336.17 |
| 其他应付款 | 上海嘉定新城发展有限公司 | - | 19,500,000.00 |
| 其他应付款 | 上海格林风范房地产发展有限公司 | 104,142,378.80 | 104,118,624.30 |
| 其他应付款 | 上海嘉定老庙黄金有限公司 | 162,000.00 | 74,500.00 |
| 其他应付款 | 光大控股创业投资(深圳)有限公司 | 64,284.02 | 188,049.39 |
| 其他应付款 | 宜兴光控投资有限公司 | 307,922.00 | - |
| 其他应付款 | 重庆大融城实业发展有限公司 | 不适用 | 235,792.55 |

| | | | |
|-------|------------------------------------|------------|------------|
| 其他应付款 | 上海嘉宝安石置业有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 其他应付款 | 上海瀚碧投资有限公司 | 不适用 | 500,000.00 |
| 其他应付款 | EBA Investments (Advisory) Limited | - | 18,008.26 |

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

金额单位：万元

| 被担保单位 | 担保金额 | 债务到期日 | 对本公司的财务影响 |
|---------------------------------|------------|------------|-----------|
| 西上海（集团）有限公司 | 20,000.00 | 2019-12-19 | 存在反担保，无影响 |
| EBA Investments (YiYue) Limited | 101,900.00 | 2020-10-25 | 存在反担保，无影响 |

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

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| | |
|-----------------|----------------|
| 拟分配的利润或股利 | 184,576,664.96 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | - |

3、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 经 2019 年 4 月 8 日第九届第十四次董事会的会议审议，通过了本公司 2018 年度利润分配及公积金转增股本预案：公司 2018 年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,153,604,156 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），资本公积每 10 股转增 3 股。

(2) 2018 年 11 月 15 日，本公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》（详见公

司临 2018—042 号公告)，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施。2019 年 4 月 1 日，本公司与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划）签订了相关《专项计划优先收购权协议》和《专项计划展期回购协议》。

(3) 除上述事项外，截至 2019 年 4 月 8 日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 不适用

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

- 1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2、管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3、能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为五个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产管理业务；分部三不动产投资业务，即通过投资不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产；分部四并表地产基金，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资，业务分部五为服务业务，即房地产物业服务行业及劳务服务业。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 不适用

单位：万元币种：人民币

| 项目 | 分部 1 | 分部 2 | 分部 3 | 分部 4 | 分部 5 | 分部间抵销 | 合计 |
|------|--------------|------------|------------|------------|----------|------------|--------------|
| 营业收入 | 405,705.05 | 68,242.18 | - | 174.72 | 3,811.80 | 2,164.85 | 475,768.90 |
| 营业成本 | 195,457.99 | 5,833.45 | - | 866.17 | 3,322.19 | 746.69 | 204,733.11 |
| 资产总额 | 1,842,126.20 | 204,001.75 | 385,527.25 | 840,266.54 | 3,170.17 | 765,145.84 | 2,509,946.07 |
| 负债总额 | 1,197,728.27 | 116,738.79 | 166,730.57 | 716,502.00 | 2,034.74 | 504,526.98 | 1,695,207.39 |

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------|-----------|
| 应收账款 | 270,794.03 | 17,700.00 |
| 合计 | 270,794.03 | 17,700.00 |

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 种类 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------------------|------------|--------|------|----------|------------|-----------|--------|------|----------|-----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 270,794.03 | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 270,794.03 | 17,700.00 | 100.00 | 0.00 | 100.00 | 17,700.00 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 270,794.03 | / | 0.00 | / | 270,794.03 | 17,700.00 | / | 0.00 | / | 17,700.00 |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

| 项目 | 期末余额 | | |
|--------------|------------|------|-------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例% |
| 聚盈实业（上海）有限公司 | 266,812.00 | - | - |
| 上海宇谷企业顾问有限公司 | 3,982.03 | - | - |
| 合计 | 270,794.03 | - | - |

2、 其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | - | - |
| 其他应收款 | 3,421,751,981.32 | 3,235,675,960.89 |
| 合计 | 3,421,751,981.32 | 3,235,675,960.89 |

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|------------------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 3,515,703,632.34 | 99.50 | 98,151,651.02 | 2.79 | 3,417,551,981.32 | 3,330,731,603.10 | 99.47 | 99,255,642.21 | 2.98 | 3,231,475,960.89 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 17,815,493.18 | 0.50 | 13,615,493.18 | 76.43 | 4,200,000.00 | 17,815,493.18 | 0.53 | 13,615,493.18 | 76.43 | 4,200,000.00 |
| 合计 | 3,533,519,125.52 | / | 111,767,144.20 | / | 3,421,751,981.32 | 3,348,547,096.28 | / | 112,871,135.39 | / | 3,235,675,960.89 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---------|----------------|---------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内小计 | 3,800,945.72 | 190,047.29 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | 30,149.32 | 12,059.73 | 40.00 |
| 2 至 3 年 | - | - | - |
| 3 年以上 | 97,949,544.00 | 97,949,544.00 | 100.00 |
| 合计 | 101,780,639.04 | 98,151,651.02 | / |

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|------------------|------------------|
| 组合 1 性质组合 | 3,413,922,993.30 | 3,229,171,011.01 |
| 组合 2 账龄组合 | 101,780,639.04 | 101,560,592.09 |
| 合计 | 3,515,703,632.34 | 3,330,731,603.10 |

组合中，采用款项性质计提坏账准备的其他应收款：

| 项目 | 期末余额 | | |
|------------------|------------------|------|-------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例% |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 225,036,969.00 | - | - |
| 上海嘉宝贸易发展有限公司 | 1,747,654.52 | - | - |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司 | 24,231,394.26 | - | - |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 3,869,666.60 | - | - |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司 | 177,301,862.73 | - | - |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 105,364,389.37 | - | - |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 1,663,600,000.00 | - | - |
| 上海锦博置业有限公司 | 169,855,084.60 | - | - |
| 光控安石（北京）投资管理有限公司 | 620,000,000.00 | - | - |
| 瑞诗房地产开发（上海）有限公司 | 422,915,972.22 | - | - |
| 合计 | 3,413,922,993.30 | - | - |

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,103,991.19 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 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 | 3,437,437,094.81 | | 3,437,437,094.81 | 3,258,873,036.81 | | 3,258,873,036.81 |
| 对联营、合营企业投资 | 145,134,271.53 | 5,000,000.00 | 140,134,271.53 | 146,820,071.40 | 5,000,000.00 | 141,820,071.40 |
| 合计 | 3,582,571,366.34 | 5,000,000.00 | 3,577,571,366.34 | 3,405,693,108.21 | 5,000,000.00 | 3,400,693,108.21 |

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 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 |
|---------------------|------------------|----------------|------|------------------|----------|----------|
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司 | 90,000,000.00 | - | - | 90,000,000.00 | - | - |
| 上海盛创科技园发展有限公司 | 40,800,000.00 | - | - | 40,800,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司 | 30,000,000.00 | - | - | 30,000,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝新菊房地产有限公司 | 560,000,000.00 | - | - | 560,000,000.00 | - | - |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司 | 7,046,680.81 | - | - | 7,046,680.81 | - | - |
| 上海嘉宝劳动服务有限公司 | 300,000.00 | - | - | 300,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝物业服务有限公司 | 1,200,000.00 | - | - | 1,200,000.00 | - | - |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司 | 27,000,000.00 | - | - | 27,000,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司 | 388,647,675.00 | - | - | 388,647,675.00 | - | - |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司 | 450,000,000.00 | - | - | 450,000,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司 | 60,000,000.00 | - | - | 60,000,000.00 | - | - |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 50,000,000.00 | - | - | 50,000,000.00 | - | - |
| 上海奇伊投资管理咨询有限公司 | 5,000,000.00 | - | - | 5,000,000.00 | - | - |
| 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 | 1,542,608,322.00 | - | - | 1,542,608,322.00 | - | - |
| 光大安石（北京）资产管理有限公司 | 1,270,359.00 | - | - | 1,270,359.00 | - | - |
| 上海锦博置业有限公司 | | 178,500,000.00 | - | 178,500,000.00 | - | - |

| | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|----------------|---|------------------|---|---|
| 上海尧琛实业有限公司 | 5,000,000.00 | - | - | 5,000,000.00 | - | - |
| CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED | - | 64,058.00 | - | 64,058.00 | - | - |
| 合计 | 3,258,873,036.81 | 178,564,058.00 | - | 3,437,437,094.81 | - | - |

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-----------------|----------------|--------|--------------|--------------|----------|--------|--------------|--------|----|----------------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 香港嘉达利发展有限公司 | 5,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 小计 | 5,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海高泰精密管材股份有限公司 | 3,444,895.13 | - | - | 413,853.39 | - | - | - | - | - | 3,858,748.52 | - |
| 上海格林风范房地产发展有限公司 | 127,454,025.79 | - | - | 2,186,246.79 | - | - | - | - | - | 129,640,272.58 | - |
| 上海嘉定老庙黄金有限公司 | 7,607,326.92 | - | - | 404,810.56 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 6,182,036.49 | - |
| 上海安亭老庙黄金有限公司 | 620,794.68 | - | - | -167,580.74 | - | - | - | - | - | 453,213.94 | - |
| 上海嘉宝贸易发展有限公司 | 2,693,028.88 | - | 2,369,927.06 | -323,101.82 | - | - | - | - | - | - | - |
| 小计 | 141,820,071.40 | - | 2,369,927.06 | 2,514,228.18 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 140,134,271.53 | - |
| 合计 | 146,820,071.40 | - | 2,369,927.06 | 2,514,228.18 | - | - | 1,830,100.99 | - | - | 145,134,271.53 | 5,000,000.00 |

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 16,377,876.92 | 4,225,546.20 | 16,461,209.82 | 5,057,007.10 |
| 其他业务 | 51,066,726.06 | 7,523,315.45 | 3,902,356.40 | 2,420,099.48 |
| 合计 | 67,444,602.98 | 11,748,861.65 | 20,363,566.22 | 7,477,106.58 |

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 92,950,000.00 | 782,400,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2,514,228.18 | -868,091.88 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 7,464,464.28 | 1,846,856.14 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | 1,309,166.45 | 1,578,924.59 |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | 97,247.12 | 155,058.63 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 14,595,121.04 | 759,658.78 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | - | - |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | - | - |
| 其他 | 2,778,459.53 | 7,969,176.89 |
| 合计 | 121,708,686.60 | 793,841,583.15 |

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 金额 | 说明 |
|---|----------------|---------------------|
| 非流动资产处置损益 | 66,377,090.75 | 投资性房地 地产处置 收益 |
| 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） | 666,731.26 | / |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 2,537.50 | / |
| 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 | - | / |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | - | / |
| 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 | - | / |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | - | / |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | - | / |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | -4,679,017.13 | / |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | - | |
| 对外委托贷款取得的损益 | - | / |
| 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 | 399,365.16 | / |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | - | / |
| 所得税影响额 | -15,235,594.23 | / |
| 少数股东权益影响额 | -2,278,486.61 | / |
| 合计 | 45,252,626.70 | / |

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

| 报告期利润 | 加权平均净资产收 益率（%） | 每股收益 | |
|-------------------------|-------------------|--------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 15.27 | 0.76 | 0.76 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 14.49 | 0.72 | 0.72 |

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 备查文件目录 | 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 |
| 备查文件目录 | 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。 |
| 备查文件目录 | 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。 |

董事长：陈爽

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 8 日

修订信息

适用 不适用