

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司 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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人沈宏泽、主管会计工作负责人沈宏泽及会计机构负责人（会计主管人员）盛雪群声明：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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现2018年度归属母公司净利润为1,417,934,115.12元，加上年初未分配利润6,385,873,540.54元，公司累计可分配的利润为7,803,807,655.66元。公司拟定2018年度利润分配预案如下：

- 1、提取10%法定盈余公积金98,080,596.81元；
- 2、扣除分配2017年度利润分配及其他变动363,088,371.76元；
- 3、剩余7,342,638,687.09元为2018年末实际未分配利润。

2018年度利润分配预案为：为了保持企业现金流量的平衡，促使公司健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以2018年末总股本2,228,636,743股为基数向全体股东每10股派送现金红利2元（含税），共计445,727,348.60元。其余6,896,911,338.49元结转下一年度用于未来企业发展。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期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质承诺，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，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

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.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	38
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	57
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.....	73
第十节	公司债券相关情况.....	77
第十一节	财务报告.....	79
第十二节	备查文件目录.....	206

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
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上海市工商局	指	上海市工商行政管理局
立信审计、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
益民食品一厂	指	上海益民食品一厂（集团）有限公司
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
光明财务公司	指	光明食品集团财务有限公司
国盛集团	指	上海国盛（集团）有限公司
城投集团	指	上海城投（集团）有限公司

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	光明房地产集团股份有限公司
公司的中文简称	光明地产
公司的外文名称	BRIGHT REAL ESTATE GROUP CO., LIMITED
公司的外文名称缩写	Bright Real Estate
公司的法定代表人	沈宏泽

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张杨路838号25楼A座
公司注册地址的邮政编码	200122
公司办公地址	上海市静安区西藏北路199号
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.bre600708.com
电子信箱	tzzrx@bre600708.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》、《证券时报》
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	本公司董（监）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	光明地产	600708	海博股份、东海股份

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	李晨、刘玉如
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路 1508 号
	签字的保荐代表人姓名	侯良智
	持续督导的期间	至股权承诺完成且上市公司股份全流通

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	20,493,770,098.67	20,811,263,324.94	-1.53	20,781,846,222.62
归属于上市公司股东的净利润	1,417,934,115.12	1,946,836,526.86	-27.17	1,011,091,457.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,276,363,443.97	1,902,639,286.31	-32.92	1,007,396,588.95
经营活动产生的现金流量净额	-8,734,303,406.82	1,678,713,224.49	-620.30	9,150,855,225.31
	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	12,687,965,801.47	10,390,498,076.48	22.11	8,822,179,273.04
总资产	74,425,719,561.93	54,154,492,234.58	37.43	48,516,474,211.50

(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)	0.6272	0.8736	-28.21	0.4537
稀释每股收益(元/股)	0.6272	0.8736	-28.21	0.4537
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.5636	0.8537	-33.98	0.4520
加权平均净资产收益率(%)	12.85	20.11	减少7.26个百分点	12.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.55	19.65	减少8.1个百分点	12.02

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

2015 年度，公司进行了重大资产重组，实现了重组上市，当年实现归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元，与 2015 年 3 月 31 日披露的《上海海博股份有限公司 2014 年年度报告》中经审计归属于上市公司股东的净利润 164,421,046.65 元相比，增加了 210.34%。根据公司 2015 年度审计报告及财务报表编制的方法，在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。公司于 2015 年年度报告中披露的所有公司 2014 年度主要会计数据和财务指标，均在此基础上进行编制与审计。按 2015 年未经审计口径，公司 2015 年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元，与 2014 年实现归属于上市公司股东的净利润 832,587,285.22 元相比，同比下降了 38.71%。

2016 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,011,091,457.87 元，与 2015 年实现归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元相比，同比上升了 98.15%。公司 2016 年度的利润分配及转增股本方案是以实施前的公司总股本 1,318,719,966 股为基数，每股派发现金红

利 0.15 元(含税),以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股,共计派发现金红利 197,807,994.90 元,转增 395,615,990 股,本次分配后总股本为 1,714,335,956 股。本次利润分配及转增股本方案经公司 2017 年 5 月 26 日的 2016 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2017 年 6 月 29 日,除权除息日为 2017 年 6 月 30 日,现金红利发放日为 2017 年 6 月 30 日,新增无限售条件流通股份上市日为 2017 年 7 月 3 日。具体内容详见 2017 年 6 月 22 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的(临 2017-030)《2016 年年度权益分派实施公告》。

2017 年度,公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,946,836,526.86 元,与 2016 年实现归属于上市公司股东的净利润 1,011,091,457.87 元相比,同比上升了 92.55%。公司 2017 年度的利润分配及转增股本方案是以实施前的公司总股本 1,714,335,956 股为基数,每股派发现金红利 0.20 元(含税),以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股,共计派发现金红利 342,867,191.20 元,转增 514,300,787 股,本次分配后总股本为 2,228,636,743 股。本次利润分配及转增股本方案经公司 2018 年 5 月 14 日的 2017 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2018 年 6 月 5 日,除权除息日为 2018 年 6 月 6 日,现金红利发放日为 2018 年 6 月 6 日,新增无限售条件流通股份上市日为 2018 年 6 月 7 日。具体内容详见 2018 年 5 月 29 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的(临 2018-051)《2017 年年度权益分派实施公告》。

2018 年度,公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,417,934,115.12 元,与 2017 年实现归属于上市公司股东的净利润 1,946,836,526.86 元相比,同比下降 27.17%。

近三年年报的每股收益中,2016 年年报的每股收益是按照 2015 年完成重组及发行股份配套募集资金到位且总股本发生变更后进行重新计算列报;2017 年年报的每股收益是按照 2016 年利润分配权益分派实施完毕且总股本发生变化后进行重新计算列报;2018 年年报的每股收益是按照 2017 年利润分配权益分派实施完毕且总股本发生变化后进行重新计算列报。

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：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	2,988,457,809.80	3,447,791,537.27	2,964,446,205.76	11,093,074,545.84
归属于上市公司股东的净利润	514,199,052.65	320,732,349.01	176,987,959.30	406,014,754.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	508,235,713.09	312,058,796.39	143,711,691.59	312,357,242.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,853,328,909.93	511,429,962.14	-4,350,167,781.43	-2,042,236,677.60

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	4,159,576.15		1,587,304.12	-5,223,754.28
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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	95,043,647.64		29,053,468.28	35,463,734.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	55,544,591.55		56,028,302.74	227,084.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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	103,006.44			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			9,825,319.85	1,745,451.31

对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	58,749,496.78		-54,681,984.00	-16,238,774.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-22,439,112.42		22,051,425.48	-3,114,388.06
所得税影响额	-49,590,534.99		-19,666,595.92	-9,164,484.27
合计	141,570,671.15		44,197,240.55	3,694,868.92

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
以公允价值计量的可供出售金融资产	2,462,598.06	2,564,009.46	101,411.40	0
合计	2,462,598.06	2,564,009.46	101,411.40	0

十二、其他

□适用 √不适用

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

光明地产的主营业务为房地产综合开发经营、物流产业链，是集房产开发、施工、物业、冷链物流及产业链等为一体的国内大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发、商业房产经营集团、物流集团、建筑施工企业（一级）、物业管理（一级）等。公司自 2015 年重组上市以来，披荆斩棘，砥砺前行，走出了一条上市国企焕发青春活力的创新发展之路。上市后三年业绩承诺完满收官，发展全力提速，储备全面提量，货值全线提升。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅。在房产开发经营中，坚持“精耕重点一线城市、深耕有能级的二线城市、拓展机会型潜力型新兴城市”的指导方针。在做强做大主业的基础上，在以上海为主战场的多元创新转型中，已构成“1+7+5”的总体商业模式的定位。其中，“1”是房产开发主业；“7”是指以上海为主战场，在保障房、城中村、历史名镇、殷实农场、城市更新、租赁房以及物流板块等方面的战略转型升级；“5”是指光明地产在由专业公司向综合性平台公司转型过程中构筑的五个关键平台，分别是“商业板块、物流板块、供应链板块、服务板块、建设板块”，这五个平台板块是光明地产未来发展成为综合性平台公司的关键底板，也是未来实现整体经济发展新的增长点。公司目前开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、湖北、湖南、广西、四川、云南、上海、重庆等十省二市。公司下属建设公司为房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装饰装修工程专业承包二级资质的综合性施工企业。公司下属的材料公司和装饰设计公司等为相关产业链公司，为公司提供质优价廉的产品和服务。

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

公司旗下拥有物业集团公司，业务覆盖住宅和商办物业，为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务。始终坚持成为上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。

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

回首过去，光明地产秉承初心、砥砺前行；展望未来，光明地产人壮怀激越、创新前行。公司将更加深化协同，形成坚如磐石的凝聚力；更加优化机制，形成坚不可摧的战斗力和战斗力；更加强化实效，形成精心谋事、潜心干事、合作共事、坦荡处事的企业文化，共同谱写“五年再造一个光明，十年构建实力光明”，为光明地产力争打造成为集产业、投资、金融、服务、房地产于一体的综合性集团的战略目标而奋进。

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

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）良好的品牌影响力

公司控股股东为光明食品（集团）有限公司，公司是其核心主业之一、主力舰、利润支撑企业，光明地产是上海上市公司协会理事单位。公司下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产行业协会副会长单位。“农工商房产”为中国驰名商标。公司及其前身农房集团连续多年荣膺“中国房地产开发企业100强”、“中国房地产开发稳健经营10强”。公司所开发的房地产项目获得过中国土木工程最高奖项—詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖—鲁班奖；上海市建筑工程最高奖—白玉兰奖等。

2018年，光明地产上下满载荣誉：

1、2018年3月，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同举办的“2018中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十五届中国房地产百强企业家峰会”在北京隆重召开。大会发布了2018中国房地产百强企业名单，光明地产再获“2018中国房地产百强企业”，位列百强排行榜第53位。

2、由亿翰智库主办、全联房地产商会指导的2018中国房地产业战略峰会在上海隆重举办，此次峰会发布了“2018中国房企品牌价值TOP100”和“2018中国房企综合实力TOP200”研究成果榜单，光明地产在两大榜单中分获第55位和第61位。

3、由亿翰智库和中国网联合举办的“2018中国上市房企百强峰会”在北京隆重举行。会上隆重发布了“2018中国上市房企百强”研究成果，光明地产荣居百强榜单第68位。

4、由上海报业集团|界面·财联社主办、上海领灿联合主办的“2018年度界面资本论坛暨界面金勋章荣誉盛典”，光明地产荣膺“年度价值勋章”，彰显资本市场品牌价值影响力。

5、2018年，经上海上市公司协会换届改选，光明地产被推选为上海上市公司协会第三届理事单位。

6、2018年6月，经上海证券交易所上证公司治理专家咨询委员会评选，光明地产入选“2018年上证公司治理板块”。

7、公司荣获2018房地产证券化前沿奖“年度最佳CMBS/CMBN奖”。

8、公司获得了2016-2017年度守合同重信用“AAA”级企业荣誉称号。

9、农房集团获得了2016-2017年度守合同重信用“AAA”级企业荣誉称号。

10、第一事业部汇航公司、汇慈公司荣获“2017年度上海市住宅建设实事立功竞赛优秀公司”荣誉称号。

11、第一事业部佘山北家园惠泽苑荣获上海第十届优秀保障性住房称号。

12、第一事业部松江佘北大居19A-08A项目2#、9#楼工程获“2017年度上海市建设工程白玉兰奖”。13、第一事业部大团17-01地块项目被列为“2018年浦东新区惠南分站质量月”现场观摩工地。

14、第一事业部荣获浦东新区“浦发杯”BIM技术应用创新劳动竞赛“优秀组织奖”及“成果发布三等奖”。

15、第二事业部光明·尚海湾22地块景观工程获2017年上海“园林杯”优质工程奖荣誉称号。

16、2018年11月，首届中国国际进口博览会正式开幕。围绕光明食品集团“全球食品集成分销平台The Smart Chain”的参展主题，光明地产旗下的海博物流、海博供应链、菜管家携原产地进口水果、甜品、海鲜和红酒亮相“进博会”。

17、旺都物业荣获“2018年度上海市物业服务企业综合服务能力五星企业”称号。

- 18、旺都物业在中国指数研究院主办的“2018 中国物业服务百强企业”排名中荣获 53 名殊荣。
- 19、旺都物业荣获“2018 年度“上海物业管理杂志优秀协办单位”荣誉。
- 20、旺都物业江苏建湖英伦尊邸项目获建湖县住房和城乡建设局“2017 年度局表彰企业”荣誉称号。
- 21、旺都物业荣获“上海市和谐劳动关系达标企业”称号。
- 22、旺都物业党支部荣获上海市物业管理协会先进基层党组织荣誉称号。
- 23、2018 年 8 月上海市物业管理协会对上海三千家企业调研结果显示，旺都物业多项排名均名列前茅：获住宅物业管理面积排名第 10 位，人均产值第 12 名，物业管理进入城市数排名第 14 名，物业管理面积规模排名第 17 名，“2018 上海市物业服务综合百强企业”第 28 名。
- 24、2018 年 10 月，金山万盛金邸项目被上海市物业管理协会评选为物业管理优秀示范项目荣誉，这是金山区唯一获得物业管理优秀示范项目荣誉的商品房项目。
- 25、华都大厦被上海社会治安综合治理委员会评为“上海市平安示范单位”。
- 26、浙江公司金华项目被授予金华 2017 年度“纳税超亿元企业”。
- 27、郑州公司光明·索河湾荣获 2017 年度“郑州市优质结构工程奖”。
- 28、郑州公司山东菏泽御河丹城二期项目荣获“山东省安全文明标准化优良工地”称号。
- 29、溧阳光明·燕山国际花园荣获 2017 年度江苏省省级示范物业管理项目。
- 30、湖南公司光明·观沙国际 W5#、W6#、W7#栋工程评为长沙市优质结构工程。
- 31、湖北公司 B4/B5/B6 地块项目荣获武汉市建筑领域最高奖项“黄鹤杯”。
- 32、扬州公司光明·铂悦华诞华府项目获得扬州市“优质结构工程证书”。
- 33、民众公司荣获由上海市建筑五金门窗行业协会授予的“2018 年度上海市建筑门窗行业质量诚信优胜企业”称号。
- 34、民众公司荣获枫泾镇经济贡献 50 强企业荣誉称号。
- 35、建设公司嘉汇广场项目荣获嘉善县“红色工地”称号。
- 36、公司总部法务部获得“东方法务之星风采秀——普法创新之星”集体荣誉。

（二）完善的法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及各专门委员会的决策和指导作用，强化监事会及党委、纪委的监督机制，完善股东大会的议事规则，合法合规开展信息披露工作，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。

2018 年，公司召开董事会审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的决议》。根据上海市《关于本市在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》精神，在《公司章程》中新增“党的组织和党建工作”章节。将党建工作写入公司章程，是积极落实全面从严治党从党的必然要求，是旗帜鲜明地坚持党的领导的根本要求，把加强党的领导和完善公司治理统一起来是中国特色公司治理的重要内容，是上市公司党组织发挥领导核心、政治核心作用，完善国有企业法人治理结构的制度基石，有力地促进了党的领导与国有企业法人治理结构的有机融合，确保党的领导融入各个环节并成为公司治理的核心奠定了坚实基础。

（三）科学创新的产业布局

在战略布局上，公司坚持“精耕重点一线城市、深耕有能级的二线城市、拓展机会型潜力型新兴城市”的指导方针，在科学研判的基础上，理性储备优质土地。在获取方式上，公司充分利用自身优势，整合各方资源，探索多元化的投资渠道。一是理性参与招拍挂公开市场，保持投资决策的理性稳健，攻防兼顾；二是积极发挥传统收购兼并优势，降低成本，扩大增量；三是加强与业内标杆房企间的联动，共同开发，互利共赢；四是深化政府资源的整合利用，发挥光明品牌、规模产业以及国有大型上市公司的规范背景优势，强化与政府间的合作。在发展方向上，公司在做强主业的同时，积极探索在保障房、城中村、殷实农场、历史名镇、城市更新、租赁房、冷链物流等七个方面的转型创新，重点打造“五大平台”，即商业平台、物流平台、供应链平台、服务平台、建设平台”，全面提升企业市场活力，全面提升企业凝聚力，全面提升企业综合竞争力，推进打造成为多元化开发运营，集投资、产业、金融、服务、房地产于一体的综合性集团，保证光明地产健康、快速、可持续的发展。

（四）灵活多元的金融创新

公司依托光明食品集团的资源和平台优势，及时把握国内资本市场发展趋势和监管环境变化，借助资产证券化方兴未艾之势，积极探寻中期票据、公司债以及资产证券化等金融创新渠道，以多元化的融资模式，为公司的创新转型提供低成本的驱动力。

2018 年公司积极持续推进融资创新布局，成果显著。在 2016-2017 年公司相继发行了 35 亿元中期票据的基础上，2018 年公司完成发行商业不动产抵押贷款资产支持证券(CMBS) 8.8 亿元，成为上海国资系统成功试水该模式的首家企业。年内，公司又获批上银光明地产购房尾款资产支持专项计划资产支持证券(ABS)，是上海国企首单获批的购房尾款资产证券化产品。2018 年 7 月、11 月，公司分别成功发行二期永续债，对于房地产企业降低资产负债率具有积极意义。

公司未来将继续以金融创新为抓手，在资本市场中挖掘新的发展动能，探索新的金融模式，推动上市公司在做强做精主业的基础上，全面提升市场活力、凝聚力、综合竞争力。

（五）紧密强大的产业协同

公司横跨房地产开发、商业运营、冷链物流、供应链贸易、服务平台、建设平台、菜管家电商平台等多元业务板块，积极加速各业务平台、资源、产业之间以及与主业之前的协同发展，同时依托光明集团丰富的产业资源，全面提升地产与光明集团在土地开发、资产盘活、城市更新、租赁公寓等产业的联动效能。在商业板块，积极开疆拓土，形成商业地产产品线，提升商业运营服务品质。冷链物流板块，重点推进“冷链产业链”的培育打造，通过构建全供应链运作模式，盘活现有资源。在供应链板块，把握机遇，创新自身商业模式，加速布局，注重整体营运体系的打造与完善，探索创新，注重金融地域优势的利用发挥。在服务板块，以“服务生活，成就美好”为使命，以创造“舒适环境、顾客满意”为己任，全力打造美好生活服务供应商。在菜管家板块，加速协同，逐步打造集消费、社区服务、生鲜电商功能为一体，服务于房产销售、商业经营、物业服务的一站式平台。在其他相关企业上，充分顺应集团全新发展机遇，加强协同提升，促进产业链优化升级，拓展新兴市场，培育新的核心竞争力。

（六）拼搏进取的管理者

公司经营层具有多年的行业经营经验，专业能力出色，市场意识敏锐。公司上下众志成城，具有很强的凝聚力与向心力。公司“筑梦造福，强企富员”的企业使命，将筑梦人生、造福社会、做强企业、成就员工全面融合在一起，形成了高效的执行力。在公司不断发展壮大中，形成了一支想做事、能做事、做成事的优秀管理团队。

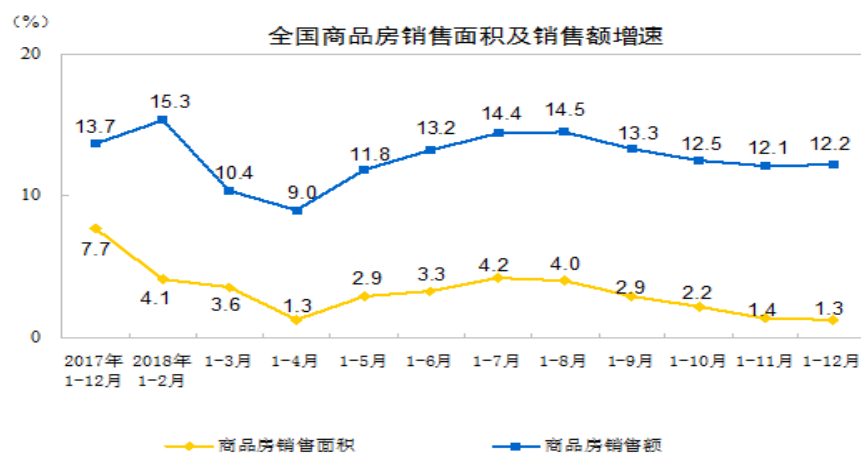
第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

1、房地产行业

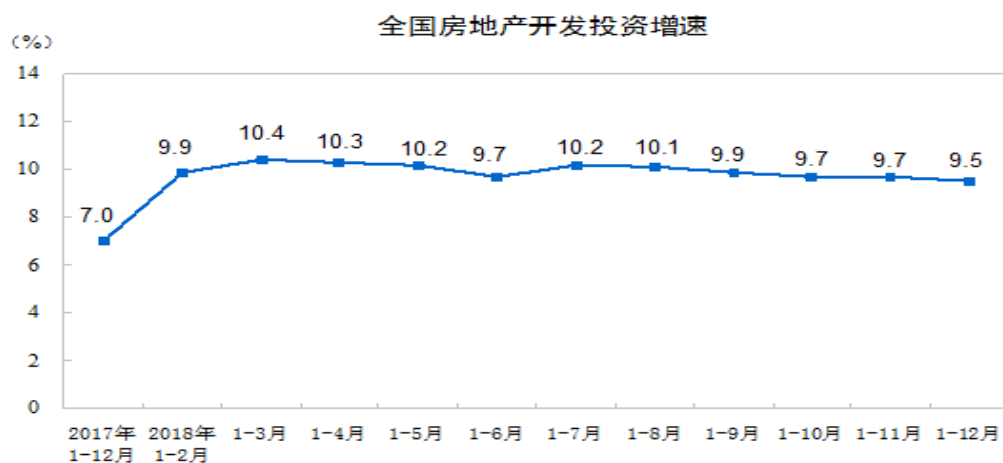
(1) 主要指标走势呈结构性分化，多项指标增速持续回落

1) 销售。2018 年，全国商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，增速比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%。2018 年全国商品房销售额和销售面积的增速继续回落。



(图表摘自国家统计局网站)

2) 投资。2018 年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，增速比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。全国房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，增速比上年回落 1.6 个百分点。全国土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，增速比上年回落 31.4 个百分点。从房地产投资额同比增速走势看，2018 年有所增长。从土地成交价款增速走势看，增速比上年有所回落。



(图表摘自国家统计局网站)

3) **开竣工**。2018 年, 房地产开发企业房屋新开工面积 209342 万平方米, 增长 17.2%, 增速比上年提高 10.2 个百分点。其中, 住宅新开工面积 153353 万平方米, 增长 19.7%。房屋竣工面积 93550 万平方米, 下降 7.8%, 增速比上年回落 3.4 个百分点。全年新开工面积走势较为平稳, 竣工面积较去年有所下降。

(2) 房地产市场平稳健康发展任重道远

“房住不炒”将成为相当长一段时期内党和政府解决我国城镇住房问题、建立房地产市场健康稳定发展长效机制的核心指导思想。在刚刚过去的两会上, 李克强总理再次提出改革完善房地产市场调控机制, 促进区域协调发展, 提高新型城镇化质量。要更好解决群众住房问题, 落实城市主体责任, 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。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造, 保障困难群体基本居住需求。

现阶段我国房地产市场政策目标是明确的, 第一是如何保持房地产市场持续健康发展, 第二是如何解决好低收入家庭的住房困难问题。目前, 低收入家庭的住房困难问题已经得到很好的解决, 但房地产市场平稳健康发展的任务仍然很繁重。从 2018 年下半年以来, 越来越强调“因城施策”、“一城一策”。政府要使用的最重要政策工具就是土地和金融, 要实现特定城市的市场供应平衡, 最重要的事土地供应上要有基本的保障。只要能够处理好土地的供求关系, 住房金融政策保持中立, 房地产市场有非常大的希望实现平稳健康发展。

(3) 宏观调控资金趋紧, 楼市调整格局显现

2018 年, 宏观调控政策风云变化, 密集出台, 上半年“稳健、从紧”, 下半年“积极、适度宽松”, 但资金面趋紧大环境下楼市调整大格局已经显现, 观望气氛无法打破, 一、二手房双双陷入困境。再加上资金紧张之下“现金为王”的理财观念, 频频出台的政策无法彻底打破预期已经改变的置业者的观望情绪。在此情况下, 包括大开发商在内的大多数开发商一方面难以获得资本市场和商业银行的融资、信贷支持, 另一方面新房销售的情况又不理想, 腹背受敌, 只好采取降价方式加大楼市回笼力度, 缓解资金紧张的困局。

(4) 房企拿地回归理性, 行业进入精细化竞争

2018 年, 伴随着房地产市场调控的深入, 房产销售持续放缓和资金掣肘凸显, 以及“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建”、“限地价、竞租赁”等土拍新政频出, 房企拿地回归理性, 土地出让市场低迷, 2018 年下半年土地市场已出现降温迹象, “底价出让”, “流拍”成为常态, 土地流拍创出新高, 土地溢价率全线走低, 房企拿地趋于谨慎。中小开发商趁机抄底拿地, 取代大开发商成为土地市场的主角。行业进入精细化竞争阶段, 与此同时, 作为房企的“粮仓”, 房企土地储备规模与结构对业绩的影响持续加大。

(5) 货币政策保持松紧适度, 房企融资难度增大

2018 年, 从国内经济金融形势看, 国内经济运行保持韧性, 但在新旧动能转换阶段, 长期积累的风险隐患有所暴露, 经济面临下行压力。央行坚持稳中求进工作总基调, 实施稳健中性的货币政策, 激励引导金融机构加大对实体经济。在稳增长的同时注重了平衡好调结构、促改革、防风险等方面的关系, 为供给侧结构性改革和高质量发展营造了良好的货币金融环境。从资金来源来看, 银行贷款和利用外资持续负增长, 而房企自筹资金(主要是非标融资)和其他资金增速(主要是跟销售相关的定金及按揭贷款)则保持快速增长。

2018 年, 房地产开发企业到位资金 165963 亿元, 比上年增长 6.4%, 增速比上年回落 1.8 个百分点。其中, 国内贷款 24005 亿元, 下降 4.9%; 利用外资 108 亿元, 下降 35.8%; 自筹资金 55831 亿元, 增长 9.7%; 受贷款政策收紧影响, 个人按揭贷款 23706 亿元, 同比下降 0.8%。在楼市调控、结构性去杠杆叠加金融监管趋严的大背景下, 房地产企业的融资难度正在增大。

总体而言, 2018 年, 在经济下行压力加大的背景下, 房地产行业保持了较强韧性, 房地产开发投资全年名义增速 9.5%, 保证了固定资产投资的平稳增长。但是, 调控政策加码叠加行业自身周期调整等因素, 使得 2018 年房地产市场主要指标走势继续呈现结构性分化特点。展望 2019 年,

面对更加错综复杂的市场形势，短期内房地产企业将保持谨慎投资、加紧去化的主基调。时值市场调整期，当前房企应把握时机，通过强化内部管控，提升自身的投资、融资能力。严格把控项目的盈利空间，保证利润率水平，为未来进入新周期后的潜在增长打下基础。预计未来房企多元化业务的发展方向将更为明确，与地产主业的协同性也将更紧密。

2、冷链物流行业

党的十九大报告中提出了要在现代供应链等领域培育新增长点、形成新动能。此前，国务院办公厅于 2017 年 4 月发布了《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》（国办 29 号文），要求以体制机制创新为动力，以先进技术和手段应用为支撑，以规范有效监管为保障，着力构建符合我国国情的“全链条、网络化、严标准、可追溯、新模式、高效率”的现代化冷链物流体系。我国冷链物流行业的建设思路和要求已明确，冷链物流行业在我国经济持续增长和政策的不断助推下迎来了重要的发展机遇期。

随着人们对食品安全意识的日益提高和消费升级的促进，以及生鲜电商发展的日益完善，冷链物流作为与新零售结合最为紧密的行业之一，已经成为资本关注的焦点。在零售业变革日益深化的时代背景下，2018 年我国的冷链物流行业正从高速向高质量转变的新阶段。2017 年至今国家相关部门已经密集发布了冷链行业政策，为冷链行业的发展提供了利好的政策环境。2018 年两会代表也纷纷提议“加强冷链物流基础设施建设”、“加强对企业建设产地仓+冷链专线模式的统筹引导和政策支持”、“驱使我国冷链行业向着更加规范化、专业化和高效化迈进”等建议。预计 2019 年，基于冷链在物流行业日益扩大的市场地位，未来随着政府政策支持、新型零售和农村电子商务的发展，冷链物流将继续增长，并迈出新的步伐。

二、报告期内主要经营情况

2018 年，是国家改革开放 40 周年，是十九大召开后的中国高质量发展元年，是光明地产开启深化转型升级的重要一年。在公司党委会、股东、总裁班子、监事会以及全体干部员工的共同努力下，公司董事会紧紧围绕“创新机制、转型升级、合作共赢、提质增效”的工作总目标，以“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”为工作主基调，坚持依法治企与规范运作相结合，不断规范公司法人治理；坚持科学决策与提质增效相结合，全面做强房产主业；坚持合作协同与转型创新相结合，在大光明的大协同战略中，加速从专业公司到平台集团的升级，力争成为多元化开发运营，集投资、产业、金融、服务、房地产于一体的综合性集团。

（一）坚持科学布局拓展，加速企业做强做大

公司坚持以“精耕重点一线城市、深耕有能级的二线城市、拓展机会型潜力型新兴城市”为指导方针，坚持科学研判、长远布局，通过参与公开市场招拍挂、兼并收购、政府协同合作等多元化方式，尤其是通过与国内一线标杆房企的合作，已与碧桂园、保利地产、金科股份、中国金茂、合景泰富、雅居乐等房企在全国多地形成了良好的合作平台，不断开拓资源储备的模式与区域，为新一轮加速发展前瞻性的推进拓展布局。2018 年内，公司新增房地产储备面积为 144.52 万平方米，上年同期为 94.25 万平方米，同比增长 53.34%。

1、理性参与招拍挂公开市场。公司紧跟土地市场动向，立足优质土地资源，在充分研判政策和市场环境的基础上，加快新一轮拓展力度。年内，公司在上海及周边长三角区域、各地省会城市以及沿海经济发达地区积极参与土地市场招拍挂。

2、积极发挥传统收购兼并优势。公司积极发挥在兼并收购项目中的经验、资源、渠道、策略优势，在长三角等地把握时机、准确出击，通过与评估机构、审计机构等外部单位的高效沟通，有序推进一系列收购兼并工作。

3、加强与大型房企间联动合作。公司积极寻求与业内标杆房企间的合作，获取了优质的土地资源，打响市场品牌，扩大影响力，又可以有效学习总结先进房企在开发设计、运营速率、品牌销售等各方面的经验积累。

4、深化政府资源的整合利用。通过加强与地方政府的了解沟通，利用当地已有项目过往形成的良好口碑，发挥光明品牌和规模产业等综合优势，以及国有大型上市公司的规范背景，不断

深化与地方政府间的合作，加速推进“城中村”模式，并予以复制、推广，为公司的长期持续稳健发展奠定坚实的基础。

（二）提质增效全力以赴，圆满实现既定目标

1、坚持销售龙头。截止至12月末，公司已实现签约金额和回款双双过两百亿的佳绩，在房地产宏观调控常态化的背景下，在大力开展传统销售的基础上，大幅加快了大定转签约及资金回笼的速率。运用多渠道多手段操作模式突破销售，结合当地市场情况制定相应的销售策略，通过积极应对市场变化，抓紧去化库存，提升存量项目周转速率。

2、强化成本管控。公司坚持以精细化、精准化管理为导向，以ERP管理平台的深入推行与完善为抓手，加强计划管控，提升运营效率与能级；通过成本管控体系的优化，从源头上降本增效。

3、拓宽融资渠道。公司积极探索金融创新渠道，年内通过发行中期票据、永续债、购房尾款ABS、推动冷链仓储物流CMBS等创新融资模式，不断优化公司债务结构，降低财务成本，为公司发展注入新鲜血液与活力，创新探索符合外部趋势、自身实际的融资模式。

4、强化研发设计。公司始终重视产品研发设计，已形成英伦、西班牙、阿戴克、新古典、新中式五大产品系列，编制完成了房型库、景观标准、精装标准、装配式建筑要点、智慧社区等标准化手册。在特色小镇、城市更新等企业转型领域开展新课题研究；优化前期规划定位、优化设计管理、探索清洁能源运用，做到设计先导，为提升项目的开发效率和品质打开通道。同时，在物流产业中，推进BIM技术在西郊冷链物流园区中的应用。

5、优化财务管理。公司通过强化财务预测和风险预警，提高科学管理水平；通过加强资产管理，实现国有资产保值增值；通过加强预算监控，做好差异分析及信息反馈，为经营目标的实现保驾护航；通过加强税收管理，合理利用政策进行税务筹划，降低企业税负，减少税收风险。

（三）聚拢各方优势资源，推进战略转型创新

董事会依托国企背景优势及丰富的产业资源，与政府间建立起长期紧密合作关系；积极推进各方资源的有效融合，形成以产业为载体的价值再造体系。2018年，公司在以上海为主战场的多元化创新转型中，在“1+7”总体商业模式转型中取得了积极突破和初步成效。

1、保障房建设。公司自2011年参与上海本地保障房建设以来，已获得白玉兰奖、华东标杆工地等一系列荣誉。公司以保障房为企业创新转型载体，拓宽了融资渠道，树立起品牌形象。最终形成与政府良好合作的枢纽与载体。年内公司通过与政府签约、招拍挂等形式继续做大规模。

2、城中村建设。公司创新拿地思路，通过与政府的积极合作，开创出“城中村”拿地模式，于2018年7月通过招拍挂形式成功竞得金山区“城中村”项目141亩土地。公司紧抓“城中村”政策窗口期，在全国多地探索尝试，将“城中村”模式复制并推广。为进一步拓展全国战略版图积聚优质土地资源。

3、殷实农场。殷实农场作为光明食品集团推进“产业先进、环境优美、生活优越”的战略实施载体，公司坚持全面参与和积极配合包括崇明国际生态岛、五四农场升级改造等各项工作。以东平小镇、花博会、光明田缘等项目为切入点，积极协同光明食品集团，通过与华师大、上海交大等知名高校的校企合作，强化产、学、研一体化的资源整合，为转型创新不断积累经验。

4、历史名镇。2017年5月，公司与松江泗泾政府签订了历史名村名镇的合作框架协议，在光明集团的支持指导下，此次合作，标志着一次全新的产业升级与产镇融合的启动。年内公司为了避免千镇一面，在古镇开发与运营中形成好的模式，在探索的过程中不断与当地政府进行协同，为形成可复制商业模式，为在当地与政府形成良好合作关系，拓展新的资源积极做好各方面筹备工作。

5、城市更新。依托光明食品集团产业优势和丰富资源，公司从城市需求出发，挖掘城市底蕴，立足城市文明，打造属于“光明系”的新城市地标。在申宏冷库等项目上，全面做好前期规划和重新定位，激发市场新活力，通过产业升级和形象重塑，开创打造世界范围内垂直农场的先例。

6、租赁房。公司积极配合光明食品集团的统筹要求，把握机遇，积极研究拓展租赁住宅的开发、建设和运营，探索建立具有光明IP的租赁住宅模式，力争打造好光明特色突出的城市名片，为企业开拓新的发展空间。

7、物流园区。公司下属海博物流已逐步迎来重要发展机遇，围绕着光明食品集团、光明地产战略转型发展，依托西虹桥冷链物流园一期项目运作，以二期项目建设为核心，通过调整和优化产业结构，发挥自身资源优势，盘活现有资源，加强产能培育，成为全产业链综合服务园区平台。

(四) 协同联动谋篇布局，加快筑稳发展底板

通过对光明食品集团大协同战略的深刻理解，董事会在战略发展的角度，通过更好的协同，更积极的配合，更有效助力光明食品集团的战略落地，优化自身的战略，提升发展能级、整合有效资源，通过筑牢五大平台底板，加快从专业公司到综合性平台公司的转型。

1、商业平台。一是探索商业大协同，寻求与光明食品集团间的产业嫁接，探索在商业模式和资源整合能力上的突破；二是深入挖掘住宅地产、金融与商业地产三者之间的联动价值，通过不同业务间灵活有效的搭配组合来提升盈利水平；三是要积极创新商业资产经营模式，通过多渠道营销、多节点推进，去化存量资产；四是以城市服务、社区生活为内容，打造菜管家作为光明旗下的重要线上电商大平台。用线上的轻资产去链接好线下的重资产的实体支撑，为打造集资产运作、商业运营、产业延伸和金融协同为一体的综合性商业集团奠定基础。

2、物流平台。物流业务紧紧围绕光明食品集团的战略方向，结合自身特点，对现有运营模式进行研究和升级，通过冷链、冷库等业态有机结合，融入光明食品集团的高蛋白战略，焕发出物流板块新的活力和生命力。

3、供应链平台。通过自身自贸区的仓储和贸易优势，在酒类单品的基础上，进一步扩容食品、餐饮、服务等领域。在做大原有业务的基础上，通过内容的增加，进一步实现流量扩容，为未来在境外子公司的设立，凭借货物、食品、大宗贸易等可持续现金流的形成，探索打通境外融资的新通道。

4、服务平台。截止 2018 年年末，公司下属旺都物业凭借服务管理优势，先后接手了光明食品集团总部、光明乳业总部、皖南农场的物业服务管理。华仕物业积极参与崇明国际生态岛建设，为旅游集散中心等项目提供管理服务。2018 年公司积极筹备组建光明地产物业服务集团，为打造“有资源的物业平台”，在大数据、大消费时代挖掘流量变现的潜力和价值奠定基础。

5、建设平台。公司下属建设公司凭借房屋建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质，在上海乃至全国的城市建设、市政工程、保障房、租赁房、城市更新等领域挖掘发展契机，形成长期的战略规划，树立以建筑施工为底板、产业衍生为目标、城市升级为导向、资源整合为基础的总思路。打造集建设、装潢、材料等为一体的综合性建设平台公司。

上述五大平台底板，有助于加快公司的战略定位和角色转换，积极创造有利条件，发挥协同叠加效应，完善上市公司业务模式、估值水平、市值管理等层面的顶层设计。

(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:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	20,493,770,098.67	20,811,263,324.94	-1.53
营业成本	14,078,741,425.06	16,546,706,468.43	-14.92
销售费用	519,748,279.20	478,803,966.62	8.55
管理费用	661,261,881.48	526,096,059.78	25.69
研发费用			
财务费用	473,517,550.76	330,749,768.81	43.16
经营活动产生的现金流量净额	-8,734,303,406.82	1,678,713,224.49	-620.30
投资活动产生的现金流量净额	-2,879,462,134.36	228,034,986.34	-1,362.73
筹资活动产生的现金流量净额	14,382,211,457.89	-1,561,554,882.22	1,021.02
税金及附加	1,592,555,582.28	826,779,168.65	92.62
其中：利息费用	674,612,535.78	444,216,642.79	51.87
利息收入	219,329,458.19	128,490,802.37	70.70
资产减值损失	915,313,322.01	482,001,361.40	89.90
投资收益	-45,384,555.30	1,292,614,601.06	-103.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-52,160,906.49	0	-100.00
资产处置收益	4,225,463.20	1,592,839.50	165.28
加：营业外收入	112,026,210.78	61,333,221.15	82.65
减：营业外支出	51,332,188.67	109,714,686.40	-53.21
净利润(净亏损以“-”号填列)	1,371,400,320.08	1,988,048,222.76	-31.02

少数股东损益	-46,533,795.04	41,211,695.90	-212.91
持续经营损益	1,371,400,320.08	1,988,048,222.76	-31.02
其他综合收益的税后净额	121,981.63	842,668.00	-85.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	121,981.63	842,668.00	-85.52
综合收益总额	1,371,522,301.71	1,988,890,890.76	-31.04
归属于少数股东的综合收益总额	-46,533,795.04	41,211,695.90	-212.91

科目	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	-1.53	
营业成本	-14.92	
销售费用	8.55	
管理费用	25.69	
研发费用		
财务费用	43.16	主要是下属子公司同期利息支出增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-620.30	主要是本期支付土地款、工程款和支付企业间往来增加等所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,362.73	主要是本期向合作项目提供借款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	1,021.02	主要是公司本期取得借款同期增加及发行永续债所致。
税金及附加	92.62	主要是下属子公司土地增值税增加所致。
其中：利息费用	51.87	主要是下属子公司同期利息支出增加所致。
利息收入	70.70	主要是下属子公司同期利息收入增加所致。
资产减值损失	89.90	主要是下属子公司本期计提存货跌价准备及计提坏账准备等增加所致。
投资收益	-103.51	主要是本期投资收益减少及母公司合营及联营企业投资阶段性亏损。
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-100.00	主要是母公司合营及联营企业投资阶段性亏损。
资产处置收益	165.28	主要是下属子公司本期固定资产处置收益所致。
加：营业外收入	82.65	主要是下属子公司补偿款等收入增加所致。
减：营业外支出	-53.21	主要是下属子公司偶然性支出减少所致。
净利润(净亏损以“-”号填列)	-31.02	主要是本期投资收益减少等因素影响。
少数股东损益	-212.91	主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。
持续经营损益	-31.02	主要是本期投资收益减少等因素影响。
其他综合收益的税后净额	-85.52	主要是下属子公司持有上海银行股票公允价值变动所致。
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-85.52	主要是下属子公司持有上海银行股票公允价值变动所致。
综合收益总额	-31.04	主要是本期投资收益减少等因素影响。
归属于少数股东的综合收益总额	-212.91	主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	19,573,257,709.56	13,316,039,201.84	31.97	-1.87	-15.76	增加 11.22 个百分点
物业及租赁	350,842,892.49	279,677,329.22	20.28	21.33	10.15	增加 8.08 个百分点
其他	532,595,191.63	452,422,157.27	15.05	1.43	0.54	增加 0.75 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	17,633,533,820.40	11,977,367,956.31	32.08	-6.77	-20.07	增加 11.31 个百分点
华中地区	1,548,710,269.80	1,094,503,095.53	29.33	24.90	10.28	增加 9.38 个百分点
华南地区	1,274,451,703.48	976,267,636.49	23.40	110.25	83.07	增加 11.38 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

报告期内,公司房地产开发实现营业收入 195.73 亿元,同比减少 1.87%,主要是由于房产项目结转收入的销售面积同比减少所致;公司物业及租赁实现营业收入 3.51 亿元,同比增加 21.33%,主要是由于物业管理收入同比增加所致;公司其他产业实现营业收入 5.33 亿元,同比增加 1.43%,主要是由于业务规模增加导致。房地产开发业务主要集中在浙江、上海和江苏等区域。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							情况说明
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 (%)	
房地产	土地成本	4,267,466,642.63	30.38	5,037,393,183.17	30.51	-15.28	主要是下属子公司结转收入的销售面积同比减少,相应结转成本减少所致。
房地产	建造成本	9,048,572,559.21	64.41	10,769,312,486.14	65.23	-15.98	主要是下属子公司结转收入的销售面积同比减少,相应结转成本减少所致。
物业及租赁	料工费	279,677,329.22	1.99	253,901,674.40	1.54	10.15	主要是由于业务规模增长,人工薪酬等费用增加导致。
其他	料工费	452,422,157.27	3.22	450,007,930.46	2.73	0.54	主要是由于业务规模增加所致。

成本分析其他情况说明

适用 不适用

从成本明细来看，土地成本及建造成本占比下降，主要是下属子公司结转收入的销售面积同比减少，相应结转成本减少所致。其他业务成本占比上升，主要是由于业务规模增加所致。

(4). 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 299,544.71 万元，占年度销售总额 14.62%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 103,013.83 万元，占年度销售总额 5.03 %。

前五名供应商采购额 320,103.90 万元，占年度采购总额 14.61%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

适用 不适用

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比率 (%)	情况说明
收到的税费返还	104,984,520.81	21,474,601.89	388.88	主要是下属子公司本期收到返还的土地增值税增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	1,122,613,300.50	2,048,125,983.08	-45.19	主要是本期收到企业间往来减少所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	22,487,944,500.55	15,749,793,682.48	42.78	主要是本期支付土地款及工程款增加所致。
支付其他与经营活动有关的现金	7,906,520,354.79	3,054,837,748.56	158.82	主要是本期企业间往来增加所致。
经营活动现金流出小计	34,220,762,177.82	22,028,140,229.97	55.35	主要是本期支付土地款、工程款和支付企业间往来增加等所致。
经营活动产生的现金流量净额	-8,734,303,406.82	1,678,713,224.49	-620.30	主要是本期支付土地款、工程款和支付企业间往来增加等所致。
收回投资收到的现金	667,553,250.97	1,139,447,215.47	-41.41	主要是上期下属子公司收回参股公司投资款及收回与处置子公司相关的债务所致。
取得投资收益收到的现金	5,880,000.00	44,596,628.95	-86.82	主要是上期下属子公司收到参股公司投资收益及子公司取得的股利、利息所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6,195,926.35	2,696,651.75	129.76	主要是下属子公司本期处置资产所致。
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	14,140,263.86	1,437,977,319.21	-99.02	主要是上期处置子公司收到的现金所致。
投资活动现金流入小计	693,769,441.18	2,624,717,815.38	-73.57	主要是上期下属子公司收回参股公司投资款及处置子公司收到的现金所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	152,024,000.00	463,893,373.43	-67.23	主要是公司本期收购项目股权同期减少所致。
支付其他与投资活动有关的现金	3,365,238,099.17	1,884,791,076.26	78.55	主要是本期投资合联营企业股权投资款增加所致。
投资活动现金流出小计	3,573,231,575.54	2,396,682,829.04	49.09	主要是本期投资合联营企业股权投资款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-2,879,462,134.36	228,034,986.34	-1,362.73	主要是本期投资合联营企业股权投资款增加所致。
吸收投资收到的现金	1,359,000,000.00	105,000,000.00	1,194.29	主要是公司本期发行永续债所致。
取得借款收到的现金	27,482,135,925.51	17,705,752,914.42	55.22	主要是公司本期取得借款增加所致。
发行债券收到的现金		1,500,000,000.00	-100.00	主要是公司上期发行中期票据所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	847,138,354.87	0.00	100.00	主要是下属子公司本期收到合作项目其他股东投入所致。
筹资活动现金流入小计	29,688,274,280.38	19,310,752,914.42	53.74	主要是公司本期取得借款增加及发行永续债所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	7,000,000.00	300,097,700.00	-97.67	主要是上期购买子公司少数股东股权所致。
筹资活动产生的现金流量净额	14,382,211,457.89	-1,561,554,882.22	1,021.02	主要是公司本期取得借款同期增加及发行永续债所致。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	848,245.16	-954,628.32	188.86	上年同期主要为境外子公司和外币结算业务因人民币汇率变化而发生变化，本期同比增加所致。
现金及现金等价物净增加额	2,769,294,161.87	344,238,700.29	704.47	主要是公司筹资活动现金流量净额同期增加所致。
期末现金及现金等价物余额	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74	41.76	主要是公司筹资活动现金流量净额同期增加所致。

(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：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	10,454,703,741.33	14.05	7,489,842,617.72	13.83	39.59	主要是本期预收房款及融资增加所致。
应收票据及应收账款	2,149,191,635.71	2.89	1,399,218,818.54	2.58	53.60	主要是下属子公司本期销售房款应收增加所致。
其中：应收票据	3,000,000.00	0.00	150,000.00	0.00	1,900.00	主要是下属子公司本期应收票据增加所致。
应收账款	2,146,191,635.71	2.88	1,399,068,818.54	2.58	53.40	主要是下属子公司本期销售房款应收增加所致。
预付账款	2,907,466,483.25	3.91	885,599,447.53	1.64	228.30	主要是下属子公司本期支付工程款及土地出让金增加所致。
其他应收款	9,656,458,888.65	12.97	2,502,085,660.68	4.62	285.94	主要是经营性往来及土地保证金等增加所致。
长期股权投资	104,925,329.91	0.14	0.00	0.00	100.00	主要是公司本期合营及联营企业投资增加所致。
在建工程	38,612,932.39	0.05	86,217,430.45	0.16	-55.21	主要是下属子公司工程项目结转固定资产所致。
长期待摊费用	23,924,873.18	0.03	16,078,823.42	0.03	48.80	主要是下属子公司售楼处及办公室装修费用分期摊销所致。
其他非流动资产(其他长期资产)	107,551,344.42	0.14	188,066,484.98	0.35	-42.81	主要是下属子公司本期收到住宅物业保修金所致。
短期借款	13,117,821,928.69	17.63	8,676,388,633.95	16.02	51.19	主要是本期委托贷款增加所致。
预收账款	11,317,035,811.75	15.21	8,341,935,050.76	15.40	35.66	主要是下属子公司预收房款增加所致。
应付股利	59,697,633.47	0.08	20,902,380.67	0.04	185.60	主要是本期计提永续债股利增加所致。
长期借款	18,213,848,000.00	24.47	8,739,293,330.00	16.14	108.41	主要是母公司及下属子公司长期借款增加所致。
长期应付职工薪酬	1,619,190.70	0.00	2,821,157.99	0.01	-42.61	主要是下属子公司根据时间安排将会计科目重分类调整所致。

预计负债	23,594,799.90	0.03	45,972,058.00	0.08	-48.68	主要是下属子公司计提未决诉讼款减少所致。
递延收益	26,967,251.66	0.04	10,384,184.63	0.02	159.70	主要是下属子公司增加的政府补贴收入所致。
实收资本 (股本)	2,228,636,743.00	2.99	1,714,335,956.00	3.17	30.00	主要是公司以资本公积向全体股东每10股转增3股所致。
其他权益工具	1,242,500,000.00	1.67	0.00	0.00	100.00	主要是公司本期发行永续债所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 184.19 亿元，详见“财务报表附注：五、（五十）所有权或使用权受到限制的资产”。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

1、房地产行业。2018 年，房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面上，更加注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防范，加快住房租赁体系建设，加强对市场秩序的监管，保障人民群众合理自住需求和合法权益。调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。地方层面上，各地房地产政策调控较密集，强化与扩围并存，市场监管力度持续加强。具体来看，各线城市继续完善限购、限售措施，精准化程度进一步提高，约有 23 个城市出台限购政策、29 个城市出台限售政策。长沙、西安等城市暂停企事业单位购房，海南则从省级层面进行限购、限售。进一步强化差别化住房信贷政策。房地产开发投资和企业资金来源增长平稳，房屋销售面积呈平稳回落态势，新开工和土地购置意愿较强，房价涨幅有所上升，地价涨幅明显回落，标杆房地产企业销售形势明显好于全国，区域间分化延续，三四线城市成为拉动 2018 年房地产投资和销售增长的主力。

展望 2019 年，房地产仍将处于下行周期。中央经济工作会议强调，“房住不炒”定位不会改变，因城施策、分类调控仍然是楼市调控的主要特征，且调控将以稳为主。总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班的开班讲话中提到，“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”，预计今年长效机制落地速度将会加快。在此背景下，2019 年房地产主要指标预计将以回落为主。一方面，严调控下楼市销售显著降温使得房企以快速推盘预售保证周转的模式缺乏可持续性，以定金及预收款、自筹资金为主动力的资金来源结构将难以继，进而抑制房企土地购置和施工进度，影响投资增长。另一方面，房企购地热情有所减弱，购地扩张步伐放缓，土地成交价款增速逐步下行将逐步带动土地购置费增速下行，从而直接削弱房地产投资，并带动新开工下行。

2、冷链物流行业。随着人们对食品安全意识的日益提高和消费升级的促进，以及生鲜电商发展的日益完善，冷链物流作为与新零售结合最为紧密的行业之一，已经成为资本关注的焦点。在零售业变革日益深化的时代背景下，2018 年我国的冷链物流行业正从高速向高质量转变的新阶段。2017 年至今国家相关部门已经密集发布了冷链行业政策，为冷链行业的发展提供了有利的政策环境。2018 年两会代表也纷纷提议“加强冷链物流基础设施建设”、“加强对企业建设产地仓+冷

链专线模式的统筹引导和政策支持”、“驱使我国冷链行业向着更加规范化、专业化和高效化迈进”等建议。预计 2019 年，基于冷链在物流行业日益扩大的市场地位，未来随着政府政策支持、新型零售和农村电子商务的发展，冷链物流将继续增长，并迈出新的一步。

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	江苏吴江五院北项目	69,691.96	无	125,446.00	是	69,691.96	93
2	上海松江洞泾二号项目	61,170.90	无	73,405.10	否	0	100
3	重庆映月台项目	45,872.60	无	68,809.00	是	45,872.60	41
4	江苏宜兴竹海岭上 H 地块	47,726.30	无	40,567.36	是	47,726.30	93
5	江苏宜兴竹海岭上 J 地块	11,400.70	无	11,514.71	是	11,400.70	93
6	江苏宜兴竹海岭上 L 地块	24,012.90	无	24,253.03	是	24,012.90	93
7	江苏常州荷园二期	86,303.00	无	189,867.00	是	86,303.00	57
8	江苏扬州华利项目 A 地块	18,542.00	无	27,720.00	是	18,542.00	75
9	上海嘉定 D9 项目二期	13,437.70	无	40,313.00	是	13,437.70	60
10	江苏宜兴竹海岭上 ABEF 四块	198,467.96	无	210,552.64	是	198,467.96	93
11	山东菏泽御河丹城三期	50,900.00	无	110,642.56	是	50,900.00	60
12	浙江湖州苍山三期 JK 地块	86,782.84	无	45,085.19	是	86,782.84	93
13	广西南宁那黄村 3 号地块	43,300.00	无	173,047.69	否		100
14	广西南宁那黄村 5 号地块	45,343.76	无	181,375.04	否		100

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	江苏省扬州市	扬州朗悦华府	住宅、商业	竣工项目	100,000	134,800	194,669		152,974	128,180	-
2	江苏省吴江市	明丰湖滨花园	住宅、商业	在建项目	268,700	75,505	90,139	90,139	-	147,700	-
3	江苏省镇江市	镇江明旺风景城邦项目	住宅、商业	在建项目	760,441	950,551	1,035,061	49,421	985,640	390,800	33,760
4	浙江省湖州市	湖州苍山项目	住宅、商业	在建项目	405,710	446,280	405,824	59,452	225,218	356,200	64,420
5	湖北省武汉市	武汉四新项目	住宅、商业	在建项目	102,938	403,526	521,397	240,311	281,086	345,700	49,904
6	广西南宁	南宁望州岭项目	住宅、商业	在建项目	8,171	42,545	60,267	60,267	-	29,800	10,499
7	山东菏泽	菏泽御河丹城	住宅、商业	竣工项目	179,334	591,192	661,072	-	661,072	210,000	25,236
8	杭州千岛湖	千岛湖一、二期项目	住宅	在建项目	239,948	175,161	247,118	247,118	-	184,500	36,865
9	河南省郑州市	荥阳索河新天地商业中心项目	商业	竣工项目	25,899	52,274	69,320	-	69,320	47,200	26,062
10	河南省郑州市	农房索河湾三期项目	住宅、商业	在建项目	168,155	334,019	437,681	307,307	-	228,900	109,072
11	江苏省无锡市	无锡吴樾东方项目	住宅	新开工项目	52,866	116,250	156,783	156,783	-	166,100	31,005
12	浙江省余姚市	余姚中珉项目	住宅	新开工项目	33,994	84,975	118,600	118,600	-	82,200	55,000
13	上海市金山区	金山 G6 项目	住宅	新开工项目	172,501	388,127	526,053	526,053	-	924,200	111,359
14	浙江省湖州市	湖州太湖度假区湖北单元项目	住宅	新开工项目	74,657	111,927	165,104	165,104	-	107,400	36,000
15	江苏省徐州市	光明泉城熙悦项目一期/二期	住宅	新开工项目	115,444	253,847	235,720	235,720	-	55,400	23,142
16	江苏省宜兴市	宜兴陶里项目	住宅	新开工项目	43,475	136,017	187,407	187,407	-	86,000	37,560
17	江苏省吴江市	吴江 044 地块	住宅	新开工项目	52,026	89,418	266,198	266,198	-	163,000	108,500
18	江苏省吴江市	吴江 045 地块	住宅	新开工项目	48,984	88,133	165,000	108,200			
19	江苏省常州市	常州辽河路项目	住宅	新开工项目	74,337	167,973	226,733	226,733	-	217,000	106,000
20	广西省南宁市	南宁那黄村 4 号地块	住宅	新开工项目	33,152	132,510	167,614	167,614	-	80,200	20,392
21	湖南省长沙市	光明碧桂园培文府锦园项目	住宅	新开工项目	105,473	231,926	300,379	243,923	-	194,000	30,440
22	江苏省镇江市	镇江 4-5 地块	住宅	新开工项目	105,087	136,614	206,996	206,996	-	200,600	111,500
23	南宁广西省	南宁蓝湾九里三期(A5)项目	住宅	新开工项目	33,372	73,419	107,522	107,522	-	70,000	15,231
24	上海市松江区	松江南部新城项目	住宅、商业	在建项目	130,135	260,270	357,414	357,414	-	245,200	64,088
25	上海市浦东新区	大团镇 17-01 地块项目	住宅、商业	在建项目	40,767	73,376	101,000	101,000	-	55,300	19,987
26	上海市金山区	张堰项目	住宅	新开工项目	29,088	43,610	68,924	68,924	-	39,900	12,990
27	山东省烟台市	烟台项目 CD 一期	住宅	新开工项目	135,981	160,969	226,218	226,218	-	102,500	2,000

28	四川省成都市	成都双流公兴街道项目	住宅	新开工项目	41,901	83,754	120,643	120,643	-	141,500	87,740
29	浙江省杭州市	余杭华润合作项目	住宅	新开工项目	82,281	164,492	238,147	238,147	-	367,200	55,000
30	江苏省无锡市	无锡锡山区东亭项目	住宅	新开工项目	42,360	93,192	122,531	122,531	-	190,000	110,500
31	江苏省常州市	常州光华路项目	住宅	新开工项目	77,779	171,368	226,235	226,235	-	217,000	141,696
32	上海市金山区	金山海光项目	住宅	新开工项目	93,867	234,545	346,407	346,407	-	663,200	404,078
33	湖南省长沙市	长沙观沙 E 城（观沙岭）	住宅、商业、办公	在建项目	41,967	151,088	187,899	57,756	130,143	109,000	14,500
34	浙江省舟山市	舟山项目	住宅、商业	在建项目	137,240	205,860	312,367	155,191	157,176	249,100	46,951
35	浙江省绍兴市	绍兴镜湖新区地块	住宅、商业	竣工项目	159,962	274,706	351,057	-	351,057	256,000	56,299
36	江苏省扬州市	扬州维扬项目	住宅、商业	竣工项目	55,558	166,674	210,341	-	210,341	138,000	34,890
37	广西南宁	南宁那黄村 1、8 号地块项目	住宅、商业	在建项目	107,002	560,772	560,772	325,101	235,671	194,700	78,566
38	上海市杨浦区	杨浦动迁房项	住宅	竣工项目	213,065	105,270	145,128	-	145,128	257,400	26,645

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	广西-南宁	光明·城市	车位、住宅	396,898.38	284,173.90
2	河南-郑州	光明·索河湾	车位、商业、住宅	242,095.99	106,352.99
3	上海	光明·汇德	保障房	170282.59	68900.00
4	浙江-绍兴	光明·海樾传奇	车位、商业、住宅	163496.61	154862.20
5	江苏-镇江	光明·风景城邦	车位、商业、住宅	143383.46	80785.34
6	江苏-扬州	光明·铂悦华府	车位、商业、住宅	133378.83	90948.23
7	广西-南宁	光明·澜湾九里	车位、商业、住宅	122882.12	97232.18
8	浙江-湖州	光明·香樟园	车位、住宅	118692.29	44134.04
9	浙江-舟山	光明·褐石公元	车位、商业、住宅	112718.91	32305.83
10	山东-菏泽	光明·御河丹城	车位、商业、住宅	110295.20	50031.91
11	浙江-湖州	光明·御品	车位、住宅	100766.89	62529.33
12	湖南-长沙	光明E城	车位、商业、住宅	97953.29	33620.37
13	安徽-宿州	光明·名宿华府	车位、商业、住宅	86097.98	50799.53
14	湖北-武汉	光明·上海府邸	车位、商业、住宅	85475.48	78679.40
15	浙江-杭州	光明·尚海湾	车位、住宅	83542.22	67923.82
16	上海	光明·汇松	商业、住宅	78814.67	60793.61
17	上海	光明·汇慈	保障房	76286.41	21782.00
18	江苏-常州	常州光明府	住宅	78251.73	70690.91
19	江苏-苏州	苏州云栖麓	住宅	74715.00	68482.00
20	浙江-杭州	光明·逸品春江	车位、商业、住宅	71861.26	58684.95
21	安徽-徐州	光明·泉城熙悦	车位、商业、住宅	65088.24	49890.36
22	浙江-金华	光明·湖海城市花园	车位、商业、住宅	64542.54	43498.47
23	江苏-宜兴	光明·陶里春风	商业、住宅	61716.48	29121.04
24	江苏-宜兴	宜兴光明·英伦尊邸	车位、商业、住宅	60307.55	9756.41
25	浙江-余姚	余姚紫宸府	车位、住宅	58311.71	48057.40
26	江苏-扬州	光明·朗悦华府	车位、住宅	55426.77	32381.39
27	广西-南宁	光明·时光集	车位、商业、住宅	54465.14	26915.54
28	江苏-吴江	明丰湖滨花园	商业	47302.30	0.00
29	江苏-南通	光明·幸福天地	车位、商业	47288.05	3987.21
30	上海	光明·西郊半岛	车位、商业、住宅	46829.63	5177.81
31	安徽-池州	光明·英伦天地	商业	45608.20	0.00
32	上海	光明·D9空间	车位、商业	39612.57	5058.15
33	浙江-宁波	光明·领御	车位、商业、住宅	39179.44	15018.38
34	江苏-昆山	光明·悦上海	住宅	38374.27	10646.23
35	江苏-无锡	无锡吴樾东方	住宅	37099.43	14667.55
36	江苏-溧阳	光明·燕山1号	车位、商业、住宅	35588.98	15015.09
37	江苏-溧阳	光明·风景英伦	车位、商业、住宅	33025.02	22361.06
38	江苏-张家港	光明·斯坦福德小镇	车位、商业、住宅	29688.88	15702.63
39	上海	存量商业	车位、商业	29089.53	937.04
40	湖北-武汉	光明·上海公馆	车位、商业、住宅	28734.35	4686.43
41	浙江-千岛湖	光明·青溪华府	住宅	27184.20	11263.27
42	上海	光明·万阳	保障房	26325.20	2559.94
43	山东-临沂	光明·幸福小镇	车位、商业、住宅	24574.11	21027.67
44	上海	祝桥川沙新镇	住宅	22100.20	15400.00
45	江苏-常州	常州璞樾门第	住宅	20822.99	5726.99
46	浙江-绍兴	光明·澜山苑	车位、住宅	15068.42	10669.43
47	浙江-宁波	光明·领尚	车位	14875.72	658.92
48	湖南-长沙	长沙培文府锦园项目	住宅	14272.32	6798.83
49	江苏-溧阳	溧阳光明·英伦尊邸	车位、住宅	13538.32	1028.24
50	上海	城隍一购	商业	13255.70	13255.70

51	江苏-镇江	镇江江山樾	住宅	12396.85	8500.75
52	江苏-建湖	光明·新世纪花园	住宅	10458.98	8391.79
53	上海	大团项目	保障房	9783.45	6286.00
54	浙江-绍兴	光明·檀府	车位、商业	9138.23	5189.22
55	上海	光明·松江府	车位	6007.11	98.40
56	江苏-吴江	环湖花园	车位、商业、住宅	5578.70	515.97
57	江苏-昆山	光明·福运马洛卡	车位、商业	5148.12	46.55
58	上海	光明·万祥金邸	车位	4992.42	219.14
59	上海	光明·唐镇壹号	车位、商业	4870.95	478.29
60	浙江-宁波	光明·领峰	车位	4610.28	444.75
61	浙江-湖州	光明·中央公园	车位、商业、住宅	4561.82	2536.23
62	上海	明智项目	商业	3580.00	3580.00
63	上海	上海虹阳	商业	2998.64	966.93
64	上海	光明·熙藏	车位	2660.46	0.00
65	上海	光明·碧云公馆	车位、商业	1783.71	0.00
66	江苏-吴江	明丰花园项目	商业	1344.02	0.00
67	江苏-昆山	张浦光明·英伦尊邸	商业	786.26	0.00
68	上海	银航住宅	保障房	90.18	0.00

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

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
3,595,264.49	5.30	81,442.60

6. 其他说明

适用 不适用

(五)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司对外股权投资总额共计人民币 226335.54 万元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

1、本公司收购宜兴鸿鹄地产开发有限公司 100%股权且承担 100%相应债务，出资金额为 135,000,000.00 元人民币通过协议转让方式收购宜兴鸿鹄地产开发有限公司 100%股权，并且承担 100%债务（即人民币 407,030,148.39 元），收购总金额为人民币 542,030,148.39 元。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-003）。

2、本公司收购烟台平土房地产有限公司 72%股权且承担相应债务，本公司出资 0.432 亿元人民币，占注册资本的 72%，并且承担相应债务（即人民币 4 亿元），收购总金额为人民币 4.432 亿元。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-004）。

3、本公司与上海新碧房地产开发有限公司投资设立项目公司共同合作投资开发建设苏州市吴

江区 WJ-J-2017-044 与 WJ-J-2017-045 地块，项目公司注册资本人民币 3,960 万元，本公司出资人民币 1960 万元，占 49.5%；上海新碧房地产开发有限公司出资人民币 2,000 万元，占 50.5%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-005）。

4、本公司投资设立控股子公司光明房地产集团江苏明宏置业有限公司，投资标的注册资本为 1 亿元人民币，本公司出资 9300 万元人民币，占注册资本的 93%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-011）。

5、本公司与如皋金科房地产开发有限公司共同投资设立参股子公司作为常州市新北区（JZX20190902）地块开发建设主体。项目公司注册资本为 2000 万元人民币，本公司出资 666.8 万元人民币，占注册资本的 33.34%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-013）。

6、本公司与苏州绿昌置业有限公司共同投资设立参股子公司作为江苏省苏州市苏地 2017-WG-61 号地块开发建设主体。项目公司注册资本为 2000 万元人民币，本公司出资 400 万元人民币，占注册资本的 20%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-018）。

7、本公司对湖南省碧桂园地产有限公司全资子公司长沙碧明房地产开发有限公司增加注册资本，该项目公司是作为湖南省长沙市望城区月亮岛路 04 号地块开发建设主体。本次增资完成后，项目公司的注册资本为 4000 万元人民币，本公司出资额为 2000 万元人民币，占项目公司注册资本的 50%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-019）。

8、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司投资设立全资子公司农工商房地产集团上海明堰置业有限公司。投资标的注册资本为 8000 万元人民币，农工商房地产（集团）有限公司出资 8000 万元人民币，占注册资本的 100%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-027）。

9、本公司与关联方光明田缘生态农业有限公司共同投资设立控股子公司光明田缘酒店管理公司作为上海市崇明区光明田缘项目配套酒店的开发建设运营主体。项目公司注册资本为 1 亿元人民币，本公司出资 7000 万元人民币，占注册资本的 70%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-031）。

10、本公司以 250 万元人民币通过协议转让方式收购余姚中珉置业有限公司 25% 股权且承担相应债务（即 8735.7264 万元人民币），收购总金额为 8985.7264 万元人民币。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-047）。

11、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司及其全资子公司上海众裕投资管理有限公司对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增加注册资本，该项目公司是作为广西壮族自治区南宁市五象新区那黄村“光明城市”项目地块开发建设主体。本次增资完成后，项目公司的注册资本为 1 亿元人民币，农工商房地产（集团）有限公司出资额为 5500 万元人民币，占项目公司注册资本的 55%；上海众裕投资管理有限公司出资额为 1500 万元人民币，占项目公司注册资本的 15%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-053）。

12、本公司对南京新城万嘉房地产有限公司全资子公司镇江广丰房地产有限公司增加注册资本，该项目公司是作为江苏省镇江市润州区 2017-4-5（R1718）地块开发建设主体。本次增资完成后，项目公司的注册资本为 6000 万元人民币，本公司出资额为 1500 万元人民币，占项目公司注册资本的 25%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-055）。

13、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司投资设立控股子公司四川光明慕桦置业有限公司。投资标的注册资本为 1 亿元人民币，农工商房地产（集团）有限公司出资 9000 万元人民币，占注册资本的 90%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-060）。

14、本公司投资设立控股子公司云南光明紫博置业有限公司，注册资本金为 1 亿元人民币，

本公司出资人民币 5,100 万元，占云南光明紫博置业有限公司注册资本的 51%；云南骐辉投资有限公司出资人民币 4,500 万元，占注册资本的 45%；自然人程鸿超出资 400 万元，占注册资本的 4%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-065）。

15、本公司与苏州市拓景房地产开发有限公司共同投资设立控股子公司，新设立控股子公司名为无锡明景置业有限公司。投资标的注册资本为人民币 5000 万元，本公司出资人民币 2750 万元，占投资新设控股子公司注册资本的 55%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-067）。

16、本公司与郑州开元房地产有限公司、全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司、自然人邵乐戎共同投资设立的项目公司郑州光明开元置业有限公司作为目标项目的开发建设运营主体，项目公司注册资本人民币 1 亿元，本公司出资 4,350 万元人民币，占项目公司郑州光明开元置业有限公司注册资本的 43.5%；郑州开元房地产有限公司出资 3,500 万元，占注册资本的 35%；全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司出资 1,500 万元，占注册资本的 15%，自然人邵乐戎出资 650 万元，占注册资本的 6.5%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-069）。

17、本公司全资子公司农房集团投资设立全资子公司，新设立的全资子公司名为四川光明牧桦置业有限公司。投资标的注册资本为人民币 10,000 万元，农房集团出资 10,000 万元人民币，占投资新设全资子公司注册资本的 100%。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-072）。

18、本公司与私募基金管理人上海九合股权投资管理有限公司签署《嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》。根据合伙协议约定，本公司将作为有限合伙人，将出资 9950 万元人民币认购嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）39.48% 合伙份额。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-088）。

19、本公司投资设立常州明城置业发展有限公司，注册资本 1 亿元人民币。本公司出资 5,200 万元人民币，占常州明城置业发展有限公司注册资本的 52%；上海城投置地（集团）有限公司出资 4,000 万元，占注册资本的 40%；本公司全资子公司上海农工商旺都物业管理有限公司出资 500 万元，占注册资本的 5%，自然人金建永出资 300 万元，占注册资本的 3%。常州明城置业发展有限公司设立后，本公司将持有 57% 股份。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-108）。

20、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司出资人民币 10,000 万元，投资设立全资子公司，占注册资本的 100%。本公司持有上海汇旭置业有限公司 100% 股份。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-109）。

21、本公司投资设立控股子公司光明房地产集团（苏州）置业有限公司，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司出资人民币 9,300 万元，占注册资本的 93% 股权；自然人马朝晖出资 700 万元，占注册资本的 7% 股权。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-111）。

22、本公司与常州新城金郡房地产有限公司、自然人金建永共同签署常州亿泰房地产开发有限公司增资协议，本公司向常州亿泰房地产开发有限公司增资人民币 4,750 万元，增资后占 47.5% 股份，参与投资开发建设江苏省常州市 JZX20180402 号地块。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-113）。

23、本公司投资设立控股子公司光明房地产集团浙江明玖置业有限公司，注册资本为人民币 1 亿元，开发建设浙江省湖州市长兴县 2018-123 号、2018-124 号、2018-125 号、2018-126 号、2018-127 号、2018-128 号六幅地块项目，本公司出资人民币 9,300 万元，占注册资本的 93%，自然人李伟民出资人民币 700 万元，占注册资本的 7%。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-133）。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

1、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司于 2018 年 1 月 31 日成功竞得上海市金山区张堰镇 JSS6-0101 单元 21-11 号地块，成交金额为 8,766 万元人民币。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-021）。

2、本公司于 2018 年 4 月 26 日成功竞得江苏省无锡市 XDG-2016-26 号地块，成交金额为 105,000 万元人民币。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-044）。

3、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司于 2018 年 6 月 12 日成功竞得四川省成都市 SLG-(07/05)-2018-001 号地块，成交金额为 80,403.84 万元人民币。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-057）。

4、本公司控股子公司农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司于 2018 年 7 月 31 日成功竞得上海市金山区金山新城 JSC1-0701 单元 01-04 地块，成交金额为 391,691 万元人民币。具体详见《上海证券报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-075）。

5、本公司于 2018 年 9 月 5 日成功竞得江苏省常州市钟楼区 JZX20181403 号地块，成交金额为 130,000 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-094）。

6、本公司于 2018 年 9 月 13 日成功竞得江苏省苏州市吴江区 WJ-J-2018-035 号地块，成交金额为 104,405.525276 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-096）。

7、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司与重庆凯竣房地产开发有限公司、武汉弘菱桥置业有限公司组成联合体于 2018 年 9 月 13 日成功竞得重庆市两江新区水土组团 C 分区 C40-1/02 号地块，成交金额为 33200 万元人民币。农工商房地产（集团）有限公司持股 41%；重庆凯竣房地产开发有限公司持股 39%；武汉弘菱桥置业有限公司持股 20%。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-097）。

8、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司于 2018 年 9 月 28 日成功竞拍上海市松江区洞泾镇新农河三号-2 地块，成交金额为 202,000 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-105）。

9、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司与上海松江城镇建设投资开发有限公司、上海松江商业发展集团有限公司组成联合体于 2018 年 9 月 28 日成功竞得上海市松江区洞泾镇农河三号-1 地块，成交金额为 215,000 万元人民币。农工商房地产（集团）有限公司持股 10%；上海松江城镇建设投资开发有限公司持股 45%；上海松江商业发展集团有限公司持股 45%。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-106）。

10、本公司控股子公司农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司于 2018 年 9 月 28 日成功竞买广西南宁市 GC2018-084 地块，成交金额为 60435.7116 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-107）。

11、本公司控股子公司农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司于 2018 年 10 月 18 日成功竞拍上海市奉贤区金汇镇 11-03 区域地块，成交金额为 14161 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-110）。

12、本公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司与上海奉贤城乡建设投资开发有限公司组成联合体于 2018 年 11 月 26 日成功竞拍上海市奉贤区南桥新城 16 单元 29-01 区域地块，成交金额为 122823 万元人民币。农工商房地产（集团）有限公司持股 55%；上海奉贤城乡建设投资开发有限公司持股 45%。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站

WWW.SSE.COM.CN（临 2018-130）。

13、本公司于 2018 年 11 月 28 日分别成功竞拍浙江省湖州市长兴县 2018-123 号、2018-124 号、2018-125 号、2018-126 号、2018-127 号、2018-128 号六幅地块，成交金额为 2018-123 号 16509 万元人民币）、2018-124 号（4927 万元人民币）、2018-125 号（32717 万元人民币）、2018-126 号（19161 万元人民币）、2018-127 号（19980 万元人民币）、2018-128 号（41832 万元人民币）。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-131）。

14、本公司于 2018 年 11 月 30 日成功竞拍湖北省武汉市 P（2018）107 号地块，成交金额为 40455 万元人民币。具体详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 WWW.SSE.COM.CN（临 2018-132）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

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
以公允价值计量的可供出售金融资产	2,462,598.06	2,564,009.46	101,411.40	0
合计	2,462,598.06	2,564,009.46	101,411.40	0

(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

公司名称	注册资本（元）	报告期末总资产（元）	报告期末净资产（元）	报告期内实现营业收入（元）	报告期内实现净利润（元）	报告期内实现归属于母公司的净利润（元）
农工商房地产（集团）有限公司	1,120,000,000.00	60,344,136,488.53	8,933,545,079.62	19,922,337,804.29	1,946,959,159.65	1,840,739,201.68
上海申宏冷藏储运有限公司	26,940,000.00	51,411,623.42	-61,307,059.71	9,561,230.39	-16,632,084.56	-16,632,084.56
上海海博物流（集团）有限公司	200,000,000.00	438,361,690.00	75,230,408.16	152,762,580.20	-30,739,483.07	-20,247,546.12
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00	609,623,079.31	49,205,638.83	1,777,080.57	-52,101,904.38	-52,101,904.38
上海海博斯班赛国际物流有限公司	70,000,000.00	244,996,759.04	80,679,791.71	155,618,004.09	7,127,971.09	7,127,971.09
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	226,486,162.85	151,076,471.50	0.00	-344,339.40	-344,339.40
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	100,000,000.00	387,254,078.28	86,865,499.52	0.00	-12,753,136.71	-12,753,136.71
上海光明泗泾建设发展有限公司	100,000,000.00	212,387,460.64	89,746,668.37	0.00	-9,184,304.61	-9,184,304.61
杭州千岛湖立元置业有限公司	10,000,000.00	996,552,372.82	-156,107,940.89	0.00	-20,276,137.33	-20,276,137.33
浙江明佑置业有限公司	100,000,000.00	658,288,280.08	89,906,716.99	0.00	-4,834,986.04	-4,834,986.04
烟台平土房地产有限公司	60,000,000.00	435,811,183.21	-300,674,812.78	28,021,852.25	-280,396,118.07	-280,396,118.07
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	20,000,000.00	504,353,845.11	-4,996,550.77	72,988,097.36	3,890,987.78	3890987.78
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	100,000,000.00	403,735,010.64	85,866,995.40	0.00	-14,133,004.60	-14,133,004.60
云南光明紫博置业有限公司	100,000,000.00	385,968,198.97	-2,502,189.28	0.00	-2,502,189.28	-2,502,189.28
常州明城置业发展有限公司	100,000,000.00	1,352,049,350.92	80,680,588.61	0.00	-19,319,411.39	-19,319,411.39
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	100,000,000.00	1,119,512,835.51	89,700,698.67	0.00	-10,299,301.33	-10,299,301.33
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	1,354,558,140.00	-1,860.00	0.00	-1,860.00	-1,860.00
武汉明利房地产开发有限公司	100,000,000.00	404,629,177.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郑州光明开元置业有限公司	100,000,000.00	325,005,672.38	-132,409.27	0.00	-132,409.27	-132409.27
余姚中珉置业有限公司	10,000,000.00	695,951,009.78	-22,193,688.83	0.00	-29,321,536.89	-29321536.89
苏州绿森不动产开发有限公司	40,000,000.00	2,345,283,848.76	35,720,330.85	0.00	-1,431,477.31	-1431477.31
上海海博供应链管理有限公司	10,000,000.00	264,062,315.55	22,817,891.87	242,147,555.78	4,219,407.30	4219407.30
上海农工商房地产置业有限公司	100,000,000.00	1,025,682,555.54	594,457,188.30	97,437,118.77	637,066.70	637,066.70

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

名称	是否纳入合并范围	纳入合并范围的依据
上海农房投资发展合伙企业 (有限合伙)	是	根据合伙协议, 公司作为 GP 控制人, 实际控制该合伙企业

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

1、房地产行业。2018 年, 房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面上, 更加注重深化基础性关键制度改革, 强化金融监管和风险控制, 加快住房租赁体系建设, 加强对市场秩序的监管, 保障人民群众合理自住需求和合法权益。调控政策更加强调“因城施策、分类调控”, 促进供求平衡, 合理引导预期, 整治市场秩序, 坚决遏制房价上涨。地方层面上, 各地房地产政策调控较密集, 强化与扩围并存, 市场监管力度持续加强。具体来看, 各线城市继续完善限购、限售措施, 精准化程度进一步提高, 约有 23 个城市出台限购政策、29 个城市出台限售政策。长沙、西安等城市暂停企事业单位购房, 海南则从省级层面进行限购、限售。进一步强化差别化住房信贷政策。房地产开发投资和企业资金来源增长平稳, 房屋销售面积呈平稳回落态势, 新开工和土地购置意愿较强, 房价涨幅有所上升, 地价涨幅明显回落, 标杆房地产企业销售形势明显好于全国, 区域间分化延续, 三四线城市成为拉动 2018 年房地产投资和销售增长的主力。

展望 2019 年, 房地产仍将处于下行周期。中央经济工作会议强调, “房住不炒”定位不会改变, 因城施策、分类调控仍然是楼市调控的主要特征, 且调控将以稳为主。总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班的开班讲话中提到, “要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”, 预计今年长效机制落地速度将会加快。在此背景下, 2019 年房地产主要指标预计将以回落为主。一方面, 严调控下楼市销售显著降温使得房企以快速推盘预售保证周转的模式缺乏可持续性, 以定金及预收款、自筹资金为主动力的资金来源结构将难以为继, 进而抑制房企土地购置和施工进度, 影响投资增长。另一方面, 房企购地热情有所减弱, 购地扩张步伐放缓, 土地成交价款增速逐步下行将逐步带动土地购置费增速下行, 从而直接削弱房地产投资, 并带动新开工下行。

2、冷链物流行业。随着人们对食品安全意识的日益提高和消费升级的促进, 以及生鲜电商发展的日益完善, 冷链物流作为与新零售结合最为紧密的行业之一, 已经成为资本关注的焦点。在零售业变革日益深化的时代背景下, 2018 年我国的冷链物流行业正从高速向高质量转变的新阶段。2017 年至今国家相关部门已经密集发布了冷链行业政策, 为冷链行业的发展提供了利好的政策环境。2018 年两会代表也纷纷提议“加强冷链物流基础设施建设”、“加强对企业建设产地仓+冷链专线模式的统筹引导和政策支持”、“驱使我国冷链行业向着更加规范化、专业化和高效化迈进”等建议。预计 2019 年, 基于冷链在物流行业日益扩大的市场地位, 未来随着政府政策支持、新型零售和农村电子商务的发展, 冷链物流将继续增长, 并迈出新的一步。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

在国家经济发展和行业发展新形势下，围绕“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，以及光明食品集团“五年再造一个光明，十年构建实力光明”的战略目标，依托国资背景优势，坚持以房地产开发及经营为核心，保持房地产开发业务稳定增长，整合社会资源，探索殷实农场、城市更新、历史名镇、租赁公寓、冷链物流五大业务发展新模式，在此产业平台基础上的打造发展商业、物流、供应链、服务、建设五大新平台，并保持产业发展和资产配置的平衡与协同，形成综合性平台公司的关键底板。以“开放、共享”的理念打造顶尖资源聚合、创业发展的新平台，以终端活的指导思想建立市场化激励的新机制，推动公司从专业公司向平台集团的升级，推动公司向多元化开发运营，集投资、产业、金融、服务、房地产于一体的综合性平台集团转型，向“光明新生活”的领航者转型，成就城乡居民美好生活。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年，将迎来建国七十周年大庆，公司紧紧围绕光明食品集团“五年再造一个光明，十年构建实力光明”的战略目标，牢牢把握“促进发展、行稳致远”的主题，坚持“改革是最大的投资、协同是最大的空间、人才是最好的资源、服务是最好的品牌、安全是最好的管理，农场是底板和根据地”的发展理念，直面挑战、把握机遇、凝心聚力、改革创新，坚定不移走高质量发展之路，做出新的更大的贡献。工作总目标是“创新机制、转型升级、合作共享，提质增效”；工作主基调是“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”。全年，公司计划营业收入 200 亿元，计划新开工面积 291 万平方米，计划竣工面积 224 万平方米。

2019 年经营计划是公司根据当前现状制定，不代表公司对投资者的承诺，能否实现取决于宏观经济形势和政策、市场状况变化等诸多因素，存在很大的不确定性，提示投资者对此保持足够的风险意识。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。政策风险集中体现在公司受土地政策、房地产相关政策、冷链物流产业发展政策、财政税收政策变化的影响。国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的市场化，同时，未来地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。随着经济结构的调整及供给侧改革的深入，政策面临更多不确定性。这对于对房地产企业、风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

2、市场风险：国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，公司要加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

3、财务风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。利率市场化改革继续深化，对于房地产企业的融资和经营会产生影响。在个人住房贷款方面，随着市场变化，

银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，也将对公司销售产生影响。资金链的安全与否直接决定着企业的生命，宏观政策、资本市场变动或其他突发事件可能会导致公司面临财务风险，公司将持续加强经营管控，确保现金流安全，加强对利率政策、货币政策的研究，早作准备，降低财务风险。

4、经营风险：公司主要的房地产开发项目为住宅项目，具有投入资金大、开发周期长等特点，对于项目整体开发的管控具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。公司将通过制度和流程加强管控，进一步明确定位、细化职责、降低风险。公司积极推进、完善信息化建设，构建制度加科技的管控手段，加强财务一体化管理和各项监督机制，全面提升公司管理效率和效果。

(五)其他

适用 不适用

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

(1) 公司根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》(证监会公告【2013】43号)、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司章程》等有关规定,在拟订2018年度利润分配预案时,严格按照利润分配政策和决策程序进行,进一步增强公司利润分配透明度,更好地维护广大投资者的利益。

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司实现2018年度归属母公司净利润为1,417,934,115.12元,加上年初未分配利润6,385,873,540.54元,公司累计可分配的利润为7,803,807,655.66元。公司拟定2018年度利润分配预案如下:

- 1、提取10%法定盈余公积金98,080,596.81元;
- 2、扣除分配2017年度利润分配及其他变动363,088,371.76元;
- 3、剩余7,342,638,687.09元为2018年末实际未分配利润。

2018年度利润分配预案为:为了保持企业现金流量的平衡,促使公司健康发展,同时又维护出资人的权益,公司拟以2018年末总股本2,228,636,743股为基数向全体股东每10股派送现金红利2元(含税),共计445,727,348.60元。其余6,896,911,338.49元结转下一年度用于未来企业发展。

本方案完全符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》(证监会公告【2013】43号)、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司章程》关于现金分红政策的规定。

(2) 本公司严格按照分红指引的要求履行信息披露义务。本次拟定公司2018年度利润分配预案,严格遵照中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》(证监会公告【2013】43号)、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》(上证公字【2013】1号)及《公司章程》等相关规定,确保公司利润分配的预案内容规范、决策程序透明,充分体现公司维护广大投资者利益的宗旨。本次拟定2018年度利润分配预案的现金分配方案已能达到《上海证券交易所上市公司现金分红指引》规定“上市公司年度内拟分配的现金红利总额(包括中期已分配的现金红利)与年度归属于上市公司股东的净利润之比不低于30%”的要求,占比为31.89%。

(3) 本公司根据全国人大常委会、中国证监会等部门的通知精神和要求,对《公司章程》中部分回购条款、现金分红条款进行修订。该事项已经董事会、股东大会审议通过,这将进一步增强股份回购制度的实操性,发挥股份回购制度提高上市公司质量和促进资本市场健康发展中的实质性作用。本次章程修订案中,首先将“股份奖励给本公司员工”修订为“股份用于员工持股计划或者股权激励”,拓宽了股份回购后用于对管理层或员工激励的用途,这将更大程度地调动公司上下的工作激情,提升企业经营能效。其次,部分原需经股东大会审议通过的回购事项,修订为“经三分之二以上董事出席的董事会会议决议”即可,部分回购事项由股东大会授权董事会决议,大大缩短了公司实施回购审批程序,切实提升了回购制度的实操效率。第三,新增了“公司以现金为对价,采用要约方式、集中竞价方式回购股份的,视同公司现金分红,纳入现金分红的相关比例计算”的条款,促使公司积极关注广大投资者利益,切实将经营成果向投资者回馈分享。

(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	2	0	445,727,348.60	1,397,712,934.56	31.89
2017 年	0	2	3	342,867,191.20	1,946,836,526.86	17.61
2016 年	0	1.5	3	197,807,994.90	1,011,091,457.87	19.56

根据公司 2018 年发行了两笔中期票据（永续债）的利息金额合计为 20,221,180.56 元，因此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应扣除上述两笔中期票据（永续债）的年度利息金额，即为 1,397,712,934.56 元。

(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	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺事项中，积极寻找社会法人股股东
	其他	上市公司董事、高管	如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，上市公司董事、高管承担与当前职务、职责范围内相应的赔偿责任。（注1）		是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户，不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及其控制的子公司依法独立纳税。三、保证海博股份的机构独立 1、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本集团的机构完全分开；海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)与本集团及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)独立自主地运作，本集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。四、保证海博股份的资产独立、完整 1、保证海博股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产。2、保证不违规占用海博股份的资金、资产及其他资源。五、保证海博股份的业务独立 1、保证海博股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本集团。2、保证本集团及其控制的子公司避免与海博股份及控制的子公司发生同业竞争。3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少海博股份及其控制的子公司与本集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照中国证监会、上交所及海博股份《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预海博股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。	长期	是	是		
	解决关	上市公司控股股东：	一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团	长期	是	是		

关联交易	光明食品集团	及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。					
解决同业竞争	上市公司控股股东： 光明食品集团	本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本集团亦将促使本集团下属直接或间接控股企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。二、如本集团或本集团下属直接或间接控股企业存在任何与海博股份主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本集团将放弃或将促使本集团下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给海博股份或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。三、本集团将严格遵守中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害海博股份和其他股东的合法权益。四、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺而给海博股份及其他股东造成的损失将由本集团承担。（注2）	长期	是	是		
其他	上市公司控股股东： 光明食品集团	为促进重组后海博股份经营绩效的提高，光明集团承诺，将推动海博股份在本次重组实施完毕后一年以内启动股权激励计划或员工持股计划。（注3）	1年	是	是		
其他	上市公司控股股东： 光明食品集团	在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，光明集团通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于6.74元/股（光明集团最低减持价格）。	3年	是	是		
股份限售	上市公司控股股东： 光明食品集团	光明集团及其子公司大都市资产、农工商绿化以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起36个月内不得转让。	3年	是	是		
其他	上市公司控股股东： 光明食品集团	如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，光明集团承担赔偿责任。（注1）		是	是		
盈利预测及补偿	上市公司控股股东： 光明食品集团	农房集团全体股东承诺农房集团2015年至2017年合计实际净利润不低于351,259.30万元。如出现农房集团在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东同意由上市公司以总价人民币1.00元直接定向回购应补偿的股份并予以注销；如履行股份补偿义务后仍不足弥补全部补偿义务的，光明集团应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿，并应当按照上市公司发出的付款通知要求向上市公司支付现金补偿价款。	3年	是	是		
置入资产价值	上市公司控股股东： 光明食品集团	光明集团将积极协调和办理该等划拨用地变更为出让用地的手续，争取在本次交易完成后的三年内完成全部手续。如届时未能完成该等全部手续，就未能变更为出让用地的不动产，光明集团承诺将按届	3年	是	是		

	保证及补偿		时该等不动产的评估值和重组对该等不动产的评估值两者中以高者作价回购该等不动产，并承担该等回购行为产生的所有税费。（注 5）					
	其他	重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化	一、为促进重组后海博股份经营绩效的提高，光明集团承诺，将推动海博股份在本次重组实施完毕后一年以内启动股权激励计划或员工持股计划。二、在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，光明集团通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 6.74 元/股（光明集团最低减持价格）	3 年	是	是		
	股份限售	重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化	大都市资产、农工商绿化以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。	3 年	是	是		
	其他	重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化	如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，光明集团承担赔偿责任。（注 1）		是	是		
	盈利预测及补偿	重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化	农房集团全体股东承诺农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。大都市资产承诺农房置业 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 9,842.99 万元。如出现农房集团、农房置业在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东、大都市资产同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销。	3 年	是	是		
	股份限售	重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳	张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 12 个月内不得转让，为保障其利润补偿义务的履行，张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳同意，其以农房集团股权认购取得的海博股份新增股份，在 12 个月股份锁定期满之日以及之后的利润承诺期间实际净利润之盈利专项审计报告出具后分批解除锁定。	1 年	是	是		
	其他	重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳	在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，其通过二级市场减持本次重组新增的上市公司股票的价格不低于 4.94 元/股（农房集团自然人股东最低减持价格）。	3 年	是	是		
	其他	重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳	如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，承担赔偿责任。（注 1）		是	是		
	盈利预测及补偿	重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳	农房集团全体股东承诺农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。如出现农房集团在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销。	3 年	是	是		
	其他	上市公司	1、本次交易完成以后，置入资产（农房集团）与上市公司保留的物流资产在未来经营中在财务上将保持独立核算，置入资产未来承诺的业绩中将不包括物流资产的业绩；2、农房集团与上市公司保留的物流资产在未来经营中发生的关联交易将遵循公允、合理的市场定价原则，并严格按照上市公司与农房集团《公司章程》及关联交易决策制度的规定进行。	3 年	是	是		
其他对公司中小股东所作承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	本集团及其一致行动人于 2015 年 7 月 9 日起的 1 年之内，择机以不高于 15 元/股的价格，继续通过二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过本公司已发行总股份的 2%（含本次已增持的股份）。本集团及其一致行动人共同承诺，在增持计划实施期间及法定期限内，不减持所持有的本公司股份。（注 4）	2015 年 7 月 9 日起的 1 年之内	是	是		

注（1）：

本次重组中未发生承诺所述违法违规行为，该承诺已经履行完毕。

注（2）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止至 2018 年 12 月 31 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

承诺事项一：上海申富房地产经营公司除现有存量房地产处置外，不再新增房地产开发项目，待处置完毕后予以清算注销。

履行情况：上海申富房地产经营公司已于 2019 年 1 月 15 日完成企业注销工作。

承诺事项二：上海星火房地产有限公司未来仅从事星火农场配套房经营管理，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海星火房地产经营公司目前仍仅从事配套房经营，无普通房地产开发项目。

承诺事项三：上海品磊置业有限公司未来仅从事星火农场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海品磊置业有限公司已于 2018 年 10 月 31 日完成企业注销工作。

承诺事项四：黄山夏家湖置业有限公司未来仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：黄山夏家湖置业有限公司目前仍仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，无普通房地产开发项目。

承诺事项五：上海冠生园置业发展有限公司将变更营业范围，未来不从事房地产开发业务。

履行情况：上海冠生园置业发展有限公司房地产开发资质证书的有效期已届满，按照《房地产开发企业资质管理规定》的规定，该公司已不能从事房地产开发经营业务。

承诺事项六：上海万禄房地产开发有限公司仅从事东海农场内的动迁房改造业务，不从事其他普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海万禄房地产开发有限公司目前仍仅从事东海农场动迁房改造业务，待改造业务完成后，将加快完成清算注销工作。

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

履行情况：嘉兴飘鹰房地产开发有限公司于 2014 年 7 月 7 日和 2014 年 8 月 20 日分别在嘉兴市地方税务局第二税务分局、嘉兴市工商局秀洲分局办理完成税务注销和企业注销手续。

承诺事项八：承诺上海哈茵达房产经营公司未开展实际经营活动，未来不新增加商品房开发项目。

履行情况：上海哈茵达房产经营公司目前已无房地产开发资质，并且已无实际经营活动。

承诺事项九：上海新腾飞房地产经营有限公司未来不新增加商品房开发项目；待目前存量项目销售完毕后，进行清算注销或变更营业范围。

履行情况：上海新腾飞房地产经营有限公司目前尚有存量房地产尚未处置完成，待处置完毕后，将加快推进清算注销或变更营业范围工作。

承诺事项十：巢湖市金太阳房地产有限公司未来不新增加商品房开发项目；待存量土地开发并销售完毕后，将其股权转让或予以清算注销。

履行情况：巢湖市金太阳房地产有限公司已于 2017 年 10 月 17 日完成经营范围变更及公司名称变更工作，公司目前主要从事食品及粮油收购生产、销售、粮油收购等业务，变更后的企业名称为安徽金太阳食品有限公司。

承诺事项十一：承诺将通过减资退出的方式处置光明集团所持有的上海浦东星火开发区联合发展有限公司 41%股权。减资退出完成后，光明集团将不再持有该公司股权。

履行情况：2014 年 7 月 16 日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司召开股东会，一致同意光明食品集团所持有该公司的 41%股权实施退出，并形成股东会决议。2015 年 12 月 18 日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司在奉贤区市场监管局办理完成变更为一人有限责任公司，光明食品集团已不再持有该公司股权。

至 2018 年 12 月 31 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

注（3）：

报告期内，光明食品集团出具了《关于光明食品集团履行承诺有关事项的复函》，内容对履行承诺的进展情况、影响方案实施的主要原因、下一阶段工作计划，独立财务顾问发表审核意见认为：光明食品集团已出具关于履行承诺事项的复函，同意光明地产聘请专业中介机构论证，员工持股或股权激励方案正在启动中。光明食品集团正在履行相关承诺。具体内容详见 2017 年 8 月 29 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn（2017-056）《关于控股股东光明食品（集团）有限公司部分承诺履行情况的进展公告》。

注（4）：

本公司控股股东光明食品集团的下属全资子公司益民集团于 2015 年 7 月 9 日通过二级市场增持了本公司股份 100 万股，占本公司总股份的 0.1959%，增持的平均价格为 8.65 元/股。具体内容详见 2015 年 7 月 10 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn（2015-018）《关于控股股东及其一致行动人增持公司股份的公告》。

之后，益民集团分别于 2015 年 7 月 10 日、2015 年 7 月 16 日、2015 年 7 月 28 日、2016 年 1 月 8 日、2016 年 1 月 11 日、2016 年 1 月 12 日、2016 年 1 月 13 日、2016 年 1 月 14 日、2016 年 1 月 15 日通过二级市场持续增持本公司股份合计 5499190 股，占总股本（截至 2016 年 1 月 15 日总股本为 1318719966 股）的 0.417%。本次益民集团增持投入金额合计为人民币 5340.43 万元。具体内容详见 2016 年 1 月 19 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn（临 2016-009）《关于控股股东及其一致行动人持续增持公司股份的公告》。

自 2015 年 7 月 9 日起的 1 年之内，光明食品集团及其一致行动人在增持计划实施期间及法定期限内，未减持所持有的本公司股份，该承诺已经履行完毕。

注（5）：

自完成上市重组以来，公司针对资产重组交易中置入原海博股份的农房集团及其下属企业所持的涉及划拨用地的相关瑕疵不动产，已多次向所在区域房地产交易中心、规土局等政府部门沟通办理该等划拨用地变更为出让用地等事宜，但在具体申请办理变更中存在诸多客观上政策性限制，截止目前确实无法完成该等不动产涉及的划拨用地变更为出让用地的手续。

鉴于上述情况，光明食品集团将严格根据相关承诺的要求，在合法合规及维护上市公司合法权益的前提下，按照有关法律法规要求，采取回购方式。由于瑕疵资产的交易涉及客观政策性限制较多，且为努力保证回购后资产合规，光明食品集团力争于 2019 年 8 月底前完成，目前正在履行相关程序。同时，将根据承诺履行的推进情况，继续积极配合光明地产及时履行信息披露义务。

（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

(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

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

1、重要会计政策变更

财政部于2018年6月15日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 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。	第八届董事会第一百六十六次会议	“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 2,149,191,635.71 元，上期金额 1,399,218,818.54 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 8,077,764,321.03 元，上期金额 7,198,238,842.78 元； 本期及上期无调增“其他应收款”的金额； 调增“其他应付款” 本期金额 160,931,634.82 元，上期金额 106,731,361.09 元；本期及上期无调增“固定资产”的金额；本期及上期无调增“在建工程”的金额；本期及上期无调增“长期应付款”的金额。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	第八届董事会第一百六十六次会议	本期及上期无从“管理费用”重分类至“研发费用”的金额。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	第八届董事会第一百六十六次会议	本期及上期无“设定受益计划变动额结转留存收益”的调整金额。

2、重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

(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

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,200,000
境内会计师事务所审计年限	23 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	800,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司(以下简称“宜兴明丰”)	浙江万达建设集团有限公司(以下简称“浙江万达”)		建设工程施工合同纠纷	2014年6月30日,宜兴明丰(发包人)与浙江万达(承包人)签订了《建设工程施工合同》,约定由浙江万达总承包宜兴英伦尊邸项目土建工作,总工期730天。因总包单位在施工过程中在A地块10幢楼及部分地下车位使用了由宜兴三木建材有限公司生产的掺入钢渣作为骨料的商品混凝土,致使出现混凝土爆裂问题。2017年1月,宜兴明丰对有质量问题的商品房和地下车位与业主达成解除《商品房买卖合同》(含地下车位)的协议。为此,宜兴明丰于2017年4月下旬向宜兴市人民法院提起诉讼,要求总包单位浙江万达赔偿损失33024185.72元,并对尚未确定的损失将通过另案主张。	33024185.72元		二审审理中	宜兴市人民法院于2019年3月15日作出一审判决,判决浙江万达赔偿宜兴明丰12910559.13元。宜兴明丰不服一审判决,已向无锡市中级人民法院提起上诉。	
上海京厦房地产发展有限公司	农工商房地产(集团)有限公司		合同纠纷	2015年5月,上海北茂置业发展有限公司(以下简称北茂置业)原股东上海京厦房地产发展有限公司(以下简称京厦公司)就北茂置业股权转让纠纷一案起诉农房集团,要求农房集团支付股权转让款余款及补贴款等共计17,768万元。在一审法院裁定之前,京厦公司于2016年11月撤诉,2017年12月,京厦公司又重新起诉,向上海市第二中级人民法院提起诉讼,要求农房集团就受让北茂置业股权,向京厦公司支付人民币8,770万元,并按人民银行同期贷款利率支付自2014年7月1日起至实际付款之日止延迟履行期间的利息约人民币1,554万元(暂计至2017年11月17日止)。	8,770万元及利息约1,554万元		已结案	京厦公司已于2018年9月申请撤诉,上海市第二中级人民法院于2018年9月26日作出裁定,准许京厦公司撤诉。	
光明房地产集团股份有限公司(简称“光明地产”)	被告(一):上海久平投资有限公司;被告(二):上海恒疆实业有限公司	被告(三):上海爱立诚教育投资发展有限公司	股权转让合同纠纷	2017年9月1日,原告与被告(一)、被告(二)和被告(三)共同签订了《威海大平项目合作框架协议书》,约定:1)由被告(一)和被告(二)负责将威海大平房地产开发有限公司(以下简称:威海大平公司)分立设立威海明创房地产开发有限公司(暂定名)(以下简称:威海明创公司),再签署威海明创公司90%股权转让协议,该威海明创公司90%股权的转让总对价暂定为人民币3.078亿元。违约金为转让总对价的10%。被告(三)自愿为协议项下被告(一)和被告(二)的义务提供连带责任担保。后被告(一)和被告(二)于2018年3月21日将威海明创公司的100%股权转让给了案外人青岛天一仁和房地产集团有限公司,构成根本性违约。为此,原告于2018年10月向奉贤区人民法院提起诉讼,要求三被告承担违约责任及连带担保责任。	3078万元		二审审理中	奉贤区人民法院于2019年2月28日作出一审判决,判决被告(一)和(二)支付违约金40万元。光明地产不服一审判决,已向上海市第一中级人民法院提起上诉。	

(三) 其他说明

适用 不适用

除上述重大诉讼事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

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

报告期内，公司控股股东不存在被有权机关调查或追究刑事责任、证券监管部门和其他行政管理部门给予重大行政处罚，以及被证券交易所公开谴责等情况。

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，公司控股股东诚信经营，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不良诚信状况。

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

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

事项概述	查询索引
2017年12月15日,公司全资子公司上海华都大厦有限公司通过协议转让方式向关联方上海良菱配销有限公司出售所持有的位于张杨路828-838号(双)华都大厦二层2,187.67平方米(建筑面积)商业地产、24个地下车位。本次交易标的转让的成交价格为人民币93,259,221.93元。	具体内容详见在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的(临2017-122)、(临2017-123)、(临2017-124)、《2017年年度报告》、《2018年第一季度报告》。

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

关联交易方	交易概括	交易内容	定价原则	交易价格	市场评估价	结算方式	进展或变化	查询索引
出让方:公司全资子公司上海农工商华都实业(集团)有限公司;受让方:上海良友(集团)有限公司。双方为同一控制人光明食品(集团)有限公司下属兄弟企业,互为关联人。	双方于2017年10月9日签订《丽水路房屋销售协议》	通过协议转让方式出售所持有的上海市丽水路58-88号商业房地产,可出售建筑面积为13255.70平方米	本次关联交易的定价依据,除实行政府确定指导价之外,还优先参考了独立第三方资产评估机构作出的评估价格,定价原则上不低于第三方评估价格,定价公允、合理,不存在损害中小股东和公司利益情形。	988,386,029.40元(含税)	941,320,028.00元(不含税)	现金	经审计,本次关联交易已符合结转收入条件,为公司2018年度增创归母净利润约为人民币4.11亿元。	具体内容详见在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的(临2017-085)、(临2017-086)、(临2017-088)、(临2017-090)、(临2017-092)、《2017年年度报告》、《2018年第一季度报告》、《2018年半年度报告》

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

事项概述	查询索引
2018年3月28日，本公司与关联方光明田缘生态农业有限公司签署《合作备忘录》，参与投资设立控股子公司，共同合作投资开发建设运营上海市崇明区光明田缘项目配套酒店。项目公司拟定注册资本人民币1亿元，本公司出资人民币7000万元，占70%；光明田缘生态农业有限公司出资人民币3000万元，占30%。	具体内容详见在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2018-030）、（临 2018-031）。

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

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：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
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司	0	0	0	280,000,000	558,716,464	838,716,464
光明食品(集团)有限公司	控股股东	0	0	0	10,200,000,000	7,300,000,000	17,500,000,000
上海鲜花港企业发展有限公司	母公司的控股子公司	0	0	0	150,000,000	200,000,000	350,000,000
光明食品集团上海东海农场有限公司(原东海总公司)	母公司的控股子公司	0	0		0	200,000,000	200,000,000
合计		0	0	0	10,630,000,000	8,258,716,464	18,888,716,464
关联债权债务形成原因		为进一步支持上市公司发展,保证上市公司流动资金的正常运转,降低部分财务费用,公司控股股东光明食品(集团)有限公司及其关联方向上市公司及控股子公司提供借款合计不超过人民币204亿元,借款额度期限自2018年1月1日起至2018年12月31日止。					
关联债权债务对公司的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款,旨在为支持公司发展,保证公司流动资金的正常运转,进一步提升公司竞争力,同时有效降低部分财务费用,符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则,定价公允,不存在损害公司和中小股东的利益的行为,不会对上市公司生产经营产生重大影响,其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

(五) 其他

□适用 √不适用

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：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
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	2,702,704,461.35
报告期末对子公司担保余额合计（B）	8,431,533,899.67
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	8,431,533,899.67
担保总额占公司净资产的比例（%）	64.28
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
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）	8,187,521,928.69
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	1,872,833,966.58
上述三项担保金额合计（C+D+E）	10,060,355,895.27
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(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

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

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

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

为切实开展好精准扶贫工作，贯彻落实“双一百”村企结对精准扶贫文件精神，光明地产积极召开精准扶贫工作落实会议，商讨精准扶贫方案，并在党委书记的带领下，一行 20 人远赴云南剑川县开展精准扶贫对接签约和考察调研。最终，公司与象图乡丰登村签订了《云南精准扶贫结对协议书》，并在剑川县副县长顾军（上海赴滇挂职干部）的指导下，确定了象图乡丰登村扶贫实施方案。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

在光明地产关于象图乡丰登村扶贫实施方案中，扶贫投入资金有待上级部门批准，扶贫资金的用途包含象图乡丰登村爱心超市建设、象图乡丰登村路灯架设、象图乡丰登村仙松岭片区村民议事中心建设和象图乡丰登村仙松岭片区文化活动广场建设四个项目，所有帮扶项目预计将在2020年8月建设完成。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

具体详见2019年4月23日披露于《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《光明地产2018年度企业社会责任报告》。

(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

(四) 其他说明

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

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

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	725,445,669	42.32			217,633,701	-939,720,398	-722,086,697	3,358,972	0.15
1、国家持股									
2、国有法人持股	702,453,567	40.98			210,736,070	-913,189,637	-702,453,567	0	0
3、其他内资持股	22,992,102	1.34			6,897,631	-26,530,761	-19,633,130	3,358,972	0.15
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
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	988,890,287	57.68			296,667,086	939,720,398	1,236,387,484	2,225,277,771	99.85
1、人民币普通股	988,890,287	57.68			296,667,086	939,720,398	1,236,387,484	2,225,277,771	99.85
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	1,714,335,956	100			514,300,787	0	514,300,787	2,228,636,743	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司2017年度的利润分配及转增股本方案是以实施前的公司总股本1,714,335,956股为基数，每股派发现金红利0.20元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增0.3股，共计派发现金红利342,867,191.20元，转增514,300,787股，本次分配后总股本为2,228,636,743股。本次利润分配及转增股本方案经公司2018年5月14日的2017年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为2018年6月5日，除权除息日为2018年6月6日，现金红利发放日为2018年6月6日，新增无限售条件流通股份上市日为2018年6月7日。具体内容详见2018年5月29

日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2018-051）《2017 年年度权益分派实施公告》。

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

2017 年末，公司总股本为 1,714,335,956 股。公司 2017 年年报中披露的每股收益为 1.1356 元/股。

2018 年 6 月末，公司实施以资本公积向全体股东每股转增 0.3 股，转增 514,300,787 股，本次分配后公司总股本为 2,228,636,743 股。2018 年末，公司总股本为 2,228,636,743 股，经审计后公司 2018 年度的每股收益为 0.6272 元/股。根据实施同一控制下企业合并增加子公司或业务的，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的 2017 年度审计报告及财务报表编制方法后，上年同期的每股收益为 0.8736 元/股。

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
光明食品（集团）有限公司	417,660,697	542,958,906	125,298,209	0	重大资产重组认购	2018 年 9 月 9 日
上海大都市资产经营管理有限公司	275,576,380	358,249,294	82,672,914	0	重大资产重组认购	2018 年 9 月 9 日
上海农工商绿化有限公司	9,216,490	11,981,437	2,764,947	0	重大资产重组认购	2018 年 9 月 9 日
张智刚	12,898,082	16,767,507	3,869,425	0	重大资产重组认购	2017 年 9 月 9 日
郑建国	5,662,254	7,360,930	1,698,676	0	重大资产重组认购	2017 年 9 月 9 日
沈宏泽	1,487,280	1,933,464	446,184	0	重大资产重组认购	2017 年 9 月 9 日
李艳	360,662	468,860	108,198	0	重大资产重组认购	2017 年 9 月 9 日
上海颀桥自来水管理站	535,392	0	160,618	696,010	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
发行人未明确持有	535,392	0	160,618	696,010	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
中国农业银行上海市分行机关工会	535,392	0	160,617	696,009	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
上海奥林匹克酒楼	535,392	0	160,618	696,010	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
松江食品	267,696	0	80,309	348,005	股改后未偿还大股东代为向流通股	—

					股东垫付的对价	
上海申松实业公司	107,078	0	32,123	139,201	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
凌桥塑料	53,539	0	16,062	69,601	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
上海昌隆实业公司	13,943	0	4,183	18,126	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价	—
合计	725,445,669	939,720,398	217,633,701	3,358,972	/	/

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

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

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

报告期内，公司实施以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，转增 514,300,787 股，本次分配后总股本为 2,228,636,743 股。本次普通股股份数变动后，公司的资产规模、持续经营能力、综合实力都显著增强。

(三) 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)	52,487
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	52,592
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	
光明食品(集团)有限公司	181,148,107	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理 有限公司	82,672,914	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人
华宝信托有限责任公司	10,382,403	48,457,078	2.17	0	未知	0	国有法人
邦信资产管理有限公司	9,287,409	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
上海信达汇融股权投资基 金管理有限公司-宁波沁 融股权投资合伙企业(有 限合伙)	9,287,409	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金(有 限合伙)	7,040,971	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人
张智刚	7,389,559	32,021,422	1.44	0	未知	0	境内自然 人
上海益民食品一厂(集团) 有限公司	3,562,348	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
郑建国	3,244,793	14,060,771	0.63	0	未知	0	境内自然 人
中国工商银行股份有限公 司-中证上海国企交易型 开放式指数证券投资基金	4,690,605	13,090,955	0.59	0	未知	0	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				
光明食品(集团)有限公司	784,975,129	人民币普通股	784,975,129				
上海大都市资产经营管理 有限公司	358,249,294	人民币普通股	358,249,294				
华宝信托有限责任公司	48,457,078	人民币普通股	48,457,078				
邦信资产管理有限公司	40,245,438	人民币普通股	40,245,438				
上海信达汇融股权投资基 金管理有限公司-宁波沁 融股权投资合伙企业(有 限合伙)	40,245,438	人民币普通股	40,245,438				
广西铁路发展投资基金(有 限合伙)	37,999,000	人民币普通股	37,999,000				
张智刚	32,021,422	人民币普通股	32,021,422				
上海益民食品一厂(集团) 有限公司	15,436,841	人民币普通股	15,436,841				
郑建国	14,060,771	人民币普通股	14,060,771				
中国工商银行股份有限公 司-中证上海国企交易型 开放式指数证券投资基金	13,090,955	人民币普通股	13,090,955				
上述股东关联关系或一致 行动的说明	光明食品(集团)有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂(集团)有限公司存在关联关系,属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东 及持股数量的说明							

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	上海颀桥自来水管理站	696,010	—	696,010	—
2	发行人未明确持有	696,010	—	696,010	—
3	中国农业银行上海市分行机关工会	696,009	—	696,009	—
4	上海奥林匹克酒楼	696,010	—	696,010	—
5	松江食品	348,005	—	348,005	—
6	上海申松实业公司	139,201	—	139,201	—
7	凌桥塑料	69,601	—	69,601	—
8	上海昌隆实业公司	18,126	—	18,126	—
9					
10					
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(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

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	光明食品（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	是明芳
成立日期	2006-08-08
主要经营业务	食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止至 2018 年 12 月 31 日，光明食品集团持有海通证券（600837）股份数量为 402,150,000 股，持有光明地产（600708）股份数量为 784,975,129 股，持有上海梅林（600073）股份数量为 55,978,874 股，持有光明乳业（600073）股份数量为 632,117,066 股。
其他情况说明	无

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	上海市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

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



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

2018年5月23日，公司控股股东光明食品（集团）有限公司（简称光明食品集团）已办理完成增加注册资本的工商变更登记手续。光明食品集团注册资本由46.72亿元人民币增加至48.02亿元人民币。

2018年12月11日，公司控股股东光明食品（集团）有限公司（简称光明食品集团）已办理完成增加注册资本的工商变更登记手续。光明食品集团注册资本由480200万元人民币增加至486182.5343万元人民币。

2018年12月27日，公司控股股东光明食品（集团）有限公司（简称光明食品集团）已办理完成增加注册资本的工商变更登记手续。光明食品集团注册资本由486182.5343万元人民币增加至493658.7615万元人民币。变更后的股权比例为：上海市国有资产监督管理委员会占注册资本9.4221%，上海国盛（集团）有限公司占注册资本43.2669%，上海城投（集团）有限公司占注册资本39.7349%，上海久事（集团）有限公司占注册资本7.5761%。

光明食品集团上述注册资本调整完成后，公司控股股东和实际控制人均未发生变化，仍分别为光明食品集团和上海市国资委。

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
上海大都市资产 经营管理有限公 司	吴通红	1993 年 4 月 8 日	91310101132216567X	10,000	实业投资，投资管理，资产经营与管理，投资咨询策划，经济信息咨询。【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】
情况说明	上海大都市资产经营管理有限公司是公司控股股东光明食品（集团）有限公司的一致行动人，因公司重大资产重组而认购新股 275,576,380 股，自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。				

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前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
沈宏泽	董事长兼党委书记、总裁	男	54	2017年11月10日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	2,840,302	3,692,393	852,091	资本公积转增股本所致	338.83	否
邢秀燕	董事	女	49	2014年12月19日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	0	0	0		0	是
吴智荣	董事兼党委副书记、副总裁	男	61	2017年11月10日	2018年11月2日	0	0	0		196.88	否
张晖明	独立董事	男	63	2012年4月18日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	0	0	0		15	否
杨国平	独立董事	男	63	2015年8月21日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	0	0	0		15	否
史剑梅	独立董事	女	56	2015年8月21日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	0	0	0		15	否
朱凯	独立董事	男	45	2017年10月26日	2018年8月20日(已发布延期换届公告)	0	0	0		15	否
韩新胜	监事会主席	男	60	2017年8月18日	2018年8月	0	0	0		0	是

					20 日(已发布延期换届公告)							
谢云	监事	男	46	2016 年 4 月 1 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	13,000	16,900	3,900	资本公积转增股本所致	153.99	否	
罗杰	监事	男	57	2014 年 12 月 19 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	10,000	13,000	3,000	资本公积转增股本所致	0	否	
李艳	副总裁	女	44	2015 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	688,765	895,394	206,629	资本公积转增股本所致	180.64	否	
何为群	副总裁	女	51	2015 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		186.16	否	
刘权平	副总裁	男	52	2016 年 12 月 29 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		172.03	否	
董文俊	副总裁	男	44	2016 年 12 月 29 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		163.03	否	
张志敏	总法律顾问	男	61	2015 年 8 月 21 日	2018 年 9 月 27 日	0	0	0		118	否	
盛雪群	财务总监	女	47	2016 年 12 月 29 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		140.16	否	
王宏伟	董事会秘书	男	46	2017 年 8 月 29 日	2018 年 8 月 20 日(已发布延期换届公告)	0	0	0		99.70	否	
季旅青	董事(于 2018 年 1 月离任)	男	62	2016 年 6 月 8 日	2018 年 1 月	0	0	0		0	是	

					4 日						
合计	/	/	/	/	/	3552067	4617687	1065620	/	1,809.42	/

姓名	主要工作经历
沈宏泽	男，1965 年 12 月生，中国共产党党员，大专学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司常务副总裁、董事兼总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼总裁，上海海博股份有限公司董事兼总裁，光明房地产集团股份有限公司董事兼总裁。现任光明房地产集团股份有限公司董事长兼党委书记、总裁。
邢秀燕	女，1970 年 9 月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。最近五年曾任华融置业有限责任公司党委委员、副总经理、华融万新涿州投资公司董事长，长城国富置业有限公司党委委员、副总经理，长城国富置业（北京）有限公司副总经理，上海海博股份有限公司董事。现任长城国富置业有限公司党委副书记、总经理、光明房地产集团股份有限公司董事。
吴智荣	男，1958 年 6 月生，中国共产党党员，大专学历，高级政工师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司董事兼党委书记、副总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼党委书记、副总裁，上海海博股份有限公司董事兼党委书记、副总裁，光明房地产集团股份有限公司董事兼党委书记、副总裁，光明房地产集团股份有限公司董事兼党委副书记、副总裁。现已不担任上述职务。
张晖明	男，1956 年 7 月生，中国共产党党员，博士，教授。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司独立董事，农工商房地产（集团）有限公司独立董事，上海海博股份有限公司独立董事。现任复旦大学企业研究所所长、复旦大学长三角研究院副院长、复旦大学马克思主义研究院副院长，光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上市公司上海界龙实业集团股份有限公司（证券简称：界龙实业；证券代码：600836）的独立董事。
杨国平	男，1956 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师。最近五年曾任大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总经理、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、上海交大昂立股份有限公司董事长、上海大众燃气有限公司董事长、中国上市公司协会第一届理事会常务理事、中国出租汽车暨汽车租赁协会副会长、上海上市公司协会第一届理事会副会长、上海小额贷款公司协会会长，上海海博股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上市公司上海申通地铁股份有限公司（证券简称：申通地铁；证券代码：600834）独立董事。现任职务同前述一致。
史剑梅	女，1963 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生结业，信用管理师一级。最近五年曾任上海东方证券资本投资有限公司首席风险控制官、上海海博股份有限公司独立董事。现任上海东方证券资本投资有限公司副总经理、光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上市公司上海梅林正广和股份有限公司（证券简称：上海梅林；证券代码：600073）独立董事、山东江泉实业股份有限公司（证券简称：江泉实业；证券代码：600212）独立董事。
朱凯	男，1974 年 3 月生，博士，会计学教授。最近五年曾任上海财经大学会计学院教授、博士生导师。现任上海财经大学会计学院副院长、光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上海莘泽创业投资管理股份有限公司（新三板证券简称：莘泽股份；证券代码：834636）董事。
韩新胜	男，1959 年 5 月生，大学学历，经济师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司工会副主席。现任光明食品（集团）有限公司职工监事、光明房地产集团股份有限公司监事会主席，同时任上海市糖业烟酒（集团）有限公司监事会主席。
谢云	男，1973 年 6 月生，中国共产党党员，中央党校在职研究生，EMBA，助理工程师。最近五年曾任上海海博股份有限公司副总裁，上海海博物流（集团）有限公司执行董事。现任光明房地产集团股份有限公司监事兼纪委书记、工会主席。
罗杰	男，1962 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生。最近五年曾任上海长城投资控股（集团）有限公司投资营运部副部长、部长、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监，长城国富置业有限公司项目二部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监，长城国富置业有限公司重点项目部高级经理、长城国富置业有限公司投后管理部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监、上海海博股份有限公司监事。现任上海斯格威大酒店有限公司董事、总经理，光明房地产集团股份有限公司监事。
李艳	女，1975 年 8 月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、董事会秘书，农工商房地产（集团）有限公司副总裁、董事会秘书，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。

何为群	女，1968年7月生，中国共产党党员，大学学历，高级经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、总裁助理、营销总监，农工商房地产（集团）有限公司副总裁，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
刘权平	男，1967年3月生，中国民主建国会会员，大学学历，会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、运营管理部经理、农工商房地产（集团）有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
董文俊	男，1975年3月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、战略投资部经理，农工商房地产（集团）有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
张志敏	男，1958年7月生，中国共产党党员，大专学历，公司执业律师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总法律顾问、法律事务部主任，农工商房地产（集团）有限公司总法律顾问，上海海博股份有限公司总法律顾问，光明房地产集团股份有限公司总法律顾问。现已不担任上述职务。
盛雪群	女，1972年3月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司财务部经理，农工商房地产（集团）有限公司财务部经理，上海海博股份有限公司财务部总经理，光明房地产集团股份有限公司财务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。
王宏伟	男，1973年12月生，中国共产党党员，研究生学历，高级会计师。最近五年曾任上海农工商华都实业（集团）有限公司财务总监、上海新世纪大厦发展有限公司监事，农工商房地产（集团）股份有限公司监察审计部总经理，上海海博股份有限公司监察审计部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司董事会秘书。
季旅青	男，1957年11月生，中国共产党党员，研究生学历，高级政工师，高级经济师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司办公室主任、光明房地产集团股份有限公司董事、上海海博投资有限公司监事会主席。现已不再担任上述职务。

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
邢秀燕	长城国富置业有限公司	长城国富置业有限公司党委副书记、总经理		
韩新胜	光明食品（集团）有限公司、上海市糖业烟酒（集团）有限公司（光明食品（集团）有限公司的下属企业）	光明食品（集团）有限公司职工监事、上海市糖业烟酒（集团）有限公司监事会主席		
季旅青	上海海博投资有限公司（光明食品（集团）有限公司的下属企业）	上海海博投资有限公司监事会主席		
在股东单位任职情况的说明	截至本报告公告之日，季旅青已不在股东单位担任上述职务。			

(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
张晖明	复旦大学、上海界龙实业集团股份有限公司	复旦大学企业研究所所长、复旦大学长三角研究院副院长、复旦大学马克思主义研究院副院长，同时任上市公司上海界龙实业集团股份有限公司（证券简称：界龙实业；证券代码：600836）的独立董事。		
杨国平	大众交通（集团）股份有限公司，上海大众公用事业（集团）股份有限公司，上海交大昂立股份有限公司，上海大众燃气有限公司，上海申通地铁股份有限公司	大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总经理、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、上海交大昂立股份有限公司董事长、上海大众燃气有限公司董事长，同时任上海申通地铁股份有限公司（证券简称：申通地铁；证券代码：600834）独立董事。		
史剑梅	上海东方证券资本投资有限公司，上海梅林正广和股份有限公司、山东江泉实业股份有限公司	上海东方证券资本投资有限公司副总经理，同时任上市公司上海梅林正广和股份有限公司（证券简称：上海梅林；证券代码：600073）独立董事、山东江泉实业股份有限公司（证券简称：江泉实业；证券代码：600212）独立董事。		
朱凯	上海财经大学会计学院、上海莘泽创业投资管理股份有限公司	上海财经大学会计学院副院长、同时任上海莘泽创业投资管理股份有限公司（新三板证券简称：莘泽股份；证券代码：834636）董事。		
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	公司高级管理人员实行年薪制，并与其年度工作绩效挂钩，经董事会薪酬与考核委员会审核后提交公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员依据其担任的职务，按有关工资制度获得劳动报酬，享受相应员工福利。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	已按报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1809.42 万元支付。
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	1809.42 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
季旅青	董事（原）	离任	达到法定退休年龄
吴智荣	董事兼党委副书记、副总裁（原）	离任	达到法定退休年龄
张志敏	总法律顾问（原）	离任	达到法定退休年龄

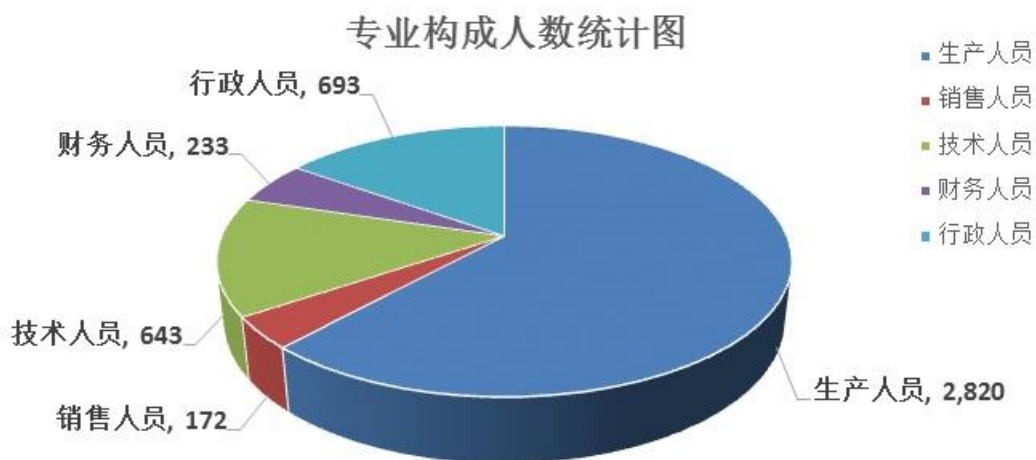
五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

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	153
主要子公司在职员工的数量	4,408
在职员工的数量合计	4,561
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,820
销售人员	172
技术人员	643
财务人员	233
行政人员	693
合计	4,561
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士	71
大专以上	1,448
中专以下	3,042
合计	4,561



教育程度统计图

**(二) 薪酬政策**

适用 不适用

报告期内，公司执行的薪酬政策依据为 2018 年 6 月 15 日发布执行的公司《总部绩效管理办法（2018 修订版）》、《总部薪酬管理办法（2018 修订版）》、2016 年 8 月 22 日发布执行的《关于完善集团直属企业绩效薪酬管理的意见》。

(三) 培训计划

适用 不适用

报告期内，根据《2018 年度培训工作计划》，开展以领导力培训、通用能力培训、专业能力发展培训等为核心的六大培训课程项目，不断巩固和完善培训管理体系，建立科学性、系统性的培训评估体系。全年共组织领导力培训项目、通用能力培训、专业能力发展培训等各类培训项目共计 106 场次，覆盖 1773 人次，培训课时累计 1006.5 课时。培训对象包括所有核心人才和骨干人才，以及设计管理、成本管理、运营管理、财务、营销策划，人力资源、行政办公室、法务、董监事办公室等专业条线的全体人员。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

七、其他

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，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，重视加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：

报告期内，公司召开临时股东大会 3 次，定期股东大会 1 次，审议议案 21 项。公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东大会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：

报告期内，公司与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：

截止本报告发布之日，公司完成了对原董事吴智荣、原独立董事张晖明的免职，同时积极推进董事人员的补选工作，确保公司管理层人员结构健全，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰和内部治理机制的制衡。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。

公司全年召开董事会会议 58 次，审议议案 117 项。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成合理。年内，董事会各专门委员会共计召开会议 67 次。其中审计委员会召开会议 11 次，战略委员会召开会议 52 次，提名委员会召开会议 2 次，薪酬与考核委员会召开会议 2 次。自专门委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定、续聘会计师事务所及审议关联交易的过程中提出了许多宝贵的意见与建议。

4、关于监事和监事会：

报告期内，公司监事会人员结构符合法律、法规的要求，公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于信息披露与透明度：

报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告 4 次，临时公告 135 次。

6、关于投资者关系及相关利益者：

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。同时，公司积极接待各类投资者，通过热线电话、网络平台等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司分别于今年中旬和下旬组织了董事长兼总裁沈宏泽、董事会秘书、财务总监等参与由上海市上市公司协会、上证所信息网络有限公司举办的投资者接待日活动，公司领导就法人治理、发展

战略、经营状况和可持续发展等投资者关注的全方位的问题进行了详尽的回复，促进了公司股东以及潜在股东对公司的理解和支持。

7、关于绩效评价和激励约束机制：

公司建立有公正、透明的高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。报告期内，公司不断完善内部激励考核机制，进一步完善了公司薪酬管理体系。

8、关于内部控制制度的建立健全：

公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。

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

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
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 1 日	《上海证券报》、 www.sse.com.cn (临 2018-029)	2018 年 3 月 2 日
2018 年年度股东大会	2018 年 5 月 14 日	《上海证券报》、 www.sse.com.cn (临 2018-050)	2018 年 5 月 15 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 8 月 31 日	《上海证券报》、 www.sse.com.cn (临 2018-093)	2018 年 9 月 1 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 11 月 12 日	《上海证券报》、《证券时报》 www.sse.com.cn (临 2018-127)	2018 年 11 月 13 日

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司于 2018 年 3 月 1 日召开 2018 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于提请股东大会授权公司申请注册发行长期含权中期票据（永续债）的提案》。

2、公司于 2018 年 5 月 14 日召开 2017 年年度股东大会，会议审议通过了《2017 年度董事会工作报告》等 10 个提案。其中，《关于 2017 年度利润分配的预案》公司拟以 2017 年末总股本 1,714,335,956 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 2 元(含税),共计 342,867,191.20 元,并以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。公司于 2018 年 6 月实施了本次利润分配方案。公司始终重视对股东的稳定回报，在现金分红的基础上，以资本公积转增股本的形式，让广大投资者分享上市公司发展的红利。

3、公司于 2018 年 8 月 31 日召开 2018 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于核定 2018 年度房地产项目权益土地储备投资额度的议案》、《关于核定 2018 年度对外担保额度的议案》等 7 个提案。其中，公司独立董事就《关于核定 2018 年度对外担保额度的议案》发表了专项说明的独立意见。

4、公司于 2018 年 11 月 12 日召开 2018 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于在 2018 年度对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的提案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉部分条款的提案》、《关于修订〈董事会议事规则〉部分条款的提案》3 个提案，公司独立董事就上述对外担保调整事项发表了专项说明的独立意见，该审议事项不存在损害公司及全体股东利益的行为。

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
沈宏泽	否	58	58	55	0	0	否	4
吴智荣	否	56	56	53	0	0	否	3
邢秀燕	否	58	58	55	0	0	否	4
张晖明	是	58	58	55	0	0	否	4
杨国平	是	58	58	55	0	0	否	4
史剑梅	是	58	58	55	0	0	否	4
朱凯	是	58	58	55	0	0	否	4
季旅青	否	1	1	1	0	0	否	0

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	58
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	55
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

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，董事会下设董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会，根据公司实际情况，各专业委员会按照各自的工作制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。

2018年，董事会下属四个专门委员会全年共召开67次会议，其中战略委员会52次，提名委员会2次，审计委员会11次，薪酬与考核委员会2次，充分发挥了独立董事、外部董事对公司重大决策的辅助、预审作用，提升了董事会决策的科学性和可行性。具体会议内容包括：

一是战略委员会在2018年度对申请注册中期票据、核定年度外担保额度、投资设立子公司、签署委托开发协议、申请银行综合授信额度、申请发行购房尾款资产支持证券、核定年度房地产项目权益土地储备投资额度、授权竞拍土地、股权质押、资产抵押等情况进行了审议，并逐级提交董事会和股东大会。

二是提名委员会审议了增补战略委员会委员、增补审计委员会委员、《关于修订〈董事会提名委员会工作细则〉部分条款的议案》等事宜，并同意提交董事会审议，确保公司的经营持续稳定。

三是审计委员会加强了与监事会、注册会计师的沟通，提高了完成年度审计报告以及其他定期报告的质量，专门对业绩预增、财务决算与预算、利润分配、对外担保、关联交易、续聘会计

师、会计政策变更、募集资金存放与使用、计提存货跌价准备、重大资产重组注入标的资产减值测试等重要事项进行事前审核。

四是薪酬与考核委员会对 2017 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况进行了审议，确保其薪酬水平充分结合公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际情况，相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。审议通过《关于修订〈董事会薪酬与考核委员会工作细则〉部分条款的议案》。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

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

报告期内，公司根据《公司法》、《公司章程》、《公司总部薪酬管理办法》、《公司总部绩效管理办法》相关法规制度，结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的勤勉尽职情况考评的结果，对公司高级管理人员进行绩效评估。依照客观真实、公平公正的原则评定其绩效表现，并根据公司业绩情况及每个人的绩效成绩作为计算其年度奖金的主要依据。

按照“高目标、高激励、高压力”薪资策略，不断优化完善管理机制，形成更加精确、合理，客观、公正的绩效考核管理体系。使之更有针对性、更个性化，更科学合理、贴近实际、更加有效。激励高级管理人员在各自的工作岗位上做出最大的贡献，推动公司事业的蓬勃发展。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 23 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露《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

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

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

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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

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

四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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: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	3,013,393,475.89	3,365,073,431.12	-10.45	主要是本期投资收益减少等因素影响。
流动比率	1.84	1.70	8.24	
速动比率	0.54	0.37	45.95	主要是本期货币资金及预付账款增加所致。
资产负债率 (%)	82.38%	79.92%	增加	

			2.46 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.92%	7.78%	减少 2.86 个百分点	
利息保障倍数	1.95	2.87	-32.06	主要是本期投资收益减少等因素影响。
现金利息保障倍数	-4.13	2.72	-251.84	主要是本期参与拍地项目增加,导致本期经营性现金流量减少所致。
EBITDA 利息保障倍数	1.99	2.91	-31.62	主要是本期投资收益减少等因素影响。
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0	
利息偿付率 (%)	100%	100%	0	

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

本公司于2016年7月15日发行了面值为人民币1,000,000,000.00元的中期票据(债券代码:16光明房产MTN001),票面利率为3.44%,期限为3+2年,本次债券发行由光明食品(集团)有限公司担保。

本公司于2016年9月7日发行了面值为人民币1,000,000,000.00元的中期票据(债券代码:16光明地产MTN002),票面利率为3.35%,期限为3+2年,本次债券发行由光明食品(集团)有限公司担保。

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

本公司于2018年7月30日发行了面值为人民币600,000,000.00元的中期票据(永续中票)(债券代码:18光明房产MTN001),票面利率为7.25%,期限为3+N年,本次债券发行无担保。

本公司于2018年11月26日发行了面值为人民币650,000,000.00元的中期票据(永续中票)(债券代码:18光明房产MTN002),票面利率为6.25%,期限为3+N年,本次债券发行无担保。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,债务融资能力较强,公司授信额度纳入控股股东光明食品(集团)有限公司中,公司可以在上述集团授信总额度内开展融资,以支持业务的发展。截止2018年12月31日,公司已获农业银行等银行给予各项目的授信额度合计为331.05亿元,已使用授信额度为131.22亿元。

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

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2019]第 ZA12756 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>（一） 房地产项目的收入确认</p> <p>如财务报表附注三（二十八）、附注五（五十二）所述，光明地产 2018 年度销售房地产开发项目产生的收入为 1,911,853.37 万元，占营业收入总额的 93.29%。</p> <p>光明地产在满足下述条件时予以确认收入：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、与客户签署了买卖合同； 2、取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排； 3、房产达到了买卖合同约定的交付条件。 <p>由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和运行实施控制测试； 2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及相应余款安排等支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认； 4、就本年确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件； 5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符； 6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货可变现净值的评估	
<p>如财务报表附注三（十二）、附注五（七）所述，2018年12月31日，光明地产开发成本、开发产品（以下统称“存货”）总金额为人民币4,433,962.49万元，占总资产的比重为59.58%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况； 5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。
(三) 土地增值税的计提	
<p>光明地产目前主营业务为房地产项目开发，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，如财务报表附注四（一）、附注五（五十三）所述，2018年度光明地产在合并财务报表中列报的土地增值税金额为人民币139,090.60万元。</p> <p>光明地产在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等作出重大判断。在清算时，实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> ①评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； ②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的合理性和准确性； ③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异； ④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、其他信息

光明地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光明地产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

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

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

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一九年四月十九日

财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	10,454,703,741.33	7,489,842,617.72
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(四)	2,149,191,635.71	1,399,218,818.54
其中：应收票据		3,000,000.00	150,000.00
应收账款		2,146,191,635.71	1,399,068,818.54
预付款项	(五)	2,907,466,483.25	885,599,447.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	9,656,458,888.65	2,502,085,660.68
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七)	46,822,933,191.42	39,561,089,720.65
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十)	900,512,353.58	851,269,148.55
流动资产合计		72,891,266,293.94	52,689,105,413.67
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(十一)	2,664,009.46	3,062,598.06
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四)	104,925,329.91	
投资性房地产	(十五)	94,946,505.09	101,166,431.02
固定资产	(十六)	621,701,825.94	584,535,095.69
在建工程	(十七)	38,612,932.39	86,217,430.45
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(二十)	233,514,295.38	240,397,761.81
开发支出			
商誉	(二十二)	2,270,587.52	2,270,587.52
长期待摊费用	(二十三)	23,924,873.18	16,078,823.42
递延所得税资产	(二十四)	304,341,564.70	243,591,607.96
其他非流动资产	(二十五)	107,551,344.42	188,066,484.98
非流动资产合计		1,534,453,267.99	1,465,386,820.91
资产总计		74,425,719,561.93	54,154,492,234.58

流动负债：			
短期借款	(二十六)	13,117,821,928.69	8,676,388,633.95
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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	(二十九)	8,077,764,321.03	7,198,238,842.78
预收款项	(三十)	11,317,035,811.75	8,341,935,050.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(三十一)	177,944,692.00	157,036,675.84
应交税费	(三十二)	2,175,300,232.29	1,801,889,305.00
其他应付款	(三十三)	3,489,207,809.22	3,709,690,037.76
其中：应付利息		101,234,001.35	85,828,980.42
应付股利		59,697,633.47	20,902,380.67
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十五)	1,171,730,593.22	1,078,784,473.89
其他流动负债			
流动负债合计		39,526,805,388.20	30,963,963,019.98
非流动负债：			
长期借款	(三十七)	18,213,848,000.00	8,739,293,330.00
应付债券	(三十八)	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	(四十)	1,619,190.70	2,821,157.99
预计负债	(四十一)	23,594,799.90	45,972,058.00
递延收益	(四十二)	26,967,251.66	10,384,184.63
递延所得税负债	(二十四)	390,465.95	349,805.41
其他非流动负债	(四十三)	15,094,599.34	14,818,764.52
非流动负债合计		21,781,514,307.55	12,313,639,300.55
负债合计		61,308,319,695.75	43,277,602,320.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(四十四)	2,228,636,743.00	1,714,335,956.00
其他权益工具	(四十五)	1,242,500,000.00	
其中：优先股			
永续债		1,242,500,000.00	
资本公积	(四十六)	1,354,009,291.49	1,868,310,078.49
减：库存股			
其他综合收益	(四十八)	1,171,397.88	1,049,416.25
专项储备			
盈余公积	(五十)	519,009,682.01	420,929,085.20
一般风险准备			

未分配利润	(五十一)	7,342,638,687.09	6,385,873,540.54
归属于母公司所有者权益合计		12,687,965,801.47	10,390,498,076.48
少数股东权益		429,434,064.71	486,391,837.57
所有者权益(或股东权益)合计		13,117,399,866.18	10,876,889,914.05
负债和所有者权益(或股东权益)总计		74,425,719,561.93	54,154,492,234.58

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		796,904,336.76	567,396,915.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	(二)	20,146,950,179.70	6,201,874,266.15
其中：应收利息			
应收股利		3,554,937.78	1,003,554,937.78
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			365,071.31
流动资产合计		20,943,854,516.46	6,769,636,252.80
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	6,275,763,624.46	5,893,103,438.89
投资性房地产			
固定资产		812,252.53	649,366.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		123,237.13	123,237.13
其他非流动资产			1,225,000.00
非流动资产合计		6,276,699,114.12	5,895,101,042.12

资产总计		27,220,553,630.58	12,664,737,294.92
流动负债：			
短期借款		5,756,000,000.00	1,050,000,000.00
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			
应付职工薪酬		18,000,000.00	14,328,918.75
应交税费		15,830,014.93	463,430.68
其他应付款		4,330,896,570.11	273,240,569.30
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		10,120,726,585.04	1,338,032,918.73
非流动负债：			
长期借款		3,913,000,000.00	14,000,000.00
应付债券		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		13,905,073.05	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,426,905,073.05	3,514,000,000.00
负债合计		17,547,631,658.09	4,852,032,918.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	1,714,335,956.00
其他权益工具		1,242,500,000.00	
其中：优先股			
永续债		1,242,500,000.00	
资本公积		4,497,568,732.50	5,011,869,519.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		316,589,631.34	218,509,034.53
未分配利润		1,387,626,865.65	867,989,866.16
所有者权益（或股东权益）合计		9,672,921,972.49	7,812,704,376.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,220,553,630.58	12,664,737,294.92

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	(五十二)	20,493,770,098.67	20,811,263,324.94
其中:营业收入	(五十二)	20,493,770,098.67	20,811,263,324.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		18,241,138,040.79	19,191,136,793.69
其中:营业成本	(五十二)	14,078,741,425.06	16,546,706,468.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(五十三)	1,592,555,582.28	826,779,168.65
销售费用	(五十四)	519,748,279.20	478,803,966.62
管理费用	(五十五)	661,261,881.48	526,096,059.78
研发费用			
财务费用	(五十七)	473,517,550.76	330,749,768.81
其中:利息费用		674,612,535.78	444,216,642.79
利息收入		219,329,458.19	128,490,802.37
资产减值损失	(五十八)	915,313,322.01	482,001,361.40
加:其他收益	(五十九)	3,965,304.47	3,148,471.64
投资收益(损失以“-”号填列)	(六十)	-45,384,555.30	1,292,614,601.06
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-52,160,906.49	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(六十二)	4,225,463.20	1,592,839.50
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,215,438,270.25	2,917,482,443.45
加:营业外收入	(六十三)	112,026,210.78	61,333,221.15
减:营业外支出	(六十四)	51,332,188.67	109,714,686.40
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,276,132,292.36	2,869,100,978.20
减:所得税费用	(六十五)	904,731,972.28	881,052,755.44
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,371,400,320.08	1,988,048,222.76
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,371,400,320.08	1,988,048,222.76

2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润	1,417,934,115.12	1,946,836,526.86	
2. 少数股东损益	-46,533,795.04	41,211,695.90	
六、其他综合收益的税后净额	121,981.63	842,668.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	121,981.63	842,668.00	
（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	121,981.63	842,668.00	
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	121,981.63	842,668.00	
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	1,371,522,301.71	1,988,890,890.76	
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,418,056,096.75	1,947,679,194.86	
归属于少数股东的综合收益总额	-46,533,795.04	41,211,695.90	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	0.6272	0.8736	
（二）稀释每股收益(元/股)	0.6272	0.8736	

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	149,651,205.19	4,423,104.62
减: 营业成本	(四)	122,126.89	
税金及附加		890,446.19	106,500.00
销售费用			
管理费用		132,416,163.72	116,152,976.36
研发费用			
财务费用		-24,556,976.29	51,563,395.70
其中: 利息费用		328,316,446.85	163,287,348.75
利息收入		368,889,821.69	118,757,865.71
资产减值损失			
加: 其他收益			
投资收益(损失以“—”号填列)	(五)	940,026,523.24	1,027,159,880.57
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-59,300,293.05	27,159,880.57
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		980,805,967.92	863,760,113.13
加: 营业外收入		0.14	3,000,466.19
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		980,805,968.06	866,760,579.32
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		980,805,968.06	866,760,579.32
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		980,805,968.06	866,760,579.32
(二)终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		980,805,968.06	866,760,579.32
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 沈宏泽

主管会计工作负责人: 沈宏泽

会计机构负责人: 盛雪群

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	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		24,258,860,949.69	21,637,252,869.49
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		104,984,520.81	21,474,601.89
收到其他与经营活动有关的现金	(六十六)	1,122,613,300.50	2,048,125,983.08
经营活动现金流入小计		25,486,458,771.00	23,706,853,454.46
购买商品、接受劳务支付的现金		22,487,944,500.55	15,749,793,682.48
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		624,992,468.64	527,902,564.63
支付的各项税费		3,201,304,853.84	2,695,606,234.30
支付其他与经营活动有关的现金	(六十六)	7,906,520,354.79	3,054,837,748.56
经营活动现金流出小计		34,220,762,177.82	22,028,140,229.97
经营活动产生的现金流量净额		-8,734,303,406.82	1,678,713,224.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		667,553,250.97	1,139,447,215.47
取得投资收益收到的现金		5,880,000.00	44,596,628.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,195,926.35	2,696,651.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,140,263.86	1,437,977,319.21
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		693,769,441.18	2,624,717,815.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,969,476.37	47,998,379.35
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		152,024,000.00	463,893,373.43
支付其他与投资活动有关的现金	(六十六)	3,365,238,099.17	1,884,791,076.26
投资活动现金流出小计		3,573,231,575.54	2,396,682,829.04

投资活动产生的现金流量净额		-2,879,462,134.36	228,034,986.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,359,000,000.00	105,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		111,500,000.00	105,000,000.00
取得借款收到的现金		27,482,135,925.51	17,705,752,914.42
发行债券收到的现金			1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十六)	847,138,354.87	
筹资活动现金流入小计		29,688,274,280.38	19,310,752,914.42
偿还债务支付的现金		13,426,772,989.77	19,062,625,886.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,872,289,832.72	1,509,584,209.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		115,588,317.05	121,181,532.85
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十六)	7,000,000.00	300,097,700.00
筹资活动现金流出小计		15,306,062,822.49	20,872,307,796.64
筹资活动产生的现金流量净额		14,382,211,457.89	-1,561,554,882.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		848,245.16	-954,628.32
五、现金及现金等价物净增加额		2,769,294,161.87	344,238,700.29
加：期初现金及现金等价物余额	(六十七)	6,632,076,266.74	6,287,837,566.45
六、期末现金及现金等价物余额		9,401,370,428.61	6,632,076,266.74

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

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		155,788,382.66	4,423,104.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,164,254,587.46	1,015,797,677.44
经营活动现金流入小计		8,320,042,970.12	1,020,220,782.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,143,308.23	
支付给职工以及为职工支付的现金		88,542,667.38	72,043,778.21
支付的各项税费		155,489.70	106,500.00
支付其他与经营活动有关的现金		5,202,401,804.19	1,693,252,408.19
经营活动现金流出小计		5,293,243,269.50	1,765,402,686.40
经营活动产生的现金流量净额		3,026,799,700.62	-745,181,904.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,505,730,565.65	8,670,855,541.89
取得投资收益收到的现金		310,230,161.30	83,352,983.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		4,815,960,726.95	8,754,208,525.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		344,475.40	263,712.85
投资支付的现金		16,372,695,455.64	8,964,489,043.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		428,055,405.57	440,525,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,801,095,336.61	9,405,277,756.75
投资活动产生的现金流量净额		-11,985,134,609.66	-651,069,230.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,247,500,000.00	
取得借款收到的现金		9,757,000,000.00	1,100,000,000.00
发行债券收到的现金			1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,004,500,000.00	2,600,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,152,000,000.00	1,686,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		657,657,669.54	333,612,477.33
支付其他与筹资活动有关的现金		7,000,000.00	7,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,816,657,669.54	2,026,612,477.33
筹资活动产生的现金流量净额		9,187,842,330.46	573,387,522.67
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		229,507,421.42	-822,863,612.63
加：期初现金及现金等价物余额		567,396,915.34	1,390,260,527.97
六、期末现金及现金等价物余额		796,904,336.76	567,396,915.34

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

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	1,714,335,956.00				1,868,310,078.49		1,049,416.25		420,929,085.20		6,385,873,540.54	486,391,837.57	10,876,889,914.05
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,714,335,956.00				1,868,310,078.49		1,049,416.25		420,929,085.20		6,385,873,540.54	486,391,837.57	10,876,889,914.05
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	514,300,787.00		1,242,500,000.00		-514,300,787.00		121,981.63		98,080,596.81		956,765,146.55	-56,957,772.86	2,240,509,952.13
(一) 综合收益总额							121,981.63				1,417,934,115.12	-46,533,795.04	1,371,522,301.71
(二) 所有者投入和减少资本			1,242,500,000.00									105,164,339.23	1,347,664,339.23
1. 所有者投入的普通股												106,737,881.00	106,737,881.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,242,500,000.00										1,242,500,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-1,573,541.77	-1,573,541.77
(三) 利润分配									98,080,596.81		-461,168,968.57	-115,588,317.05	-478,676,688.81
1. 提取盈余公积									98,080,596.81		-98,080,596.81		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-363,088,371.76	-115,588,317.05
4. 其他													-478,676,688.81
(四) 所有者权益内部结转	514,300,787.00				-514,300,787.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	514,300,787.00				-514,300,787.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49		1,171,397.88		519,009,682.01		7,342,638,687.09	429,434,064.71	13,117,399,866.18

2018 年年度报告

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	1,318,719,966.00				2,445,478,465.01		206,748.25		334,253,027.26		4,723,521,066.52	607,074,313.72	9,429,253,586.76
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	1,318,719,966.00				2,445,478,465.01		206,748.25		334,253,027.26		4,723,521,066.52	607,074,313.72	9,429,253,586.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	395,615,990.00				-577,168,386.52		842,668.00		86,676,057.94		1,662,352,474.02	-120,682,476.15	1,447,636,327.29
（一）综合收益总额							842,668.00				1,946,836,526.86	41,211,695.90	1,988,890,890.76
（二）所有者投入和减少资本					-181,552,396.52							-48,129,645.37	-229,682,041.89
1.所有者投入的普通股												40,400,000.00	40,400,000.00
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					-181,552,396.52							-88,529,645.37	-270,082,041.89
（三）利润分配									86,676,057.94		-284,484,052.84	-113,764,526.68	-311,572,521.58
1.提取盈余公积									86,676,057.94		-86,676,057.94		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-197,807,994.90	-113,764,526.68	-311,572,521.58
4.其他													
（四）所有者权益内部结转	395,615,990.00				-395,615,990.00								
1.资本公积转增资本（或股本）	395,615,990.00				-395,615,990.00								
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	1,714,335,956.00				1,868,310,078.49		1,049,416.25		420,929,085.20		6,385,873,540.54	486,391,837.57	10,876,889,914.05

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

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

2018 年年度报告

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	1,318,719,966.00				5,407,485,509.50				131,832,976.59	285,713,339.68	7,143,751,791.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,318,719,966.00				5,407,485,509.50				131,832,976.59	285,713,339.68	7,143,751,791.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	395,615,990.00				-395,615,990.00				86,676,057.94	582,276,526.48	668,952,584.42
（一）综合收益总额										866,760,579.32	866,760,579.32
（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									86,676,057.94	-284,484,052.84	-197,807,994.90
1. 提取盈余公积									86,676,057.94	-86,676,057.94	
2. 对所有者（或股东）的分配										-197,807,994.90	-197,807,994.90
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	395,615,990.00				-395,615,990.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	395,615,990.00				-395,615,990.00						
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	1,714,335,956.00				5,011,869,519.50				218,509,034.53	867,989,866.16	7,812,704,376.19

法定代表人：沈宏泽

主管会计工作负责人：沈宏泽

会计机构负责人：盛雪群

一、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

2015 年 10 月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

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

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

截至 2018 年 12 月 31 日公司股本总数为 2,228,636,743 股，其中有限售条件股数为 3,358,972 股，无限售条件股数为 2,225,277,771 股。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2019 年 4 月 19 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海海博物流（集团）有限公司	海博物流
2	上海海博国际货物运输代理有限公司	货代
3	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰
4	上海海博货迪物流有限公司	货迪
5	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
6	上海海博申配物流有限公司	申配
7	上海海鸿贸易发展有限公司	海鸿
8	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
9	上海农信电子商务有限公司	农信

序号	子公司名称	报告中简称
10	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家
11	上海菜管家现代农业发展有限公司	现代农业
12	上海艾易贸易有限公司	艾易
13	北京菜管家农产品贸易有限公司	北京菜管家
14	上海海博供应链管理有限公司	供应链
15	上海明悦全胜企业发展有限公司	明悦全胜
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
18	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
19	上海海博斯班赛国际物流有限公司	斯班赛
20	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
21	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
22	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	金山卫
23	上海光明泗泾建设发展有限公司	泗泾建设
24	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖立元
25	浙江明佑置业有限公司	浙江明佑
26	烟台平土房地产有限公司	烟台平土
27	宜兴鸿鹤地产开发有限公司	宜兴鸿鹤
28	余姚中珉置业有限公司	余姚中珉
29	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	江苏明宏
30	云南光明紫博置业有限公司	云南紫博
31	常州明城置业发展有限公司	常州明城
32	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州置业
33	苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州绿淼
34	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江明玖
35	武汉明利房地产开发有限公司	武汉明利
36	郑州光明开元置业有限公司	郑州开元
37	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
38	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
39	上海明晟房地产有限公司	明晟
40	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
41	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
42	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发
43	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
44	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰
45	上海周航房产有限公司	周航
46	上海东茗房产有限公司	东茗
47	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
48	张家港福运置业有限公司	张家港福运
49	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
50	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山福依
51	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰
52	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
53	上海农工商建设发展有限公司	建设
54	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
55	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
56	上海华都大厦有限公司	华都大厦
57	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业

序号	子公司名称	报告中简称
58	上海农工商房屋置换有限公司	置换
59	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
60	上海新世纪大厦发展有限公司	新世纪大厦
61	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
62	香港上海华都投资有限公司	香港华都
63	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
64	上海锦如置业有限公司	锦如置业
65	郑州华都商业管理有限公司	郑州华都
66	武汉华都商业管理有限公司	武汉华都
67	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻置业
68	荥阳索河新天地置业有限公司	荥阳索河新天地
69	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海虹阳
70	南通农房虹阳置业有限公司	南通虹阳
71	上海冠利虹置业有限公司	冠利虹
72	临沂明丰置业有限公司	临沂明丰
73	农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山置业
74	农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁明丰
75	南宁国粮房地产开发有限公司	南宁国粮
76	上海农工商旺都物业管理有限公司	旺都物业
77	上海谊都物业管理有限公司	谊都物业
78	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北置业
79	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	汉阳置业
80	农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	浙江兆禾
81	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴置业
82	农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴明丰
83	宜兴中鸿兴业投资有限公司	中鸿兴业
84	宜兴鸿海置业有限公司	鸿海置业
85	宜兴鸿达置业有限公司	鸿达置业
86	宜兴花海生态旅游有限公司	花海生态
87	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	鸿立东方
88	上海明丰实业有限公司	上海明丰
89	吴江明乐房地产开发有限公司	吴江明乐
90	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	安徽池州
91	上海广林物业管理有限公司	广林物业
92	上海金山房产经营有限公司	金山置业
93	上海农工商建筑材料有限公司	材料
94	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
95	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
96	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆
97	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
98	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
99	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
100	上海北茂置业发展有限公司	北茂置业
101	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
102	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
103	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
104	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
105	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽

序号	子公司名称	报告中简称
106	农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司	金益置业
107	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
108	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
109	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
110	扬州华利置业有限公司	扬州华利
111	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
112	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
113	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	南浔置业
114	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
115	上海中景房产有限责任公司	中景
116	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	合伙企业
117	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	杭州萧山
118	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
119	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	广西明通
120	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
121	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
122	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华
123	上海众裕投资管理有限公司	众裕
124	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹
125	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
126	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
127	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
128	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
129	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业
130	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	汇慈置业
131	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海明堰
132	四川光明牧桦置业有限公司	四川牧桦
133	上海汇旭置业有限公司	汇旭
134	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	奉发

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

√适用 □不适用

公司自本报告期末起12个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

(一) 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。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

适用 不适用

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

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

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

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

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

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

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

② 分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产（不含应收款项）减值的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。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 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	金额超过 3,000 万元(不含 3,000 万元)以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款及按信用风险特征组合后该组合的风险较小的,或与政府部门发生的交易款项,以及单独测试未发生减值的重大应收款项等
组合 2	除组合 1 外的应收款项

√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)	
组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小,不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合中,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)		
其中:1 年以内分项,可添加行		
0-6 个月(含 6 个月)	0	0
7-12 个月(含 12 个月)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	100	100
3-4 年		
4-5 年		
5 年以上		

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

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	单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同,已有客观证明表明其发生了减值的应收款项,按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况,本公司单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

(十二) 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

- (1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。
- (2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。
- (3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 维修基金的核算方法

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

7、 质量保证金的核算方法

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

8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(十三) 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

(十四) 长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

(十五) 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

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

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

(十六) 固定资产

1、 确认条件

适用 不适用

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

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

2、 折旧方法

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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	年限平均法	15-35	0%-5%	2.71%-6.67%
运输设备	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%
机器设备	年限平均法	3-15	3%-5%	6.33%-32.33%
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3%-5%	11.88%-32.33%

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

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

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

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

(十七) 在建工程

√适用 □不适用

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

(十八) 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 生物资产

□适用 √不适用

(二十) 油气资产

□适用 √不适用

(二十一) 无形资产**计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

(二十二) 长期资产减值

√适用 □不适用

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(二十四) 职工薪酬**1、 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

(二十五) 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

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

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十六) 股份支付

适用 不适用

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

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

2、以现金结算的股份支付及权益工具

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

(二十七) 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

1、金融负债与权益工具的区分

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

符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

2、金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；

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

(二十八)收入

√适用 □不适用

1、销售商品收入确认的一般原则：

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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

(2) 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

A、房地产业：

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

B、物流服务业：

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

C、商业：

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

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

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

3、提供劳务或建造合同

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

(二十九) 政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

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

3、 会计处理

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

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

(三十) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(三十一) 租赁**1、 经营租赁的会计处理方法**√适用 不适用

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

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

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

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

2、 融资租赁的会计处理方法√适用 不适用

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

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

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 不适用**(三十二) 终止经营**

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

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

(三十三)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)
(1)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。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	“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 2,149,191,635.71 元，上期金额 1,399,218,818.54 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 8,077,764,321.03 元，上期金额 7,198,238,842.78 元；本期及上期无调增“其他应收款”的金额；调增“其他应付款”本期金额 160,931,634.82 元，上期金额 106,731,361.09 元；本期及上期无调增“固定资产”的金额；本期及上期无调增“在建工程”的金额；本期及上期无调增“长期应付款”的金额。
(2)在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	本期及上期无从“管理费用”重分类至“研发费用”的金额。
(3)所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	第八届董事会第一百六十六次会议决议	本期及上期无“设定受益计划变动额结转留存收益”的调整金额。

其他说明

执行《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》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如上表。

2、重要会计估计变更

□适用 √不适用

(三十四)其他

□适用 √不适用

四、税项

(一) 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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%注 1
消费税	按应税销售收入计缴	适用酒类税目
营业税		
城市维护建设税	按流转税额计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、10%（非居民企业）、注 2
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%、1%
土地增值税	应纳税增值额	30%、40%、50%、60%四级超率累进税率
土地使用税	占地面积	按土地所在地税务局的规定征收
房产税	按房产原值扣除 30%后的余值或出租收入	余值的 1.2%或租金收入的 12%

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

其他

适用 不适用

注 1：增值税：根据财政部和国家税务总局关于调整增值税税率通知（财税[2018]32 号），从 2018 年 5 月 1 日开始纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%，在 5 月 1 日之前仍按 17%、11%执行。

注 2：下属子公司上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）为合伙企业不缴纳企业所得税。

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

(二) 税收优惠

适用 不适用

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

五、合并财务报表项目注释

(一) 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	1,672,569.24	2,725,962.26
银行存款	9,619,843,795.23	6,628,309,742.29
其他货币资金	833,187,376.86	858,806,913.17
合计	10,454,703,741.33	7,489,842,617.72
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：其中存放于光明食品集团财务有限公司人民币余额共计 5,205,969,696.93 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金	431,525,715.79	412,073,023.36
定期存单质押	36,000,000.00	
售房款监管户	585,807,596.93	445,693,327.62
合计	1,053,333,312.72	857,766,350.98

公司本期无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

(二) 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

(三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据及应收账款

1、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	3,000,000.00	150,000.00
应收账款	2,146,191,635.71	1,399,068,818.54
合计	2,149,191,635.71	1,399,218,818.54

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收票据**(1) 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	3,000,000.00	150,000.00
商业承兑票据		
合计	3,000,000.00	150,000.00

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

3、 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	47,970,800.00	2.15	12,141,240.00	25.31	35,829,560.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,147,655,024.30	96.21	48,592,948.59	2.26	2,099,062,075.71	1,443,866,087.67	98.01	49,748,051.86	3.45	1,394,118,035.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	36,648,036.69	1.64	25,348,036.69	69.17	11,300,000.00	29,254,447.81	1.99	24,303,665.08	83.08	4,950,782.73
合计	2,232,273,860.99	/	86,082,225.28	/	2,146,191,635.71	1,473,120,535.48	/	74,051,716.94	/	1,399,068,818.54

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

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
连城建铭房地产开发 有限公司	47,970,800.00	12,141,240.00	25.31	预计部分无法收回
合计	47,970,800.00	12,141,240.00	/	/

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

组合中，采用组合 1 方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
与政府部门发生的往来款项	1,462,452,311.25		

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			
其中：1 年以内分项			
6 个月以内	558,831,685.98		
7-12 个月	38,662,612.43	1,933,130.63	5.00
1 年以内小计	597,494,298.41	1,933,130.63	
1 至 2 年	45,103,741.68	4,510,374.17	10.00
2 至 3 年	650,327.38	195,098.21	30.00
3 年以上	41,954,345.58	41,954,345.58	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	685,202,713.05	48,592,948.59	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

(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 15,914,448.52 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,883,940.18 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金 额	确定原坏账准备的 依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
镇江丹徒新区教育局	2,946,892.99	按账龄计提	按照约定支付	银行存款收回
合计	2,946,892.99			/

(3) 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4) 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

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,549,722,046.16 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 69.43%, 相应的坏账准备期末余额 16,393,734.88 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(五) 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	2,848,435,903.93	97.98	688,372,768.86	77.74
1 至 2 年	21,886,851.10	0.75	40,578,309.09	4.58
2 至 3 年	4,160,013.29	0.14	121,186,274.36	13.68
3 年以上	32,983,714.93	1.13	35,462,095.22	4.00
合计	2,907,466,483.25	100.00	885,599,447.53	100.00

2、 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

本报告期无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

3、 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: 元 币种: 人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
湖州市长兴县财政局	1,351,260,000.00	46.48
武汉市公共资源交易管理办公室	404,629,177.00	13.92
南宁市国土资源局	302,178,558.00	10.39
郑州市二七区财政局	300,000,000.00	10.32
上海市奉贤区规划和土地管理局	135,105,300.00	4.65
合计	2,493,173,035.00	85.76

其他说明

□适用 √不适用

(六) 其他应收款**1、 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		
应收股利		
其他应收款	9,656,458,888.65	2,502,085,660.68
合计	9,656,458,888.65	2,502,085,660.68

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 应收股利

□适用 √不适用

(1) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、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	205,363,852.48	2.06	165,450,019.32	80.56	39,913,833.16					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,758,776,137.47	97.80	142,231,081.98	1.46	9,616,545,055.49	2,681,013,005.49	99.57	178,927,344.81	6.67	2,502,085,660.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14,256,526.13	0.14	14,256,526.13	100.00		11,588,407.65	0.43	11,588,407.65	100.00	
合计	9,978,396,516.08	/	321,937,627.43	/	9,656,458,888.65	2,692,601,413.14	/	190,515,752.46	/	2,502,085,660.68

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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
项目公司合作方	129,641,603.79	129,641,603.79	100.00	预计无法收回
项目拆迁补偿	75,722,248.69	35,808,415.53	47.29	垫付拆迁补偿款,预计部分无法收回
合计	205,363,852.48	165,450,019.32	/	/

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

组合中,采用组合1方法计提坏账准备的其他应收款:

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
与政府部门发生的往来款项	3,668,539,906.80		
合、联营企业或合作项目往来款等	5,501,528,624.96		
合计	9,170,068,531.76		

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			
其中:1年以内分项			
6个月以内	315,931,581.34		
7-12个月	23,870,283.35	1,193,514.17	5.00
1年以内小计	339,801,864.69	1,193,514.17	
1至2年	96,322,636.61	9,632,263.67	10.00
2至3年	30,254,000.41	9,076,200.14	30.00
3年以上	122,329,104.00	122,329,104.00	100.00
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	588,707,605.71	142,231,081.98	

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

(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 179,767,285.79 元;本期收回或转回坏账准备金额 42,833,862.72 元,合并范围减少坏账准备金额 5,511,548.10 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
上海景时明锦投资中心（有限合伙）	29,452,559.84	按账龄计提	签订抵账协议，合并范围内债券、债务相互抵消	通过债权债务转让协议收回
上海景时明江投资中心（有限合伙）	10,500,000.00	按账龄计提	签订抵账协议，合并范围内债券、债务相互抵消	通过债权债务转让协议收回
合计	39,952,559.84			/

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(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
经营及房产合建项目往来款	3,387,585,108.13	2,166,802,022.65
联营、合营企业往来款	3,009,067,020.79	
垫付拆迁款	2,095,647,423.35	
保证金	1,234,615,838.55	274,685,226.99
代收代付款	98,858,619.31	154,984,476.28
押金	38,618,941.62	48,913,707.85
备用金	2,834,772.15	2,019,002.67
其他	111,168,792.18	45,196,976.70
合计	9,978,396,516.08	2,692,601,413.14

(5) 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
上海市奉贤区金汇镇人民政府	垫付拆迁款	2,095,647,423.35	0-6 个月	21.00	
杭州润昕置业有限公司	联营、合营企业往来款	1,230,265,289.69	0-6 个月	12.33	
常州天宸房地产开发有限公司	合作项目投资款	611,352,496.98	0-6 个月	6.13	
宁波骏茂房地产开发有限公司	合作项目投资款	547,326,069.11	0-6 个月	5.49	
长沙碧明房地产开发有限公司	联营、合营企业往来款	513,903,397.32	0-6 个月	5.15	
合计	/	4,998,494,676.45	/	50.10	

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
	土地降容补偿款	96,465,981.00	0-6 个月	依据南宁土协（五象）字 2018051 号文，应收补助金额 9,646.60 万元。预计 2019 年度可收到款项。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(七) 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	509,454.02		509,454.02	532,775.87		532,775.87
在产品						
库存商品	139,251,262.80	3,902,694.77	135,348,568.03	215,838,536.09	4,769,279.75	211,069,256.34
周转材料	19,057,773.57		19,057,773.57	17,792,117.72		17,792,117.72
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	36,762,177,910.96	485,474,804.38	36,276,703,106.58	25,129,524,762.91	159,714,303.10	24,969,810,459.81
开发产品	8,577,654,199.55	514,732,378.28	8,062,921,821.27	12,812,378,848.44	299,880,656.84	12,512,498,191.60
出租开发产品	1,864,018,548.19	55,958,627.65	1,808,059,920.54	1,600,332,952.67	25,849,098.89	1,574,483,853.78
工程施工	553,118,794.76	37,222,358.63	515,896,436.13	273,676,647.23		273,676,647.23
发出商品	4,436,111.28		4,436,111.28	1,226,418.30		1,226,418.30
合计	47,920,224,055.13	1,097,290,863.71	46,822,933,191.42	40,051,303,059.23	490,213,338.58	39,561,089,720.65

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
农房-索河湾	2013年1月	2019年12月	23.25亿	749,223,032.37	954,141,378.51
嘉定新城D9空间	2014年4月	2020年6月	5.00亿	99,039,648.97	100,284,471.14
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿	1,255,014,116.37	1,276,591,624.45
风景城邦-南郡(镇江明旺C块)	2013年1月	2019年6月	5.34亿	320,424,733.89	402,758,890.44
农房-澜湾九里	2011年12月	2020年5月	9.48亿	239,751,999.96	539,213,590.74
农房-时光集(望州路项目)	2016年6月	2019年6月	2.80亿	196,567,765.63	98,697,351.19
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012年12月	2020年12月	11.80亿	726,770,300.05	642,308,851.25
御河丹城	2014年1月	2019年6月	12.82亿	962,756,603.15	742,291,487.26
光明依晨苑	2013年12月	2019年3月	2.52亿	251,412,035.15	303,753,568.31
朗悦华府	2013年11月	2020年12月	2.73亿	141,455,822.85	436,715,940.43
东方大境府	2014年7月	2019年6月	12.85亿	1,164,397,459.16	867,179,746.94
湖北国展中心广场(四新片区B4~B6地块项目)	2014年5月	2019年5月	26.10亿	2,327,096,924.62	1,874,701,437.30
光明城市	2015年11月	2020年12月	58.00亿	1,948,987,552.64	2,294,962,952.74
光明御品	2016年5月	2019年6月	27.89亿	1,605,562,129.36	1,308,738,929.64
金山万航苑	2018年3月	2020年6月	98.86亿	6,547,991,887.52	5,900,917,147.88
荥阳索河新天地商业项目	2017年5月	2019年3月	2.81亿	247,679,121.16	140,329,295.31
大团镇17-01地块征收安置房项目	2017年12月	2019年12月	6.24亿	272,293,205.19	162,378,824.67
松江区南站大型居住社区C18-43-01地块动迁安置房项目	2017年10月	2020年6月	25.80亿	1,949,814,659.06	995,273,062.32
光明小镇	2019年6月	2020年12月	17.00亿	753,445,016.78	738,513,297.37
光明·淳安府	2017年5月	2019年9月	20.84亿	915,715,622.19	722,207,653.16
陶里三期	2018年4月	2019年9月	10.00亿	331,041,366.44	340,527,938.52
原生海	2011年4月	2020年12月	13.30亿	522,594,681.92	616,532,645.71
松江区泗泾镇历史文化名镇名村保护与更新利用项目	尚未开工	待定	待定	211,401,338.67	134,226,362.96
奉贤区金汇镇泰日社区11-03地块	2018年12月	2020年10月	7.80亿	148,183,541.40	
金山瞰海苑	2018年11月	2021年11月	64.54亿	3,921,724,831.51	
留贤景园	2018年7月	2020年5月	3.64亿	110,225,714.80	
光明·蓉府	2018年9月	2020年11月	18.02亿	886,528,080.10	
松江区洞泾镇新农河三号-2地块	2018年12月	2021年9月	26.00亿	2,020,696,734.69	
香樟园	2018年4月	2019年11月	11.63亿	608,056,289.72	
泉城熙悦	2018年6月	2020年12月	9.91亿	209,324,163.91	
常州玉龙南路东侧、新龙路南侧地块项目	尚未开工	待定	待定	1,339,372,389.54	
吴江汾湖五院北项目	尚未开工	2021年3月	20.54亿	1,108,498,352.15	
紫宸府	2018年1月	2019年9月	8.31亿	493,138,807.05	
临沪大道项目044地块	2018年4月	2019年8月	14.80亿	963,662,067.15	
临沪大道项目045地块	2018年4月	2019年8月	15.20亿	965,074,378.31	
其他				247,255,537.53	3,536,278,314.67
合计				36,762,177,910.96	25,129,524,762.91

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
御河丹城	2016年7月	258,344,907.74		49,254,898.29	209,090,009.45
光明依晨苑	2018年9月	367,616,018.69	133,636,291.94	140,470,692.53	360,781,618.10
新世纪花园	2014年12月	51,225,412.13		38,041,554.70	13,183,857.43
福依庄园	2017年12月	482,867,848.20		94,612,342.48	388,255,505.72
溧阳英伦尊邸	2016年3月	13,533,424.27		6,706,505.67	6,826,918.60
燕山国际花园	2016年6月	329,972,335.74		202,152,583.28	127,819,752.46
中央公园	2017年12月	123,595,326.51		108,486,203.78	15,109,122.73
领尚小区	2016年12月	46,998,000.00		2,100,000.00	44,898,000.00
明丰环湖花园	2012年1月	55,644,449.79		3,999,120.10	51,645,329.69
朗悦华府	2018年12月	72,744,097.75	328,129,806.86	262,061,706.38	138,812,198.23
宜兴英伦尊邸	2016年12月	378,148,582.62		85,418,281.85	292,730,300.77
逸品春江	2017年12月	625,073,313.51		519,115,393.26	105,957,920.25
湖海城市花园	2017年9月	895,977,434.55		570,174,044.95	325,803,389.60
镇江风景城邦	2018年6月	58,276,386.19	506,676,423.40	375,960,769.46	188,992,040.13
水香花苑	2015年12月	45,805,867.70		11,579,756.20	34,226,111.50
福德庄园	2015年6月	127,645,012.33		73,673,546.17	53,971,466.16
浦峰名庭	2015年12月	106,309,932.19		35,925,318.41	70,384,613.78
幸福天地	2015年12月	272,303,477.39		97,838,108.93	174,465,368.46
尚东城-褐石公元	2016年11月	167,214,861.82		79,895,360.31	87,319,501.51
农房-索河湾	2018年8月	243,712,304.05	639,558,535.28	582,237,024.77	301,033,814.56
嘉定新城D9空间	2016年10月	51,369,092.24		11,793,990.16	39,575,102.08
澜山苑	2016年12月	90,460,385.34		67,038,412.92	23,421,972.42
檀府	2016年6月	164,827,098.92		140,262,894.38	24,564,204.54
农房-城市花苑	2016年12月	703,338,420.09		172,815,229.91	530,523,190.18
领御小区	2017年12月	474,939,605.96		211,437,309.22	263,502,296.74
农房尚海湾(右岸澜庭)	2017年5月	1,418,240,605.90		852,580,911.49	565,659,694.41
湖北国展中心广场B6	2017年12月	429,838,912.31		354,219,577.35	75,619,334.96
光明御品	2018年1月	104,272,735.79	212,619,464.17	236,039,998.02	80,852,201.94
莘泽苑	2017年8月	1,205,556,124.32		1,195,800,715.34	9,755,408.98
咏泽苑	2017年11月	570,743,904.62		567,298,974.77	3,444,929.85
西郊乐缤纷	2017年1月	994,841,684.16		38,073,632.29	956,768,051.87
万丰公寓	2017年10月	437,351,857.51		27,605,763.62	409,746,093.89
溧阳风景英伦	2014年12月	138,214,449.32		87,342,453.96	50,871,995.36
农房-澜湾九里	2017年12月	192,202,978.46		110,928,796.29	81,274,182.17
名宿华府	2017年9月	314,793,829.97		219,649,973.88	95,143,856.09
陶里	2016年7月	73,195,416.92		58,198,198.22	14,997,218.70
光明城市	2018年12月		1,643,586,597.06	571,998,578.71	1,071,588,018.35
光明海樾府	2018年3月		2,619,393,814.41	2,358,446,409.33	260,947,405.08
铂悦华府	2018年12月		1,339,833,234.51	1,067,135,067.88	272,698,166.63
万阳公寓	2018年10月		872,727,900.00	662,772,003.37	209,955,896.63
其他		725,182,753.44	702,955,051.75	882,699,665.64	545,438,139.55
合计		12,812,378,848.44	8,999,117,119.38	13,233,841,768.27	8,577,654,199.55

(3) 出租开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期销售金额	期末余额
通北路 400 号	128,481,996.26		3,593,020.32		124,888,975.94
镇江金陵风景城邦大酒店	164,415,128.99	8,433,090.76	5,492,996.38		167,355,223.37
熙藏苑	782,088,683.00	112,634,651.95	27,327,503.38		867,395,831.57
嘉定新城 D9 空间	128,754,539.28	3,545,259.94	4,205,000.52	1,834,385.82	126,260,412.88
其他	396,592,605.14	284,049,573.58	42,404,920.93	60,119,153.36	578,118,104.43
合计	1,600,332,952.67	408,662,576.23	83,023,441.53	61,953,539.18	1,864,018,548.19

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						
在产品						
库存商品	4,769,279.75	65,922.32		932,507.30		3,902,694.77
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	159,714,303.10	328,510,486.96			2,749,985.68	485,474,804.38
开发产品	299,880,656.84	400,012,975.29	2,749,985.68	157,801,710.77	30,109,528.76	514,732,378.28
出租开发产品	25,849,098.89		30,109,528.76			55,958,627.65
工程施工		37,222,358.63				37,222,358.63
合计	490,213,338.58	765,811,743.20	32,859,514.44	158,734,218.07	32,859,514.44	1,097,290,863.71

其他注：本期其他增减变化系随着项目进展情况重分类所致。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,426,424,796.01 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 5.30%。

4、 存货期末余额中用于抵押的信息详见本附注十三（一）重要承诺事项 2。**5、 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八) 持有待售资产

□适用 √不适用

(九) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

(十) 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
预交税金及留抵增值税	899,910,897.96	842,569,148.55
理财产品		8,700,000.00
其他	601,455.62	
合计	900,512,353.58	851,269,148.55

(十一) 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：	3,164,009.46	500,000.00	2,664,009.46	3,062,598.06		3,062,598.06
按公允价值计量的	2,564,009.46		2,564,009.46	2,462,598.06		2,462,598.06
按成本计量的	600,000.00	500,000.00	100,000.00	600,000.00		600,000.00
合计	3,164,009.46	500,000.00	2,664,009.46	3,062,598.06		3,062,598.06

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		1,002,145.63	1,002,145.63
公允价值		2,564,009.46	2,564,009.46
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额		1,561,863.83	1,561,863.83
已计提减值金额			

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		
上海明乐贸易有限公司	500,000.00			500,000.00		500,000.00		500,000.00	50.00	
上海市区天天搬场运输有限公司	100,000.00			100,000.00					10.00	
合计	600,000.00			600,000.00		500,000.00		500,000.00	/	

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			
本期计提	500,000.00		500,000.00
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	500,000.00		500,000.00

5、可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十二)持有至到期投资**1、持有至到期投资情况**

□适用 √不适用

2、期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

3、本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十三)长期应收款**1、长期应收款情况**

□适用 √不适用

2、因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

3、转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十四) 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		
一、合营企业										
无锡致弘置业有限公司		1,225,000.00		-1,225,000.00						
镇江广丰房地产有限公司		15,000,000.00		-4,799,979.08					10,200,020.92	
苏州和都置业有限公司		10,000,000.00		-7,055,488.61					2,944,511.39	
杭州润昕置业有限公司		7,000,000.00		1,721,180.74					8,721,180.74	
长沙碧明房地产开发有限公司		20,000,000.00		-3,876,626.10					16,123,373.90	
常州亿泰房地产开发有限公司		47,500,000.00		-12,110,089.55					35,389,910.45	
小计		100,725,000.00		-27,346,002.60					73,378,997.40	
二、联营企业										
无锡明景置业有限公司		27,500,000.00		-11,469,305.08					16,030,694.92	
常州百俊房地产开发有限公司		6,668,000.00		-6,668,000.00						
镇江扬启房地产开发有限公司（注）										
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）		9,751,000.00		-71,179.00					9,679,821.00	
重庆天惠房地产开发有限公司		7,380,000.00		-1,544,183.41					5,835,816.59	
上海城明置业有限公司（注）										
小计		51,299,000.00		-19,752,667.49					31,546,332.51	
合计		152,024,000.00		-47,098,670.09					104,925,329.91	

其他说明

注：镇江扬启房地产开发有限公司、上海城明置业有限公司系本公司联营企业，截至 2018 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资。

(十五) 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	145,975,439.99	145,975,439.99
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	24,551,520.82	24,551,520.82
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 转至存货等其他资产	24,551,520.82	24,551,520.82
4. 期末余额	121,423,919.17	121,423,919.17
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	44,809,008.97	44,809,008.97
2. 本期增加金额	4,119,564.00	4,119,564.00
(1) 计提或摊销	4,119,564.00	4,119,564.00
3. 本期减少金额	22,451,158.89	22,451,158.89
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 转至存货等其他资产	22,451,158.89	22,451,158.89
4. 期末余额	26,477,414.08	26,477,414.08
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		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	94,946,505.09	94,946,505.09
2. 期初账面价值	101,166,431.02	101,166,431.02

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
桃浦路办公楼	5,828,196.53	手续正在办理

其他说明

□适用 √不适用

(十六) 固定资产**1、 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	621,701,825.94	584,535,095.69
固定资产清理		
合计	621,701,825.94	584,535,095.69

其他说明：

□适用 √不适用

2、 固定资产**(1) 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	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	605,478,204.69	57,286,700.92	96,747,657.16	15,920,934.95	29,443,035.36	804,876,533.08
2. 本期增加金额	16,109,690.48	44,812,989.85	11,970,659.81	1,662,626.17	3,256,819.79	77,812,786.10
(1) 购置	16,109,690.48	1,542,884.05	11,970,659.81	1,662,626.17	3,256,819.79	34,542,680.30
(2) 在建工程转入		43,270,105.80				43,270,105.80
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	362,714.20	51,931.00	19,798,181.76	192,088.89	2,347,859.27	22,752,775.12
(1) 处置或报废	362,714.20	51,931.00	19,798,181.76	192,088.89	2,283,721.27	22,688,637.12
(2) 合并范围减少					64,138.00	64,138.00
4. 期末余额	621,225,180.97	102,047,759.77	88,920,135.21	17,391,472.23	30,351,995.88	859,936,544.06
二、累计折旧						
1. 期初余额	87,113,660.98	36,861,467.25	63,531,828.69	9,837,940.21	22,996,540.26	220,341,437.39

2. 本期增加金额	17,537,730.24	5,249,909.27	11,123,241.87	2,056,626.68	2,637,594.00	38,605,102.06
(1) 计提	17,537,730.24	5,249,909.27	11,123,241.87	2,056,626.68	2,637,594.00	38,605,102.06
3. 本期减少金额	138,655.34	47,262.17	16,912,547.55	1,585,175.75	2,028,180.52	20,711,821.33
(1) 处置或报废	138,655.34	47,262.17	16,912,547.55	1,585,175.75	1,968,646.06	20,652,286.87
(2) 合并范围减少					59,534.46	59,534.46
4. 期末余额	104,512,735.88	42,064,114.35	57,742,523.01	10,309,391.14	23,605,953.74	238,234,718.12
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) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	516,712,445.09	59,983,645.42	31,177,612.20	7,082,081.09	6,746,042.14	621,701,825.94
2. 期初账面价值	518,364,543.71	20,425,233.67	33,215,828.47	6,082,994.74	6,446,495.10	584,535,095.69

3、暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
军工路冷库	16,892,927.56	14,389,278.07		2,503,649.49	

4、通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

5、通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

6、未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 号的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 号的房屋及建筑物	4,584,064.89	无法办出产证

其他说明：

□适用 √不适用

7、固定资产清理

□适用 √不适用

(十七) 在建工程

1、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	38,612,932.39	86,217,430.45
工程物资		
合计	38,612,932.39	86,217,430.45

其他说明：

□适用 √不适用

2、在建工程

(1) 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
西郊冷链项目	38,350,102.20		38,350,102.20	86,217,430.45		86,217,430.45
鹤岗路冷库修缮改建	262,830.19		262,830.19			
合计	38,612,932.39		38,612,932.39	86,217,430.45		86,217,430.45

3、重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西郊冷链一期	50,886,273.61	50,886,273.61		43,270,105.80	7,616,167.81		100.00	已完工				
西郊冷链二期	14.12 亿元	35,331,156.84	3,018,945.36			38,350,102.20	0.27	0.27%				自筹及借款
合计	1,462,886,273.61	86,217,430.45	3,018,945.36	43,270,105.80	7,616,167.81	38,350,102.20	/	/			/	/

(1) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、工程物资

(1) 工程物资情况

□适用 √不适用

(十八) 生产性生物资产

1、采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2、采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十九) 油气资产

□适用 √不适用

(二十) 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	货运出租车特许经营权	房屋使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	242,577,070.22	8,808,140.09	26,840,000.00	10,969,168.74	289,194,379.05
2. 本期增加金额	4,406,100.00	3,196,957.55			7,603,057.55
(1) 购置	4,406,100.00	3,196,957.55			7,603,057.55
(2) 内部研发					
(3) 企业合并					
增加					
3. 本期减少金额	7,912,437.42				7,912,437.42
(1) 处置					
(2) 转至存货	7,912,437.42				7,912,437.42
4. 期末余额	239,070,732.80	12,005,097.64	26,840,000.00	10,969,168.74	288,884,999.18
二、累计摊销					
1. 期初余额	37,951,908.88	7,215,375.74	1,082,160.00	2,547,172.62	48,796,617.24
2. 本期增加金额	5,862,342.72	1,074,954.06		477,621.00	7,414,917.78
(1) 计提	5,862,342.72	1,074,954.06		477,621.00	7,414,917.78
3. 本期减少金额	840,831.22				840,831.22
(1) 处置					
(2) 转至存货	840,831.22				840,831.22
4. 期末余额	42,973,420.38	8,290,329.80	1,082,160.00	3,024,793.62	55,370,703.80
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	196,097,312.42	3,714,767.84	25,757,840.00	7,944,375.12	233,514,295.38
2. 期初账面价值	204,625,161.34	1,592,764.35	25,757,840.00	8,421,996.12	240,397,761.81

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	746,379.16	尚未办理

其他说明：

□适用 √不适用

(二十一)开发支出

□适用 √不适用

(二十二)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	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
上海农工商旺都物业管理有限公司	230,587.52			230,587.52
合计	31,830,769.97			31,830,769.97

2、商誉减值准备

√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
		计提	处置	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
合计	29,560,182.45			29,560,182.45

3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

上海农信电子商务有限公司商誉系2013年9月本公司收购上海农信电子商务有限公司51%权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为9,245,864.18元，上海农信电子商务有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为-616,310.33元，差额29,560,182.45元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。上海农信电子商务有限公司对应的商誉已于2016年至2017年全额计提减值准备。

上海西郊福斯特国际贸易有限公司商誉系2014年子公司上海海博物流(集团)有限公司收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司51%权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为人民币3,060,000.00元，上海西郊福斯特国际贸易有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币2,000,000.00元，差额2,040,000.00元在合并报表中列报为商誉。该资产组与

购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。资产组范围为与商誉相关的经营性长期资产。

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

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

(1) 对收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础, 五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 13.5%。

(2) 对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

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

5、商誉减值测试的影响

适用 不适用

经商誉减值测试, 公司收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司及上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉, 截至 2018 年 12 月 31 日, 该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值, 故该商誉不存在减值。

6、其他说明

适用 不适用

(二十三)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
装修费	15,941,030.98	17,068,539.78	12,279,204.09		20,730,366.67
租赁房屋改建费	22,112.89	3,287,385.87	191,010.24		3,118,488.52
其他	115,679.55		39,661.56		76,017.99
合计	16,078,823.42	20,355,925.65	12,509,875.89		23,924,873.18

(二十四) 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	845,247,175.17	223,652,693.56	570,976,822.42	142,739,533.21
内部交易未实现利润	278,628,560.98	69,657,140.21	327,880,932.87	81,970,233.19
可抵扣亏损				
预提成本	23,668,801.71	5,917,200.43	54,541,417.12	13,635,354.28
其他	20,458,121.97	5,114,530.50	20,985,949.11	5,246,487.28
合计	1,168,002,659.83	304,341,564.70	974,385,121.52	243,591,607.96

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				
可供出售金融资产公允价值变动	1,561,863.83	390,465.95	1,399,221.66	349,805.41
合计	1,561,863.83	390,465.95	1,399,221.66	349,805.41

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

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	610,660,893.63	184,061,931.33
可抵扣亏损	2,622,191,695.73	1,921,970,364.85
合计	3,232,852,589.36	2,106,032,296.18

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

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018		76,577,832.28	
2019	74,901,383.12	153,672,378.59	
2020	213,462,296.61	231,520,827.75	
2021	681,226,120.06	726,941,256.07	
2022	647,247,061.11	733,258,070.16	
2023	1,005,354,834.83		
合计	2,622,191,695.73	1,921,970,364.85	/

其他说明：

适用 不适用

(二十五)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
住宅物业保修金（注）	107,551,344.42	186,841,484.98
其他		1,225,000.00
合计	107,551,344.42	188,066,484.98

其他说明：

注：根据上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，子公司农工商房地产（集团）有限公司及其子公司上海金山房产经营有限公司、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司等分别向项目所在地的住房保障和房屋管理局缴纳住宅物业保修金，共计 66,593,966.00 元，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19 号）的规定，下属子公司农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心缴纳住宅物业保修金，共计 40,957,378.42 元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

(二十六)短期借款

1、短期借款分类

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	270,000,000.00	
保证借款	437,821,928.69	426,388,633.95
信用借款	12,410,000,000.00	8,250,000,000.00
合计	13,117,821,928.69	8,676,388,633.95

2、已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、用于借款的抵押物、质押物情况详见本附注“十三、承诺及或有事项：（一）、2”

(二十七)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

(二十八) 衍生金融负债

□适用 √不适用

(二十九) 应付票据及应付账款

1、 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	8,077,764,321.03	7,198,238,842.78
合计	8,077,764,321.03	7,198,238,842.78

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应付票据

(1) 应付票据列示

□适用 √不适用

3、 应付账款

(1) 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
应付及预提工程款	7,512,308,380.74	6,707,551,105.60
材料款、货款	390,586,677.20	353,127,580.17
营销款	119,823,721.91	93,738,458.32
维修基金	4,198,283.52	22,334,278.40
其他	50,847,257.66	21,487,420.29
合计	8,077,764,321.03	7,198,238,842.78

(2) 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
西郊乐缤纷	36,364,118.20	工程款，尚未到结算期
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	32,718,311.69	工程款，尚未到结算期
合计	69,082,429.89	/

其他说明

□适用 √不适用

(三十) 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
预收房款	10,531,817,859.05	7,619,563,446.21
预收市政项目工程款	494,672,028.00	494,672,028.00
预收工程款	184,049,405.37	117,056,352.23
预收货款	54,175,419.35	60,090,894.59
预收其他款项	52,321,099.98	50,552,329.73
合计	11,317,035,811.75	8,341,935,050.76

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
湖北国展中心广场 B6 预收房款	730,454,980.01	项目未竣工
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	494,672,028.00	尚未达到收入确认条件
湖滨花园项目预收房款	161,793,492.00	项目未竣工
光明城市预收房款	107,674,458.00	项目未竣工
宜兴英伦尊邸项目预收房款	47,945,196.91	尚未达到收入确认条件
合计	1,542,540,154.92	/

3、 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

4、 预收房款主要情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
湖北国展中心广场 B5	2,195,066,235.01	863,474,649.01	2019年5月	99.79%
光明城市	1,738,950,172.98	107,674,458.00	2020年12月	68.14%
松江区南站大型居住社区 C18-43-01 地块动迁安置房项目	1,726,370,161.02		2020年6月	51.09%
光明御品二期	771,552,070.00	129,057,573.00	2019年6月	42.43%
紫宸府	488,588,603.00	-	2019年9月	53.17%
东方大境府	457,814,463.00	14,933,212.00	2019年6月	29.13%
镇江风景城邦-南郡二期	291,522,667.00	150,557,383.00	已竣工	69.12%
澜湾九里-厚德里	254,684,680.00	-	2020年5月	51.08%
泉城熙悦	243,543,688.00	-	2020年12月	27.35%
右岸澜庭	226,385,294.20	-	已竣工	96.84%
香樟园	212,974,076.61	-	2019年11月	12.78%
时光集	188,596,111.00	-	2019年6月	63.95%
光明海樾府	187,233,971.92	1,154,004,469.00	已竣工	99.45%
御河丹城二期	184,884,620.00	6,944,900.00	2019年6月	38.31%
光明·淳安府	178,944,853.00	-	2019年9月	47.57%
明丰湖滨花园	161,793,492.00	161,793,492.00	待定	43.98%
光明依晨苑	161,318,652.00	171,622,437.00	2019年3月	71.83%
福依庄园	161,106,176.21	178,860,478.19	已竣工	86.84%

陶里三期	143,909,424.00	-	2019年9月	19.14%
大团镇 17-01 地块征收安置房项目	96,610,000.00	-	2019年12月	39.99%
农房-索河湾	75,716,708.89	119,616,981.60	2019年12月	75.56%
农房-澜湾九里	49,254,160.00	128,388,173.00	已竣工	99.42%
万阳公寓	36,488,778.47	986,467,197.95	已竣工	76.25%
铂悦华府	34,127,532.00	316,754,210.00	已竣工	88.63%
湖海城市花园	11,972,484.00	157,651,932.00	已竣工	72.47%
星河世纪城 C 块	10,000,000.00	139,376,382.75	已竣工	100.00%
幸福小镇	3,751,900.48	393,415,382.91	已竣工	99.49%
湖北国展中心广场 B6	3,163,873.00	547,883,272.00	已竣工	99.69%
莘泽苑	2,519,849.81	103,415,266.53	已竣工	100.00%
丽水路一购	-	988,386,029.40	已竣工	100.00%
合计	10,298,844,697.60	6,820,277,879.34		

(三十一)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	156,507,434.44	582,565,104.81	562,328,243.52	176,744,295.73
二、离职后福利-设定提存计划	529,241.40	62,349,968.99	61,779,059.12	1,100,151.27
三、辞退福利		985,411.00	885,166.00	100,245.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	157,036,675.84	645,900,484.80	624,992,468.64	177,944,692.00

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	154,855,033.63	494,131,528.71	474,995,186.75	173,991,375.59
二、职工福利费	128,082.78	21,295,836.68	21,195,936.68	227,982.78
三、社会保险费	213,994.04	27,213,674.36	26,807,233.69	620,434.71
其中：医疗保险费	164,944.73	22,899,450.28	22,592,471.25	471,923.76
工伤保险费	37,906.68	885,158.84	817,673.94	105,391.58
生育保险费	11,142.63	2,332,725.71	2,300,748.97	43,119.37
其他		1,096,339.53	1,096,339.53	
四、住房公积金	220,867.24	25,448,545.88	25,540,040.12	129,373.00
五、工会经费和职工教育经费	1,060,858.69	10,326,848.45	9,642,709.75	1,744,997.39
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	28,598.06	4,148,670.73	4,147,136.53	30,132.26
合计	156,507,434.44	582,565,104.81	562,328,243.52	176,744,295.73

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	491,943.54	50,926,019.82	50,412,232.27	1,005,731.09
2、失业保险费	37,297.86	1,364,581.36	1,316,267.04	85,612.18
3、企业年金缴费		10,059,367.81	10,050,559.81	8,808.00
合计	529,241.40	62,349,968.99	61,779,059.12	1,100,151.27

其他说明：

□适用 √不适用

(三十二) 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	348,163,478.99	298,154,483.50
消费税		
营业税		
企业所得税	477,095,848.22	788,132,087.46
个人所得税	5,446,981.07	2,610,014.62
城市维护建设税	30,413,206.43	15,679,933.42
房产税	3,288,235.20	4,584,981.48
土地增值税	1,270,967,426.32	658,909,832.86
教育费附加	23,446,519.52	14,512,447.55
土地使用税	15,620,928.43	17,243,056.91
河道管理费		325,728.52
其他	857,608.11	1,736,738.68
合计	2,175,300,232.29	1,801,889,305.00

(三十三) 其他应付款**1、 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	101,234,001.35	85,828,980.42
应付股利	59,697,633.47	20,902,380.67
其他应付款	3,328,276,174.40	3,602,958,676.67
合计	3,489,207,809.22	3,709,690,037.76

其他说明：

□适用 √不适用

2、应付利息

(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
分期付息到期还本的长期借款利息	43,955,468.14	28,550,447.23
企业债券利息	53,897,683.25	53,897,683.23
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他借款利息	3,380,849.96	3,380,849.96
合计	101,234,001.35	85,828,980.42

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

3、应付股利

(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
普通股股利	39,476,452.91	20,902,380.67
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他权益工具	20,221,180.56	
合计	59,697,633.47	20,902,380.67

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	15,042,158.63	14,605,622.30	股东尚未领取
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68	股东尚未领取
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35	股东尚未领取
上海恒泉置业有限公司		490,000.00	
合计	20,585,111.66	20,638,575.33	-

4、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
企业间往来款	2,170,435,481.36	855,245,522.76
暂收款	569,907,777.54	2,183,153,154.20
代收代付款	113,179,449.51	124,879,139.74
保证金、押金	106,870,948.92	152,000,171.42
售后公房维修基金等	34,978,728.40	40,816,666.13
购房定金	30,636,072.69	112,653,732.50
其他	302,267,715.98	134,210,289.92
合计	3,328,276,174.40	3,602,958,676.67

(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
南宁市良庆区财政局	404,817,233.14	暂收款
光明食品（集团）有限公司	112,333,279.24	关联企业往来款
上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）	96,842,465.13	少数股东往来款
上海久平投资有限公司	82,270,597.48	少数股东往来款
吴江明圆投资发展有限公司	68,500,000.00	少数股东往来款
上海东岸三林建设开发有限公司	54,480,424.00	暂未结算的动迁补偿款
合计	819,243,998.99	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十四) 持有待售负债

□适用 √不适用

(三十五) 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	1,120,974,971.00	1,027,600,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	50,000,000.00	50,000,000.00
1年内到期的长期应付职工薪酬	755,622.22	1,184,473.89
合计	1,171,730,593.22	1,078,784,473.89

其他说明：

1年内到期的长期应付款：详见本附注“七、在其他主体中的权益（一）注3”。

1年内到期的长期应付职工薪酬：详见本附注“五、（四十）长期应付职工薪酬”。

(三十六)其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**(三十七)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	3,229,658,000.00	471,000,000.00
保证借款	3,231,590,000.00	2,299,000,000.00
信用借款	6,412,000,000.00	3,071,413,630.00
抵押及保证借款	4,740,600,000.00	2,847,879,700.00
保证加抵押加质押	600,000,000.00	
质押及保证借款		50,000,000.00
合计	18,213,848,000.00	8,739,293,330.00

其他说明,包括利率区间:

适用 不适用**2、用于借款的抵押物、质押物情况详见本附注“十三、承诺及或有事项:(一)、2”****(三十八)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
中期票据	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
合计	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00

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

√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	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 光明房产 MTN001（注 1）	100.00	2016 年 7 月 15 日	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		34,400,000.00		34,400,000.00	1,000,000,000.00
16 光明地产 MTN002（注 2）	100.00	2016 年 9 月 7 日	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		33,500,000.00		33,500,000.00	1,000,000,000.00
17 光明房产 MTN001（注 3）	100.00	2017 年 8 月 25 日	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		77,250,000.00		77,250,000.00	1,500,000,000.00
合计	/	/	/	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00		145,150,000.00		145,150,000.00	3,500,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：本公司于 2016 年 7 月 15 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明房产 MTN001），票面利率为 3.44%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

注 2：本公司于 2016 年 9 月 7 日发行了面值为人民币 1,000,000,000.00 元的中期票据（债券代码：16 光明地产 MTN002），票面利率为 3.35%，利息按年支付，期限为 3+2 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。

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

3、 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

4、 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

(三十九) 长期应付款**1、 总表情况****(1) 分类列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

3、 专项应付款**(1) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

(四十) 长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

1、 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	1,619,190.70	2,821,157.99
三、其他长期福利		
合计	1,619,190.70	2,821,157.99

2、 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

项目	2018 年度
年折现率	4.90%
计入当期损益的成本	-447,182.96
其中，将在下一年度支付的福利	755,622.22

(四十一) 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	38,900,000.00	4,740,502.95	期末尚处于审理过程中的诉讼事项，依据预计赔偿金额计提
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
业主赔偿准备	7,072,058.00	4,949,223.90	详见本附注“十三、承诺及或有事项：（二）或有事项 1（1）”
超额亏损		13,905,073.05	联营、合营企业在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，按照权益法核算导致超额亏损
合计	45,972,058.00	23,594,799.90	/

(四十二) 递延收益

递延收益情况

√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	形成原因
政府补助	10,384,184.63	18,739,063.75	2,155,996.72	26,967,251.66	
合计	10,384,184.63	18,739,063.75	2,155,996.72	26,967,251.66	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
其他小额政府补助	1,355,816.47			370,712.64		985,103.83	与资产相关
项目补偿款	9,028,368.16	18,739,063.75		1,785,284.08		25,982,147.83	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(四十三)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
住房周转金	15,094,599.34	14,818,764.52
合计	15,094,599.34	14,818,764.52

(四十四)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	其他	小计	
股份总数	1,714,335,956.00			514,300,787.00		514,300,787.00	2,228,636,743.00

其他说明：

公司经 2018 年 5 月 14 日的股东大会审议通过利润分配议案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，转增股本 514,300,787 股，转增后总股本为 2,228,636,743 股。

(四十五)其他权益工具**1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

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

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债(注)				1,242,500,000.00				1,242,500,000.00
合计				1,242,500,000.00				1,242,500,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

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

其他说明：

□适用 √不适用

(四十六) 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）	1,804,638,172.74		514,300,787.00	1,290,337,385.74
其他资本公积	63,671,905.75			63,671,905.75
合计	1,868,310,078.49		514,300,787.00	1,354,009,291.49

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：公司经 2018 年 5 月 14 日的股东大会审议通过利润分配方案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，转增股本 514,300,787 股本，本次分配减少资本公积 514,300,787 元。

(四十七) 库存股

□适用 √不适用

(四十八) 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	1,049,416.25	202,550.86	80,569.23		121,981.63		1,171,397.88
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	1,049,416.25	202,550.86	80,569.23		121,981.63		1,171,397.88
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	1,049,416.25	202,550.86	80,569.23		121,981.63		1,171,397.88

(四十九) 专项储备

□适用 √不适用

(五十) 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	387,871,476.59	98,080,596.81		485,952,073.40
任意盈余公积	33,057,608.61			33,057,608.61
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	420,929,085.20	98,080,596.81		519,009,682.01

(五十一) 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	6,385,873,540.54	4,723,521,066.52
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	6,385,873,540.54	4,723,521,066.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,417,934,115.12	1,946,836,526.86
减：提取法定盈余公积	98,080,596.81	86,676,057.94
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	342,867,191.20	197,807,994.90
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利	20,221,180.56	
期末未分配利润	7,342,638,687.09	6,385,873,540.54

(五十二) 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	20,456,695,793.68	14,048,138,688.33	20,759,719,376.36	16,510,615,274.17
其他业务	37,074,304.99	30,602,736.73	51,543,948.58	36,091,194.26
合计	20,493,770,098.67	14,078,741,425.06	20,811,263,324.94	16,546,706,468.43

2、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 华东地区	17,633,533,820.40	11,977,367,956.31	18,913,634,848.22	14,984,810,005.45
(2) 华中地区	1,548,710,269.80	1,094,503,095.53	1,239,920,209.40	992,519,181.36
(3) 华南地区	1,274,451,703.48	976,267,636.49	606,164,318.74	533,286,087.36
合计	20,456,695,793.68	14,048,138,688.33	20,759,719,376.36	16,510,615,274.17

(五十三)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
消费税		
营业税	787,022.67	118,375,596.29
城市维护建设税	80,624,403.79	62,082,874.62
教育费附加	58,588,830.41	51,968,401.76
资源税		
房产税	15,007,255.97	10,907,763.84
土地使用税	29,722,028.85	31,448,783.89
车船使用税		
印花税	15,874,822.83	15,700,944.70
土地增值税	1,390,906,004.58	532,617,435.13
其他	1,045,213.18	3,677,368.42
合计	1,592,555,582.28	826,779,168.65

(五十四)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
营销及企划费	332,178,879.61	327,761,133.94
物业管理费等	52,568,792.59	31,867,645.66
工资薪酬	32,905,013.63	24,848,204.25
折旧摊销费	10,767,989.69	3,914,358.94
其他	91,327,603.68	90,412,623.83
合计	519,748,279.20	478,803,966.62

(五十五)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
工资薪酬	426,208,739.57	343,642,111.71
办公及行政费用	113,326,628.96	70,327,129.67
折旧摊销费	19,588,948.78	16,156,962.93
租赁费	23,740,676.62	17,455,689.55
其他	78,396,887.55	78,514,165.92
合计	661,261,881.48	526,096,059.78

(五十六)研发费用

□适用 √不适用

(五十七) 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
利息费用	674,612,535.78	444,216,642.79
减：利息收入	-219,329,458.19	-128,490,802.37
汇兑损益	-848,245.16	954,628.32
手续费	19,082,718.33	14,069,300.07
合计	473,517,550.76	330,749,768.81

(五十八) 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	149,001,578.81	76,506,538.81
二、存货跌价损失	765,811,743.20	384,738,509.37
三、可供出售金融资产减值损失	500,000.00	
四、持有至到期投资减值损失		
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		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		20,756,313.22
十四、其他		
合计	915,313,322.01	482,001,361.40

(五十九) 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	以资产相关/与收益相关
财政返还	2,175,463.00		与收益相关
政府扶持资金	799,268.18	595,000.00	与收益相关
项目补偿款	516,500.00	1,727,658.00	与收益相关
其他小额政府补助	103,360.65	455,101.00	与收益相关
其他小额政府补助	370,712.64	370,712.64	与资产相关
合计	3,965,304.47	3,148,471.64	

(六十) 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	-52,160,906.49	
处置长期股权投资产生的投资收益	6,591,511.25	1,292,547,806.06
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	81,833.50	66,795.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	103,006.44	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-45,384,555.30	1,292,614,601.06

(六十一) 公允价值变动收益

□适用 √不适用

(六十二) 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	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	4,225,463.20	1,592,839.50	4,225,463.20
合计	4,225,463.20	1,592,839.50	4,225,463.20

(六十三) 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	2,010,412.12	6,306,054.13	2,010,412.12
罚款及违约补偿收入	26,045,511.80	37,533,973.78	26,045,511.80
其他	83,970,286.86	17,493,193.24	83,970,286.86
合计	112,026,210.78	61,333,221.15	112,026,210.78

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
项目补偿款	1,785,284.08	1,728,502.13	与收益相关
其他零星补助	225,128.04		与收益相关
地方税收优惠一次性补偿		4,577,552.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(六十四) 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			
其中：固定资产处置损失			
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	855,000.00	4,088,000.00	855,000.00
非流动资产报废损失合计	65,887.10	5,535.38	74,023.10
其中：固定资产报废损失	65,887.10	5,535.38	74,023.10
赔偿、补偿、罚款等支出	15,121,518.18	95,002,247.95	15,121,518.18
其他	35,289,783.39	10,618,903.07	35,889,783.39
合计	51,332,188.67	109,714,686.40	51,940,324.67

(六十五) 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	966,859,816.04	913,915,192.78
递延所得税费用	-62,127,843.76	-32,862,437.34
合计	904,731,972.28	881,052,755.44

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	2,276,132,292.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	569,033,073.09
子公司适用不同税率的影响	-128,870.66
调整以前期间所得税的影响	3,213,512.92
非应税收入的影响	13,429,210.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,382,345.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-47,675,567.39
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	351,478,268.37
所得税费用	904,731,972.28

其他说明：

适用 不适用

(六十六)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
企业间往来	901,097,385.76	1,892,270,991.60
银行存款利息	114,032,946.48	72,462,499.63
其他企业日常经营收入	101,877,964.31	54,756,966.08
政府补助	5,605,003.95	28,635,525.77
合计	1,122,613,300.50	2,048,125,983.08

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
企业间往来	6,998,291,541.66	2,053,704,545.37
费用性支出	685,865,135.20	630,407,494.06
支付保证金、售房监管资金等	195,566,961.74	261,016,558.11
其他企业日常经营支出	26,796,716.19	109,709,151.02
合计	7,906,520,354.79	3,054,837,748.56

3、收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

4、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
向合作项目提供的借款	3,365,238,099.17	1,884,791,076.26
合计	3,365,238,099.17	1,884,791,076.26

5、收到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
子公司少数股东的借款	847,138,354.87	
合计	847,138,354.87	

6、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
购买子公司少数股东股权		293,097,700.00
发生筹资费用所支付的现金	7,000,000.00	7,000,000.00
合计	7,000,000.00	300,097,700.00

(六十七)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	1,371,400,320.08	1,988,048,222.76
加：资产减值准备	915,313,322.01	482,001,361.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,724,666.06	35,505,514.73
无形资产摊销	7,414,917.78	7,399,295.72
长期待摊费用摊销	12,509,875.89	8,850,999.68
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）	-4,225,463.20	-1,592,839.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	65,887.10	5,535.38
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	574,975,330.29	445,171,271.11
投资损失（收益以“-”号填列）	45,384,555.30	-1,292,614,601.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-62,127,843.77	-12,045,081.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,254,454,332.11	-2,951,671,435.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,118,908,669.20	-2,330,226,579.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,735,624,026.95	5,299,881,561.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,734,303,406.82	1,678,713,224.49
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	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
减：现金的期初余额	6,632,076,266.74	6,287,837,566.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,769,294,161.87	344,238,700.29

2、本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

3、本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	14,272,879.10
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	132,615.24
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	14,140,263.86

4、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	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
其中：库存现金	1,672,569.24	2,725,962.26
可随时用于支付的银行存款	9,398,443,122.73	6,628,288,998.40
可随时用于支付的其他货币资金	1,254,736.64	1,061,306.08
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	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
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

(六十八)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

(六十九)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	1,053,333,312.72	详见附注五（一）
应收票据		
存货	17,246,012,335.17	用于借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	63,860,987.78	用于借款抵押
长期股权投资	55,389,910.45	用于投资项目的担保质押
合计	18,418,596,546.12	

(七十) 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			1,346,784.05
其中：美元	120,282.86	6.8632	825,525.33
欧元	342.46	7.8473	2,687.39
港币	588,583.71	0.8762	515,717.05
澳元	591.56	4.8250	2,854.28
人民币			
应收账款			55,064.07
其中：美元	8,023.09	6.8632	55,064.07
欧元			
港币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			

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

(七十一) 套期

□适用 √不适用

(七十二) 其他

□适用 √不适用

六、合并范围的变更**(一) 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

(二) 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(三) 反向购买

□适用 √不适用

(四) 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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权 处置 方式	丧失 控制 权的 时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置投资对应的 合并财务报表层面享有该子 公司净资产份额的差额	丧失控制权之 日剩余股权的 比例(%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允 价值的确定方法 及主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益的金额
上海明智房地 产开发有限公 司	14,272,879.10	100.00	出售	2018 年2月	完成股权 交割	6,591,511.25						

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

(五) 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

1、 本期新纳入合并范围的主体

单位:元 币种:人民币

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	期末净资产	本期净利润
1	常州明城置业发展有限公司	设立	2018年10月	52,000,000.00	80,680,588.61	-19,319,411.39
2	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	设立	2018年10月	93,000,000.00	89,700,698.67	-10,299,301.33
3	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	设立	2018年1月	93,000,000.00	85,866,995.40	-14,133,004.60
4	余姚中珉置业有限公司	设立	2018年5月	2,500,000.00	-22,193,688.83	-29,321,536.89
5	苏州绿森不动产开发有限公司	设立	2018年3月	20,000,000.00	35,720,330.85	-1,431,477.31
6	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	设立	2018年12月	尚未实缴	-1,860.00	-1,860.00
7	武汉明利房地产开发有限公司	设立	2018年12月	尚未实缴	-	-
8	郑州光明开元置业有限公司	设立	2018年7月	尚未实缴	-132,409.27	-132,409.27
9	云南光明紫博置业有限公司	设立	2018年7月	尚未实缴	-2,502,189.28	-2,502,189.28

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	期末净资产	本期净利润
10	上海汇旭置业有限公司	设立	2018 年 10 月	100,000,000.00	99,588,710.75	-411,289.25
11	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	设立	2018 年 2 月	80,000,000.00	79,326,197.47	-673,802.53
12	上海海鸿贸易发展有限公司	设立	2018 年 11 月	尚未实缴		
13	四川光明牧桦置业有限公司	设立	2018 年 7 月	100,000,000.00	93,235,886.49	-6,764,113.51
14	上海明悦全胜企业发展有限公司	设立	2018 年 6 月	4,500,000.00	2,483,121.70	-2,016,878.30
15	郑州华都商业管理有限公司	设立	2018 年 2 月	尚未实缴		
16	武汉华都商业管理有限公司	设立	2018 年 4 月	尚未实缴		
17	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	设立	2108 年 12 月	尚未实缴	-	-

2、本期不再纳入合并范围的原子公司

(1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	宜兴鸿逸置业有限公司	宜兴	房地产	93	93	注销
2	光明房地产集团江苏诚辉置业有限公司	上海	房地产	83	83	注销

(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位：元 币种：人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	宜兴鸿逸置业有限公司	
2	光明房地产集团江苏诚辉置业有限公司	-84,886.20

(六)其他

适用 不适用

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

√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	
上海海博物流(集团)有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		投资设立
上海海博国际货物运输代理有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海华丰国际集装箱仓储公司码头	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海海博货迪物流有限公司	上海	上海	运输业		100.00	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博申配物流有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海鸿贸易发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	投资设立
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海农信电子商务有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海艾易贸易有限公司	上海	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
北京菜管家农产品贸易有限公司	北京	北京	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海海博供应链管理有限公司	上海	上海	商业	100.00		投资设立
上海明悦全胜企业发展有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博斯班赛国际物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	上海	服务业	100.00		投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	上海	房地产	80.00		投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
浙江明佑置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00		投资设立
烟台平土房地产有限公司	山东	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	100.00		非同一控制下的企业合并
余姚中珉置业有限公司(注1)	余姚	余姚	房地产	25.00		投资设立
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	常州	房地产	52.00	5.00	投资设立
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	苏州	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿森不动产开发有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产	50.00		投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	湖州	房地产	93.00		投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	90.00		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
农工商房地产(集团)有限公司	上海	上海	实业投资、 房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
昆山新城市置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海周航房产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东茗房产有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、		70.00	同一控制下的企业合并

			自有房屋租赁		
张家港福运置业有限公司	张家港	张家港	房地产	63.00	同一控制下的企业合并
昆山福兴置业发展有限公司	昆山	昆山	房地产	54.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	昆山	昆山	房地产	85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	上海	房屋租赁	100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	上海	建筑装饰工程	80.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	上海	工程施工	100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	上海	劳务分包	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业(集团)有限公司	上海	上海	投资管理、房屋租赁	100.00	同一控制下的企业合并
上海华都大厦有限公司	上海	上海	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
上海华仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房屋置换有限公司	上海	上海	房屋租赁、房地产经纪	100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	上海	房屋租赁	100.00	同一控制下的企业合并
上海新世纪大厦发展有限公司	上海	上海	房屋租赁	100.00	同一控制下的企业合并
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江	镇江	酒店管理	100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	上海	房地产	60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00	投资设立
武汉华都商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产	60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	上海	实业投资	100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	南通	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
上海冠利虹置业有限公司(注3)	上海	上海	房地产	约定比例	同一控制下的企业合并
临沂明丰置业有限公司(注4)	临沂	临沂	房地产	50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	舟山	房地产	93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	南宁	房地产	80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	80.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	武汉	房地产	90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	武汉	房地产	50.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产	94.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)绍兴置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产	94.00	投资设立
农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	上海	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	吴江	房地产	51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	池州	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
上海广林物业管理有限公司	上海	上海	物业管理、房地产	100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	上海	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	上海	商业	100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖	建湖	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产	100.00	同一控制下的企业合并

镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
昆山明丰房地产有限公司	昆山	昆山	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海北茂置业发展有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州	宿州	房地产		65.05	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇善置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	湖州	湖州	房地产		78.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	上海	上海	实业投资，投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	萧山	萧山	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产投资管理有限公司（注5）	上海	上海	房地产		50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）广西四通置业有限公司	南宁	南宁	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州	湖州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	富阳	房地产		73.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	金华	金华	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资，投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		55.00	投资设立

其他说明：

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

注 2：本公司持有苏州绿淼 50%的股权，该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由本公司委派，在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

注 3：下属子公司农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司（以下简称“上海虹阳”）与冠生园（集团）有限公司（以下简称“冠生园”）出资人民币 10,000 万元成立了上海冠利虹置业有限公司

限公司（以下简称“冠利虹”），双方各占 50% 股权，按照双方签订的《上海市浦东新区“上川路 7851 号地块”合作开发协议》的补充协议约定，冠生园仅享有固定回报。根据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》第六条关于权益工具的确认条件，公司在合并财务报表中将冠生园的股权 5,000 万元作为负债列报。

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

注 5：子公司农工商房地产（集团）有限公司持有上海农工商房地产投资管理有限公司 50% 股权，该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由农房集团委派，故表决权比例为 60%。

2、重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：万元 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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	49.90%	6,086.97	1,247.50	12,412.62
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	20.00%	5,977.78		7,526.34
山东菏泽平土房地产有限公司	40.00%	-5,363.04		-9,431.38
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	30.00%	-11,282.50		-10,081.81

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

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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	354,914.47	20.13	354,934.60	330,526.66	-	330,526.66	294,884.13	29.08	294,913.21	190,653.61	89,550.00	280,203.61
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	131,664.90	124.49	131,789.39	84,157.70	10,000.00	94,157.70	115,468.34	884.35	116,352.69	78,609.90	30,000.00	108,609.90
山东菏泽平土房地产有限公司	128,894.97	23.25	128,918.22	131,936.67	20,560.00	152,496.67	114,765.90	298.81	115,064.71	125,235.57	-	125,235.57
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	404,514.49	6,341.96	410,856.45	334,462.50	110,000.00	444,462.50	247,498.40	603.60	248,102.00	216,099.73	37,000.00	253,099.73

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
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	61,603.45	12,198.34	12,198.34	45,991.64	41,636.37	5,310.46	5,310.46	69,444.73
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	84,809.45	29,888.91	29,888.91	20,466.33	60,620.98	3,220.68	3,220.68	36,987.83
山东菏泽平土房地产有限公司	6,244.70	-13,407.59	-13,407.59	-5,084.11	24,704.67	-8,896.40	-8,896.40	-1,182.24
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	42,639.55	-37,608.32	-37,608.32	22,529.40	-	-5,575.85	-5,575.85	-63,840.29

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(三) 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	报告简称	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	
镇江广丰房地产有限公司	镇江广丰	镇江	镇江	房产开发与经营	25.00		合营
长沙碧明房地产开发有限公司	长沙碧明	长沙	长沙	房产开发与经营	50.00		合营
苏州和都置业有限公司	苏州和都	苏州	苏州	房产开发与经营	20.00		合营
无锡明景置业有限公司(注)	无锡明景	无锡	无锡	房产开发与经营	55.00		合营
常州亿泰房地产开发有限公司	常州亿泰	常州	常州	房产开发与经营	47.50		联营

注:无锡明景置业有限公司系本公司与苏州市拓景房地产开发有限公司共同出资设立。根据合作协议该公司由双方股东共同控制,故将其作为合营企业。

2、重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额	
	镇江广丰	长沙碧明	苏州和都	无锡明景	镇江广丰	长沙碧明
流动资产	135,123.30	110,622.45	202,305.85	124,405.57	93,517.15	94,934.72
其中:现金和现金等价物	31,421.15	971.57	66,833.46	9,121.66	2,975.93	447.74
非流动资产	2.10	251.98	-	0.46	13.79	-
资产合计	135,125.40	110,874.43	202,305.85	124,406.03	93,530.94	94,934.72
流动负债	82,324.54	107,889.12	137,833.60	90,994.48	92,560.09	93,174.08
非流动负债	48,750.00	-	63,000.00	30,000.00	-	-
负债合计	131,074.54	107,889.12	200,833.60	120,994.48	92,560.09	93,174.08
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	4,050.86	2,985.31	1,472.26	3,411.55	970.85	1,760.64
按持股比例计算的净资产份额	1,012.72	1,492.66	294.45	1,876.35	-	-
调整事项	7.29	119.68	-	-273.28	-	-
--商誉	7.29	119.68	-	-	-	-
--内部交易未实现利润			-	-273.28		
--其他			-	-		
对合营企业权益投资的账面价值	1,020.00	1,612.34	294.45	1,603.07	-	-
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	-19.27	-1.20	-106.43	1,278.18	-1.66	0.15
所得税费用	-0.03	-0.29	-1,175.91	-	-	-
净利润	-1,919.99	-775.33	-3,527.74	-1,588.45	-29.15	-95.85
终止经营的净利润			-	-		
其他综合收益			-	-		
综合收益总额	-1,919.99	-775.33	-3,527.74	-1,588.45	-29.15	-95.85
本年度收到的来自合营企业的股利						

3、重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	常州亿泰	常州亿泰
流动资产	140,636.47	
非流动资产	2.59	
资产合计	140,639.06	
流动负债	64,875.35	
非流动负债	67,440.00	
负债合计	132,315.35	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	8,323.71	
按持股比例计算的净资产份额	3,953.76	
调整事项	-414.77	
--商誉	74.38	
--内部交易未实现利润	-489.15	
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	3,538.99	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,519.69	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,519.69	
本年度收到的来自联营企业的股利		

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 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	872.12	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-413.44	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-413.44	
联营企业：		
投资账面价值合计	1,551.56	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,948.69	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,948.69	

5、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

6、合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

其他说明

截至本报告期，联营企业常州百俊、合营企业无锡致弘在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，公司按持股比例确认超额亏损合计 1,347.02 万，计入预计负债。

7、与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

公司将根据合资合作协议按项目开发进度向合营企业提供运营资金。

8、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四)重要的共同经营

□适用 √不适用

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(一) 信用风险

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

财务报告中反映的应收款主要是购房者的购房按揭银行没有放款，对此本公司从多个角度采取风险管理的措施。首先在与客户签订购房合同之前，项目公司及销售代理公司会对客户的信用风险进行评估，协助按揭银行审核客户的相关资信证明资料，对经审核存在信用问题的客户则不与之形成交易，从源头上杜绝信用风险发生。其次对银行尚未放款的应收款，项目公司及销售代理公司全过程跟踪银行放款进度，确保早放，回笼资金。第三对于确实由于银行或客户原因导致银行无法及时放款的，项目公司可采取销售退回方式，并按销售合同收取违约金，以保证公司合法权益。

本公司其他应收款主要系保证金及押金、与个人及单位的往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

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

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

(2) 汇率风险

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

(3) 其他价格风险

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

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,564,009.46			2,564,009.46
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(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	2,564,009.46			2,564,009.46
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	2,564,009.46			2,564,009.46
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,564,009.46			2,564,009.46
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(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				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

(九) 其他

□适用 √不适用

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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(%)
光明食品(集团)有限公司	上海市华山路263弄7号	国有资产的经营与管理等	49.43	35.22	35.22

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

(二) 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

“七、在其他主体中的权益”。

(三) 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

“七、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
无锡致弘置业有限公司	合营企业
杭州润昕置业有限公司	合营企业
苏州和都置业有限公司	合营企业
无锡明景置业有限公司	合营企业
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

(四) 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
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海东海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海博投资有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品（集团）有限公司	受同一实际控制人控制
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海海丰总公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√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
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品	2,017,318.29	3,640,122.17
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	1,109,485.40	1,021,567.92
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	839,254.00	16,471.00
上海海博投资有限公司及其下属公司	接受劳务	565,154.78	888,704.48
上海海博投资有限公司及其下属公司	采购商品	373,138.89	
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	98,923.06	
上海牛奶(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	89,148.56	
光明食品集团上海海丰总公司及其下属公司	采购商品	64,594.60	
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	54,933.88	
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务	37,800.00	8,345,452.22
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	1,434.60	
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品		1,632,005.02
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务		127,183.35
光明食品集团上海市上海农场及其下属公司	采购商品		25,508.80
光明食品集团上海长江总公司及其下属公司	采购商品		14,752.14

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
上海良友(集团)有限公司及其下属子公司(注)	出售房产	1,030,138,334.61	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	15,770,506.33	6,698,219.99
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	3,527,087.28	2,698,690.06
苏州和都置业有限公司	提供劳务	3,713,207.54	
光明食品(集团)有限公司	提供劳务	2,158,985.27	
光明食品集团上海东海农场有限公司及其下属公司	提供劳务	1,976,341.37	
光明乳业股份有限公司及其下属公司	出售商品	1,568,395.57	18,795,273.80
上海海博投资有限公司及其下属公司	出售商品	1,463,190.79	100,488.92
上海海博投资有限公司及其下属公司	提供劳务	812,324.50	455,660.36
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	303,800.61	
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	出售商品	163,111.39	565,588.57
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务	143,841.52	
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	出售商品	138,228.47	235,025.66
光明食品(集团)有限公司	出售商品	133,800.62	26,051.28
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	132,743.58	
光明食品集团财务有限公司	出售商品	43,640.48	20,648.09
上海市农工商投资公司及其下属公司	提供劳务	37,414.27	
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	提供劳务	30,532.97	
光明食品国际有限公司及其下属公司	出售商品	8,553.55	15,227.45
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	出售商品	4,304.29	3,100.85
上海牛奶(集团)有限公司及其下属公司	出售商品	1,720.75	

上海良友（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	1,531.14	
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	出售商品	1,249.06	120,717.95
上海蔬菜（集团）有限公司	出售房产		396,030,465.71
上海牛奶（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		508,103.66
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务		404,339.62
光明食品集团上海长江总公司及其下属公司	出售商品		136,538.33

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联交易的定价方式以交易当期市价或评估价为依据确定。

注：下属子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司 2017 年与上海良友（集团）有限公司签订了《商品房买卖合同》，将其拥有的丽水路项目中 13,255.70 平方米的商业用房出售给上海良友（集团）有限公司，交易总金额为 988,386,029.40 元，不含税金额 941,320,028.00 元。截至本报告期末，华都实业已收到全部房款，房屋已交付，产权过户手续已完成。

本期下属子公司上海华都大厦有限公司 2017 年与上海良菱配销有限公司签订了《商品房买卖合同》，将其开发的华都大厦项目中 2,187.67 平方米的商业用房及 24 只车库出售给上海良菱配销有限公司，交易总金额为 93,259,221.93 元，不含税金额 88,818,306.60 元。截至本报告期末，华都大厦已收到全部房款，房屋已交付，产权过户手续已完成。

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

3、 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
农工商超市（集团）有限公司	房屋	3,099,343.21	3,076,609.53
光明食品（集团）有限公司	房屋	571,428.57	571,428.57
光明食品（集团）有限公司	车辆	279,611.65	559,223.30
上海梅林正广和股份有限公司	房屋	545,454.55	285,714.29

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
上海良友集团有限公司	房屋	15,692,456.20	
上海中鑫物业管理有限公司	房屋	12,071,969.70	
上海牛奶（集团）有限公司	房屋	6,953,537.89	9,576,384.69
光明食品集团上海东海总公司	房屋	1,304,388.56	1,884,499.05

关联租赁情况说明

适用 不适用**4、关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常州百俊房地产开发有限公司	150,050,000.00	2018年8月18日	2021年8月17日	否
无锡明景置业有限公司	165,000,000.00	2018年11月29日	2021年11月28日	否
常州亿泰房地产开发有限公司	343,944,000.00	2018年11月9日	2020年5月26日	否
苏州和都置业有限公司	126,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
镇江广丰房地产有限公司	162,500,000.00	2018年9月17日	2021年9月13日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
关联方为本公司提供的债务担保					
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	450,000,000.00	2015年1月30日	2020年1月29日	否
光明食品（集团）有限公司	上海锦如置业有限公司	180,000,000.00	2015年2月5日	2020年2月4日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	1,000,000,000.00	2016年7月15日	2021年7月15日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	1,000,000,000.00	2016年9月7日	2021年9月7日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	1,500,000,000.00	2017年8月25日	2022年8月25日	否
光明食品（集团）有限公司	光明房地产集团股份有限公司	501,000,000.00	2018年8月23日	2021年8月22日	否

关联担保情况说明

适用 不适用**5、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				
光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2018/3/6	2019/3/5	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/4/27	2019/4/26	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/7/19	2019/7/18	
光明食品集团财务有限公司	50,000,000.00	2018/9/19	2019/9/18	
光明食品集团财务有限公司	3,378,200.00	2018/10/9	2019/10/8	

光明食品集团财务有限公司	1,750,000.00	2018/10/12	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	3,025,290.00	2018/10/19	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	5,447,803.10	2018/10/30	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	2,774,534.40	2018/11/9	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	9,604,613.50	2018/11/23	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	3,293,776.00	2018/12/6	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	1,543,389.00	2018/12/12	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	898,858.30	2018/12/27	2019/10/8	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/7/27	2019/7/26	
光明食品集团财务有限公司	21,000,000.00	2018/7/27	2019/7/26	
光明食品集团财务有限公司	13,000,000.00	2018/10/12	2019/10/11	
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2018/12/21	2019/12/20	
光明食品集团财务有限公司	19,000,000.00	2018/1/31	2019/1/30	
光明食品集团财务有限公司	17,000,000.00	2018/4/17	2019/4/16	
光明食品集团财务有限公司	50,000,000.00	2018/5/25	2019/5/24	
光明食品集团财务有限公司	400,000,000.00	2018/6/29	2021/6/28	
光明食品集团财务有限公司	100,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	
光明食品集团财务有限公司	17,000,000.00	2018/10/11	2023/9/15	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2018/9/6	2019/9/5	
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2018/9/30	2019/9/29	
光明食品（集团）有限公司	1,650,000,000.00	2018/10/31	2019/10/30	
光明食品（集团）有限公司	2,100,000,000.00	2018/8/31	2021/8/30	
光明食品（集团）有限公司	900,000,000.00	2018/10/19	2021/10/18	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017/5/9	2020/5/9	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017/5/9	2020/5/9	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2017/5/9	2020/5/9	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2018/6/22	2019/6/22	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2018/1/12	2019/1/11	
光明食品（集团）有限公司	1,650,000,000.00	2018/4/28	2019/4/28	
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2018/6/11	2019/6/11	
光明食品（集团）有限公司	1,200,000,000.00	2018/7/17	2019/7/16	
上海鲜花港企业发展有限公司	150,000,000.00	2018/2/6	2019/2/6	
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2018/1/8	2021/1/8	
光明食品集团上海东海农场有限公司	200,000,000.00	2018/1/8	2021/1/8	
拆出				
杭州润昕置业有限公司	1,230,265,289.69			
长沙碧明房地产开发有限公司	513,903,397.32			
无锡明景置业有限公司	492,863,162.82			
常州亿泰房地产开发有限公司	313,382,473.61			
无锡致弘置业有限公司	170,381,622.02			
镇江广丰房地产有限公司	138,897,097.50			
重庆天惠房地产开发有限公司	137,685,758.73			
常州百俊房地产开发有限公司	11,688,219.10			

向关联方支付资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
光明食品（集团）有限公司	680,905,010.42	420,643,541.65
光明食品集团财务有限公司	22,051,003.58	9,776,529.67
上海鲜花港企业发展有限公司	17,895,763.89	9,125,000.00
光明食品集团上海东海农场有限公司	10,072,638.90	
上海大都市资产经营管理有限公司（注）	8,640,000.00	
上海轻工业对外经济技术合作有限公司		8,187.97
合计	739,564,416.79	439,553,259.29

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

向关联方收取的资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
杭州润昕置业有限公司	13,771,929.10	
无锡明景置业有限公司	8,426,729.17	
常州亿泰房地产开发有限公司	15,019,142.85	
无锡致弘置业有限公司	6,277,891.93	
常州百俊房地产开发有限公司	11,543,637.41	
重庆天惠房地产开发有限公司	1,395,707.13	
合计	56,435,037.58	

6、关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

7、关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,809.42	1,458.17

8、其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 公司在关联方的存款情况

单位：元 币种：人民币

关联方	内容	期末余额	年初余额
光明食品集团财务有限公司	存款	5,205,969,696.93	3,384,133,749.02

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

(2) 向关联方收取的利息

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
光明食品集团财务有限公司	利息收入	70,141,968.75	50,369,446.51

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

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

√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	上海领鲜物流有限公司	1,657,761.82		880,159.56	725.00
应收账款	无锡明景置业有限公司	1,280,000.00			
应收账款	光明食品集团上海东海农场有限公司	392,875.95			
应收账款	上海可的便利店有限公司	338,186.13	58,473.04	436,290.00	36,169.50
应收账款	上海好德便利有限公司	116,970.00	11,697.00	417,210.00	34,167.00
应收账款	上海圣诺亚酒店有限公司	50,130.00			
应收账款	上海聚能食品原料销售有限公司	14,751.32		12,380.11	
应收账款	上海市食品进出口家禽有限公司	7,309.50		2,559.98	
应收账款	光明乳业股份有限公司	5,783.36		5,783.36	
应收账款	上海市食品进出口有限公司	3,893.18			
应收账款	上海农工商集团国际贸易有限公司	1,924.13			
应收账款	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	459.82	179,532.72	17,953.27
应收账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	292.50			
应收账款	安吉海博山庄酒店有限公司			7,650.00	
应收账款	上海大瀛食品有限公司			31,664.30	
预付账款	上海良友(集团)有限公司	4,523,500.00			
预付账款	光明乳业股份有限公司	294,681.83			
预付账款	上海领鲜物流有限公司	20,000.00		5,909.78	
预付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	10,000.00			
预付账款	上海牛奶(集团)有限公司	6,476.79			
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	1,230,265,289.69			
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	513,903,397.32			
其他应收款	无锡明景置业有限公司	492,863,162.82			
其他应收款	常州亿泰房地产开发有限公司	313,382,473.61			
其他应收款	无锡致弘置业有限公司	170,381,622.02			
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	138,897,097.50			
其他应收款	重庆天惠房地产开发有限公司	137,685,758.73			
其他应收款	常州百俊房地产开发有限公司	11,688,219.10			
其他应收款	上海良友(集团)有限公司	1,356,667.00			
其他应收款	上海领鲜物流有限公司	400,000.00	40,000.00	400,000.00	
其他应收款	上海牛奶(集团)有限公司	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
其他应收款	农工商超市(集团)有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	光明食品集团财务有限公司	500.00	150.00		
其他应收款	光明食品(集团)有限公司			288,000.00	
其他应收款	上海西郊国际农产品交易有限公司			30,000.00	2,000.00

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
应付账款	上海中鑫物业管理有限公司	12,071,969.70	
应付账款	上海牛奶(集团)有限公司	5,990,967.40	4,995,959.76
应付账款	上海农工商绿化有限公司	713,944.20	3,007,068.00
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司	211,000.00	211,000.00
应付账款	上海海湾国家森林公园有限公司	185,047.61	185,047.61
应付账款	光明米业(集团)有限公司	130,435.00	276,192.00
应付账款	光明乳业股份有限公司	65,615.00	20,143.93
应付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	55,302.00	55,302.00
应付账款	上海东大滩食品有限公司	47,815.00	26,610.00
应付账款	上海五丰商务有限公司	11,393.00	6,063.00
应付账款	上海正广和汽水有限公司	7,361.20	13,134.40
应付账款	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	82,211.40
应付账款	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司	5,600.00	5,600.00
应付账款	上海大瀛食品有限公司	1,125.00	5,400.00
应付账款	上海金际制冷设备工程有限公司		240,594.00
应付账款	上海海博汽车租赁有限公司		43,400.00
应付账款	上海光明森源生物科技有限公司		4,538.20
应付账款	上海正广和饮用水有限公司		3,303.60
预收账款	上海良友(集团)有限公司		988,386,029.40
预收账款	上海良菱配销有限公司		93,259,221.93
预收账款	上海大都市资产经营管理有限公司		79,636,722.00
预收账款	光明米业集团上海国际贸易有限公司		18,333.33
预收账款	美高食品(上海)有限公司		9,920.61
预收账款	上海可的便利店有限公司		1,032.16
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
其他应付款	光明食品(集团)有限公司	112,333,279.24	112,333,279.24
其他应付款	苏州和都置业有限公司	30,527,400.00	
其他应付款	上海梅林正广和股份有限公司	16,208,394.88	539,892.81
其他应付款	上海绿野房产开发公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	上海市海丰农场	255,094.91	255,094.91
其他应付款	上海领鲜物流有限公司	61,922.05	60,097.91
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	上海仟果企业管理有限公司	29,286.37	41,541.08
其他应付款	上海可的便利店有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	上海海博出租汽车有限公司	3,984.00	3,984.00
其他应付款	上海海博投资有限公司		235.73
其他应付款	上海联豪食品有限公司		120,000.00
一年内到期的长期应付款	冠生园(集团)有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00

(七)关联方承诺

□适用 √不适用

(八) 其他

适用 不适用

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十二、政府补助

(一) 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额上期发生额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
(一) 与资产相关的政府补助					
农产品冷链物流监控系统研发	468,203.16	递延收益	93,640.64	93,640.64	其他收益
农业物联网示范基地建设	388,779.47	递延收益	77,755.90	77,755.90	其他收益
农产品冷链智能物流公共服务平台	52,307.69	递延收益	10,461.54	10,461.54	其他收益
立体化农产品城市宅配体系	679,853.82	递延收益	129,172.20	129,172.20	其他收益
农产品电子商务供应链一体化建设	298,411.93	递延收益	59,682.36	59,682.36	其他收益
(二) 与收益相关的政府补助					
土地降容补偿款	96,465,981.00		79,689,150.23		主营业务成本
财政返还	2,175,463.00		2,175,463.00	-	其他收益
政府扶持资金	799,268.18		799,268.18	595,000.00	其他收益
项目补偿款	516,500.00		516,500.00	1,727,658.00	其他收益
其他小额政府补助	103,360.65		103,360.65	455,101.00	其他收益
项目补偿款	1,785,284.08		1,785,284.08	1,728,502.13	营业外收入
其他零星补助	225,128.04		225,128.04	-	营业外收入
项目补偿款	9,378,780.82		9,378,780.82	19,598,942.52	主营业务成本
地方税收优惠一次性补偿				4,577,552.00	营业外收入

(二) 政府补助退回情况

适用 不适用

十三、承诺及或有事项

(一)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

1、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司及下属子公司已签约尚未支付的土地款约为 379,026.00 万元；已签约尚未支付的对外投资款为 50,900.00 万元。

2、资产负债表日存在的重要承诺：

(1) 公司已用于抵押资产的情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	47,300,000.00	2017/09/01	2020/09/01	存货	土地使用权	1,044,980,464.47
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	56,700,000.00	2017/09/21	2020/09/21	存货		
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	132,500,000.00	2017/09/27	2020/09/01	存货		
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	113,500,000.00	2017/12/25	2020/09/01	存货		
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	200,000,000.00	2018/08/15	2021/08/15	存货	土地使用权	359,738,107.00
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	550,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	存货	土地使用权	323,111,793.66
南宁国粮房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/11/28	2021/11/15	存货	土地使用权	239,717,850.76
农工商房地产集团舟山置业有限公司	20,000,000.00	2016/12/23	2021/12/15	存货	土地使用权及其在建工程	1,164,397,459.16
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/02/23	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	100,000,000.00	2017/07/20	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/09/14	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/27	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2018/02/28	2021/12/15	存货		
农工商房地产集团舟山置业有限公司	25,000,000.00	2018/04/28	2021/12/15	存货		
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	553,800,000.00	2016/11/18	2021/11/17	存货	土地使用权	1,069,671,880.00
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	92,300,000.00	2016/12/13	2021/11/17	存货		
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	73,800,000.00	2016/12/31	2021/11/17	存货		
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	257,600,000.00	2017/04/26	2021/11/17	存货	土地使用权	5,827,130,000.00
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	782,800,000.00	2018/08/03	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,200,000.00	2018/09/06	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	149,500,000.00	2018/12/19	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,200,000.00	2018/09/19	2023/07/28	存货		

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	28,800,000.00	2018/08/31	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	1,324,450,000.00	2018/07/31	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	9,300,000.00	2018/09/20	2023/07/28	存货		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	226,500,000.00	2018/12/17	2023/07/28	存货		
余姚中珉置业有限公司	200,000,000.00	2018/07/17	2020/07/15	存货	土地使用权	354,058,380.00
山东菏泽平土房地产有限公司	205,600,000.00	2017/10/18	2021/10/17	存货	土地使用权及其在建工程	494,125,300.00
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	174,500,000.00	2018/09/06	2021/08/09	存货	土地使用权	252,331,800.00
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/10/31	2021/08/09	存货		
郑州农工商华臻置业有限公司	239,000,000.00	2018/12/29	2021/12/28	存货	在建工程	749,223,032.37
郑州农工商华臻置业有限公司	149,900,000.00	2017/11/30	2019/11/30	存货	土地使用权及其在建工程	214,404,169.00
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	117,408,000.00	2018/10/19	2021/10/15	存货	土地使用权	151,162,800.00
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	80,000,000.00	2018/12/21	2021/10/15	存货	在建工程	121,130,405.19
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	850,000,000.00	2018/06/29	2021/06/28	存货	土地使用权及其在建工程	1,949,814,659.06
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	200,000,000.00	2018/09/26	2021/06/28	存货		
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/09/29	2021/06/28	存货		
上海北茂置业发展有限公司	518,000,000.00	2018/02/14	2039/02/14	固定资产	光明地产大厦及商业	894,440,389.92
上海北茂置业发展有限公司	362,000,000.00	2018/02/14	2039/02/14	固定资产		
苏州绿淼不动产开发有限公司	400,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	存货	土地使用权	1,731,892,911.92
苏州绿淼不动产开发有限公司	200,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30	存货		
光明房地产集团股份有限公司	270,000,000.00	2018/12/26	2019/12/26	存货	真北路、灵石路、俱进路等房产	75,798,949.06
				投资性房地产	张杨路、中江路等房产	63,860,987.78
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	347,500,000.00	2016/08/31	2019/08/30	存货	土地使用权	228,881,983.60
合计	9,582,158,000.00					17,309,873,322.95

(2) 公司已用于质押资产的情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款金额	质押期限		质押物	质押物账面价值
常州亿泰房地产开发有限公司	343,944,000.00	2018/11/9	2020/5/26	股权	35,389,910.45
苏州绿淼不动产开发有限公司	400,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	股权	20,000,000.00
苏州绿淼不动产开发有限公司	200,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30		
郑州农工商华臻置业有限公司	149,900,000.00	2017/11/30	2019/11/30	大额存单	36,000,000.00
合计	1,093,844,000.00				91,389,910.45

(二)或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、截至 2018 年 12 月 31 日未决诉讼或仲裁形成的或有事项

(1) 关于宜兴明丰英伦尊邸项目建设工程施工合同纠纷事项

下属子公司宜兴明丰开发的光明英伦尊邸 A 块于 2016 年 6 月竣工交付，交房后业主发现房屋出现质量问题，原因是施工总包单位在施工过程中使用了供应商提供的掺入部分钢渣的商品混凝土，问题共涉及到 A 地块 10 幢楼及部分地下车位。截止 2018 年 12 月 31 日，公司未确认相关房产销售收入。2017 年 1 月，宜兴明丰对有质量问题的房屋及地下车位，向客户提出了解除《商品房买卖合同》（含地下车位）、全额退款及补偿方案，并预提了该事项预计产生的赔偿损失 4,799.91 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，已累计支付 4,304.99 万元，尚余 494.92 万元。2017 年 4 月，宜兴明丰已向宜兴市人民法院提起诉讼，要求对施工总包单位依法追究赔偿责任。宜兴市人民法院于 2019 年 3 月 15 日作出一审判决，判决施工总包单位赔偿宜兴明丰 1,291.05 万元。宜兴明丰不服一审判决，已向无锡市中级人民法院提起上诉。截至本报告日，该案件尚在审理中。

(2) 除上述重大诉讼事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

2、本公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	币种	担保金额		担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
			原币	人民币			
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	3,581,362.56	17,280,074.36	2018/9/21	2019/3/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	2,056,135.24	9,920,852.53	2018/11/26	2019/5/22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	1,845,500.00	8,904,537.50	2018/11/29	2019/3/29	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	209,000,000.00	209,000,000.00	2018/10/9	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	74,000,000.00	74,000,000.00	2018/10/16	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	17,000,000.00	17,000,000.00	2018/10/11	2023/9/15	否
光明房地产集团股份有限公司	余姚中珉置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	2018/7/17	2020/7/15	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹤地产开发有限公司	人民币	174,500,000.00	174,500,000.00	2018/9/6	2021/8/9	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹤地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	2018/10/31	2021/8/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	人民币	518,000,000.00	518,000,000.00	2018/2/14	2039/2/14	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	人民币	362,000,000.00	362,000,000.00	2018/2/14	2039/2/14	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿森不动产开发有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿森不动产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	2018/12/26	2021/11/30	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	澳元	1,478,070.00	7,131,687.75	2018/10/18	2019/2/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博供应链管理有限公司	欧元	16,602.30	130,283.23	2018/12/20	2019/2/12	否
合计				1,847,867,435.37			

上述被担保方到期偿还债务不存在困难，不会给公司造成不利影响。

3、 子公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	113,500,000.00	2017/12/25	2020/9/1	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	500,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	南宁国粮房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/11/28	2021/11/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	86,420,000.00	2018/3/23	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	70,000,000.00	2018/3/28	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	23,830,000.00	2018/1/16	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	72,130,000.00	2018/5/16	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,620,000.00	2018/6/15	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	99,720,000.00	2018/4/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	98,360,000.00	2018/5/9	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	101,920,000.00	2018/7/26	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	112,500,000.00	2018/9/25	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2018/12/18	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	63,920,000.00	2018/1/11	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	42,250,000.00	2018/1/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	83,580,000.00	2018/2/8	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	267,510,000.00	2018/7/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	303,750,000.00	2018/9/21	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,000,000.00	2018/12/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	29,370,000.00	2018/4/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	60,570,000.00	2018/7/19	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	33,750,000.00	2018/9/20	2022/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	20,000,000.00	2016/12/23	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/2/23	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	100,000,000.00	2017/7/20	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/9/14	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2017/12/27	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	50,000,000.00	2018/2/28	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团舟山置业有限公司	25,000,000.00	2018/4/28	2021/12/15	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	136,750,000.00	2018/10/25	2021/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	553,800,000.00	2016/11/18	2021/11/17	否

2018 年年度报告

农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	92,300,000.00	2016/12/13	2021/11/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	73,800,000.00	2016/12/31	2021/11/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	257,600,000.00	2017/4/26	2021/11/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	205,600,000.00	2017/10/18	2021/10/17	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	239,000,000.00	2018/12/29	2021/12/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	郑州农工商华臻置业有限公司	149,900,000.00	2017/11/30	2019/11/30	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	850,000,000.00	2018/6/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	200,000,000.00	2018/9/26	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/9/29	2021/6/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2018/3/6	2019/3/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/4/27	2019/4/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/7/19	2019/7/18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	50,000,000.00	2018/9/19	2019/9/18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2018/6/11	2019/6/6	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/5/11	2019/5/9	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2018/9/7	2019/9/6	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/11/7	2019/9/27	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2018/11/7	2019/9/27	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/8/29	2019/8/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/11/2	2019/11/1	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018/12/17	2019/12/16	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	3,378,200.00	2018/10/9	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	1,750,000.00	2018/10/12	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	3,025,290.00	2018/10/19	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	5,447,803.10	2018/10/30	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	2,774,534.40	2018/11/9	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	9,604,613.50	2018/11/23	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	3,293,776.00	2018/12/6	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	1,543,389.00	2018/12/12	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	898,858.30	2018/12/27	2019/10/8	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2018/3/6	2019/1/30	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2018/11/29	2019/11/28	否
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	347,500,000.00	2016/8/31	2019/8/30	否
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	248,000,000.00	2016/11/25	2019/11/24	否
合计		6,583,666,464.30			

4、其他或有负债

为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2018 年 12 月 31 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 630,655.66 万元。

5、公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三)其他

适用 不适用

十四、资产负债表日后事项

(一)重要的非调整事项

适用 不适用

(二)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	445,727,348.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司 2019 年 4 月 19 日召开第八届董事会第一百六十六次会议，审议通过了《关于 2018 年度利润分配的预案》，公司以 2018 年末总股本 2,228,636,743 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 2 元（含税），共计 445,727,348.60 元。本次预案尚须提交股东大会审议。

(三)销售退回

适用 不适用

其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(四)重大对外融资情况

(1) 2019 年 1 月 2 日公司召开第八届董事会第一百五十次会议、第八届监事会第三十一次会议，审议通过《关于申请发行冷链仓储物流资产支持专项计划（CMBS）的议案》，同意公司采用 CMBS（商业不动产抵押贷款资产支持证券）模式，以间接持有的斯班赛的仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，设立信托计划，并以相应信托受益权作为基础资产发起设立不超过 6 亿元的资产支持专项计划，并于 2019 年取得由上海证券交易所出具编号为“上证函[2019]441 号”的《关于对开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》。

(2) 公司于 2018 年 8 月 30 日分别召开第八届董事会第一百四十四次会议、第八届监事会第二十九次会议，审议通过《关于申请发行购房尾款资产支持证券（ABS）的议案》，同意公司采用 ABS（购房尾款资产支持证券）模式，设立“上银光明地产购房尾款资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资，发行不超过 10 亿元的资产支持证券。

截至 2019 年 1 月 4 日，本专项计划共募集资金人民币 7 亿元，达到《上银光明地产购房尾款资产支持专项计划说明书》约定的专项计划目标募集规模，完成发行。

(3) 公司于 2019 年 1 月 28 日-2019 年 1 月 29 日实施发行了 2019 年度第一期长期含权中期票据(永续债), 债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据, 债券简称为 19 光明房产 MTN001, 期限为 3+N 年, 起息日为 2019 年 1 月 30 日, 实际发行金额为 6 亿元, 发行利率为 5.9%(发行日 1 年 Shibor+2.618%), 发行价格为 100 元/百元。本次募集资金已全部到账。

(4) 公司于 2019 年 2 月 27 日-2 月 28 日实施发行了 2019 年度第二期中期票据, 债券名称为光明房地产集团股份有限公司 2019 年度第二期中期票据, 债券简称为 19 光明房产 MTN002, 期限为 3+2 年, 起息日为 2019 年 3 月 1 日, 实际发行金额为 8 亿元, 发行利率为 3.98%, 发行价格为 100 元/百元。本次募集资金已全部到账。

(五) 处置子公司情况

2019 年 3 月, 公司分别召开董事会、监事会, 审议通过了《关于授权全资子公司农工商房地产(集团)有限公司转让其全资子公司上海广林物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。并于 2019 年 3 月 13 日与上海梅林正广和股份有限公司签署股权转让合同。根据股权转让合同, 本次关联交易的成交金额为人民币 250,080,708.35 元。本次交易尚须通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。

十五、其他重要事项

(一) 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

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2、 报告分部的财务信息

适用 不适用

3、 公司无报告分部的, 或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的, 应说明原因

适用 不适用

公司目前无明确的财务报告分部, 公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“五、(五十二) 营业收入和营业成本”。

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 资产置换**1、 非货币性资产交换**√适用 不适用

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

序号	坐落地点	土地面积 (m ²)	房屋面积 (m ²)
1	南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘	12, 983	2, 703. 74
2	书园镇滨果公路 2389 号	33, 762	4, 736
3	书园镇滨果公路 2999 号	32, 285	3, 871
4	南汇区东海农场 2 街坊 29/2 丘	12, 793	/
5	宜山路 829 号	14, 163	16, 293

2、 其他资产置换 适用 不适用**(五) 年金计划** 适用 不适用**(六) 终止经营** 适用 不适用**(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项** 适用 不适用**(八) 其他** 适用 不适用**十六、 母公司财务报表主要项目注释****(一) 应收票据及应收账款****1、 总表情况****(1) 分类列示** 适用 不适用

其他说明:

 适用 不适用**2、 应收票据****(1) 应收票据分类列示** 适用 不适用**(2) 期末公司已质押的应收票据** 适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

适用 不适用

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

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4) 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

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(二) 其他应收款**1、 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		
应收股利	3,554,937.78	1,003,554,937.78
其他应收款	20,143,395,241.92	5,198,319,328.37
合计	20,146,950,179.70	6,201,874,266.15

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 应收股利

√适用 □不适用

(1) 应收股利明细

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海申宏冷藏储运有限公司	3,554,937.78	3,554,937.78
农工商房地产(集团)有限公司		1,000,000,000.00
合计	3,554,937.78	1,003,554,937.78

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海申宏冷藏储运有限公司	3,554,937.78	1-2年	留作企业经营发展	系全资子公司，无减值风险
合计	3,554,937.78	/	/	/

其他说明：

□适用 √不适用

4、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	20,143,888,190.43	100.00	492,948.51	0.01	20,143,395,241.92	5,198,812,276.88	100.00	492,948.51	0.01	5,198,319,328.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	20,143,888,190.43	/	492,948.51	/	20,143,395,241.92	5,198,812,276.88	/	492,948.51	/	5,198,319,328.37

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

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

按组合 1 计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
子公司往来款	15,780,324,811.80		
合、联营企业或合作项目往来款等	3,904,950,430.12		
与政府部门发生的往来款项	450,000,000.00		
合计	20,135,275,241.92		

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			
其中：1 年以内分项			
6 个月以内	8,120,000.00		
1 年以内小计	8,120,000.00		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	492,948.51	492,948.51	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	8,612,948.51	492,948.51	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(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
经营及房产合建项目往来款	17,263,890,979.86	5,058,555,081.37
联营、合营企业往来款	2,871,384,262.06	
保证金	8,010,000.00	139,764,000.00
其他	602,948.51	493,195.51
合计	20,143,888,190.43	5,198,812,276.88

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5) 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
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	子公司往来款	8,163,793,805.30	0-6个月	40.53	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	子公司往来款	1,354,560,000.00	0-6个月	6.72	
杭州润昕置业有限公司	合营企业往来款	1,230,265,289.69	0-6个月	6.11	
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	子公司往来款	1,028,327,758.16	0-6个月	5.10	
合计	/	11,776,946,853.15	/	58.46	

(6) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 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	6,028,059,814.06		6,028,059,814.06	5,744,648,408.49		5,744,648,408.49
对联营、合营企业投资	247,703,810.40		247,703,810.40	148,455,030.40		148,455,030.40
合计	6,275,763,624.46		6,275,763,624.46	5,893,103,438.89		5,893,103,438.89

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
农工商房地产(集团)有限公司	4,738,850,766.40			4,738,850,766.40		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83			41,331,266.83		

上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00			115,000,000.00		
上海海博物流(集团)有限公司	190,408,533.54			190,408,533.54		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	69,757,841.72			69,757,841.72		
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00			82,000,000.00		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
杭州千岛湖立元置业有限公司	6,100,000.00			6,100,000.00		
浙江明佑置业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
烟台平土房地产有限公司	43,200,000.00			43,200,000.00		
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
上海海博供应链管理有限公司		22,911,405.57		22,911,405.57		
常州明城置业发展有限公司		52,000,000.00		52,000,000.00		
光明房地产集团(苏州)置业有限公司		93,000,000.00		93,000,000.00		
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司		93,000,000.00		93,000,000.00		
余姚中珉置业有限公司		2,500,000.00		2,500,000.00		
苏州绿淼不动产开发有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司(注)						
武汉明利房地产开发有限公司(注)						
郑州光明开元置业有限公司(注)						
合计	5,744,648,408.49	283,411,405.57		6,028,059,814.06		

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											
无锡致弘置业有限公司		1,225,000.00		-1,225,000.00							
镇江广丰房地产有限公司		15,000,000.00		-4,799,979.08						10,200,020.92	
苏州和都置业有限公司		10,000,000.00		-7,055,488.61						2,944,511.39	
杭州润昕置业有限公司		7,000,000.00		1,721,180.74						8,721,180.74	
长沙碧明房地产开发有限公司		20,000,000.00		-3,876,626.10						16,123,373.90	
常州亿泰房地产开发有限公司		47,500,000.00		-12,110,089.55						35,389,910.45	
小计		100,725,000.00		-27,346,002.60						73,378,997.40	
二、联营企业											
农工商房地产置业有限公司	148,455,030.40			159,266.68						148,614,297.08	
无锡明景置业有限公司		27,500,000.00		-11,469,305.08						16,030,694.92	
常州百俊房地产开发有限公司		6,668,000.00		-6,668,000.00							
镇江扬启房地产开发有限公司 (注)											
嘉兴创通股权投资基金合伙企业 (有限合伙)		9,751,000.00		-71,179.00						9,679,821.00	
小计	148,455,030.40	43,919,000.00		-18,049,217.40						174,324,813.00	
合计	148,455,030.40	144,644,000.00		-45,395,220.00						247,703,810.40	

其他说明：

对子公司投资：

注：截至 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未对上述子公司实缴出资。

对联营、合营企业投资：

注：镇江扬启房地产开发有限公司系本公司联营企业，截至 2018 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资。

(四) 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	149,529,078.30		4,423,104.62	
其他业务	122,126.89	122,126.89		
合计	149,651,205.19	122,126.89	4,423,104.62	

(五) 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	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-59,300,293.05	27,159,880.57
处置长期股权投资产生的投资收益	-673,183.71	
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
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		
合计	940,026,523.24	1,027,159,880.57

(六) 其他

□适用 √不适用

十七、补充资料**(一) 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	4,159,576.15	
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）	95,043,647.64	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	55,544,591.55	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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	103,006.44	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	58,749,496.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-49,590,534.99	
少数股东权益影响额	-22,439,112.42	
合计	141,570,671.15	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
处置长期股权投资产生的投资收益	6,591,511.25	本公司主营房地产开发，根据房地产行业的业务性质及特点，销售存货以处置股权形式实现，此部分为公司主业，与正常经营直接相关，因此界定为经常性损益。

(二) 净资产收益率及每股收益

√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	12.85	0.6272	0.6272
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.55	0.5636	0.5636

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

(四) 其他

□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（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
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：沈宏泽

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 19 日

修订信息

适用 不适用