

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司 2019 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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：保证半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

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期内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.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	48
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	52
第九节	公司债券相关情况.....	54
第十节	财务报告.....	56
第十一节	备查文件目录.....	205

第一节 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		
报告期、本报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
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
牛奶集团	指	上海牛奶（集团）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
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	光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	13122451222@126.com

三、基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	本公司董（监）事会办公室

五、公司股票简况

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、其他有关资料

√适用 □不适用

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、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	7,319,139,125.39	6,436,249,347.07	13.72
归属于上市公司股东的净利润	503,411,406.96	834,931,401.66	-39.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	492,914,123.01	820,294,509.48	-39.91
经营活动产生的现金流量净额	-7,399,259,968.38	-1,624,143,144.29	-355.58
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	13,254,133,155.79	12,687,965,801.47	4.46
总资产	79,821,938,982.32	74,425,719,561.93	7.25

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.2002	0.3746	-46.56
稀释每股收益(元/股)	0.2002	0.3746	-46.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1955	0.3681	-46.89
加权平均净资产收益率(%)	3.89	7.77	减少3.88个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.81	7.63	减少3.82个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

公司 2018 年度的利润分配方案是以实施前的公司总股本 2,228,636,743 股为基数,每股派发现金红利 0.2 元(含税),共计派发现金红利 445,727,348.60 元。本次利润分配方案经公司 2019 年 5 月 17 日召开的 2018 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 2019 年 6 月 18 日,除权除息日为 2019 年 6 月 19 日,现金红利发放日为 2019 年 6 月 19 日。具体内容详见 2019 年 6 月 13 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 2019-062)《2018 年年度权益分派实施公告》。

本报告期内 2019 年半年报及 2018 年半年报每股收益,均按照本次利润分配后的股本进行重新计算列报。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,161,508.57	固定资产处置
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	7,979,415.99	财政扶持
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
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	3,868,578.56	处置废旧物资、退税额、对外捐赠、违约收入、赔偿和罚款等支出
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	2,296,395.42	
所得税影响额	-4,808,614.59	
合计	10,497,283.95	

十、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、物业服务集团（一级）、建筑施工企业（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圆满收官，发展全力提速，储备全面提量，货值全线提升。转型升级发展之路全面布局，成效明显。

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、长三角都市圈和其他重点城市”的指导方针。在做强做大主业的基础上，在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”是指在由专业公司向综合性产业平台公司转型过程中构筑的五个关键平台，分别是“商业板块、物流板块、供应链板块、服务板块、建设板块”，这五个平台板块是公司未来发展成为综合性产业平台公司的关键底板，也是未来实现整体经济发展新的增长点。公司目前开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市。公司下属建设公司为房屋建

筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装修装饰工程专业承包二级资质的综合性施工企业。公司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。在湖北武汉、湖南长沙、河南郑州等拥有商业和办公物业。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。

公司旗下拥有物业服务集团，业务覆盖住宅、商业、办公、物流园区、工厂、码头、旅游集散中心、农场等物业服务，为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务。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。为上海市物业服务五星企业、百强企业。

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，公司在上海自由贸易试验区新片区、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。公司重点培育光明 Bright919 新商业模式，形成供应链高质及定制服务体验中心。

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社区居住、商业地产、物业物流服务为一体的系统运营商，成为城市新生活、新地标的开拓者而奋进。

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。

2019 年上半年，光明地产上下满载荣誉：

1、2019 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指研究院三家研究机构共同举办的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十六届中国房地产百强企业家峰会”，光明地产位列 2019 中国房地产百强企业第 58 位，蝉联“中国房地产百强企业”。

2、2019 年 4 月，“天马奖·第十届中国上市公司投资者关系评选”活动中，光明地产荣膺

“天马奖·主板上市公司投资者关系最佳董事会”奖项。

3、2019年5月，全球第二大指数编制公司富时罗素宣布，将A股纳入其全球指数，同时公布纳入其指数体系的第一批A股名单，光明地产成功入选首批“富时指数”。

4、由上海报业集团|界面·财联社、上海领灿联合主办的“2019年度界面金勋章颁奖典礼”，光明地产荣膺“年度董事会”奖项，标志着市场对公司董事会在战略引领、变革转型、蓄势超越等方面突出表现的进一步认可。

5、2019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，公司连续两年被纳入“2019年上证公司治理板块”。

6、“2018上海小资TOP100”颁奖活动，海博供应链旗下品牌“光明919”凭借独具风格的门店设计及极具创新的销售模式荣获“视觉之美”奖项。

7、海博供应链旗下品牌“光明919”参加由《橄榄餐厅评论》杂志举办的“盛宴·中国”2018-2019年度餐厅评选颁奖典礼，凭借过人的实力荣获“最值得推荐的新开餐厅”奖殊荣。

8、经国内知名电商智库电子商务研究中心，发布《2018年中国生鲜电商“50强榜”》，上海菜管家电子商务有限公司荣登垂直类电商企业榜。

9、上海菜管家电子商务有限公司被上海市商务委认定为“2018-2019年度本市电子商务示范企业”。

10、经上海市人民政府批准成立的上海市级行业协会上海市建筑五金门窗行业协会授予民众公司荣获“2018年度上海市建筑门窗行业质量诚信优胜企业”称号。

11、民众公司荣获上海市金山区枫泾镇党委、政府联合颁发的“2018年度经济贡献三等奖”。

12、第一事业部大团17-01项目荣获上海市首届BIM技术应用创新大赛“最佳项目奖”。

13、上海农工商旺都物业有限公司再获上海市物业服务综合能力五星企业和上海市物业服务综合百强企业。

（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。

公司结合行业新趋势、企业新动向，积极筹备并研究修订了包括公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、董事会薪酬与考核委员会工作细则的多项企业内部制度，通过对上市公司治理顶层架构的完善、对各条线工作的精细化、精准化规定，旨在进一步夯实法人治理的制度和理论基石。2019年2月，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，公司对《公司章程》进行修订，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。通过本次修订《公司章程》，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。

（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、长三角都市圈和其他重点城市”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，力争打造成为集社区居住、商业地产、物业物流服务为一体的系统运营商，成为城市新生活、新地标的开拓者，保证健康、快速、可持续发展。

（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，积极探寻中期票据、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驱动力。

2019 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。2019 年初公司相继成功发行 7 亿元“上银光明地产购房尾款资产支持专项计划”与 6 亿元“2019 年第一期中期票据（永续中票）”，进一步充实权益资本，为公司提供了中长期资金保障，对于房地产企业降低资产负债率具有积极意义。4 月，公司成功发行“开源-光明冷链仓储物流资产支持专项计划资产支持证券”6 亿元，成为全国首单冷链仓储物流类 CMBS 资产证券化产品，是公司在创新行业发展格局、开拓资产融资渠道方面的又一次有益探索。7 月，公司成功发行第一期超短期融资券 10 亿元，发行利率 3.77%。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，始终保持公司现金流动态平衡，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，注重上海自贸试验区新片区的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。在建设板块，围绕城市功能、市场需求和光明集团建设功能协同，重点培育新技术、新模式形成核心竞争力。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。

2019年3月，根据公司实际需要，聘任黄峻先生为公司副总裁，聘任袁小忠先生为公司总工程师。黄峻在担任公司运营副总监期间，分管安全生产，持之以恒打造安全生产底线，是公司锐意进取、年富力强的干部代表；袁小忠在担任光明地产副总工程师、总工程师室主任期间，荣获上海市五一劳动奖章，带头成立的“袁小忠创新工作室”在技术层面起到极大的创新引领作用，成为光明地产未来转型创新的中坚力量。新聘两位高管为公司管理层注入新鲜血液，人才结构得以强化；两位新任高管具有较强的专业能力和丰富的从业经历，有助于优化公司经营班子的架构，提升总裁机构的执行力，确保公司持续发展、行稳致远。

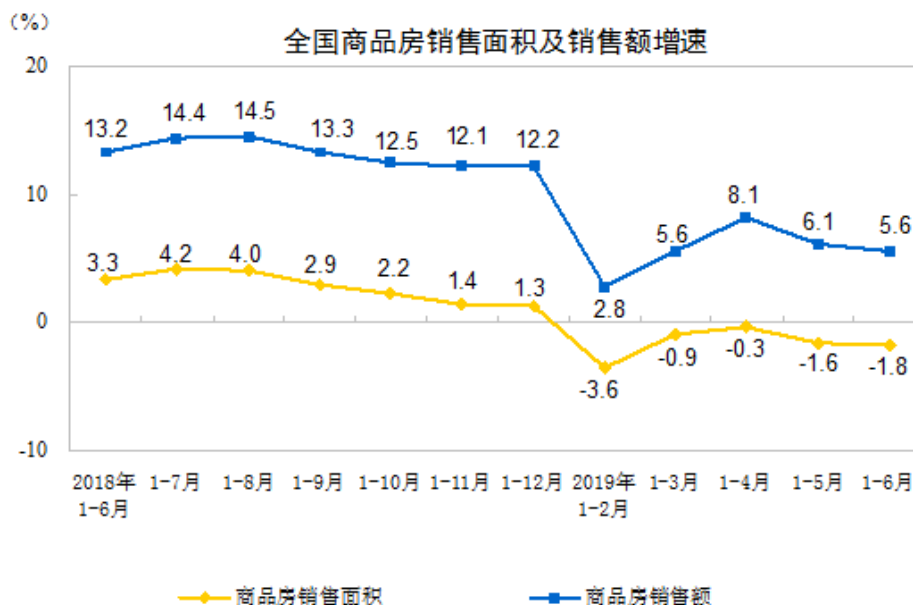
第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

1、房地产行业

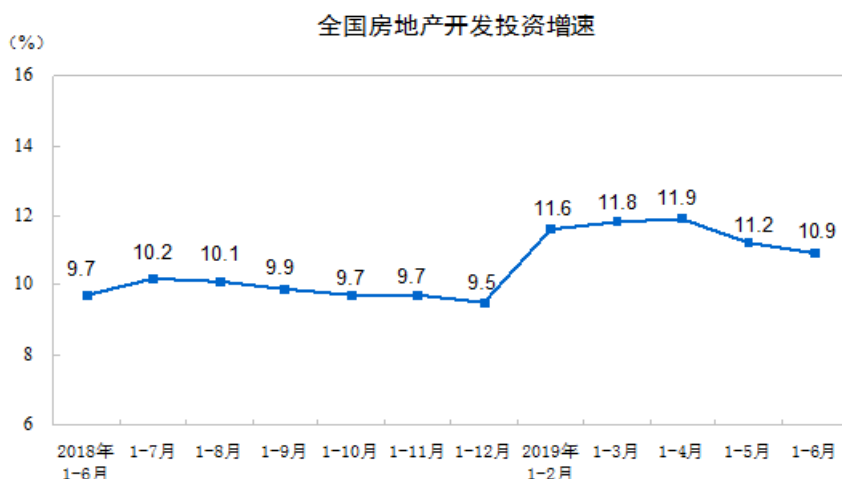
（1）经济依旧承压，房地产行业资金环境趋紧。

1) **销售**。2019年1-6月，全国商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积下降1.0%。全国商品房销售额70698亿元，增长5.6%。其中，住宅销售额增长8.4%。2019年上半年，全国商品房销售面积和住宅销售面积继续回落。



（图表摘自国家统计局网站）

2) **投资**。2019年1-6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。2019年上半年，全国房地产开发投资持续增长。



(图表摘自国家统计局网站)

3) 开竣工。2019年1-6月,全国房屋新开工面积105509万平方米,增长10.1%。其中,住宅新开工面积77998万平方米,增长10.5%。房屋竣工面积32426万平方米,下降12.7%。其中,住宅竣工面积22929万平方米,下降11.7%。2019年上半年,全国房屋新开工面积同比增速均在10%以上,增速高位回落。

(2) 政策环境：坚持“房住不炒”，调控力度不减

2019年上半年,针对房地产行业,从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同:中央在重要会议及时强调“房住不炒”,显现了极大的政策定力;相关管理部门从市场预警、货币闸门管控、资金流向监管三个方面构建风险防范机制;各地政府则根据形势变化及时跟进政策,因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。

(3) 市场量价：价格平稳运行，成交规模明显分化

价格方面：2019年上半年百城价格累计涨幅低位收窄,环比涨幅连续10个月在0.5%以内,整体价格维持稳定,其中二、三四线城市累计涨幅均有所收窄;**成交方面：**从市场表现来看,上半年重点城市商品住宅成交规模趋于稳定,各线城市市场分化更加明显,一线城市成交规模显著回升,三四线代表城市调整态势显现;上半年重点城市整体销供比为1.15,短期市场供求趋于均衡。

(4) 土地市场：加大推地力度，土地竞拍热度高

2019年上半年,住宅用地供需规模稳中有升,同比增幅均在5%以上,二季度政府加大推地力度,带动成交规模明显增长;上半年住宅用地成交楼面价同比上涨16.4%,3月以来价格持续上涨,且涨幅保持高位,溢价率亦明显提升,土地市场竞拍热度较高。各线城市中,一二线城市土地供求规模均增加,成交楼面价和溢价率亦呈现不同程度的提升,土地市场升温;近两个月在热点城市增加土地供应、各地针对热点地块调整土拍规则、房企融资环境收紧等因素影响下,热点城市土拍热度略有缓和,但整体仍处高位。

(5) 企业融资：融资环境先松后紧，5月以来融资规模明显下降

2019年以来,特别是一季度,在整体融资环境有所改善和企业资金压力不减的情形下,多家房企密集融资,融资规模保持增长。与此同时,监管层多次表示将继续紧盯房地产金融风险,加

强房地产金融审慎管理，地产金融政策从严的总基调保持不变。值得注意的是，4月以来，银保监会针对金融机构违规“输血”房地产行业的行为开出多张罚单，随后，央行和银保监会先后强调要把好货币供给总闸门、严查房地产违规融资。房地产金融监管再次升级，企业融资收紧预期进一步强化。二季度企业拿地节奏逐渐加快，一、二线城市成为布局重心，投资金额占比超七成。房地产金融监管逐渐升级，5月以来，企业融资渠道出现阶段性收紧，融资规模明显下降。品牌房企通过灵活的营销策略加速项目去化，审慎投资，提高产品竞争力，以期实现高质量发展。

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》（国办发29号文），要求以体制机制创新为动力，以先进技术和应用为支撑，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，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。

2019年，《中共中央、国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》指出，大力发展现代农产品加工业，统筹农产品产地、集散地、销地批发市场建设，加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设。随着政府政策支持推进、新型零售消费升级、食品安全意识提升和农村电子商务的发展，预计冷链物流市场将持续快速增长。

(二) 报告期内经营计划进展说明

2019年上半年，公司坚持推进“创新机制、转型升级、合作共享、提质增效”的工作总目标，坚持贯彻“稳中求进、结构优化、产业提升、强化管控”的工作主基调，在公司党委会、股东、董事会、监事会、总裁班子以及全体干部员工的共同努力下，积极研判宏观形势，顺应行业发展趋势，抓重点、破瓶颈、补短板、促转型，在经济指标、战略导向、资源储备、产业布局、管控能级、品牌价值、社会影响、综合实力等方面开展了各项工作，各方面成效初显，为企业的厚积薄发、长远发展奠定了坚实的基础。

整体来看，在经济由高速增长阶段向高质量发展阶段，公司保持质量稳中有进、稳中向好。公告显示，截至报告期末，公司实现营业收入73.19亿元，同比增长13.7%。受销售产品结构等因素影响，实现归母净利润5.03亿元，每股收益0.2元/股，同比有所下降。2019年上半年，公司实施现金分红4.46亿元，同比增长30%。

1、科学投资拓展，理性储备布局

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，科学研判、长远布局，加速拓展资源开拓模式和渠道。一是积极参与公开市场招拍挂，紧跟土地市场动向，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，在上海及周边长三角区域、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。二是敏锐把握兼并收购机遇，积极发挥在兼并收购项目中的经验、资源、渠道、策略优势，寻求优质资源的收购机遇。三是灵活推进外部合作模式，通过与全国一线房企间的合作开发，不断提升在土地拓展市场上的影响力和发言权，进一步布局土地储备和可售货值。四是加强与区域政府间的交流合作，发挥光

明品牌、产业资源以及国有大型上市公司的规范背景优势，寻求资源整合利用的契机。上半年新增房地产储备面积 122.91 万平方米，同比增长 61.53%，进一步精耕上海、深耕有能级的二线城市、长三角都市圈和其他重点城市。

2、优化营销管理，提升销售能级

公司在营销管理方面的精细化、专业化、职业化程度不断提高，从前期规划定位、产品设计、销售企划等各个营销相关环节全面规范管理，项目营销管理工作质量全面提升，在销售签约、预收房款、ERP 系统、销售费率规范等方面均取得了有效的提升和突破。通过制订精细化回款方案，对每个城市和项目，根据市场政策、工程进度，细化各回款阶段目标及时间节点，确定回款周期。受推盘节奏和市场等因素影响，上半年签约金额 105.35 亿元，同比有所下降。

3、提升运营质量，加强目标管理

公司运营管理体系围绕高周转和有质量的规模发展等运营目标，进一步梳理和明确计划管理的具体措施，强化项目的总目标及各分项计划的编制和跟踪管理，通过对开发项目重要关键节点的监督管控，利用 EPC 招采综合管理平台的上线，保障了项目整体运营速率的稳健和运营总体目标的达成。2019 年上半年，公司新开工面积 303.30 万平方米，同比增长 52.64%；竣工面积 66.38 万平方米，同比增长 311.28%。

4、资金集约管控，开拓融资渠道

公司资金在集约管控体系的高效运行中，注重开源节流，对外形成多层次、多元化、互补型的融资渠道。对内强化对资金计划、融资管理、内部借款、账户管理的统筹管控，实现了对资金的全面掌控。在宏观经济去杠杆、强监管的趋势下，当前资本约束和金融监管力度加大，资金面普遍受到影响，融资渠道受限、资金成本继续上升，在此背景下，公司积极探索金融创新渠道，在优化公司债务结构的同时，为企业的发展注入了新动能。公司资产负债率 82.2%，比年初略有下降，保持在相对合理水平。一年内到期有息负债与有息负债占比 30.6%，比 2018 年中期和年末均有大幅降低，负债结构进一步优化。已获授信额度 331.85 亿元，目前仅使用 173.15 亿元。上半年公司通过发行购房尾款资产支持证券（ABS）、永续中期票据、中期票据、冷链仓储物流资产支持专项计划、超短期融资券等方式，以低成本累计新获得资金 42 亿元，实现融资渠道的拓宽、融资成本的降低，保持公司现金流平衡，满足经营和发展所需。

5、强化成本管控，实现降本增效

公司成本管理体系实现从成本核算向成本控制和成本策划转变。在全成本、全过程成本控制框架基本建立的基础上，狠抓基础管理，明确成本费用控制标准，落实成本费用管控责任，采用集中招标采购等措施压缩可控费用，加强合同结算管理工作，以目标成本为控制标准、以动态成本为监管重点、以 ERP 系统为管理抓手、以后评估为总结提升、以绩效结合成本为考核手段，从源头上降本增效，提升项目运营水平与效率。

6、加速战略转型，创新成效显著

1) 租赁房建设

上海松江洞泾、奉贤南桥和嘉定新城区三个租赁房项目的落地跟进实施。根据工程进度安排，完成开业计划制定，目前开展室内设计工作。

2) 历史名镇建设

松江泗泾镇：报告期内，经公司与区、镇两级政府沟通，合作模式初步达成共识。光明泗泾公司负责核心区整体规划布局、商业定位和后期运营。积极引进商家包括云间茶文化交流中心、交大古建保护基地、南村映雪书店等，目前均处于装修阶段。

宜兴光明小镇项目：报告期内，公司积极加快与控股股东光明食品集团产业集群协同联动发展，宜兴光明小镇产业协同正式步入落地阶段。完成茶文旅体验区及茶博物馆的策划工作、茶文旅主题产业规划设想及投资测算等工作，列明实施计划，以成果运营为核心目的，展开各类资源对接、产业落位等相关工作。

3) 积极参与进博会

截至目前，公司进博会招展工作确认参加的合作伙伴有 9 家，商品 45 种。整体招展情况优于去年，商品品类更加丰富一些。另已启动专业观众招募、设计图纸优化、展会亮点策划等工作。

(三) 下半年经营规划

2019 年下半年，公司将在稳健经营的基础上，继续坚定不移地推动战略转型升级；在合规经营的基础上，提升企业盈利能力，回馈广大投资者；在深化创新的基础上，增强机制体制获利，力争打造成为集社区居住、商业地产、物业物流服务为一体的系统运营商，成为以房地产为底板的综合性产业集团，成为城市新生活、新地标的开拓者，不断提升公司价值和市值。

(一) 稳中求进，做好核心主业

投资策略。下半年公司将理性投资，控制规模拓展的节奏。以多样化合作的形式，积极而不激进的获取资源，使增量稳步提升。在战略布局“十二省二市”的基础上，重点深耕已布局城市，积极抢占房地产市场，提升企业发展空间，提升企业品牌影响力。

设计管理。在上半年工作的基础上，公司重点抓好以下四方面工作的推进：一是继续快速稳步推进传统项目开发，加强产品线研发，提升产品复制率，提高产品对新技术的适应度。二是加快转型项目常规化推进，尽快摸索出合适快捷的管理模式，形成一套成熟的管理办法，以便在更多的转型项目中推广，让转型项目成为公司常规项目。三是不断加强公司相关技术人员对新思路、新技术、新材料的学习更新，全面提升他们的技术管理能力，及时转变思维方式，以更好地适应新时代变化。四是全面落实年初的产品研发工作，形成产品线及多个新领域的研究成果。

运营管理。完成智慧运营的体系建设，9 个体系+7 个管理办法，以模块为底板，以体系为延展，通过工作指引的形式进一步细化制度的管理要求和流程标准。梳理现有问题和以导向思维来夯实基础管理，同时关注项目运营所存在的风险控制和确保高质量的稳健发展步伐。着重对新工艺、新技术和新模式的探索和学习，强化全员风控意识和通过科学管理应对市场与环境的变化。进一步完善和健全评估体系，强化项目后评估管理工作，包括对总目标的评估、计划执行的评估、运营能力的评估、合作资源的评估等内容。

成本管控。统一建造标准的编制格式，将建造标准作为成本测算编制的强制要求。试点推行公司复审制度，开展复审咨询单位的招投标工作，原则上确定两家具备专业强或业务覆盖面广的咨询单位进行合作。

营销管理。精细营销计划盘点，智能数字营销，通过加强项目管理、资金回款管理，优化数字光明建设，完善营销管理手册来强化后台监管。紧跟市场供求变化，调整升级产品线，进一步完善营销条线考核激励政策，不断规范营销管理体系，强控营销费用，努力做到品牌效益最大化。对所有的存量资产进行了仔细梳理，一一建档，做到管理在心中，充分积极地进行存量资产的去化。

(二) 转型创新，培育新模式

公司聚焦于搞活终端，释放体制机制创新活力。公司坚持战略导向、市场导向、问题导向、合规导向，做到六个认清，推进无限向市场靠拢，无限发挥企业家的作用，无限靠近人的创造性，优质资源无限的向市场程度高、管理好、发展好的企业注入。

公司积极尝试贯通终端链接，集成五大平台与终端企业的最佳供应链、最优匹配点，探索“平台+终端”的经营拓展，产业联动的经营模式。

1. 五大平台建设

商业平台。全面提升商业地产的运营能级度。通过强化产品线研究能力、产品定位和设计管控能力、招商数据库建立能力、商业运营管理能力，租赁公寓和酒店业务能力，形成专业强、素质高的运营团队和产品体系标准。

物流平台。以产业和园区为载体，通过冷链、冷库、配送、大贸的有机结合，对现有产业模

式、商业模式和盈利模式进行研究和升级，加速融入大光明高蛋白战略。坚定平台化、市场化发展方向，积极推进并扩大仓配一体化。

供应链平台。要将“光明 919”打造为上海乃至全国区域客户生活品质的象征和社交聚会的首选，形成洋酒体验店新风向标，提高品牌知名度和专业度，扩大曝光度与影响力，让“光明 919”成为光明地产形象的立体展示。

服务平台。2019 年要大胆尝试，先做成再做精做优 1~3 种服务新模式，比如精品菜场、社区精品店等。新业务模式要符合光明食品集团和光明地产发展战略，有利于集聚各类资源优势，具备持续发展潜力，能够引领区域行业未来趋势。

建设平台。通过业务整合、资源协同、管理重构，充分发挥 1+1>2 的乘数效应，激发新活力。强化内部管理，加大新工艺、新技术的投入使用，提升产品和服务品质，用口碑赢得市场、赢得尊重。

2. 殷实农场建设

落实光明食品集团乡村振兴战略，扎实推进殷实农场建设，举全集团之力推进崇明花博会和东平小镇建设。光明地产上下一心、众志成城，密切配合，重点围绕转型升级，规范和强化项目管理，拓展产业发展基础，着力推进引资引技引智，打造高科技农业、打造高品质服务。

3. 校企合作建设

围绕华东师范大学光明国际食品设计学院项目工作计划，按照项目领导小组及工作小组的工作安排，落实完成学院筹备前期相关工作。工作机制进一步完善，确认三级例会工作制，即领导小组——工作小组——协调小组，每年、每季度分别召开领导小组及工作小组正式会议。与交大农生院新农村发展研究院团队就光明科技园区总体规划的咨询协议启动谈判，确定整体服务内容。与交大农生院生态环境修复团队在土壤修复、菌剂研发等领域进行探讨，形成微生物菌剂生产线项目可研报告的阶段性成果。

（三）深化协同，发挥最大优势

光明地产内部协同，充分利用现有资源，加强部门之间、部门与各单位之间的沟通协调，形成内部合作对接通路，发挥集团整体优势，加强相关产业链之间、相关产业与地产之间的协同发展，同频共振，最终实现各方共赢。

光明体系协同，在光明食品集团“四大战略”、“五个盘”、殷实农场建设、乡村振兴、搞活终端等工作中，公司明确自身在光明食品集团战略中的责任担当，协同、配合、反哺大光明主业发展，推进产业协同发展，强化优势互补，实现合作共赢。要抓重点、抓责任、抓实效，在花博会、东平小镇建设，进口博览会参展、西郊国际改造建设等重大项目中，做好支撑和服务。

外部资源合作，在与全国优秀房企土地合作的基础上，进一步固化优化合作模式。同时拓展在资金、资本、产业链、管控等方面进行全面深度协同，携手共赢。通过灵活的资本合作、资源协同，形成强强联手，以光明地产独有的资源和背景，吸引业内优秀大型标杆企业与我们进行更深入、广泛、全面的合作。

（四）管理重构，助力提升发展

1. 公司治理运作

以战略型董事会建设为核心，严格按照新的制度体系，以内容、时间、材料、服务为四个要素，进一步规范运作，发挥好董事会决策预先审核的保护墙作用。以产权请示制度为抓手，以新的绩效考核为抓手，管好产权请示、管好董监事人员、管好经营者持股、管好信息披露。做好线上 E 互动平台、投资者热线、线下现场接待调研及股东大会提问、官网、微信协同等方式强化多渠道、多层次的沟通机制建设。进一步提升广大投资者对公司的关注度，积极打造并强化集团在资本市场上的新标签、新形象，为公司市值管理的提升和资本市场的运作筑牢基础。

2. 信息化建设

在已有 IT 系统流程固化，主数据共享，内部门户、OA、ERP、EAS、HER 等统一平台，六大系

统全面覆盖基础上,进一步推进了软件正版化、网络互联互通建设、在光明食品集团 OA 系统建设层面先行先试、积极配合。推出光明通 3.0,新增数字运营、移动订会议室、日程在线查看、运营排行榜、费控系统深层次使用的业务内容。

深入推进财务信息化建设,打通业务软件与财务软件,开通了 ERP 销售模块与 EAS 对接、ERP 成本模块与 EAS 的对接,实现对成本费用核算、分析、考核等控制管理,利用信息系统建立预算控制、内部管控报表、分析报表,提高工作效率,同时也初步推进费控系统的上线,促进业财融合、资源共享。

3. 绩效管理完善

完善绩效用工基础管理,夯实人力资源体系建设。根据经营管理需要,对集团总部、直属房产企业以及合作项目的薪酬、绩效体系进行了优化调整。进一步健全了绩效考核制度,强化了体系建设。出台了 2018 版的《光明房地产集团股份有限公司总部绩效管理办法》、《光明房地产集团股份有限公司总部薪酬管理办法》;紧跟集团战略转型的需要,对原有直属企业绩效薪酬管理制度进行升级改造,深入研究合作项目目标评定方法、绩效考核及激励制度、人工成本管理、内部体系融合等问题,确保激励有效,保障制度的先进性。其中,苏南公司针对合作项目日益增加的状况,从节约成本和提高管控效果的角度,对一人多岗的情况,创新设置年薪系数、工作量系数,在不影响原有的工资体系的情况下,实现了多劳多得的激励原则。

4. 人才队伍建设

进一步细化现有绩效薪酬管理体系,建立以动态薪酬和优绩优酬为目标的人才激励新机制,激发员工进行自我管理,让优秀人才与集团共成长,激发广大干部员工的积极性和创造性。探索职业经理人制度,培育专业团队。积极发展混合所有制经济,寻求优秀的合作伙伴和管理团队入股。

5. 风险管控提升

完善内控体系建设,建立制度管控和信息化建设的有效、深度整合,以防范风险和提高效益为重心,全面提升风险管控能级。推进按制度办事,按流程操作的运行要求。加强投资过程的财务尽职调查和审计评估管理。建立长效机制,推动两进两单工作,提高工作实效。

2019 年,光明地产已经确立了以上海为主战场,多元化创新转型的“1+7+5+X”总体商业模式。其中:“1”是做实房地产业务的底板,为转型提供基础性保障;“7”是在以上海为主战场的多元创新转型中,结合自身优势、构建新型商业模式,包括保障房建设、城中村建设、殷实农场建设、历史名镇保护与开发、城市更新建设、租赁房建设、物流园区打造,并逐步向全国复制推广;“5”是在由专业型公司向综合性平台公司转型过程中构筑的“商业平台、物流平台、供应链平台、服务平台、建设平台”5 个关键平台,通过五大平台底板的打造,早日培育出新的经济增长点,同时成为嫁接光明食品集团丰富产业资源的重要载体;“X”是打造全新的商业模式,并与主业增强协同粘性,构建起全新价值链体系。

公司将充分运用上市公司平台、国资背景、光明食品集团资源等优势,积极协同光明食品集团优质资源,参与崇明国际生态岛建设、殷实农场建设、城市更新、租赁房建设等各项工作;全面布局参与上海打造全球卓越城市、长三角区域一体化、上海自贸试验区新片区、乡村振兴建设等战略,加大培育地产+产业元素,形成新的商业模式、盈利模式和核心竞争力,力争打造成为集社区居住、商业地产、物业物流服务为一体的系统运营商,成为以房地产为底板的综合性产业集团,成为城市新生活、新地标的开拓者,不断提升公司价值和市值。

公司坚持围绕改革、转型、协同、合作、创新的时代思维,永葆激情,不辱使命,精诚团结、昂扬斗志,努力发展成为主业突出、转型创新的卓越企业,力争成为模式先进、价值成长的创新企业,成为植根上海,花开全国的标杆企业,成为回报股东、奉献社会的和谐企业,共迎光明发展新征程,共筑企业腾飞新辉煌!

(一) 主营业务分析

1 财务报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	7,319,139,125.39	6,436,249,347.07	13.72
营业成本	5,268,097,858.44	3,967,688,472.84	32.77
销售费用	163,048,031.26	162,486,652.63	0.35
管理费用	267,780,500.87	204,977,702.80	30.64
财务费用	57,739,520.98	108,718,012.15	-46.89
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-7,399,259,968.38	-1,624,143,144.29	-355.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,425,657,521.00	-767,883,850.51	-85.66
筹资活动产生的现金流量净额	5,336,447,748.17	3,956,339,414.96	34.88
税金及附加	482,332,250.04	698,178,920.93	-30.92
管理费用	267,780,500.87	204,977,702.80	30.64
财务费用	57,739,520.98	108,718,012.15	-46.89
其他收益	1,968,803.86	365,193.60	439.11
投资收益	33,962,190.76	5,517,189.37	515.57
公允价值变动收益	151,228.44	0.00	100.00
信用减值损失	8,835,245.69	0.00	100.00
资产减值损失	0.00	9,768,978.43	-100.00
资产处置收益	1,162,842.35	656,464.32	77.14
营业外支出	12,784,630.65	8,216,594.35	55.60
归属于母公司所有者的净利润	503,411,406.96	834,931,401.66	-39.71
少数股东损益	223,264,793.27	102,651,800.62	117.50
其他综合收益的税后净额	0.00	133,518.47	-100.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	133,518.47	-100.00
将重分类进损益的其他综合收益	0.00	133,518.47	-100.00
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	133,518.47	-100.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	503,411,406.96	835,064,920.13	-39.72
归属于少数股东的综合收益总额	223,264,793.27	102,651,800.62	117.50
基本每股收益	0.2002	0.3746	-46.56
稀释每股收益	0.2002	0.3746	-46.56
销售商品、提供劳务收到的现金	6,163,999,997.48	11,002,937,130.67	-43.98
收到的税费返还	7,221,902.34	1,010,557.11	614.65
收到的其他与经营活动有关的现金	4,034,602,631.33	6,377,644,340.76	-36.74
经营活动现金流入小计	10,205,824,531.15	17,381,592,028.54	-41.28

经营活动产生的现金流量净额	-7,399,259,968.38	-1,624,143,144.29	-355.58
收回投资所收到的现金	0.00	164,237.10	-100.00
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	373,318.55	901,261.00	-58.58
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额	223,363,612.71	13,196,663.86	1,592.58
收到的其他与投资活动有关的现金	44,921,677.21	4,477,436.17	903.29
投资活动现金流入小计	268,658,608.47	18,739,598.13	1,333.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16,888,343.99	39,267,645.14	-56.99
投资支付的现金	3,470,000.00	0.00	100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	228,770,000.00	29,600,000.00	672.87
支付的其他与投资活动有关的现金	1,445,187,785.48	717,755,803.50	101.35
投资活动现金流出小计	1,694,316,129.47	786,623,448.64	115.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,425,657,521.00	-767,883,850.51	-85.66
吸收投资所收到的现金	762,300,000.00	74,532,000.00	922.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	163,500,000.00	74,532,000.00	119.37
取得借款所收到的现金	14,617,685,577.36	10,194,312,506.91	43.39
筹资活动现金流入小计	15,379,985,577.36	10,268,844,506.91	49.77
偿还债务所支付的现金	8,651,969,612.06	5,704,154,632.79	51.68
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,388,026,902.07	608,350,459.16	128.16
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,541,315.06	0.00	100.00
筹资活动现金流出小计	10,043,537,829.19	6,312,505,091.95	59.11
筹资活动产生的现金流量净额	5,336,447,748.17	3,956,339,414.96	34.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-304,452.56	51,172.75	-694.95
现金及现金等价物净增加额	-3,488,774,193.77	1,564,363,592.91	-323.02
期初现金及现金等价物余额	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74	41.76

营业收入变动原因说明:主要是房产主业本期销售面积同比增加所致。

营业成本变动原因说明:主要是房产主业本期结转销售面积同比增加所致。

销售费用变动原因说明:主要是下属子公司本期营销费用同比增加所致。

管理费用变动原因说明:主要是公司本期职工薪酬及鉴证咨询费等增加所致。

财务费用变动原因说明:主要是本期利息收入增加所致。

研发费用变动原因说明:无。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期收到预收房款减少及支付工程款增加等所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期处置子公司收到现金、收购项目股权及支付投资合联营企业股权投资款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期资产支持专项计划所收到的借款、发行中票及永续债同比增加所致。

税金及附加变动原因说明:主要是上期下属子公司存量资产出售土地增值税增加所致。

其他收益变动原因说明:主要是本期其他收益增加所致。

投资收益变动原因说明:主要是本期转让子公司股权收益增加所致。

公允价值变动收益变动原因说明:主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。

信用减值损失变动原因说明:主要是本期按新金融工具准则重分类所致。

资产减值损失变动原因说明:主要是本期按新金融工具准则重分类所致。

资产处置收益变动原因说明:主要是下属子公司本期固定资产处置收益增加所致。

营业外支出变动原因说明:主要是下属子公司偶然性支出增加所致。

归属于母公司所有者的净利润变动原因说明:主要是销售产品结构等因素的影响。

少数股东损益变动原因说明:主要是少数股东参股公司本期盈利增加所致。

其他综合收益的税后净额变动原因说明:主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额变动原因说明:主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。

将重分类进损益的其他综合收益变动原因说明:主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。

可供出售金融资产公允价值变动损益变动原因说明:主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。

归属于母公司所有者的综合收益总额变动原因说明:主要是销售产品结构等因素的影响。

归属于少数股东的综合收益总额变动原因说明:主要是少数股东参股公司本期盈利增加所致。

基本每股收益变动原因说明:主要是销售产品结构等因素的影响。

稀释每股收益变动原因说明:主要是销售产品结构等因素的影响。

销售商品、提供劳务收到的现金变动原因说明:主要是本期收到预收房款减少所致。

收到的税费返还变动原因说明:主要是下属子公司收到税费返还增加所致。

收到的其他与经营活动有关的现金变动原因说明:主要是本期收到企业间往来减少所致。

经营活动现金流入小计变动原因说明:主要是本期收到预收房款及企业间往来减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期收到预收房款减少及支付工程款增加等所致。

收回投资所收到的现金变动原因说明:主要是上期下属子公司出售上海银行股票所致。

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变动原因说明:主要是本期下属子公司处置资产减少所致。

处置子公司及其他经营单位收回的现金净额变动原因说明:主要是本期处置子公司收到的现金所致。

收到的其他与投资活动有关的现金变动原因说明:主要是投资下属子公司收到的其他与投资有关的现金所致。

投资活动现金流入小计变动原因说明:主要是本期处置子公司收到的现金所致。

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金变动原因说明:主要是本期下属子公司支付在建工程款减少所致。

投资支付的现金变动原因说明:主要是母公司本期支付冷链物流 CMBS 保证金所致。

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额变动原因说明:主要是本期收购项目股权同期增加所

致。

支付的其他与投资活动有关的现金变动原因说明: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变动原因说明:主要是本期收购项目股权及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变动原因说明:主要是本期处置子公司收到现金、收购项目股权及支付投资合联营企业股权投资款所致。

吸收投资所收到的现金变动原因说明:主要是公司本期发行永续债所致。

取得借款所收到的现金变动原因说明:主要是本期资产支持专项计划所收到的借款及发行中票所致。

筹资活动现金流入小计变动原因说明:主要是本期资产支持专项计划所收到的借款、发行中票及永续债所致。

偿还债务所支付的现金变动原因说明:主要是公司同期偿还借款增加所致。

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金变动原因说明:主要是公司支付普通股股利及利息支出增加所致。

支付的其他与筹资活动有关的现金变动原因说明:主要是本期支付资产支持专项计划及冷链项目 CMBS 登记费等增加所致。

筹资活动现金流出小计变动原因说明:主要是公司同期偿还借款等增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期资产支持专项计划所收到的借款、发行中票及永续债同比增加所致。

汇率变动对现金及现金等价物的影响变动原因说明: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,本期同比减少所致。

现金及现金等价物净增加额变动原因说明:主要是经营活动现金流量净额同比减少所致。

期初现金及现金等价物余额变动原因说明:主要是筹资活动现金流量净额同比增加所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

主营业务分行业、分地区情况

主营业务分行业情况						
分行业	2019年1-6月			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(%)
	营业收入	营业成本	毛利率(%)			
房地产开发	6,543,744,334.50	4,555,981,716.07	30.38%	11.78	31.27	减少10.34个百分点
物业及租赁	208,028,939.77	182,558,849.14	12.24%	1.65	1.52	增加0.11个百分点
其他	540,579,814.14	492,200,737.17	8.95%	49.38	58.30	减少5.13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	3,502,079,340.41	2,643,620,281.92	24.51	-24.37	-5.84	减少14.86个百分点
华中地区	2,137,484,160.26	1,472,008,968.83	31.13	131.88	127.46	增加1.34个百分点
华南地区	1,652,789,587.74	1,174,728,469.71	28.92	90.35	131.83	减少12.72个百分点
香港地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	无变化

(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	6,530,371,972.59	8.18	10,454,703,741.33	14.05	-37.54	主要是本期销售回款同比减少、支付土地款、工程款以及拍地保证金增加所致。
交易性金融资产	2,715,237.90	0.00	-	0.00	100.00	主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。
应收票据	1,100,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	-63.33	主要是下属子公司本期应收票据减少所致。
预付款项	1,418,501,676.54	1.78	2,907,466,483.25	3.91	-51.21	主要是下属子公司本期预付款减少所致。
其他应收款	13,294,488,618.92	16.66	9,656,458,888.65	12.97	37.67	主要是经营性往来及土地保证金等增加所致。
一年内到期的非流动资产	230,794.46	0.00	0.00	0.00	100.00	主要是下属子公司本期租赁办公室费用分期摊销所致。
其他流动资产	1,276,020,899.62	1.60	900,512,353.58	1.21	41.70	主要是下属子公司本期预交税金及留抵扣增值税增加所致。
可供出售金融资产	0.00	0.00	2,664,009.46	0.00	-100.00	主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。
长期股权投资	316,239,711.44	0.40	104,925,329.91	0.14	201.40	主要是公司本期合营、联营企业投资增加所致。
其他权益工具投资	100,000.00	0.00	0.00	0.00	100.00	主要是公司权益投资执行新金融工具准则重分类所致。
在建工程	67,175,172.93	0.08	38,612,932.39	0.05	73.97	主要是下属子公司本期在建工程支出增加所致。
其他非流动资产	34,036,275.43	0.04	107,551,344.42	0.14	-68.35	主要是下属子公司本期物业保修金返还所致。
应付票据	33,353,437.52	0.04	0.00	0.00	100.00	主要是下属子公司本期应付票据增加所致。
应付职工薪酬	112,554,567.11	0.14	177,944,692.00	0.22	-36.75	主要是本期发放年终工资奖金所致。
其他应付款	6,226,725,738.29	7.80	3,489,207,809.22	4.37	78.46	主要是本期经营性往来增加及动迁购房款等增加所致。
一年内到期的非流动负债	801,323,825.00	1.00	1,171,730,593.22	1.47	-31.61	主要是下属子公司本期归还银行借款所致。

2019 年半年度报告

长期借款	24,387,297,000.00	30.55	18,213,848,000.00	22.82	33.89	主要是母公司及下属子公司长期借款增加所致。
应付债券	4,755,125,756.27	5.96	3,500,000,000.00	4.38	35.86	主要是公司发行中票及购房尾款资产支持证券所致。
预计负债	37,777,773.52	0.05	23,594,799.90	0.03	60.11	主要是本期计提预计负债增加所致。
递延所得税负债	-	0.00	390,465.95	0.00	-100.00	主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。
其他权益工具	1,838,900,000.00	2.30	1,242,500,000.00	1.56	48.00	主要是本期公司发行永续债所致。
其他综合收益		0.00	1,171,397.88	0.00	-100.00	主要是持有的上海银行股票执行新金融工具准则重分类所致。
少数股东权益	950,744,956.94	1.19	429,434,064.71	0.54	121.39	主要是少数股东参股公司本期盈利增加所致。

其他说明：
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末,公司受限资产账面价值为 26,719,156,432.35 元,详见“财务报表附注:七、79、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) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

本报告期内,公司对外股权投资总额共计人民币 291695.2756 万元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

1、本公司通过合作方式(增资股权合作项目)取得了拥有四川省成都市青白江区凤凰新城 QBJP2018-3(252)号地块土地权属的项目公司四川雅灿房地产开发有限公司 51%股权且承担相应负债,土地成交总价为人民币 53764.944 万元。本次增资金额为人民币 5100 万元,公司目前拥有该项目 51%权益,需按相应比例支付上述地块的土地出让金。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn(临 2019-031)、(临 2019-032)、(临 2019-068)。

2、公司全资子公司农房集团通过合作方式(收购股权合作项目)取得了拥有浙江省宁波市北仑区 CX09-01a 地块土地权属的项目公司宁波仑茂置业有限公司 51%股权且承担相应负债,土地成交总价为人民币 99960.036 万元。本次收购总金额为人民币 55209.846144 万元,公司目前拥有该项目 51%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn(临 2019-034)、(临 2019-035)、(临 2019-068)。

3、公司通过合作方式(增资股权合作项目)取得了拥有江苏省常州市天宁区 JZX20181401 地块土地权属的项目公司常州天宸房地产开发有限公司 34%股权且承担相应负债,土地成交总价为人民币 170000 万元。本次增资金额为人民币 3400 万元,公司目前拥有该项目 34%权益,需按相应比例支付上述地块的土地出让金。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn(临 2019-038)、(临 2019-039)、(临 2019-068)。

4、公司全资子公司农房集团的参股公司南昌明伯置业有限公司通过合作模式(收购股权合作项目)取得了拥有江西省南昌市南昌县文山北路 DAJ2018015、DAJ2018016、DAJ2018018 三幅地块土地权属的项目公司江西晟城房地产开发有限公司 51%股权且承担相应负债,三幅地块的土地成交价分别为人民币 61488.5985 万元(DAJ2018015 地块)、人民币 63694.434 万元(DAJ2018016 地块)、人民币 50802.4815 万元(DAJ2018018 地块)。本次收购总金额为人民币 96009.108025 万元,公司目前持有南昌明伯 50%股权,需按相应比例支付上述收购金额,公司目前拥有该项目 25.5%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn(临 2019-068)。

5、公司全资子公司农房集团通过合作方式(增资股权合作项目)取得了拥有湖北省武汉市东西湖区 P(2018)135 号地块土地权属的项目公司葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司 36%股

权且承担相应负债，土地成交总价为人民币 74320 万元。本次增资金额为人民币 3600 万元，公司目前拥有该项目 36%权益，需按相应比例支付上述地块的土地出让金。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-059）、（临 2019-060）、（临 2019-068）。

6、公司全资子公司农房集团通过合作方式（增资股权合作项目）取得了拥有江苏省徐州市 2018-46 号地块土地权属的项目公司徐州美君房地产有限公司 33%股权且承担相应负债，土地成交总价为人民币 37200 万元。本次增资金额为人民币 4125 万元，公司目前拥有该项目 33%权益，需按相应比例支付上述地块的土地出让金。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-064）、（临 2019-065）、（临 2019-068）。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

1、公司全资子公司光明房地产集团上海汇晟置业有限公司（下称“光明汇晟”）通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地 03-01 地块。土地成交总价为人民币 10138 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-007）、（临 2019-068）。

2、公司全资子公司光明汇晟通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地 05-01 地块。土地成交总价为人民币 21267 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-007）、（临 2019-068）。

3、公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市崇明区陈家镇 CMSA0008 单元 19-01（实验生态社区 41 号）地块。土地成交总价为人民币 85608 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-011）、（临 2019-068）。

4、公司全资子公司农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司（下称“农房万阳”）通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市杨浦区定海社区 B1-3 地块（大桥街道 118 街坊二期）。土地成交总价为人民币 57800 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-033）、（临 2019-068）。

5、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了浙江省宁波市江北区 JB04-05-02、JB04-05-05 地块（孔浦桂王家 1#、2#地块）。土地成交总价为人民币 154949.76 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-037）、（临 2019-068）。

6、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了江苏省常州市钟楼区 JZX20191103 地块。土地成交总价为人民币 86000 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-058）、（临 2019-068）。

7、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了广西柳州市 P(2019)32 号地块。土地成交总价为人民币 39800 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-063）、（临 2019-068）。

8、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了浙江省金华市金东区江东镇金武街东侧、南下王路北侧地块。土地成交总价为人民币 9461.2661 万元，公司目前拥

有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-068）。

9、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了浙江省金华市金东区江东镇金武街东侧、南下王路南侧地块。土地成交总价为人民币 3202.6544 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-068）。

10、公司全资子公司农房集团通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了重庆市渝北区两路组团 I 分区 I25-1 号地块。土地成交总价为人民币 61500 万元，公司目前拥有该项目 100%权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-068）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期末余额	当期变动
股票	2,715,237.90	151,228.44

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

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。

截止本公告日，本次交易已在上海联合产权交易所办理完成产权交易手续，并办理完成工商营业执照变更登记。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要控股公司分析

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	59,729,138,759.64	9,953,097,681.02	6,989,333,438.86	818,570,825.21	561,078,091.25
上海申宏冷藏储运有限公司	26,940,000.00	48,702,521.35	-66,147,222.18	4,658,660.55	-4,840,162.47	-4,840,162.47
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00	604,544,392.30	39,724,557.42	18,492,500.56	-9,481,081.41	-9,481,081.41
上海海博物流（集团）有限公司	200,000,000.00	347,898,013.03	40,796,972.66	88,777,306.47	-34,823,901.45	-29,691,887.75
上海海博斯班赛国际物流有限公司	70,000,000.00	397,819,357.58	83,101,671.74	84,904,724.70	2,421,880.03	2,421,880.03
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	927,000,682.65	147,866,127.24	0.00	-3,210,344.26	-3,210,344.26
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	100,000,000.00	425,157,742.44	81,038,291.02	0.00	-5,827,208.50	-5,827,208.50
上海光明泗泾建设发展有限公司	100,000,000.00	219,281,328.75	85,300,301.57	0.00	-4,446,366.80	-4,446,366.80
杭州千岛湖立元置业有限公司	10,000,000.00	1,038,025,752.40	-159,730,239.27	0.00	-3,622,298.38	-3,622,298.38
浙江明佑置业有限公司	100,000,000.00	785,373,609.97	85,354,443.06	0.00	-4,552,273.93	-4,552,273.93
烟台平土房地产有限公司	60,000,000.00	507,973,213.42	-307,661,245.37	0.00	-6,986,432.59	-6,986,432.59
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	100,000,000.00	494,734,120.07	79,437,520.42	0.00	-6,429,474.98	-6,429,474.98
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	20,000,000.00	820,874,737.17	-22,461,180.92	789,942.23	-17,464,630.15	-17,464,630.15

余姚中珉置业有限公司	20,000,000.00	755,829,242.90	-27,117,571.78	0.00	-4,923,882.95	-4,923,882.95
云南光明紫博置业有限公司	100,000,000.00	1,147,353,979.67	-14,580,701.15	0.00	-12,078,511.87	-12,078,511.87
郑州光明开元置业有限公司	100,000,000.00	502,458,425.96	-26,836,705.37	0.00	-26,704,296.10	-26,704,296.10
常州明城置业发展有限公司	100,000,000.00	1,427,083,114.15	77,332,934.71	0.00	-3,347,653.90	-3,347,653.90
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	100,000,000.00	1,352,227,529.48	83,276,613.37	0.00	-6,424,085.30	-6,424,085.30
苏州绿森不动产开发有限公司	40,000,000.00	2,099,629,250.22	34,584,074.29	0.00	-1,136,256.56	-1,136,256.56
上海海博供应链管理有限公司	10,000,000.00	293,395,211.68	24,359,706.48	171,847,368.89	1,541,814.61	1,541,814.61
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	100,000,000.00	1,545,511,661.54	98,707,559.27	0.00	-1,290,580.73	-1,290,580.73
武汉明利房地产开发有限公司	100,000,000.00	457,606,616.30	9,155,662.51	0.00	-844,337.49	-844,337.49
四川雅灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	956,403,272.96	83,344,806.61	0.00	-1,518,196.07	-1,518,196.07
上海光明房地产服务集团有限公司	50,000,000.00	5,332,477.37	185,004.43	1,115,427.73	185,004.43	185,004.43
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上海农工商房地产置业有限公司	100,000,000.00	1,010,582,052.37	587,959,488.69	26,780,302.81	-6,497,699.61	-6,497,699.61

(2) 主要参股公司分析

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
无锡致弘置业有限公司	0.00									0.00	
镇江广丰房地产有限公司	10,200,020.92			-2,435,467.09						7,764,553.83	
苏州和都置业有限公司	2,944,511.39			-2,944,511.39						0.00	
常州百俊房地产开发有限公司	0.00									0.00	
长沙碧明房地产开发有限公司	16,123,373.9			-1,864,394.70						14,258,979.20	
无锡明景置业有限公司	16,030,694.92			-6,103,496.19						9,927,198.73	
常州亿泰房地产开发有限公司	35,389,910.45			-8,771,829.11						26,618,081.34	
常州天宸房地产开发有限公司	0.00	34,000,000.00		-3,685,554.57						30,314,445.43	
杭州润昕置业有限公司	8,721,180.74	93,000,000.00		393,670.61						102,114,851.35	
镇江扬启房地产开发有限公司	0.00	4,900,000.00		-763,694.21						4,136,305.79	
重庆天惠房地产开发有限公司	5,835,816.59	33,620,000.00		-3,426,678.24						36,029,138.35	
上海城明置业有限公司	0.00	25,000,000.00		-247,525.67						24,752,474.33	
徐州美君房地产有限公司	0.00	41,250,000.00		-606,137.91						40,643,862.09	
宁波明科置业有限公司	0.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,679,821.00									9,679,821.00	

(七) 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

二、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

□适用 √不适用

(二) 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。

(三) 其他披露事项

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 2 月 21 日	www.sse.com.cn (临 2019-019)	2019 年 2 月 22 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn (临 2019-054)	2019 年 5 月 18 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

1、公司于 2019 年 2 月 21 日召开 2019 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修订<公司章程>部分条款的提案》、《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》、《关于申请注册发行超短期融资券的提案》。

2、公司于 2019 年 5 月 17 日召开 2018 年年度股东大会，会议审议通过了《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度报告全文及摘要》、《2018 年财务决算报告》、《2019 年财务预算报告》、《关于 2018 年度利润分配的预案》、《关于 2019 年度预计日常关联交易的提案》、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2019 年度财务审计机构、内部控制审计机构的提案》、《关于 2018 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的提案》、《关于支付独立董事年度津贴的提案》。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0

三、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	正履行承诺中，积极寻找社会法人股股东
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	<p>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。</p>	长期	是	是		

与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	上市公司控股股东：光明食品集团	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。	长期	是	是		
	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 1）	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 2）	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 6.54 元/股（光明集团最低减持价格）。	3 年	是	是		
	置入资产价值保证及补偿	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 3）	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	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，大都市资产、农工商绿化通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 6.54 元/股（光明集团最低减持价格）（注 4）	3 年	是	否	农工商绿化于 2019 年 5 月 14 日通过集中竞价交易累计违规减持了本公司股票 1,101,796 股，占本公司总股本的 0.05%。	农工商绿化将违规减持所得收益 120.65 万元全额上缴本公司，同时完全服从监管机构的处罚决定，并将不断加强对相关法律法规、规范性文件的学习，加强持有证券账户的管理，加强事先和上市公司及监管部门的沟通，防止此类事情的再次发生。
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，农房集团的四名自然人股东通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 4.74 元/股（农房集团自然人股东最低减持价格）。	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		

注（1）：

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 2019 年 6 月 30 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。

截止2019年6月30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（2）：

2017年8月28日，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(3):

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,本公司于 2019 年 8 月 23 日召开第八届董事会第一百七十五次会议,审议通过《关于转让资产暨关联交易的议案》,本公司以协议转让方式将在公司重组过程中农工商房地产(集团)有限公司置入资产中部分不动产(土地使用权系划拨取得)转让至光明食品集团全资子公司上海牛奶(集团)有限公司。根据光明食品集团在本公司重组时所出具的《关于置入资产涉及瑕疵不动产的补充承诺函》,发生回购情形时,本次交易对价确定的原则为该等不动产回购时的评估值和重组时的评估值两者以高者为准。经评估,本次交易标在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 70,161,327 元(含税),本次关联交易的成交金额为人民币 70,161,327 元(含税)。同日,本公司与牛奶集团签订《资产回购框架协议》,约定将不晚于 2019 年 9 月底之前完成付款及交房,付款方式为一次性付款。本次关联交易将为公司 2019 年度增创归母净利润约为人民币 4,800 万元(上述数据未经审计,对公司净利润影响额以注册会计师年度审计数据为准)。

注(4):

本公司股东上海农工商绿化有限公司于 2019 年 5 月 14 日通过集中竞价交易累计减持了光明地产股票 1,101,796 股,占光明地产总股本的 0.05%,最低成交价 6.19 元/股,最高成交价 6.52 元/股,成交价复权后低于 12 元/股。上述减持行为违反了本公司在光明地产 2015 年重大资产重组事项中作出的关于“在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内,农工商绿化通过二级市场减持海博股份(现更名为光明地产)股票的价格不低于 12 元/股(最低减持价格)。若未来上市公司股票价格因分红、配股进行除权、除息调整的,则上述最低减持价格将进行相应调整”的承诺。

上海农工商绿化有限公司于 2019 年 7 月 3 日收到上海证券交易所下发的《关于对光明房地产集团股份有限公司股东上海农工商绿化有限公司予以监管关注的决定》(上证公监函〔2019〕0058 号)。经查明,农工商绿化将上述违规减持所得收益 120.65 万元全额上缴公司,据此可酌情从轻处理。鉴于上述事实 and 情节,根据《股票上市规则》第 17.1 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》有关规定,做出如下监管措施决定:对光明房地产集团股份有限公司控股股东的一致行动人上海农工商绿化有限公司予以监管关注。

上海农工商绿化有限公司于 2019 年 7 月 10 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局下发的《关于对上海农工商绿化有限公司采取出具警示函措施的决定》(沪证监决【2019】90 号)。根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(证监会公告【2013】55 号)第六条第一款的规定,我局决定对你公司采取出具警示函的行政监管措施。

本公司已将《行政监管措施决定书》及时告知农工商绿化,农工商绿化表示完全服从中国证监会上海监管局的行政监管措施决定,同时将不断加强对相关法律法规、规范性文件的学习,加强持有上市公司股票的证券账户的管理,加强事先和上市公司及监管部门的沟通,防止此类事情的再次发生。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

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

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、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(下称“宜兴明丰”)	浙江万达建设集团有限公司(下称“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了解除《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		二审已判决	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。2019年7月29日,无锡市中级人民法院作出判决,判决浙江万达赔偿宜兴明丰23136776.4元。	执行中

光明房地产集团股份有限公司(下称“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。	30780000元		二审已判决	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。2019年7月29日,上海市第一中级人民法院作出驳回上诉,维持原判的判决。	执行中
上海农工商建设发展有限公司(下称“农工商建设”或“原告”)	昆山明丰房地产有限公司(下称“昆山明丰”或“被告”)		建设工程施工合同纠纷	2010年6月30日,原、被告签订《建设工程承包补充合同》,约定被告将昆山市张浦镇英伦尊邸项目土建和安装工程发包给原告施工,2010年7月23日,原、被告签订《建设工程施工合同》,提交住建部门备案。合同签订后,原告按约履行了合同义务,因被告原因导致未能按期或者开工后多次停工,各期工程在2011年12月22日至2013年8月9日期间陆续完成竣工验收。2018年11月30日,审计单位对无争议项目出具审计报告,审定总价为422598880.74元,但双方仍有争议项目决算事宜未解决,为此,农工商建设于2019年5月向苏州市中级人民法院提起诉讼,要求昆山明丰支付工程款7500万元,并赔偿停工、窝工损失600万元。	81000000元		一审审理中		

(三) 其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外,截至2019年6月30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。尽管目前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。

七、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。

八、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。

九、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) 相关股权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、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

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：本公司全资子公司农房集团；受让方：上海梅林正广和股份有限公司，与本公司为同一控制人光明食品集团下属兄弟企业，互为关联人。	双方于 2019 年 3 月 13 日签订《股权转让合同》	通过协议转让方式出售农房集团全资子公司上海广林物业管理有限公司 100%股权	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。	25,008.070835 万元	25,008.070835 万元	现金	本次关联交易将为公司 2019 年度增创归母净利润约为人民币 5,400 万元（上述数据未经审计，对公司净利润影响额以注册会计师年度审计数据为准）	具体内容详见在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2019-025）、（临 2019-026）、（临 2019-027）。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

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
出让方：本公司；受让方：光明食品集团全资子公司上海牛奶（集团）有限公司，与本公司为同一控制人光明食品集团下属兄弟企业，互为关联人。	双方于 2019 年 8 月 13 日签订《资产回购框架协议》	通过协议转让方式出售在公司重组过程中农工商房地产（集团）有限公司置入资产中部分不动产（土地使用权系划拨取得）	根据《承诺函》，发生回购情形时，本次交易对价确定的原则为该等不动产回购时的评估值和重组时的评估值两者以高者为准，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。	70,161,327 元（含税）	70,161,327 元（含税）	现金	本次关联交易将不晚于 2019 年 9 月底之前完成付款及交房，付款方式为一次性付款，本次关联交易将为公司 2019 年度增创归母净利润约为人民币 4,800 万元（上述数据未经审计，对公司净利润影响额以注册会计师年度审计数据为准）

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

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	母公司的控股子公司	0	0	0	838,716,464	-25,716,464	813,000,000
光明食品（集团）有限公司	控股股东	0	0	0	17,500,000,000	-500,000,000	17,000,000,000
上海鲜花港企业发展有限公司	集团兄弟公司	0	0	0	350,000,000	0	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)	母公司的全资子公司	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
合计		0	0	0	18,888,716,464	-525,716,464	18,363,000,000
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 192 亿元，借款额度期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		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) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
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						3,123,835,164.12							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						10,073,301,628.42							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						10,073,301,628.42							
担保总额占公司净资产的比例（%）						70.91							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						9,256,551,628.42							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						2,970,862,572.06							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						12,227,414,200.48							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、 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. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	100.1
2.物资折款	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	76
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	无
2.转移就业脱贫	无
3.易地搬迁脱贫	无
4.教育脱贫	无
5.健康扶贫	无
6.生态保护扶贫	无
7.兜底保障	无
8.社会扶贫	无
9.其他项目	
其中：9.1.项目个数（个）	4
9.2.投入金额	100.1
9.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	76
三、所获奖项（内容、级别）	无

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

5. 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。

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 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

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

本公司及下属子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

(三) 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

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017年3月，财政部发布了《企业会计准则第22号金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。

2019年4月，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），通知适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

本公司根据上述准则及通知规定的起始日开始执行，详细内容请参见财务报表附注中“重要会计政策和会计估计的变更”说明。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、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	3,358,972	0.15						3,358,972	0.15
1、国家持股									
2、国有法人持股	0							0	
3、其他内资持股	3,358,972	0.15						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	2,225,277,771	99.85						2,225,277,771	99.85
1、人民币普通股	2,225,277,771	99.85						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、股份总数	2,228,636,743	100						2,228,636,743	100

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

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

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	43,184
截止报告期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	0	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人
华宝信托有限责任公司	-2,127,540	46,329,538	2.08	0	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）	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
邦信资产管理有限公司	-2,000,000	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有法人

广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	37,999,000	1.71	0	未知	0	国有法人
华夏人寿保险股份有限公司－分红一个险分红		31,675,602	1.42	0	未知	0	未知
张智刚	-2,505,000	29,516,422	1.32	0	未知	0	境内自然人
华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品		28,753,344	1.29	0	未知	0	未知
刘江丽		23,480,110	1.05	0	未知	0	境内自然人
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	46,329,538	人民币普通股	46,329,538				
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				
邦信资产管理有限公司	38,245,438	人民币普通股	38,245,438				
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				
华夏人寿保险股份有限公司－分红一个险分红	31,675,602	人民币普通股	31,675,602				
张智刚	29,516,422	人民币普通股	29,516,422				
华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	28,753,344	人民币普通股	28,753,344				
刘江丽	23,480,110	人民币普通股	23,480,110				
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

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（普通合伙） （原名：上海颀桥自来水管理站）	696,010	---	696,010	---
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	---	696,010	---
3	发行人未明确持有人	696,010	---	696,010	---
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会 （原名：中国农业银行上海市分行机关工会）	696,009	---	696,009	---

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**三、控股股东或实际控制人变更情况**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、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
沈宏泽	董事	3,692,393	3,692,393	0	---
邢秀燕	董事	0	0	0	---
杨国平	独立董事	0	0	0	---
史剑梅	独立董事	0	0	0	---
朱 凯	独立董事	0	0	0	---
韩新胜	监事	0	0	0	---
谢 云	监事	16,900	16,900	0	---
罗 杰	监事	13,000	13,000	0	---
李 艳	高管	895,394	895,394	0	---
何为群	高管	0	0	0	---
刘权平	高管	0	0	0	---
董文俊	高管	0	0	0	---
黄 峻	高管	16,900	16,900	0	---
袁小忠	高管	0	0	0	---
盛雪群	高管	0	0	0	---
王宏伟	高管	0	0	0	---
张晖明(已离任)	独立董事	0	0	0	---

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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、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
张晖明	独立董事(原)	离任
黄 峻	副总裁	聘任
袁小忠	总工程师	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、2019年2月21日，公司董事会收到公司独立董事张晖明先生的书面辞职申请。张晖明先生因任期届满，请求辞去公司独立董事、董事会战略委员会委员、董事会审计委员会委员、董事会薪酬与考核委员会主任委员的职务。张晖明先生的请求自辞职申请送达公司董事会之日起生效。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn (临 2019-020)。

2、2019年3月19日，公司召开第八届董事会第一百五十五次会议，审议通过了《关于聘任黄峻先生为副总裁的议案》、《关于聘任袁小忠先生为总工程师的议案》。两位高管的任职期限至公

司第八届董事会任期届满为止。公司独立董事就本次会议审议的所有议案发表了一致同意的意见。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2019-028）、（临 2019-029）。

三、其他说明

适用 不适用

第九节 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、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	2.15	1.84	16.85	
速动比率	0.59	0.54	9.26	
资产负债率 (%)	82.20	82.38	减少0.18个百分点	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	2.10	5.71	-63.22	主要是销售产品结构等 因素的影响。
利息偿付率 (%)	100	100	0	

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、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。

本公司于 2019 年 1 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）（债券简称：19 光明房产 MTN001），票面利率为 5.9%，期限为 3+N 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2019 年 3 月 1 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券简称：19 光明房产 MTN002），票面利率为 3.98%，期限为 3+2 年，本次债券发行无担保。

本公司于 2019 年 1 月 2 日发行了规模为人民币 200,000,000.00 元的上银光明地产购房尾款资产支持专项计划（产品名称：优先 A1 级资产支持证券），预期收益率 5.5%，到期日 2019 年 10 月 26 日，本次发行无担保。

本公司于 2019 年 1 月 2 日发行了规模为人民币 450,000,000.00 元的上银光明地产购房尾款资产支持专项计划（产品名称：优先 A2 级资产支持证券），预期收益率 6.5%，到期日 2021 年 10 月 26 日，本次发行无担保。

十一、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 2019 年 06 月 30 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 331.85 亿元，已使用授信额度为 173.15 亿元。

十二、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

十三、公司发生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

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2019年6月30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	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	七、1	6,530,371,972.59	10,454,703,741.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,715,237.90	
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	七、4	1,100,000.00	3,000,000.00
应收账款	七、5	1,505,233,860.31	2,146,191,635.71
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,418,501,676.54	2,907,466,483.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	13,294,488,618.92	9,656,458,888.65
其中:应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
买入返售金融资产			
存货	七、9	54,133,135,309.64	46,822,933,191.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、11	230,794.46	
其他流动资产	七、12	1,276,020,899.62	900,512,353.58
流动资产合计		78,161,798,369.98	72,891,266,293.94
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		0.00	2,664,009.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	316,239,711.44	104,925,329.91
其他权益工具投资	七、17	100,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	71,815,010.55	94,946,505.09
固定资产	七、20	618,467,595.77	621,701,825.94
在建工程	七、21	67,175,172.93	38,612,932.39
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	223,666,301.17	233,514,295.38
开发支出			

商誉	七、27	2,270,587.52	2,270,587.52
长期待摊费用	七、28	27,516,185.05	23,924,873.18
递延所得税资产	七、29	298,853,772.48	304,341,564.70
其他非流动资产	七、30	34,036,275.43	107,551,344.42
非流动资产合计		1,660,140,612.34	1,534,453,267.99
资产总计		79,821,938,982.32	74,425,719,561.93
流动负债：			
短期借款	七、31	12,042,359,311.22	13,117,821,928.69
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	33,353,437.52	0.00
应付账款	七、35	6,128,149,332.11	8,077,764,321.03
预收款项	七、36	9,212,322,391.36	11,317,035,811.75
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	112,554,567.11	177,944,692.00
应交税费	七、38	1,836,591,186.60	2,175,300,232.29
其他应付款	七、39	6,226,725,738.29	3,489,207,809.22
其中：应付利息		205,293,278.51	101,234,001.35
应付股利		117,567,231.57	59,697,633.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	801,323,825.00	1,171,730,593.22
其他流动负债			
流动负债合计		36,393,379,789.21	39,526,805,388.20
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	24,387,297,000.00	18,213,848,000.00
应付债券	七、44	4,755,125,756.27	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	七、47	1,447,162.92	1,619,190.70
预计负债	七、48	37,777,773.52	23,594,799.90
递延收益	七、49	26,810,508.25	26,967,251.66
递延所得税负债			390,465.95
其他非流动负债	七、50	15,222,879.42	15,094,599.34
非流动负债合计		29,223,681,080.38	21,781,514,307.55
负债合计		65,617,060,869.59	61,308,319,695.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具	七、52	1,838,900,000.00	1,242,500,000.00
其中：优先股			
永续债		1,838,900,000.00	1,242,500,000.00
资本公积	七、53	1,322,944,968.72	1,354,009,291.49
减：库存股			
其他综合收益		0.00	1,171,397.88

专项储备			
盈余公积	七、57	519,165,868.39	519,009,682.01
一般风险准备			
未分配利润	七、58	7,344,485,575.68	7,342,638,687.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,254,133,155.79	12,687,965,801.47
少数股东权益		950,744,956.94	429,434,064.71
所有者权益（或股东权益）合计		14,204,878,112.73	13,117,399,866.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		79,821,938,982.32	74,425,719,561.93

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

2019年6月30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	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		287,824,044.31	796,904,336.76
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	23,905,206,413.49	20,146,950,179.70
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		3,554,937.78	3,554,937.78
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		60,950.56	
流动资产合计		24,193,091,408.36	20,943,854,516.46
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	6,573,863,922.91	6,275,763,624.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		924,977.10	812,252.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		123,237.13	123,237.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,574,912,137.14	6,276,699,114.12
资产总计		30,768,003,545.50	27,220,553,630.58
流动负债：			
短期借款		10,300,000,000.00	5,756,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		3,981,105.46	18,000,000.00
应交税费		5,758,169.52	15,830,014.93
其他应付款		770,139,945.31	4,330,896,570.11
其中：应付利息		138,448,683.87	53,897,683.25
应付股利		93,132,937.29	35,263,339.19
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		200,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		11,279,879,220.29	10,120,726,585.04
非流动负债：			
长期借款		4,739,000,000.00	3,913,000,000.00
应付债券		4,805,125,756.27	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		24,435,527.52	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		9,568,561,283.79	7,426,905,073.05
负债合计		20,848,440,504.08	17,547,631,658.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具		1,838,900,000.00	1,242,500,000.00
其中：优先股			
永续债		1,838,900,000.00	1,242,500,000.00
资本公积		4,497,568,732.50	4,497,568,732.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		316,589,631.34	316,589,631.34
未分配利润		1,037,867,934.58	1,387,626,865.65
所有者权益（或股东权益）合计		9,919,563,041.42	9,672,921,972.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,768,003,545.50	27,220,553,630.58

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

合并利润表
2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	七、59	7,319,139,125.39	6,436,249,347.07
其中:营业收入	七、59	7,319,139,125.39	6,436,249,347.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,238,998,161.59	5,142,049,761.35
其中:营业成本	七、59	5,268,097,858.44	3,967,688,472.84
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	七、60	482,332,250.04	698,178,920.93
销售费用	七、61	163,048,031.26	162,486,652.63
管理费用	七、62	267,780,500.87	204,977,702.80
研发费用			
财务费用	七、64	57,739,520.98	108,718,012.15
其中:利息费用		192,725,868.48	158,512,994.03
利息收入		159,657,499.18	64,235,132.87
加:其他收益	七、65	1,968,803.86	365,193.60
投资收益(损失以“-”号填列)	七、66	33,962,190.76	5,517,189.37
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-38,330,156.02	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、68	151,228.44	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、69	8,835,245.69	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、70		9,768,978.43
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、71	1,162,842.35	656,464.32
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,126,221,274.90	1,310,507,411.44
加:营业外收入	七、72	22,662,487.56	27,467,303.60
减:营业外支出	七、73	12,784,630.65	8,216,594.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,136,099,131.81	1,329,758,120.69
减:所得税费用	七、74	409,422,931.58	392,174,918.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		726,676,200.23	937,583,202.28
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		726,676,200.23	937,583,202.28
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		503,411,406.96	834,931,401.66
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		223,264,793.27	102,651,800.62

填列)			
六、其他综合收益的税后净额			133,518.47
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			133,518.47
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			133,518.47
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			133,518.47
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		726,676,200.23	937,716,720.75
归属于母公司所有者的综合收益总额		503,411,406.96	835,064,920.13
归属于少数股东的综合收益总额		223,264,793.27	102,651,800.62
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.2002	0.3746
(二)稀释每股收益(元/股)		0.2002	0.3746

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：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

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十七、4	94,779,879.73	
减：营业成本			
税金及附加		256,628.25	133,889.70
销售费用			
管理费用		51,147,259.68	48,088,827.12
研发费用			
财务费用		-146,958,962.71	38,275,101.66
其中：利息费用		431,893,647.52	107,436,228.11

利息收入		585,521,072.09	83,148,976.60
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-38,330,156.02	998,814,159.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-38,330,156.02	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		152,004,798.49	912,316,340.54
加：营业外收入		1,206,466.26	0.03
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		153,211,264.75	912,316,340.57
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		153,211,264.75	912,316,340.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		153,211,264.75	912,316,340.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		153,211,264.75	912,316,340.57
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

2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,163,999,997.48	11,002,937,130.67
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			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		7,221,902.34	1,010,557.11
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	4,034,602,631.33	6,377,644,340.76
经营活动现金流入小计		10,205,824,531.15	17,381,592,028.54
购买商品、接受劳务支付的现金		8,259,024,601.41	6,709,995,567.26
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		328,398,528.68	277,450,195.92
支付的各项税费		1,879,917,322.32	2,296,913,443.07
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	7,137,744,047.12	9,721,375,966.58
经营活动现金流出小计		17,605,084,499.53	19,005,735,172.83
经营活动产生的现金流量净额		-7,399,259,968.38	-1,624,143,144.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			164,237.10
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		373,318.55	901,261.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		223,363,612.71	13,196,663.86
收到其他与投资活动有关的现金	七、76	44,921,677.21	4,477,436.17
投资活动现金流入小计		268,658,608.47	18,739,598.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,888,343.99	39,267,645.14
投资支付的现金		3,470,000.00	
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		228,770,000.00	29,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、76	1,445,187,785.48	717,755,803.50
投资活动现金流出小计		1,694,316,129.47	786,623,448.64
投资活动产生的现金流量净额		-1,425,657,521.00	-767,883,850.51

额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		762,300,000.00	74,532,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		163,500,000.00	74,532,000.00
取得借款收到的现金		14,617,685,577.36	10,194,312,506.91
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,379,985,577.36	10,268,844,506.91
偿还债务支付的现金		8,651,969,612.06	5,704,154,632.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,388,026,902.07	608,350,459.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,096,000.00	23,530,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	3,541,315.06	
筹资活动现金流出小计		10,043,537,829.19	6,312,505,091.95
筹资活动产生的现金流量净额		5,336,447,748.17	3,956,339,414.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-304,452.56	51,172.75
五、现金及现金等价物净增加额		-3,488,774,193.77	1,564,363,592.91
加：期初现金及现金等价物余额		9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
六、期末现金及现金等价物余额		5,912,596,234.84	8,196,439,859.65

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

2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		104,755,065.56	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,718,763,908.39	9,672,231,232.60
经营活动现金流入小计		8,823,518,973.95	9,672,231,232.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		46,077,735.85	46,274,069.37
支付的各项税费		16,225,536.31	944,069.52
支付其他与经营活动有关的现金		15,619,136,445.60	9,037,898,417.66
经营活动现金流出小计		15,681,439,717.76	9,085,116,556.55
经营活动产生的现金流量净额		-6,857,920,743.81	587,114,676.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			874,230,000.00
取得投资收益收到的现金			
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		596,530,000.00	
投资活动现金流入小计		596,530,000.00	874,230,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		234,369.10	99,849.48
投资支付的现金		650,000,000.00	880,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		272,900,000.00	164,268,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		923,134,369.10	1,044,367,849.48
投资活动产生的现金流量净额		-326,604,369.10	-170,137,849.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		598,800,000.00	
取得借款收到的现金		7,659,240,000.00	1,016,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,258,040,000.00	1,016,000,000.00
偿还债务支付的现金		796,000,000.00	1,050,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		783,053,864.48	378,809,557.61
支付其他与筹资活动有关的现金		3,541,315.06	
筹资活动现金流出小计		1,582,595,179.54	1,428,809,557.61
筹资活动产生的现金流量净额		6,675,444,820.46	-412,809,557.61
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		-509,080,292.45	4,167,268.96
加：期初现金及现金等价物余额		796,904,336.76	567,396,915.34
六、期末现金及现金等价物余额		287,824,044.31	571,564,184.30

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

2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2019年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49		1,171,397.88		519,009,682.01		7,342,638,687.09		12,687,965,801.47	429,434,064.71	13,117,399,866.18
加：会计政策变更							-1,171,397.88		156,186.38		1,405,677.45		390,465.95		390,465.95
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		1,354,009,291.49				519,165,868.39		7,344,044,364.54		12,688,356,267.42	429,434,064.71	13,117,790,332.13
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			596,400,000.00		-31,064,322.77						441,211.14		565,776,888.37	521,310,892.23	1,087,087,780.60
(一) 综合收益总额											503,411,406.96		503,411,406.96	223,264,793.27	726,676,200.23
(二) 所有者投入和减少资本			596,400,000.00		-31,064,322.77								565,335,677.23	307,342,098.96	872,677,776.19
1. 所有者投														307,342,098.96	307,342,098.96

2019 年半年度报告

入的普通股													.96	6
2. 其他权益工具持有者投入资本			596,400,000.00										596,400,000.00	596,400,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-31,064,322.77	-31,064,322.77
(三) 利润分配													-502,970,195.82	-502,970,195.82
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-502,970,195.82	-502,970,195.82
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

2019 年半年度报告

6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,228,636,743.00	1,838,900,000.00	1,322,944,968.72	0.00	519,165,868.39	7,344,485,575.68	13,254,133,155.79	950,744,956.94	14,204,878,112.73					

项目	2018 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	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				-514,300,787.00		133,518.47				492,064,210.46		157,503,830.12	649,701,559.05	
(一) 综合							133,518.47				834,931,401.		152,863,859.6	987,928,779.75	

2019 年半年度报告

收益总额											66			2	
(二) 所有者投入和减少资本														29,746,000.00	29,746,000.00
1. 所有者投入的普通股														29,746,000.00	29,746,000.00
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															
(三) 利润分配											-342,867,191.20			-25,106,029.50	-367,973,220.70
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-342,867,191.20			-25,106,029.50	-367,973,220.70
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转	514,300,787.00				-514,300,787.00										
1. 资本公积转增资本(或股本)	514,300,787.00				-514,300,787.00										
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收															

2019 年半年度报告

益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,228,636,743.00			1,354,009,291.49		1,182,934,722		420,929,085.20		6,877,937,751.00			643,895,667.69	11,526,591,473.10

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,242,500,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,387,626,865.65	9,672,921,972.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			596,400,000.00							-349,758,931.07	246,641,068.93
（一）综合收益总额										153,211,264.75	153,211,264.75
（二）所有者投入和减少资			596,400,000.00								596,400,000.00

2019 年半年度报告

本			00.00							00.00	
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			596,400,000.00							596,400,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-502,970,195.82	-502,970,195.82	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-502,970,195.82	-502,970,195.82	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00		1,838,900,000.00		4,497,568,732.50				316,589,631.34	1,037,867,934.58	9,919,563,041.42

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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							

2019 年半年度报告

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				-514,300,787.00					569,449,149.37	569,449,149.37
（一）综合收益总额										912,316,340.57	912,316,340.57
（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										-342,867,191.20	-342,867,191.20
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-342,867,191.20	-342,867,191.20
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. 其他综合收益结转留存收益											

2019 年半年度报告

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636 ,743.00				4,497,568 ,732.50				218,509, 034.53	1,437,43 9,015.53	8,382,153 ,525.56

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

三、公司基本情况

1. 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 2019 年 6 月 30 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 8 月 23 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2019 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海海博物流（集团）有限公司	海博物流
2	上海明悦全胜酒业发展有限公司	明悦全胜酒业
3	上海华丰国际集装箱仓储公司码头	华丰
4	上海海博货迪物流有限公司	货迪
5	上海农工商经济贸易有限公司	农工商经贸
6	上海海博申配物流有限公司	申配
7	上海海鸿贸易发展有限公司	海鸿
8	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	西郊福斯特
9	上海农信电子商务有限公司	农信
10	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家
11	上海菜管家现代农业发展有限公司	现代农业

12	上海艾易贸易有限公司	艾易
13	北京菜管家农产品贸易有限公司	北京菜管家
14	上海海博供应链管理有限公司	供应链
15	上海明悦全胜企业发展有限公司	明悦全胜
16	上海申宏冷藏储运有限公司	申宏储运
17	上海申宏安达冷藏有限公司	安达冷藏
18	上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	申宏冷藏
19	上海海博西班牙赛国际物流有限公司	西班牙赛
20	上海海博西郊物流有限公司	西郊物流
21	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	汇晟
22	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	金山卫
23	上海光明泗泾建设发展有限公司	泗泾建设
24	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖立元
25	浙江明佑置业有限公司	浙江明佑
26	烟台平土房地产有限公司	烟台平土
27	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴鸿鹄
28	余姚中珉置业有限公司	余姚中珉
29	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	江苏明宏
30	云南光明紫博置业有限公司	云南紫博
31	常州明城置业发展有限公司	常州明城
32	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州置业
33	苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州绿淼
34	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江明玖
35	武汉明利房地产开发有限公司	武汉明利
36	郑州光明开元置业有限公司	郑州开元
37	农工商房地产（集团）有限公司	农房集团
38	上海明旺房地产有限公司	上海明旺
39	上海明晟房地产有限公司	明晟
40	昆山新城市置业发展有限公司	昆山新城市
41	上海东旺房地产有限公司	东旺房产
42	上海泰尔发房地产开发有限公司	泰尔发
43	上海东旺房地产经纪有限公司	东旺经纪
44	上海东兰经济发展有限责任公司	东兰
45	上海周航房产有限公司	周航
46	上海东茗房产有限公司	东茗
47	农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海福运
48	张家港福运置业有限公司	张家港福运
49	昆山福兴置业发展有限公司	昆山福兴
50	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山福依
51	上海飞驰物业发展有限公司	飞驰
52	上海民众装饰设计工程有限公司	民众
53	上海农工商建设发展有限公司	建设
54	上海程卫建筑劳务有限公司	程卫
55	上海农工商华都实业（集团）有限公司	华都实业
56	上海华都大厦有限公司	华都大厦
57	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业
58	上海农工商房屋置换有限公司	置换
59	上海明汇投资发展有限公司	明汇投资
60	上海新世纪大厦发展有限公司	新世纪大厦
61	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江酒店
62	香港上海华都投资有限公司	香港华都
63	上海农工商物业经营管理有限公司	农工商物业
64	上海锦如置业有限公司	锦如置业
65	郑州华都商业管理有限公司	郑州华都
66	武汉华都商业管理有限公司	武汉华都
67	郑州农工商华臻置业有限公司	华臻置业

68	蒙阳索河新天地置业有限公司	蒙阳索河新天地
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	上海金山房产经营有限公司	金山置业
92	上海农工商建筑材料有限公司	材料
93	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖新世纪
94	镇江明旺房地产开发有限公司	镇江明旺
95	镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江兴兆
96	上海农工商房地产置业有限公司	农房置业
97	昆山明丰房地产有限公司	昆山明丰
98	农工商房地产集团上海银航置业有限公司	银航
99	上海北茂置业发展有限公司	北茂置业
100	农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	汇航
101	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州
102	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳置业
103	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳明丰
104	山东菏泽平土房地产有限公司	山东菏泽
105	农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司	金益置业
106	农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳明胜
107	农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳明豪
108	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	湖南置业
109	扬州华利置业有限公司	扬州华利
110	农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	汇菁
111	农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波置业
112	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	南浔置业
113	农工商房地产集团北仑置业有限公司	北仑置业
114	上海中景房产有限责任公司	中景
115	上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	合伙企业
116	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	杭州萧山
117	上海农工商房地产投资管理有限公司	投资管理
118	农工商房地产（集团）广西四通置业有限公司	广西四通
119	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州投资
120	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州富阳
121	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	浙江金华
122	上海众裕投资管理有限公司	众裕
123	农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	汇禹

124	农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州明旺
125	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	申阳置业
126	农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	汇松置业
127	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	汇德置业
128	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	泰日置业
129	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	汇慈置业
130	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海明堰
131	四川光明牧桦置业有限公司	四川牧桦
132	上海汇旭置业有限公司	汇旭
133	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	奉发
134	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	宁波奉化
135	上海光明明显置业有限公司	光明明显
136	宁波仑茂置业有限公司	宁波仑茂
137	宁波骏茂房地产开发有限公司	宁波骏茂
138	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	葛洲坝润明
139	四川雅灿房地产开发有限公司	四川雅灿
140	上海光明房地产服务集团有限公司	服务集团
141	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	汇兆

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司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。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

6. 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。

7. 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“五、(20)长期股权投资”。

8. 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。

9. 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。

10. 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

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

终止确认时，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。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其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。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据以及前瞻性信息。

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1、单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合 2：组合中，各账龄组合预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率（%）
0-6 个月（含 6 个月）	0
7-12 个月（含 12 个月）	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3 年以上	100

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本附注五、12. 应收账款。

15. 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。

16. 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。

17. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资**其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

19. 长期应收款**长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

20. 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，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

21. 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。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 生物资产适用 不适用**26. 油气资产**适用 不适用**27. 使用权资产**适用 不适用**28. 无形资产****(1). 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。

(2). 内部研究开发支出会计政策适用 不适用**29. 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。

30. 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

31. 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

32. 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。

33. 租赁负债

适用 不适用

34. 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。

35. 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的合同义务；
- （2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

2、金融负债与权益工具的会计处理

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

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

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

36. 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。

37. 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。

38. 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。

39. 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。

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

41. 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。

42. 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“可供出售金融资产”重分类至“其他权益工具投资”。	公司第八届董事会第一百六十六次会议	可供出售金融资产: 减少 100,000 元 其他权益工具投资: 增加 100,000 元
(2) 资产负债表中“可供出售金融资产”重分类至“交易性金融资产”。	公司第八届董事会第一百六十六次会议	可供出售金融资产: 减少 2,564,009.46 元 交易性金融资产: 增加 2,564,009.46 元 其他综合收益: 减少 1,171,397.88 元 递延所得税负债: 减少 390,465.95 元 留存收益: 增加 1,561,863.83 元
(3) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示;“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示。比较数据相应调整。	按照财政部要求	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”,“应收票据”本期金额 1,100,000.00 元,上期金额 3,000,000.00 元;“应收账款”本期金额 1,505,233,860.31 元,上期金额 2,146,191,635.71 元; “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”,“应付票据”本期金额 33,353,437.52 元,上期金额 0.00 元;“应付账款”本期金额 6,128,149,332.11 元,上期金额 8,077,764,321.03 元。

其他说明:

执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号),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

(3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	10,454,703,741.33	10,454,703,741.33	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		2,564,009.46	2,564,009.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	3,000,000.00	3,000,000.00	
应收账款	2,146,191,635.71	2,146,191,635.71	
应收款项融资			
预付款项	2,907,466,483.25	2,907,466,483.25	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	9,656,458,888.65	9,656,458,888.65	

其中：应收利息	0.00	0.00	
应收股利	0.00	0.00	
买入返售金融资产			
存货	46,822,933,191.42	46,822,933,191.42	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	900,512,353.58	900,512,353.58	
流动资产合计	72,891,266,293.94	72,893,830,303.40	2,564,009.46
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	2,664,009.46	0.00	-2,664,009.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	104,925,329.91	104,925,329.91	
其他权益工具投资		100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	94,946,505.09	94,946,505.09	
固定资产	621,701,825.94	621,701,825.94	
在建工程	38,612,932.39	38,612,932.39	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	233,514,295.38	233,514,295.38	
开发支出			
商誉	2,270,587.52	2,270,587.52	
长期待摊费用	23,924,873.18	23,924,873.18	
递延所得税资产	304,341,564.70	304,341,564.70	
其他非流动资产	107,551,344.42	107,551,344.42	
非流动资产合计	1,534,453,267.99	1,531,889,258.53	-2,564,009.46
资产总计	74,425,719,561.93	74,425,719,561.93	
流动负债：			
短期借款	13,117,821,928.69	13,117,821,928.69	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8,077,764,321.03	8,077,764,321.03	
预收款项	11,317,035,811.75	11,317,035,811.75	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	177,944,692.00	177,944,692.00	
应交税费	2,175,300,232.29	2,175,300,232.29	
其他应付款	3,489,207,809.22	3,489,207,809.22	
其中：应付利息	101,234,001.35	101,234,001.35	
应付股利	59,697,633.47	59,697,633.47	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,171,730,593.22	1,171,730,593.22	

其他流动负债			
流动负债合计	39,526,805,388.20	39,526,805,388.20	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	18,213,848,000	18,213,848,000	
应付债券	3,500,000,000	3,500,000,000	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	1,619,190.70	1,619,190.70	
预计负债	23,594,799.90	23,594,799.90	
递延收益	26,967,251.66	26,967,251.66	
递延所得税负债	390,465.95		-390,465.95
其他非流动负债	15,094,599.34	15,094,599.34	
非流动负债合计	21,781,514,307.55	21,781,123,841.60	-390,465.95
负债合计	61,308,319,695.75	61,307,929,229.80	-390,465.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00	
其他权益工具	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00	
其中：优先股			
永续债	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00	
资本公积	1,354,009,291.49	1,354,009,291.49	
减：库存股			
其他综合收益	1,171,397.88		-1,171,397.88
专项储备			
盈余公积	519,009,682.01	519,165,868.39	156,186.38
一般风险准备			
未分配利润	7,342,638,687.09	7,344,044,364.54	1,405,677.45
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	12,687,965,801.47	12,688,356,267.42	390,465.95
少数股东权益	429,434,064.71	429,434,064.71	
所有者权益（或股东权益） 合计	13,117,399,866.18	13,117,790,332.13	390,465.95
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	74,425,719,561.93	74,425,719,561.93	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部新金融工具准则的相关规定公司对持有的金融资产做如下调整：

1. 将原列示在“可供出售金融资产”的上海市区天天搬场运输有限公司的股权投资调整至“其他权益工具投资”，调整金额为 100,000.00 元；

2. 将原列示在“可供出售金融资产”的上海银行股票投资调整至“交易性金融资产”，调整金额为 2,564,009.46 元；

3. 追溯调整导致期初留存收益增加 1,561,863.83 元，其他综合收益减少 1,171,397.88，递延所得税负债减少 390,465.95 元。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	796,904,336.76	796,904,336.76	
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	20,146,950,179.70	20,146,950,179.70	
其中：应收利息	0.00	0.00	
应收股利	3,554,937.78	3,554,937.78	
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			
流动资产合计	20,943,854,516.46	20,943,854,516.46	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,275,763,624.46	6,275,763,624.46	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	812,252.53	812,252.53	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	123,237.13	123,237.13	
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,276,699,114.12	6,276,699,114.12	
资产总计	27,220,553,630.58	27,220,553,630.58	
流动负债：			
短期借款	5,756,000,000.00	5,756,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	18,000,000.00	18,000,000.00	
应交税费	15,830,014.93	15,830,014.93	
其他应付款	4,330,896,570.11	4,330,896,570.11	
其中：应付利息	53,897,683.25	53,897,683.25	
应付股利	35,263,339.19	35,263,339.19	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	10,120,726,585.04	10,120,726,585.04	
非流动负债：			

长期借款	3,913,000,000.00	3,913,000,000.00	
应付债券	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	13,905,073.05	13,905,073.05	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,426,905,073.05	7,426,905,073.05	
负债合计	17,547,631,658.09	17,547,631,658.09	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00	
其他权益工具	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00	
其中：优先股			
永续债	1,242,500,000.00	1,242,500,000.00	
资本公积	4,497,568,732.50	4,497,568,732.50	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	316,589,631.34	316,589,631.34	
未分配利润	1,387,626,865.65	1,387,626,865.65	
所有者权益（或股东权益）合计	9,672,921,972.49	9,672,921,972.49	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,220,553,630.58	27,220,553,630.58	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，以及根据财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》的规定变更财务报表的格式。具体影响科目及金额见上述调整报表。

43. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%注 1

消费税	按应税销售收入计缴	适用酒类税目
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

2. 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。

3. 其他

适用 不适用

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	919,389.83	1,672,569.24
银行存款	6,306,955,936.85	9,619,843,795.23
其他货币资金	222,496,645.91	833,187,376.86
合计	6,530,371,972.59	10,454,703,741.33
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 2,401,165,001.22 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
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	222,371,339.58	431,525,715.79
定期存单质押	26,095,143.00	36,000,000.00
售房监管户	369,309,255.17	585,807,596.93
合计	617,775,737.75	1,053,333,312.72

公司本期无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
交易性权益工具投资	2,715,237.90	2,564,009.46
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	2,715,237.90	2,564,009.46

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、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	1,100,000.00	3,000,000
商业承兑票据		
合计	1,100,000.00	3,000,000

(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

(5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6) 坏账准备的情况

适用 不适用

(7) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、应收账款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内（含1年）	1,315,901,717.02
1年以内小计	1,315,901,717.02
1至2年	205,532,109.99
2至3年	14,590,981.49
3年以上	52,543,751.99
合计	1,588,568,560.49

(2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	66,518,928.96	4.19	35,489,276.69	53.35	31,029,652.27	84,618,836.69	3.79	37,489,276.69	44.30	47,129,560.00
其中：										
按组合计提坏账准备	1,522,049,631.53	95.81	47,845,423.49	3.14	1,474,204,208.04	2,147,655,024.30	96.21	48,592,948.59	2.26	2,099,062,075.71
其中：										
组合1	1,288,650,378.23	81.12			1,288,650,378.23	1,462,452,311.25	65.51			1,462,452,311.25
组合2	233,399,253.30	14.69	47,845,423.49	57.41	185,553,829.81	685,202,713.05	30.70	48,592,948.59		636,609,764.46
合计	1,588,568,560.49	/	83,334,700.18	/	1,505,233,860.31	2,232,273,860.99	/	86,082,225.28	/	2,146,191,635.71

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
连城建铭房地产开发有限公司	40,470,800.00	12,141,240.00	30.00	预计部分无法收回
上海广裕食品有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	预计无法收回
上海锦慧国际贸易有限公司	229,712.46	229,712.46	100.00	预计无法收回
上海数字贸易有限公司	48,309.73	48,309.73	100.00	预计无法收回
IDSLOGISTICS	55,156.34	55,064.07	100.00	预计无法收回
上海厚岸食品贸易有限公司	4,657,791.99	4,657,791.99	100.00	预计无法收回
顶沛（上海）供应链管理有限公司	872,924.30	872,924.30	100.00	预计无法收回
上海永会食品有限公司	454,720.00	454,720.00	100.00	预计无法收回
上海牧欢牛羊肉销售有限公司	143,254.41	143,254.41	100.00	预计无法收回
北京恒盛翔宇科技发展有限公司	1,755,000.00	1,755,000.00	100.00	预计无法收回

上海豫园餐饮食品有限公司	2,817,411.27	2,817,411.27	100.00	预计无法收回
味优生物科技(上海)有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	预计无法收回
北京中垦绿粮油有限公司	6,000,000.00	3,300,000.00	55.00	预计部分无法收回
李善龙	5,032,283.00	5,032,283.00	100.00	预计无法收回
吴小兵	310,000.00	310,000.00	100.00	预计无法收回
光明食品集团上海东海农场有限公司	1,941,565.46	1,941,565.46	100.00	预计无法收回
合计	66,518,928.96	35,489,276.69	53.35	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
0-6月(含6月)	82,800,359.02		
7-12月	64,844,580.18	3,242,229.01	5
1年以内(含1年)	147,644,939.20	3,242,229.01	5
1至2年(含2年)	38,238,158.52	3,823,815.86	10
2至3年(含3年)	9,623,967.09	2,887,190.13	30
3年以上	37,892,188.49	37,892,188.49	100
合计	233,399,253.30	47,845,423.49	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	86,082,225.28	6,224.90	2,753,750.00		83,334,700.18
合计	86,082,225.28	6,224.90	2,753,750.00		83,334,700.18

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	收回方式
上海厚岸食品贸易有限公司	2,000,000.00	银行存款收回
合计	2,000,000.00	/

其他说明:

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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1,352,609,163.83元,占应收账款期末余额合计数的比例85.15%,相应的坏账准备期末余额37,141,240.00元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 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

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 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	1,358,362,663.95	95.76	2,848,435,903.93	97.98
1至2年	19,597,208.28	1.38	21,886,851.10	0.75
2至3年	2,177,063.86	0.15	4,160,013.29	0.14
3年以上	38,364,740.45	2.70	32,983,714.93	1.13
合计	1,418,501,676.54	100.00	2,907,466,483.25	100.00

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。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
长兴县国土资源局	667,390,000.00	47.05
郑州市二七区财政局	450,000,000.00	31.72
郑州市二七区重点项目保证金管理领导小组	50,000,000.00	3.52
广西丰合投资有限公司	19,529,779.44	1.38
中桓建设集团有限公司	16,410,000.00	1.16
合计	1,203,329,779.44	84.83

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款**项目列示**

√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	13,294,488,618.92	9,656,458,888.65
合计	13,294,488,618.92	9,656,458,888.65

其他说明：

□适用 √不适用

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

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(4). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	9,579,872,144.87
1 年以内小计	9,579,872,144.87
1 至 2 年	3,765,864,049.43
2 至 3 年	39,984,135.64
3 年以上	228,165,815.11
合计	13,613,886,145.05

(5). 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	1,772,456,319.86	3,387,585,108.13
联营、合营企业往来款	5,329,462,436.68	3,009,067,020.79
垫付拆迁款	2,102,282,790.42	2,095,647,423.35
保证金	4,128,302,506.28	1,234,615,838.55
代收代付款	121,270,801.05	98,858,619.31
押金	19,128,747.96	38,618,941.62
备用金	8,262,361.25	2,834,772.15
其他	132,720,181.55	111,168,792.18
合计	13,613,886,145.05	9,978,396,516.08

(6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	19,901,977.98		302,035,649.45	321,937,627.43
2019年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			80,414.00	80,414.00
本期转回	2,548.25		2,617,967.05	2,620,515.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	19,899,429.73		299,498,096.40	319,397,526.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	321,937,627.43	80,414.00	2,620,515.30		319,397,526.13
合计	321,937,627.43	80,414.00	2,620,515.30		319,397,526.13

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	收回方式
盐城市住房公积金管理中心	900,000.00	银行存款收回
合计	900,000.00	/

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(9). 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	2,102,282,790.42	1-3年	15.44	0
武汉市公共资源交易管理办公室	保证金	1,808,450,000.00	0-6个月	13.28	0
长沙公共资源交易中心	保证金	740,330,000.00	0-6个月	5.44	0
云南骐辉投资有限公司	往来款	598,773,879.06	0-6个月	4.40	0
上海城明置业有限公司	往来款	537,500,000.00	0-6个月	3.95	0
合计	/	5,787,336,669.48	/	42.51	0

(10). 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
南宁国粮房地产开发有限公司	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。2019 年 8 月 2 日已收到该款项。

其他说明：

无

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(12). 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

9. 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	3,605,415.28		3,605,415.28	509,454.02		509,454.02
在产品						

库存商品	217,842,600.59	3,902,694.77	213,939,905.82	139,251,262.80	3,902,694.77	135,348,568.03
周转材料	18,899,782.12		18,899,782.12	19,057,773.57		19,057,773.57
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	45,008,779,688.68	428,010,581.62	44,580,769,107.06	36,762,177,910.96	485,474,804.38	36,276,703,106.58
开发产品	7,420,538,089.94	335,529,801.78	7,085,008,288.16	8,577,654,199.55	514,732,378.28	8,062,921,821.27
出租开发产品	1,733,600,058.57	55,958,627.65	1,677,641,430.92	1,864,018,548.19	55,958,627.65	1,808,059,920.54
工程施工	589,662,720.01	37,222,358.63	552,440,361.38	553,118,794.76	37,222,358.63	515,896,436.13
发出商品	831,018.90		831,018.90	4,436,111.28		4,436,111.28
合计	54,993,759,374.09	860,624,064.45	54,133,135,309.64	47,920,224,055.13	1,097,290,863.71	46,822,933,191.42

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	715,215,091.13	749,223,032.37
嘉定新城D9空间	2014年4月	2020年6月	5.00亿	100,119,082.27	99,039,648.97
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿	1,288,709,827.61	1,255,014,116.37
风景城邦-南郡（镇江明旺C块）	2013年1月	2019年9月	5.34亿	105,503,226.90	320,424,733.89
农房-澜湾九里	2011年12月	2020年5月	9.48亿	354,430,037.40	239,751,999.96
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	740,635,603.43	726,770,300.05
御河丹城	2014年1月	2021年6月	12.82亿	156,373,256.01	962,756,603.15
朗悦华府	2013年11月	2020年12月	2.73亿	151,412,098.13	141,455,822.85
东方大境府	2014年7月	2019年10月	12.85亿	1,165,381,231.31	1,164,397,459.16
湖北国展中心广场	2014年5月	2019年9月	26.10亿	1,306,971,727.93	2,327,096,924.62
光明城市	2015年11月	2020年12月	58.00亿	2,189,200,660.06	1,948,987,552.64
光明御品	2016年5月	2021年12月	27.89亿	1,336,926,725.75	1,605,562,129.36
金山万航苑	2018年3月	2020年6月	98.86亿	7,000,576,325.44	6,547,991,887.52
荥阳索河新天地商业项目	2017年5月	2019年12月	2.81亿	259,103,149.12	247,679,121.16
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	291,302,253.13	272,293,205.19
松江区南站大型居住社区C18-43-01地块动迁安置房项目	2017年10月	2020年6月	25.80亿	1,808,603,286.72	1,949,814,659.06
光明小镇	2019年6月	2020年12月	17.00亿	753,063,952.71	753,445,016.78
光明·淳安府	2017年5月	2019年9月	20.84亿	948,250,424.64	915,715,622.19
陶里三期	2018年4月	2019年10月	10.00亿	446,827,412.29	331,041,366.44
原生海	2011年4月	2020年12月	13.30亿	582,459,968.60	522,594,681.92

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	216,781,170.47	211,401,338.67
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	166,836,523.42	148,183,541.40
金山瞰海苑	2018 年 11 月	2021 年 11 月	64.54 亿	4,204,387,039.09	3,921,724,831.51
留贤景园	2018 年 7 月	2020 年 5 月	3.64 亿	170,497,703.72	110,225,714.80
光明·蓉府	2018 年 11 月	2020 年 11 月	16.29 亿	947,362,007.47	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	2,185,340,268.28	2,020,696,734.69
香樟园	2018 年 4 月	2019 年 11 月	11.63 亿	691,621,837.99	608,056,289.72
泉城熙悦	2018 年 6 月	2020 年 12 月	9.91 亿	307,443,124.58	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	1,419,637,151.56	1,339,372,389.54
吴江汾湖五院北项目	2019 年 4 月	2021 年 3 月	20.54 亿	1,187,045,452.05	1,108,498,352.15
紫宸府	2018 年 1 月	2019 年 9 月	8.31 亿	539,176,091.72	493,138,807.05
临沪大道项目 044 地块	2018 年 4 月	2019 年 8 月	14.80 亿	1,038,135,775.57	963,662,067.15
临沪大道项目 045 地块	2018 年 4 月	2019 年 8 月	15.20 亿	1,032,731,171.14	965,074,378.31
奉贤区南桥新城 16 单元 29-01 地块	2019 年 6 月	2021 年 3 月	19.4 亿	1,327,439,110.18	
湖北葛洲坝项目	2019 年 6 月	2022 年 9 月	19.36 亿	805,017,743.52	
三林保障房基地	2019 年 4 月	2020 年 12 月	24.41 亿	906,176,585.01	
光明梦想城	2019 年 2 月	2023 年 3 月	40 亿	757,159,407.85	
青白江项目	2019 年 1 月	2020 年 12 月	14 亿	650,151,727.81	
丰合名座项目	2018 年 11 月	2019 年 12 月	0.25 亿	9,047,985.77	
光明墅	2019 年 6 月	2021 年 4 月	17.6 亿	882,763,421.91	
118 街坊二期	尚未开工	待定	待定	580,942,068.05	
光明府一期	2019 年 3 月	2021 年 12 月	17.29 亿	448,351,056.63	
光明璟宸苑	2019 年 4 月	2021 年 10 月	30.56 亿	369,807,743.45	
奉化宁南贸易物流区六号地块	2019 年 5 月	2021 年 6 月	11.28 亿	540,517,571.61	
海湾金茂悦	2018 年 11 月	2021 年 3 月	25.71 亿	1,214,910,820.43	
其他				708,433,788.82	695,235,338.31
合计				45,008,779,688.68	36,762,177,910.96

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	209,090,009.45	825,644,408.87	400,711,036.86	634,023,381.46
光明依晨苑	2018 年 9 月	360,781,618.10	268,010,524.43	181,342,726.54	447,449,415.99
新世纪花园	2014 年 12 月	13,183,857.43	848,028.00	11,165,068.00	2,866,817.43
福依庄园	2017 年 12 月	388,255,505.72	-	87,514,897.68	300,740,608.04
溧阳英伦尊邸	2016 年 3 月	6,826,918.60		18,858.88	6,808,059.72
燕山国际花园	2016 年 6 月	127,819,752.46		17,130,482.73	110,689,269.73

中央公园	2017年12月	15,109,122.73	139,593.18		15,248,715.91
领尚小区	2016年12月	44,898,000.00		1,470,000.00	43,428,000.00
明丰环湖花园	2012年1月	51,645,329.69			51,645,329.69
朗悦华府	2018年12月	138,812,198.23		39,640,349.78	99,171,848.45
宜兴英伦尊邸	2016年12月	292,730,300.77		478,074.51	292,252,226.26
逸品春江	2017年12月	105,957,920.25	-	20,459,019.99	85,498,900.26
湖海城市花园	2017年9月	325,803,389.60	825,899.90	188,773,277.19	137,856,012.31
镇江风景城邦	2018年6月	188,992,040.13	133,704,371.12	206,679,919.00	116,016,492.25
水香花苑	2015年12月	34,226,111.50			34,226,111.50
福德庄园	2015年6月	53,971,466.16			53,971,466.16
浦峰名庭	2015年12月	70,384,613.78		19,955,965.24	50,428,648.54
幸福天地	2015年12月	174,465,368.46	167,675.00	1,410,058.44	173,222,985.02
尚东城-褐石公元	2016年11月	87,319,501.51		3,877,103.30	83,442,398.21
农房-索河湾	2018年8月	301,033,814.56		61,752,864.68	239,280,949.88
嘉定新城D9空间	2016年10月	39,575,102.08	1,826,124.54		41,401,226.62
澜山苑	2016年12月	23,421,972.42		18,567,236.32	4,854,736.10
檀府	2016年6月	24,564,204.54		2,513,546.51	22,050,658.03
农房-城市花苑	2016年12月	530,523,190.18			530,523,190.18
领御小区	2017年12月	263,502,296.74		68,157,085.31	195,345,211.43
农房尚海湾 (右岸澜庭)	2017年5月	565,659,694.41		408,257,639.65	157,402,054.76
湖北国展中心 广场B6	2017年12月	75,619,334.96		2,536,878.14	73,082,456.82
光明御品	2018年1月	80,852,201.94			80,852,201.94
莘泽苑	2017年8月	9,755,408.98		9,755,408.98	-
咏泽苑	2017年11月	3,444,929.85		2,904,254.38	540,675.47
西郊乐缤纷	2017年1月	956,768,051.87	12,465,901.50	29,580,151.02	939,653,802.35
万丰公寓	2017年10月	409,746,093.89			409,746,093.89
溧阳风景英伦	2014年12月	50,871,995.36		6,371,574.92	44,500,420.44
农房-澜湾九里	2017年12月	81,274,182.17		3,735,334.15	77,538,848.02
名宿华府	2017年9月	95,143,856.09	-	40,958,799.51	54,185,056.58
陶里	2016年7月	14,997,218.70		688,928.85	14,308,289.85
光明城市	2018年12月	1,071,588,018.35	864,215,170.49	1,040,012,652.79	895,790,536.05
光明海樾府	2018年3月	260,947,405.08		152,743,107.58	108,204,297.50
铂悦华府	2018年12月	272,698,166.63		75,168,278.43	197,529,888.20
万阳公寓	2018年10月	209,955,896.63			209,955,896.63
其他		545,438,139.55	296,455,198.69	505,725,446.97	336,167,891.27
合计		8,577,654,199.55	2,404,302,895.72	3,610,056,026.33	7,420,538,089.94

出租开发产品

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
通北路 400 号	124,888,975.94		124,888,975.94	0.00
镇江金陵风景城邦大酒店	167,355,223.37	1,470,000.00	3,726,498.19	165,098,725.18
熙藏苑	867,395,831.57			867,395,831.57
嘉定新城 D9 空间	126,260,412.88			126,260,412.88
其他	578,118,104.43	5,137,028.50	8,410,043.99	574,845,088.94
合计	1,864,018,548.19	6,607,028.50	137,025,518.12	1,733,600,058.57

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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	3,902,694.77					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	485,474,804.38			57,464,222.76		428,010,581.62
开发产品	514,732,378.28			179,202,576.50		335,529,801.78
出租开发产品	55,958,627.65					55,958,627.65
工程施工	37,222,358.63					37,222,358.63
合计	1,097,290,863.71			236,666,799.26		860,624,064.45

(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 3,282,715,621.37 元,本期确定借款利息费用的资本化率为 5.37%。

(4). 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

10、持有待售资产

□适用 √不适用

11、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的长期待摊费用	230,794.46	
合计	230,794.46	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明：

无

12、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	1,268,940,461.06	899,910,897.96
理财产品		
其他	7,080,438.56	601,455.62
合计	1,276,020,899.62	900,512,353.58

其他说明：

无

13、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 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

16、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										
镇江广丰房地产有限公司	10,200,020.92			-2,435,467.09					7,764,553.83	
苏州和都置业有限公司	2,944,511.39			-2,944,511.39						
杭州润昕置业有限公司	8,721,180.74	90,000,000.00		3,393,670.61					102,114,851.35	
长沙碧明房地产开发有限公司	16,123,373.90			-1,864,394.70					14,258,979.20	
常州亿泰房地产开发有限公司	35,389,910.45			-8,771,829.11					26,618,081.34	
宁波明科置业有限公司		10,000,000.00							10,000,000.00	
小计	73,378,997.40	100,000,000.00		-12,622,531.68					160,756,465.72	
二、联营企业										
无锡明景置业有限公司	16,030,694.92			-6,103,496.19					9,927,198.73	
常州百俊房地产开发有限公司										
镇江扬启房地产开发有限公司		4,900,000.00		-763,694.21					4,136,305.79	
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,679,821.00								9,679,821.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	5,835,816.59	41,000,000.00		-10,806,678.24					36,029,138.35	
上海城明置业有限公司		25,000,000.00		-247,525.67					24,752,474.33	
徐州美君房地产有限公司		41,250,000.00		-606,137.91					40,643,862.09	
常州天宸房地产开发有限公司		34,000,000.00		-3,685,554.57					30,314,445.43	
小计	31,546,332.51	146,150,000.00		-22,213,086.79					155,483,245.72	
合计	104,925,329.91	246,150,000.00		-34,835,618.47					316,239,711.44	

其他说明

无

17、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海市区天天搬场运输有限公司	100,000.00	100,000.00
合计	100,000.00	100,000.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海市区天天搬场运输有限公司					以非交易目的持有。	

其他说明：

适用 不适用

18、其他非流动金融资产

适用 不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)、采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	121,423,919.17			121,423,919.17
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	33,053,800.00			33,053,800.00
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转至存货等其他资产				
(4) 合并范围减少	33,053,800.00			33,053,800.00
4. 期末余额	88,370,119.17			88,370,119.17
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	26,477,414.08			26,477,414.08
2. 本期增加金额	2,885,083.53			2,885,083.53
(1) 计提或摊销	2,885,083.53			2,885,083.53
3. 本期减少金额	12,807,388.99			12,807,388.99
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转至存货等其他资产				
(4) 合并范围减少	12,807,388.99			12,807,388.99
4. 期末余额	16,555,108.62			16,555,108.62
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	71,815,010.55		71,815,010.55
2. 期初账面价值	94,946,505.09		94,946,505.09

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√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
桃浦路商铺	5,606,824.25	手续正在办理

其他说明

□适用 √不适用

20、固定资产

项目列示

√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	618,467,595.77	621,701,825.94
固定资产清理		
合计	618,467,595.77	621,701,825.94

其他说明:

无

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	621,225,180.97	102,047,759.77	88,920,135.21	17,391,472.23	30,351,995.88	859,936,544.06
2. 本期增加金额	9,289,438.74	169,117.65	6,360,905.88	2,155,359.41	1,554,668.01	19,529,489.69
(1) 购置		169,117.65	6,360,905.88	2,155,359.41	1,554,668.01	10,240,050.95
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他	9,289,438.74					9,289,438.74
3. 本期减少金额		1,226,375.00	3,930,729.91	165,113.00	3,650.48	5,325,868.39
(1) 处置或报废		1,226,375.00	3,930,729.91	165,113.00		5,322,217.91
(2) 其他					3,650.48	3,650.48
4. 期末余额	630,514,619.71	100,990,502.42	91,350,311.18	19,381,718.64	31,903,013.41	874,140,165.36
二、累计折旧						
1. 期初余额	104,512,735.88	42,064,114.35	57,742,523.01	10,309,391.14	23,605,953.74	238,234,718.12
2. 本期增加金额	11,753,536.60	2,780,342.93	5,554,630.31	1,640,751.60	495,436.95	22,224,698.39
(1) 计提	11,753,536.60	2,780,342.93	5,554,630.31	1,640,751.60	495,436.95	22,224,698.39

3. 本期减少金额		1,165,056.25	3,519,471.06	102,319.61		4,786,846.92
(1) 处置或报废		1,165,056.25	3,519,471.06	102,319.61		4,786,846.92
4. 期末余额	116,266,272.48	43,679,401.03	59,777,682.26	11,847,823.13	24,101,390.69	255,672,569.59
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	514,248,347.23	57,311,101.39	31,572,628.92	7,533,895.51	7,801,622.72	618,467,595.77
2. 期初账面价值	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). 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	14,511,630.37		2,381,297.19	

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 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

固定资产清理

□适用 √不适用

21、在建工程

项目列示

√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	67,175,172.93	38,612,932.39
工程物资		
合计	67,175,172.93	38,612,932.39

其他说明：

无

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	64,679,424.19		64,679,424.19	38,350,102.20		38,350,102.20
鹤岗路冷库修缮改建	311,339.62		311,339.62	262,830.19		262,830.19
海博物流办公室装修工程	1,861,947.55		1,861,947.55			
泗泾项目	322,461.57		322,461.57			
合计	67,175,172.93		67,175,172.93	38,612,932.39		38,612,932.39

(2). 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
西郊冷链二期	14.12 亿	38,350,102.20	26,329,321.99			64,679,424.19	4.58	4.58%				自筹及借款
合计	14.12 亿	38,350,102.20	26,329,321.99			64,679,424.19	4.58	4.58%				

(3). 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

工程物资

□适用 √不适用

22、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

23、油气资产

□适用 √不适用

24、使用权资产

□适用 √不适用

25、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	专利权	货运出租车特许经营权	非专利技术	房屋使用权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	239,070,732.80	12,005,097.64		26,840,000.00		10,969,168.74	288,884,999.18
2. 本期增加金额		368,198.09					368,198.09
(1) 购置		368,198.09					368,198.09
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额						9,289,438.74	9,289,438.74
(1) 处置						9,289,438.74	9,289,438.74
4. 期末余额	239,070,732.80	12,373,295.73		26,840,000.00		1,679,730.00	279,963,758.53
二、累计摊销							

1. 期初余额	42,973,420.38	8,290,329.80		1,082,160.00		3,024,793.62	55,370,703.80
2. 本期增加金额	2,998,611.66	630,987.27				135,594.50	3,765,193.43
(1) 计提	2,998,611.66	630,987.27				135,594.50	3,765,193.43
3. 本期减少金额						2,838,439.87	2,838,439.87
(1) 处置						2,838,439.87	2,838,439.87
4. 期末余额	45,972,032.04	8,921,317.07		1,082,160.00		321,948.25	56,297,457.36
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	193,098,700.76	3,451,978.66		25,757,840.00		1,357,781.75	223,666,301.17
2. 期初账面价值	196,097,312.42	3,714,767.84		25,757,840.00		7,944,375.12	233,514,295.38

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(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	737,832.82	尚未办理

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、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

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

28、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	20,730,366.67	11,220,202.73	7,183,370.07		24,767,199.33
租赁房屋改建费	3,118,488.52	-105,251.06	340,269.73		2,672,967.73
其他	76,017.99				76,017.99
合计	23,924,873.18	11,114,951.67	7,523,639.80		27,516,185.05

其他说明:

无

29、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	793,856,482.40	198,464,120.60	845,247,175.17	223,652,693.56
内部交易未实现利润	304,376,668.00	76,094,167.00	278,628,560.98	69,657,140.21
可抵扣亏损	3,055,015.80	763,753.95		
预提成本	73,668,801.72	18,417,200.43	23,668,801.71	5,917,200.43
其他	20,458,122.00	5,114,530.50	20,458,121.97	5,114,530.50
合计	1,195,415,089.92	298,853,772.48	1,168,002,659.83	304,341,564.70

(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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
可供出售金融资产公允价值变动			1,561,863.83	390,465.95
合计			1,561,863.83	390,465.95

(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	474,551,962.16	610,660,893.63
可抵扣亏损	2,497,755,115.05	2,622,191,695.73
合计	2,972,307,077.21	3,232,852,589.36

(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
2019	67,919,677.27	74,901,383.12	
2020	112,947,307.99	213,462,296.61	
2021	591,349,824.29	681,226,120.06	
2022	592,248,115.50	647,247,061.11	
2023	752,089,454.40	1,005,354,834.83	
2024	381,200,735.60		
合计	2,497,755,115.05	2,622,191,695.73	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、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	34,036,275.43	107,551,344.42
其他		
合计	34,036,275.43	107,551,344.42

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 6,192,566.05 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、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计 27,843,709.38 元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

31、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	460,000,000.00	270,000,000.00
保证借款	445,359,311.22	437,821,928.69
信用借款	11,137,000,000.00	12,410,000,000.00
合计	12,042,359,311.22	13,117,821,928.69

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

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“十四、承诺及或有事项：1、2”

32、交易性金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	33,353,437.52	
银行承兑汇票		
合计	33,353,437.52	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、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	5,522,512,040.36	7,512,308,380.74
材料款、货款	464,517,759.86	390,586,677.20
营销款	77,402,569.55	119,823,721.91

维修基金	2,439,126.36	4,198,283.52
其他	61,277,835.98	50,847,257.66
合计	6,128,149,332.11	8,077,764,321.03

(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
西郊冷链项目	57,926,269.59	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	31,349,443.24	工程款，尚未到结算期
江晖苑	30,360,411.51	工程款，尚未到结算期
合计	119,636,124.34	/

其他说明：

□适用 √不适用

36、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	8,528,537,215.95	10,531,817,859.05
预收市政项目工程款	550,490,471.70	494,672,028.00
预收工程款	55,154,874.14	184,049,405.37
预收货款	44,000,976.07	54,175,419.35
预收其他款项	34,138,853.50	52,321,099.98
合计	9,212,322,391.36	11,317,035,811.75

(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
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	550,490,471.70	尚未达到收入确认条件
湖滨花园项目预收房款	161,793,492.00	项目未竣工
宜兴英伦尊邸项目预收房款	47,961,228.03	尚未达到收入确认条件
合计	760,245,191.73	/

(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

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	161,332,795.01	2,195,066,235.01	2019年5月	99.80%

光明城市	626,684,989.00	1,738,950,172.98	2020年12月	82.18%
松江区南站大型居住社区 C18-43-01地块动迁安置房项目	2,186,747,487.90	1,726,370,161.02	2020年6月	95.06%
光明御品二期	521,926,565.00	771,552,070.00	2019年6月	74.93%
紫宸府	695,321,800.00	488,588,603.00	2019年9月	75.67%
东方大境府	531,151,327.00	457,814,463.00	2019年6月	34.50%
镇江风景城邦-南郡二期	12,644,419.00	291,522,667.00	已竣工	82.80%
澜湾九里-厚德里	710,543,251.00	254,684,680.00	2020年5月	87.61%
泉城熙悦	354,135,308.00	243,543,688.00	2020年12月	48.15%
右岸澜庭	10,654,896.00	226,385,294.20	已竣工	97.39%
香樟园	324,841,607.61	212,974,076.61	2019年11月	100.00%
时光集	5,764,095.00	188,596,111.00	2019年6月	66.32%
光明海樾府	43,140,329.81	187,233,971.92	已竣工	100.00%
御河丹城二期	38,353,939.00	184,884,620.00	2019年6月	58.23%
光明·淳安府	341,292,732.00	178,944,853.00	2019年9月	100.00%
明丰湖滨花园	161,793,492.00	161,793,492.00	待定	43.98%
光明依晨苑	77,227,875.00	161,318,652.00	2019年3月	73.45%
福依庄园	67,518,624.19	161,106,176.21	已竣工	87.88%
陶里三期	478,572,912.00	143,909,424.00	2019年10月	63.79%
大团镇17-01地块征收安置房项目	204,820,000.00	96,610,000.00	2019年12月	44.87%
农房-索河湾	188,965,376.04	75,716,708.89	2019年12月	77.57%
农房-澜湾九里	25,651,334.00	49,254,160.00	已竣工	99.42%
万阳公寓	59,169,338.67	36,488,778.47	已竣工	77.14%
铂悦华府	16,499,477.00	34,127,532.00	已竣工	91.69%
湖海城市花园	18,224,721.00	11,972,484.00	已竣工	98.10%
莘泽苑	17,421.44	2,519,849.81	已竣工	100.00%
金山万航苑	279,614,306.00		2019年12月	34.00%
海湾金茂悦	75,983,258.00		2021年3月	10.84%
合计	8,218,593,676.67	10,281,928,924.12		

37、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	176,744,295.73	222,661,802.98	288,361,315.83	111,044,782.88
二、离职后福利-设定提存计划	1,100,151.27	33,014,381.86	32,704,993.90	1,409,539.23
三、辞退福利	100,245.00	256,488.75	256,488.75	100,245.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	177,944,692.00	255,932,673.59	321,322,798.48	112,554,567.11

(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	173,998,672.56	176,255,489.52	247,319,949.56	102,934,212.52
二、职工福利费	227,982.78	8,637,111.90	8,539,632.20	325,462.48
三、社会保险费	620,434.71	13,838,122.35	13,647,462.91	811,094.15
其中：医疗保险费	471,923.76	12,128,466.05	11,973,523.32	626,866.49
工伤保险费	105,391.58	386,636.86	355,853.26	136,175.18
生育保险费	43,119.37	1,323,019.44	1,318,086.33	48,052.48
其他				
四、住房公积金	129,373.00	14,443,211.83	14,291,664.12	280,920.71
五、工会经费和职工教育经费	1,760,261.78	7,895,423.05	2,970,575.51	6,685,109.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	7,570.90	1,592,444.33	1,592,031.53	7,983.70
合计	176,744,295.73	222,661,802.98	288,361,315.83	111,044,782.88

(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	1,005,731.09	26,860,183.58	26,571,195.59	1,294,719.08
2、失业保险费	85,612.18	777,045.44	750,332.47	112,325.15
3、企业年金缴费	8,808.00	5,377,152.84	5,383,465.84	2,495.00
合计	1,100,151.27	33,014,381.86	32,704,993.90	1,409,539.23

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	188,477,238.15	348,163,478.99
消费税	-	
营业税	1,692,412.88	
企业所得税	228,083,888.67	477,095,848.22
个人所得税	2,687,403.75	5,446,981.07
城市维护建设税	27,605,429.10	30,413,206.43
房产税	6,344,926.37	3,288,235.20
土地增值税	1,320,718,536.53	1,270,967,426.32
教育费附加	20,405,452.68	23,446,519.52
土地使用税	11,955,492.54	15,620,928.43
河道管理税	225,352.76	
其他	28,395,053.17	857,608.11
合计	1,836,591,186.60	2,175,300,232.29

其他说明：

无

39、其他应付款**项目列示**

√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	205,293,278.51	101,234,001.35
应付股利	117,567,231.57	59,697,633.47
其他应付款	5,903,865,228.21	3,328,276,174.40
合计	6,226,725,738.29	3,489,207,809.22

其他说明：

无

应付利息

√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	63,463,744.68	43,955,468.14
企业债券利息	138,448,683.87	53,897,683.25
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	205,293,278.51	101,234,001.35

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

√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	40,103,203.79	39,476,452.91
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他权益工具	77,464,027.78	20,221,180.56
合计	117,567,231.57	59,697,633.47

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：

项目	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	15,668,909.51	15,042,158.63	股东尚未领取
合计	15,668,909.51	15,042,158.63	

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	5,099,609,070.79	2,170,435,481.36
暂收款	73,542,687.43	569,907,777.54
代收代付款	117,633,862.39	113,179,449.51
保证金、押金	87,880,792.29	106,870,948.92
售后公房维修基金等	5,925,244.65	34,978,728.40
购房定金	33,010,360.97	30,636,072.69
其他	486,263,209.69	302,267,715.98
合计	5,903,865,228.21	3,328,276,174.40

(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	392,286,534.90	暂收款
上海新碧房地产开发有限公司	474,638,984.23	少数股东往来款
合计	866,925,519.13	/

其他说明：

□适用 √不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、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	550,860,000.00	1,120,974,971.00
1 年内到期的应付债券	200,000,000.00	
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	463,825.00	755,622.22
1 年内到期的租赁负债		
合计	801,323,825.00	1,171,730,593.22

其他说明：

1 年内到期的应付债券：详见本附注“七、44、应付债券”。

1 年内到期的长期应付款：详见本附注“九、在其他主体的权益 1 注 3”。

42、其他流动负债

□适用 √不适用

43、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	5,953,807,000.00	3,229,658,000.00
保证借款	5,407,390,000.00	3,231,590,000.00
信用借款	6,562,000,000.00	6,412,000,000.00
抵押及保证借款	5,464,100,000.00	4,740,600,000.00
保证加抵押加质押	1,000,000,000.00	600,000,000.00
质押及保证借款		
合计	24,387,297,000.00	18,213,848,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

44、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	4,300,000,000.00	3,500,000,000.00
优先 A2 级资产支持证券	455,125,756.27	
合计	4,755,125,756.27	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					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					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					1,500,000,000.00
19 光明房产 MTN002 (注 4)	100.00	2019 年 3 月 1 日	3+2 年	800,000,000.00		800,000,000.00				800,000,000.00
优先 A2 级资产支持证券 (注 6)	100.00	2019 年 1 月 2 日	到期日 2021 年 10 月 26 日	450,000,000.00		450,000,000.00	14,103,705.15		8,977,948.88	455,125,756.27
合计	/	/	/	4,750,000,000.00	3,500,000,000.00	1,250,000,000.00	14,103,705.15		8,977,948.88	4,755,125,756.27

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。

注 4：本公司于 2019 年 3 月 1 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券简称：19 光明房产 MTN002），票面利率为 3.98%，期限为 3+2 年，本次债券发行无担保。

注 5：本公司于 2019 年 1 月 2 日发行了规模为人民币 200,000,000.00 元的上银光明地产购房尾款资产支持专项计划（产品名称：优先 A1 级资产支持证券），预期收益率 5.5%，到期日 2019 年 10 月 26 日，本次发行无担保。截至报告期末，该产品已重分类至一年内到期的非流动负债。

注 6：本公司于 2019 年 1 月 2 日发行了规模为人民币 450,000,000.00 元的上银光明地产购房尾款资产支持专项计划（产品名称：优先 A2 级资产支持证券），预期收益率 6.5%，到期日 2021 年 10 月 26 日，本次发行无担保。

(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

其他说明：

适用 不适用

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

47、 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	1,447,162.92	1,619,190.70
三、其他长期福利		
合计	1,447,162.92	1,619,190.70

(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**48、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	4,740,502.95	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		3,634,361.16	
其他			

2019 年半年度报告

业主赔偿准备	4,949,223.90	4,949,223.90	
超额亏损	13,905,073.05	24,453,685.51	联营、合营企业在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，按照权益法核算导致超额亏损
合计	23,594,799.90	37,777,773.52	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

49、 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	26,967,251.66	28,612.91	185,356.32	26,810,508.25	
合计	26,967,251.66	28,612.91	185,356.32	26,810,508.25	/

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	985,103.83	28,612.91	185,356.32			828,360.42	与资产相关
项目补偿款	25,982,147.83					25,982,147.83	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

50、 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	15,222,879.42	15,094,599.34
合计	15,222,879.42	15,094,599.34

其他说明：

无

51、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	2,228,636,743.00						2,228,636,743.00

其他说明：

无

52、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%，2019年1月，本公司发行2019年度第三期中期票据（永续中票）60,000万元，发行期限为3+N年，发行年利率5.9%。共发行中期票据185,000万元，扣除承销费等相关交易费用后实际列表金额为人民币183,890万元。

(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

单位：元币种：人民币

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		596,400,000.00				1,838,900,000.00
合计		1,242,500,000.00		596,400,000.00				1,838,900,000.00

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

53、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）	1,290,337,385.74		31,064,322.77	1,259,273,062.97
其他资本公积	63,671,905.75			63,671,905.75
合计	1,354,009,291.49		31,064,322.77	1,322,944,968.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本溢价（股本溢价）注：本期公司购买少数股东股权，收购价格与净资产份额的差额减少资本溢价 31,064,322.77 元。

54、库存股

适用 不适用

55、其他综合收益

适用 不适用

56、专项储备

□适用 √不适用

57、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	486,108,259.78			486,108,259.78
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	519,165,868.39			519,165,868.39

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

58、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	7,342,638,687.09	6,385,873,540.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,405,677.45	
调整后期初未分配利润	7,344,044,364.54	6,385,873,540.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	503,411,406.96	834,931,401.66
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	502,970,195.82	342,867,191.20
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具股利		
期末未分配利润	7,344,485,575.68	6,877,937,751.00

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 1,405,677.45 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

59、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	7,292,353,088.41	5,230,741,302.38	6,420,730,784.76	3,961,405,945.41
其他业务	26,786,036.98	37,356,556.06	15,518,562.31	6,282,527.43
合计	7,319,139,125.39	5,268,097,858.44	6,436,249,347.07	3,967,688,472.84

(2). 主营业务（分地区）

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	3,502,079,340.41	2,584,003,863.84	4,630,646,122.47	2,807,535,586.08
(2) 华中地区	2,137,484,160.26	1,472,008,968.83	921,792,490.96	647,158,747.00
(3) 华南地区	1,652,789,587.74	1,174,728,469.71	868,292,171.33	506,711,612.33
合计	7,292,353,088.41	5,230,741,302.38	6,420,730,784.76	3,961,405,945.41

60、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		

2019 年半年度报告

营业税	-6,047,968.54	430,330.46
城市维护建设税	27,086,995.76	23,349,544.88
教育费附加	12,317,844.35	17,063,786.51
资源税		
房产税	8,336,011.92	2,652,773.28
土地使用税	6,761,749.21	8,098,526.47
车船使用税	29,882.62	51,742.00
印花税	8,466,965.76	7,403,836.25
土地增值税	415,196,218.45	635,244,050.50
其他	10,184,550.51	3,884,330.58
合计	482,332,250.04	698,178,920.93

其他说明：

无

61、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
广告、业务宣传及展览费	20,877,069.57	41,377,419.59
销售佣金及代理费	68,956,368.77	59,413,496.74
工资薪酬	17,183,328.41	16,100,045.63
租赁及物业管理费	3,713,012.15	2,626,024.88
装卸运输费	891,362.83	1,227,021.89
水电费	2,293,414.01	1,805,611.90
办公及网络通讯费	1,934,937.32	1,097,943.13
修理费	988,802.57	563,629.11
差旅费	779,055.69	327,220.94
其他	45,430,679.94	37,948,238.82
合计	163,048,031.26	162,486,652.63

其他说明：

无

62、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	152,304,428.48	122,241,539.10
房产税等税金	83,907.10	55,943.16
折旧摊销费	5,833,069.80	9,824,480.69
业务招待费	9,713,423.43	8,996,651.72
租赁及物业管理费	23,445,278.77	5,488,990.39
办公及网络通讯费	24,382,666.72	9,928,790.44
车辆使用费	4,690,524.86	5,636,596.75
差旅费	6,055,526.12	5,509,085.74
水电费	1,869,577.21	1,227,550.57
其他	39,402,098.38	36,068,074.24
合计	267,780,500.87	204,977,702.80

其他说明：

无

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	192,725,868.48	158,512,994.03
减：利息收入	-159,657,499.18	-64,235,132.87
汇兑损益	576,120.07	
减：汇兑收益		762,155.98
手续费	24,095,031.61	13,677,995.01
合计	57,739,520.98	108,718,012.15

其他说明：

无

65、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
政府扶持资金	1,899,574.47	343,039.00
其他小额政府补助	69,229.39	22,154.60
合计	1,968,803.86	365,193.60

其他说明：

无

66、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	-38,557,920.61	-1,003,120.21
处置长期股权投资产生的投资收益	72,520,111.37	6,417,303.25
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		103,006.33
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		

处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	33,962,190.76	5,517,189.37

其他说明：

无

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	151,228.44	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	151,228.44	

其他说明：

无

69、信用减值损失

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
应收账款坏账损失	6,055,084.38	
其他应收款坏账损失	2,780,161.31	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合计	8,835,245.69
----	--------------

其他说明：
无

70、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		1,414,870.62
二、存货跌价损失		8,354,107.81
三、可供出售金融资产减值损失		
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		
十四、其他		
合计		9,768,978.43

其他说明：
无

71、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
固定资产处置收益	1,162,842.35	656,464.32
合计	1,162,842.35	656,464.32

其他说明：

适用 不适用**72、营业外收入**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	6,010,612.13		6,010,612.13
无法支付款项			
罚款及违约补偿收入	7,545,607.91	47,300.00	7,545,607.91
其他	9,106,267.52	27,420,003.60	9,106,267.52
合计	22,662,487.56	27,467,303.60	22,662,487.56

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	2,237,000.00		与收益相关
其他零星补助	1,852,612.13		与收益相关
地方税收优惠一次性补偿	1,921,000.00		与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

73、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	1,333.78		
其中：固定资产处置损失	1,333.78		
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	230,000.00	355,000.00	
赔偿、补偿、罚款等支出	12,235,491.05	478,321.25	
其他	317,805.82	7,383,273.10	
合计	12,784,630.65	8,216,594.35	

其他说明：

无

74、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	403,935,139.36	443,398,111.91
递延所得税费用	5,487,792.22	-51,223,193.50
合计	409,422,931.58	392,174,918.41

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,136,099,131.81

按法定/适用税率计算的所得税费用	284,024,782.95
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	76,812,890.23
非应税收入的影响	-7,586,018.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-39,155,090.20
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	95,326,366.66
所得税费用	409,422,931.58

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

76、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	3,895,569,458.20	6,310,137,742.49
银行存款利息	47,564,448.03	41,213,699.56
其他企业日常经营收入	84,534,354.36	26,166,859.71
政府补助	6,934,370.74	126,039.00
合计	4,034,602,631.33	6,377,644,340.76

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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	6,163,705,148.33	8,754,093,646.25
费用性支出	213,581,187.16	634,693,623.52
支付保证金、售房监管资金等	108,254,256.49	328,508,642.83
其他企业日常经营支出	652,203,455.14	4,080,053.98
合计	7,137,744,047.12	9,721,375,966.58

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到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
收到子公司其他与投资有关的现金	44,921,677.21	4,477,436.17
合计	44,921,677.21	4,477,436.17

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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	1,445,187,785.48	717,755,803.50
合计	1,445,187,785.48	717,755,803.50

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
发生筹资费用所支付的现金	3,541,315.06	
合计	3,541,315.06	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

77、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	726,676,200.23	937,583,202.28
加：资产减值准备	-68,451,663.77	-9,768,978.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,224,698.39	17,751,332.49
无形资产摊销	3,765,193.43	3,422,698.35
长期待摊费用摊销	7,523,639.80	3,930,456.14
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）	-1,162,842.35	-656,464.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,333.78	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-151,228.44	
财务费用（收益以“-”号填列）	57,739,520.98	108,718,012.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-33,962,190.76	-5,517,189.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,487,792.22	-49,171,635.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-390,465.95	44,506.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,310,202,118.22	-3,383,513,485.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,671,448,785.95	-3,645,106,443.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,863,090,948.23	4,398,140,844.67
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-7,399,259,968.38	-1,624,143,144.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	5,912,596,234.84	8,196,439,859.65
减: 现金的期初余额	9,401,370,428.61	6,632,076,266.74
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,488,774,193.77	1,564,363,592.91

(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	250,080,708.35
上海广林物业管理有限公司	250,080,708.35
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,717,095.64
上海广林物业管理有限公司	26,717,095.64
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	223,363,612.71

其他说明:

无

(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	5,912,596,234.84	9,401,370,428.61
其中：库存现金	919,389.83	1,672,569.24
可随时用于支付的银行存款	5,911,551,538.68	9,398,443,122.73
可随时用于支付的其他货币资金	125,306.33	1,254,736.64
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,912,596,234.84	9,401,370,428.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

78、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

79、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	617,775,737.75	详见附注七、1
应收票据		
存货	26,052,002,392.95	用于借款抵押
固定资产		

无形资产		
投资性房地产	49,378,301.65	用于借款抵押
长期股权投资		
合计	26,719,156,432.35	/

其他说明：

无

80、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			750,050.75
其中：美元	33,076.16	6.8747	227,388.39
欧元	342.46	7.8170	2,677.01
港币	588,253.61	0.8791	517,133.75
澳元	592.16	4.8156	2,851.61
人民币			
应收账款			9,359,311.22
其中：美元			
欧元			
港币	1,943,540.00	4.8156	9,359,311.22
澳元			
人民币			
长期借款			31,477,687.54
其中：美元	1,397,284.79	6.8747	9,605,913.75
欧元	79,812.24	7.8170	623,892.28
港币			-
澳元	4,412,302.00	4.8156	21,247,881.51
人民币			

其他说明：

无

(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

81、套期

适用 不适用

82、政府补助

1. 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
政府扶持资金	1,899,574.47	其他收益	1,899,574.47
其他小额政府补助	69,229.39	其他收益	69,229.39
项目补偿款	2,237,000.00	营业外收入	2,237,000.00
其他零星补助	1,852,612.13	营业外收入	1,852,612.13
地方税收优惠一次性补偿	1,921,000.00	营业外收入	1,921,000.00
农产品电子商务供应链一体化建设	298,411.93	递延收益	29,841.18
农产品冷链物流监控系统研发	468,203.16	递延收益	46,820.32
农业物联网示范基地建设	388,779.47	递延收益	38,877.95
农产品冷链智能物流公共服务平台	52,307.69	递延收益	5,230.77
立体化农产品城市宅配体系	679,853.82	递延收益	64,586.10

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

83、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、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
上海广林物业管理有限公司	250,080,708.35	100.00	出售	2019年6月	完成股权交割	72,557,902.37						

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

5、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

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	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	设立	2019年1月	96,500,000.00	99,724,933.54	-275,066.46
2	上海光明明显置业有限公司	设立	2019年3月	100,000,000.00	99,152,443.03	-847,556.97
3	宁波仑茂置业有限公司	非同一控制下的企业合并	2018年1月	100,000,000.00	100,001,950.95	3,904.40
4	宁波骏茂房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并	2018年8月	100,000,000.00	94,213,077.81	-2,730,658.67
5	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	设立	2019年1月	100,000,000.00	99,279,004.17	-725,883.93
6	四川雅灿房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并	2018年7月	51,000,000.00	83,344,806.61	-1,518,196.07
7	上海光明房地产服务集团有限公司	设立	2019年3月	尚未实缴	185,004.43	185,004.43
8	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	设立	2019年6月	尚未实缴	0.00	0.00

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海海博物流(集团)有限公司	上海	上海	投资公司	100		投资设立
上海明悦全胜酒业发展有限公司	上海	上海	商业		100	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	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	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	上海	商业		100	投资设立
上海海博申配物流有限公司	上海	上海	服务业		100	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	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	非同一控制下的企业合并
上海农信电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	上海	服务业		100	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	上海	服务业		100	非同一控制下的企业合并
上海艾易贸易有限公司	上海	上海	服务业		100	非同一控制下的企业合并
北京菜管家农产品贸易有限公司	北京	北京	服务业		100	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		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	投资设立
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	上海	商业	100		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	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	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		投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	上海	服务业	100		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		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		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		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		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		投资设立
烟台平土房地产有限公司	山东	山东	房地产	72		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产	100		非同一控制下的企业合并
余姚中珉置业有限公司	余姚	余姚	房地产	25		投资设立

2019 年半年度报告

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		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	昆明	房地产	51		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	常州	房地产	52	5	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		投资设立
苏州绿森不动产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	50		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		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		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	郑州	房地产	43.5	15	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		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	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	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	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	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	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	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	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	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	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、自有房屋租赁		70	同一控制下的企业合并
张家港福运置业有限公司	张家港	张家港	房地产		63	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		54.1	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
武汉华都商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产		100	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	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	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	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	同一控制下的企业合并
上海冠利虹置业有限公司(注3, 约定比例)	上海	上海	房地产			同一控制下的企业合并
临沂明丰置业有限公司	临沂	临沂	房地产		50	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	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	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	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	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	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	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		50.1	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	75	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	上海	房地产		100	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	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	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	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	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)	上海	上海	实业投资, 投资管理等		100	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	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产投资管理有限公司	上海	上海	房地产		50	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	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	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	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	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资, 投资管理等		100	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	成都	房地产		100	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	上海	房地产		100	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	投资设立
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产		47.5	投资设立
上海光明明显置业有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
宁波仑茂置业有限公司	宁波	宁波	房地产		51	非同一控制下的企业合并

宁波骏茂房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产		51	非同一控制下的企业合并
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		36	投资设立
四川雅灿房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	51		非同一控制下的企业合并
上海光明房地产服务集团有限公司	上海	上海	物业管理	100		投资设立
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	上海	房地产	100		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

注 1: 本公司持有余姚中珉 25%的股权, 根据合作协议约定, 项目合作方宁波荣和置业有限公司、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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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(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%。

注 6: 子公司农工商房地产(集团)有限公司持有宁波奉化明茂房地产开发有限公司 47.5%股权, 根据合作协议约定, 农房集团拥有 51%表决权。

注 7: 子公司农工商房地产(集团)有限公司持有葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司 36%股权, 根据公司章程约定, 农房集团拥有 51%表决权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

根据合伙协议, 公司作为上海农房投资发展合伙企业(有限合伙)GP 控制人, 实际控制该合伙企业, 故将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	49.90%	186,430,958.86	0.00	310,557,204.78
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	20.00%	436,489.22	0.00	75,699,866.52
山东菏泽平土房地产有限公司	40.00%	-5,188,270.08	0.00	-99,502,073.26
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	30.00%	89,247,674.45	0.00	-11,570,471.96

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: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	1,963,931,621.10	161,918.63	1,964,093,539.73	1,408,547,606.73	0.00	1,408,547,606.73	3,549,144,718.02	201,238.67	3,549,345,956.69	3,305,266,623.56	0.00	3,305,266,623.56
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	111,300.53	254,976,786.16	255,088,086.69	224,022,422.87	0.00	224,022,422.87	110,696.26	254,976,786.16	255,087,482.42	218,359,742.07	0.00	218,359,742.07
山东菏泽平土房地产有限公司	971,353,802.21	181,120.95	971,534,923.16	980,290,106.31	240,000,000.00	1,220,290,106.31	1,289,284,707.38	232,460.87	1,289,517,168.25	1,319,701,676.19	205,600,000.00	1,525,301,676.19
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	3,234,882,440.18	41,670,675.72	3,276,553,115.90	2,265,121,355.76	1,050,000.00	3,315,121,355.76	4,045,144,916.34	63,419,596.87	4,108,564,513.21	3,344,625,001.24	1,100,000,000.00	4,444,625,001.24

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	1,950,355,383.22	311,466,599.87	311,466,599.87	-340,128,436.88	526,626,653.37	78,821,733.21	78,821,733.21	389,525,767.68
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	0.00	-5,662,076.53	-5,662,076.53	604.27	0.00	-6,376,094.03	-6,376,094.03	590.43
山东菏泽平土房地产有限公司	357,617,925.90	-12,970,675.21	-12,970,675.21	-68,345,031.57	52,139,980.01	-4,766,994.48	-4,766,994.48	-8,923,794.96
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	1,421,615,185.83	297,492,248.17	297,492,248.17	-545,941,044.19	0.00	-10,629,778.23	-10,629,778.23	267,120,544.74

其他说明：
无

(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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
镇江广丰房地产有限公司	镇江	镇江	房产开发与经营	25.00		合营
常州亿泰房地产开发有限公司	常州	常州	房产开发与经营	47.50		联营

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	镇江广丰		镇江广丰	
流动资产	1,392,017,561.17		1,341,496,940.77	
其中: 现金和现金等价物	257,003,579.67		314,211,486.77	
非流动资产	338.750		20,971.490	
资产合计	1,392,017,899.92		1,341,517,912.26	
流动负债	711,251,146.34		651,009,290.31	
非流动负债	650,000,000.00		650,000,000.00	
负债合计	1,361,251,146.34		1,301,009,290.31	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	30,766,753.58		40,508,621.95	
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
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	-401,107.62		-144,459.28	
所得税费用				
净利润	-9,741,868.37		-3,049,686.71	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-9,741,868.37		-3,049,686.71	
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明
无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	常州亿泰		常州亿泰	
流动资产	1,675,284,337.89		1,406,364,676.71	
非流动资产	22,343.470		25,946.950	
资产合计	1,675,306,681.36		1,406,390,623.66	
流动负债	930,504,295.09		648,753,496.84	
非流动负债	674,400,000.00		674,400,000.00	
负债合计	1,604,904,295.09		1,323,153,496.84	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	70,402,386.27		83,237,126.82	
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
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	-12,834,740.55		-47,143.97	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-12,834,740.55		-47,143.97	
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(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：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	126,373,830.55	27,789,066.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,415,235.48	
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	155,483,245.72	31,546,332.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-22,213,086.79	
--其他综合收益		
--综合收益总额		

其他说明

无

(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

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
苏州和都置业有限公司		-829,347.99	-829,347.99
无锡致弘置业有限公司	-2,216,853.95	-4,633,757.49	-6,850,611.44
常州百俊房地产开发有限公司	-11,688,219.10	-5,067,348.99	-16,755,568.09

南昌明伯置业有限公司		-18,157.99	-18,157.99
------------	--	------------	------------

其他说明

截至本报告期，合营企业苏州和都、联营企业常州百俊、合营企业无锡致弘、合营企业南昌明伯在确认房产销售收入前，出现项目前期阶段性亏损，公司按持股比例确认超额亏损合计 2,445.37 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

(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

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、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

6、其他

适用 不适用

十、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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			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) 交易性金融资产	2,715,237.90			2,715,237.90
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	2,715,237.90			2,715,237.90
(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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 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				
(五) 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	2,715,237.90			2,715,237.90
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融				

负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8、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**9、其他**适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**适用 不适用

单位: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

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

其他说明:

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

“九、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
无锡明景置业有限公司	合营企业
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
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
常州天宸房地产开发有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

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
光明米业（集团）有限公司	采购商品	881,432.35	958,869.03
上海正广和汽水有限公司	采购商品	15,874.55	20,248.20
上海正广和饮用水有限公司	采购商品	1,529.19	5,732.31
光明乳业股份有限公司	采购商品	711,562.88	1,259,269.74
上海东大滩食品有限公司	采购商品	110,196.80	37,685.06
上海梅林正广和股份有限公司	采购商品	6,637.93	
上海五丰商务有限公司	采购商品	123,601.16	529.91
上海大瀛食品有限公司	采购商品	10,023.78	
上海川田锦农业科技发展有限公司	采购商品	23,897.34	
上海金枫酒业股份有限公司	采购商品	87,389.38	
上海圣诺亚酒店有限公司	接受劳务	89,713.32	
上海梅林正广和股份有限公司销售分公司	采购商品	5,080.00	

2019 年半年度报告

上海农垦绿化工程有限公司	采购商品	669,724.77	
上海海博车辆修理有限公司	接受劳务	280,710.00	263,411.98
上海海博出租汽车有限公司	接受劳务	20,187.52	20,541.84
上海冠生园蜂制品有限公司	采购商品	817.70	25,183.00
上海爱森食品加工有限公司	采购商品		76,328.91
上海爱森肉食品有限公司	采购商品		233,077.50
上海西郊国际农产品交易有限公司	接受劳务		50,122.56
上海领鲜物流有限公司	采购商品		34,345.39
上海光明森源生物科技有限公司	采购商品		7,986.80
上海牛奶（集团）有限公司	采购商品		1,799.56

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	出售房产		941,320,028.00
光明食品集团有限公司	出售商品	140,349.57	133,800.62
上海海博希望出租汽车有限公司	出售商品	23,636.36	
上海西郊国际农产品交易有限公司	出售商品	7,050.00	
上海海丰米业有限公司米业基地分公司	提供劳务	2,127,429.33	1,652,215.89
上海领鲜物流有限公司	提供劳务	11,231,263.51	7,012,242.47
上海东艺会展服务有限公司	提供劳务	10,227.27	
上海聚能食品原料销售有限公司	提供劳务	7,412.43	
上海市糖业烟酒（集团）有限公司	提供劳务	2,260.37	
上海圣诺亚酒店有限公司	出售商品	35,569.50	
光明乳业股份有限公司	提供劳务	788,344.34	15,955.33
上海益民食品一厂（集团）有限公司	提供劳务	4,245.28	
上海鼎牛饲料有限公司	提供劳务	4,326.42	
上海牛奶棚食品有限公司	提供劳务	3,278.30	
光明牧业有限公司	提供劳务	1,202.83	
上海梅林正广和股份有限公司销售分公司	提供劳务	3,962.26	
光明食品集团财务有限公司	提供劳务	509.43	22,443.90
上海蔬菜（集团）有限公司	提供劳务	4,018.86	
上海农工商集团国际贸易有限公司	提供劳务		7,994.63

桐庐飘鹰置业有限公司	提供劳务	277,574.34	
上海海博出租汽车有限公司	出售商品		1,410,745.95
上海海博飞旺汽车修理有限公司	出售商品		16,216.22
光明米业集团上海国际贸易有限公司	提供劳务		10,000.02
美高食品（上海）有限公司	出售商品		9,920.61

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(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
上海良友（集团）有限公司	房屋	9,047,000.00	
农工商超市（集团）有限公司	房屋		2,047,284.19
光明食品（集团）有限公司	房屋		285,714.28
上海梅林正广和股份有限公司	房屋		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	车辆	153,000.00	
上海牛奶（集团）有限公司	房屋		11,500,095.04
光明食品集团上海东海总公司	房屋		652,194.28

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
镇江广丰房地产有限公司	162,500,000.00	2018/09/14	2021/09/13	否
无锡明景置业有限公司	330,000,000.00	2018/11/29	2021/11/28	否
常州百俊房地产开发有限公司	140,028,000.00	2018/10/12	2021/10/11	否
常州亿泰房地产开发有限公司	343,944,000.00	2018/10/30	2020/10/29	否
常州天宸房地产开发有限公司	68,000,000.00	2019/04/25	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	68,000,000.00	2019/04/30	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	17,000,000.00	2019/05/31	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	13,600,000.00	2019/05/31	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	3,400,000.00	2019/06/11	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	17,000,000.00	2019/06/27	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	10,200,000.00	2019/06/27	2022/04/24	否
常州天宸房地产开发有限公司	6,800,000.00	2019/06/28	2022/04/24	否
苏州和都置业有限公司	46,000,000.00	2018/06/25	2021/06/24	否
长沙碧明房地产开发有限公司	405,000,000.00	2019/03/19	2022/03/19	否
重庆天惠房地产开发有限公司	69,700,000.00	2019/06/28	2022/06/27	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

2019 年半年度报告

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2016/07/15	2021/07/15	否
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2016/09/07	2021/09/07	否
光明食品（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2017/08/25	2022/08/25	否
光明食品（集团）有限公司	450,000,000.00	2018/01/30	2020/01/30	否
光明食品（集团）有限公司	180,000,000.00	2018/02/05	2020/02/05	否
光明食品（集团）有限公司	501,000,000.00	2018/08/23	2021/08/22	否
光明食品（集团）有限公司	676,000,000.00	2019/01/31	2022/01/30	否
光明食品（集团）有限公司	800,000,000.00	2019/03/01	2024/03/01	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）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	1,000,000,000.00	2019/1/7	2020/1/6	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2019/3/4	2020/3/4	
光明食品（集团）有限公司	1,650,000,000.00	2019/4/23	2020/4/23	
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2019/6/6	2020/6/6	
光明食品（集团）有限公司	1,100,000,000.00	2018/8/31	2021/8/30	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	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	1,200,000,000.00	2018/7/17	2019/7/16	
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	30,000,000.00	2019/5/9	2020/5/8	

2019 年半年度报告

光明食品集团财务有限公司	20,000,000.00	2019/6/6	2020/6/5
光明食品集团财务有限公司	3,378,200.00	2018/10/9	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	1,750,000.00	2018/10/12	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	3,025,290.00	2018/10/19	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	5,447,803.10	2018/10/30	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	2,774,534.40	2018/11/9	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	9,604,613.50	2018/11/23	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	3,293,776.00	2018/12/6	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	1,543,389.00	2018/12/12	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	898,858.30	2018/12/27	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	16,719,328.11	2019/2/2	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	1,564,207.59	2019/3/4	2019/10/9
光明食品集团财务有限公司	17,000,000.00	2018/10/11	2023/9/15
光明食品集团财务有限公司	3,000,000.00	2019/1/18	2023/9/15
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	21,000,000.00	2018/7/27	2019/7/27
光明食品集团财务有限公司	13,000,000.00	2018/10/12	2019/10/12
光明食品集团财务有限公司	10,000,000.00	2018/12/21	2019/12/21
光明食品集团财务有限公司	17,000,000.00	2019/3/18	2019/9/17
光明食品集团财务有限公司	6,000,000.00	2019/3/18	2020/3/17
光明食品集团财务有限公司	16,000,000.00	2019/5/27	2020/5/26
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/7/27	2019/7/27
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
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2018/1/8	2021/1/8
上海鲜花港企业发展有限公司	150,000,000.00	2019/1/22	2022/1/21
拆出			
杭州润昕置业有限公司	1,185,211,235.62		
镇江广丰房地产有限公司	113,897,097.50		
长沙碧明房地产开发有限公司	352,289,697.40		
无锡明景置业有限公司	528,046,784.00		
常州亿泰房地产开发有限公司	194,909,753.85		
常州天宸房地产开发有限公司	352,354,022.17		
无锡致弘置业有限公司	137,754,690.52		
重庆天惠房地产开发有限公司	148,753,708.50		
宁波明科置业有限公司	387,374,400.00		

上海城明置业有限公司	537,500,000.00		
徐州美君房地产有限公司	91,410,000.00		

(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	1,171.52	751.19

(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	2,587,339,094.63	5,205,969,696.93

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

(2) 向关联方收取的利息

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	31,071,617.92	29,094,464.91

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。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海领鲜物流有限公司	7,771,685.39		1,657,761.82	
应收账款	上海可的便利店有限公司	222,330.43	58,473.04	338,186.13	58,473.04
应收账款	上海好德便利有限公司	116,970.00	11,697.00	116,970.00	11,697.00
应收账款	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	1,532.72	1,532.72	459.82
应收账款	光明乳业股份有限公司	5,783.36			
应收账款	上海川田锦农业科技发展有限公司	2,000.00			
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	
应收账款	上海市食品进出口家禽有限公司			7,309.50	
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	上海西郊国际农产品交易有限公司			292.50	
预付账款	上海良友(集团)有限公司	4,523,500.00		4,523,500.00	
预付账款	光明乳业股份有限公司	82,431.40		294,681.83	
预付账款	上海金枫酒业股份有限公司	5,500.00			
预付账款	上海领鲜物流有限公司			20,000.00	
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	冠生园(集团)有限公司	60,750,762.15			
其他应收款	上海领鲜物流有限公司	400,000.00	40,000.00	400,000.00	40,000.00
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	355,700,000.00		3,000.00	3,000.00
其他应收款	上海良友(集团)有限公司			1,356,667.00	
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	杭州润昕置业有限公司	1,185,211,235.62		1,230,265,289.69	
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	113,897,097.50		138,897,097.50	
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	352,289,697.40		513,903,397.32	
其他应收款	无锡明景置业有限公司	528,046,784.00		492,863,162.82	

2019 年半年度报告

其他应收款	常州亿泰房地产开发有限公司	194,909,753.85		313,382,473.61	
其他应收款	常州天宸房地产开发有限公司	352,354,022.17			
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	无锡致弘置业有限公司	137,754,690.52		170,381,622.02	
其他应收款	重庆天惠房地产开发有限公司	148,753,708.50		137,685,758.73	
其他应收款	宁波明科置业有限公司	387,374,400.00			
其他应收款	上海城明置业有限公司	537,500,000.00			
其他应收款	徐州美君房地产有限公司	91,410,000.00			

(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	上海牛奶(集团)有限公司		10,537,524.55
应付账款	上海农工商绿化有限公司	213,528.20	1,412,328.20
应付账款	光明米业(集团)有限公司	106,410.00	72,673.00
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司	5,902.00	211,000.00
应付账款	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	23,049.90
应付账款	上海东大滩食品有限公司	22,111.85	23,608.50
应付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司		65,686.90
应付账款	上海正广和汽水有限公司	10,701.60	3,405.20
应付账款	光明乳业股份有限公司		6,146.25
应付账款	上海五丰商务有限公司	10,144.00	5,200.00
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	60.00	1,890.00
应付账款	上海川田锦农业科技发展有限公司	6,875.26	
应付账款	上海光明食品销售有限公司	74,699.23	
应付账款	上海景元国际贸易有限公司	23,296.00	
应付账款	上海光明森源生物科技有限公司		1,106.00
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		8,333.31
其他应付款	光明食品(集团)有限公司		112,333,279.24
其他应付款	上海绿野房产开发公司		2,000,000.00

其他应付款	上海海博出租汽车有限公司		3,984.00
其他应付款	上海市海丰农场		255,094.91
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司		50,000.00
其他应付款	上海仟果企业管理有限公司	3,600.00	62,447.79
其他应付款	上海川田锦农业科技发展有限公司	10,000.00	
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

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(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		抵押类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团股份有限公司	270,000,000.00	2018/12/26	2019/12/26	存货	真北路、灵石路、俱进路等房产	83,804,072.79
光明房地产集团股份有限公司				投资性房地产	张杨路、中江路等房产	49,378,301.65
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	297,500,000.00	2016/8/31	2019/8/30	存货	土地使用权	230,513,006.61
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	560,400,000.00	2019/05/05	2020/04/28	存货	土地使用权	1,044,055,253.00
光明房地产集团股份有限公司	190,000,000.00	2019/03/21	2020/04/30	存货	后湖项目写字楼	356,004,558.60
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	295,919,000.00	2019/05/27	2022/05/26	存货	土地使用权	348,405,756.09
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	354,430,037.40
南宁国粮房地产开发有限公司	130,000,000.00	2019/01/02	2021/11/15	存货	桂（2018）南宁市不动产权第 0075469 号	
宁波奉化明茂房地产开发有限公司	350,000,000.00	2019/06/25	2022/06/25	存货	土地使用权	502,473,500.50
宁波骏茂房地产开发有限公司	400,000,000.00	2019/05/14	2022/05/14	存货	土地使用权	1,029,588,370.80
宁波骏茂房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019/05/14	2022/05/14	存货	土地使用权	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	36,300,000.00	2017/09/01	2020/09/01	存货	光明城市 1 号地块土地	148,895,675.82
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	43,700,000.00	2017/09/21	2020/09/21	存货	光明城市 1 号地块土地	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	102,500,000.00	2017/09/27	2020/09/01	存货	光明城市 1 号地块土地	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	87,500,000.00	2017/12/25	2020/09/01	存货	光明城市 1 号地块土地	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	50,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	存货	光明城市 3 号地块土地	408,718,255.65

2019 年半年度报告

农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	500,000,000.00	2018/12/26	2021/12/25	存货	光明城市 3 号地块土地	
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	200,000,000.00	2018/08/30	2021/08/20	存货	光明城市 4 号地块土地	525,449,530.49
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	30,000,000.00	2018/08/15	2021/08/15	存货	光明城市 4 号地块土地	
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	17/01 地块土地	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	17/01 地块在建工程	121,130,405.19
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	101,230,000.00	2019/01/30	2021/10/15	存货	17/01 地块在建工程	19,009,047.94
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	50,000,000.00	2018/06/29	2021/06/28	存货	C18/43/01 地块及地上建筑物	1,808,603,286.72
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	400,000,000.00	2018/06/29	2021/06/28	存货	C18/43/01 地块及地上建筑物	
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	400,000,000.00	2018/06/29	2021/06/28	存货	C18/43/01 地块及地上建筑物	
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/09/26	2021/06/28	存货	C18/43/01 地块及地上建筑物	
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	100,000,000.00	2018/09/26	2021/06/28	存货	C18/43/01 地块及地上建筑物	
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	C18/43/01 地块及地上建筑物	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
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	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	84,000,000.00	2019/01/10	2023/07/28	存货	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/2 丘。	
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	56,000,000.00	2019/07/22	2023/07/28	存货	山阳镇 0009 街坊 52/1 丘、52/3 丘。	

2019 年半年度报告

农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	426,600,000.00	2018/12/05	2023/07/28	存货	山阳镇 0020 街坊 179 丘	3,916,910,000.00
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	284,400,000.00			存货	山阳镇 0020 街坊 179 丘	
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	二期土地	1,165,381,231.31
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	二期土地	
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	二期土地	
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	二期土地	
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	二期土地及在建工程	
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	二期土地及在建工程	
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	二期土地及在建工程	
山东菏泽平土房地产有限公司	240,000,000.00	2018/01/30	2022/11/25	存货	土地、在建工程	
上海北茂置业发展有限公司	877,700,000.00	2018/02/11	2021/02/14	固定资产	光明地产大厦及商业	894,440,389.92
上海汇旭置业有限公司	450,000,000.00	2019/06/17	2022/06/16	存货	土地及地上建筑物	2,185,340,268.28
四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/01/31	2022/01/31	存货	土地款使用权	804,038,400.00
四川光明牧桦置业有限公司	70,000,000.00	2019/01/31	2022/01/31	存货	土地款使用权	
四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019/01/31	2022/01/31	存货	土地使用权	
四川光明牧桦置业有限公司	80,000,000.00	2019/01/31	2022/01/31	存货	土地使用权	
四川雅灿房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019/05/09	2022/05/09	存货	土地使用权	537,649,440.00
四川雅灿房地产开发有限公司	78,000,000.00	2019/06/28	2022/05/09	存货	土地所有权	
苏州绿森不动产开发有限公司	600,000,000.00	2018/12/27	2021/12/26	存货	土地使用权	1,731,892,911.92
苏州绿森不动产开发有限公司	400,000,000.00	2018/12/04	2021/11/30	存货	土地款使用权	
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	200,000,000.00	2018/09/06	2021/08/09	存货	面积为 43656 平方米的项目对应土地使用权	446,827,412.29
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/10/31	2021/08/09	存货	面积为 43657 平方米的项目对应土地使用权	

2019 年半年度报告

宜兴鸿鹄地产开发有限公司	46,500,000.00	2018/08/09	2021/08/09	存货	面积为 43656 平方米的项目对应土地使用权	
余姚中珉置业有限公司	60,000,000.00	2018/07/17	2020/07/15	存货	浙(2018)余姚市不动产权第 0003481 号	354,058,380.00
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	730,381,175.19
合计	13,175,407,000.00					26,101,380,694.60

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	质押物的账面价值
苏州绿森不动产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018/12/4	2021/11/30	股权	2,000.00
常州亿泰房地产开发有限公司	674,400,000.00	2018/11/9	2020/5/26	股权	33,441,133.47
合计	1,674,400,000.00				33,443,133.47

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

①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	欧元	340,412.80	2,661,006.86	2019/4/23	2019/7/22	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	2,270,024.00	10,931,527.57	2019/6/6	2019/9/2	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	28,116.00	219,782.77	2019/6/21	2019/8/20	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	人民币	209,000,000.00	209,000,000.00	2018-10-09	2023-09-15	否

2019 年半年度报告

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	2023-09-15	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	2023-09-15	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	30,000,000.00	30,000,000.00	2019-01-17	2023-09-15	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	11,000,000.00	11,000,000.00	2019-01-18	2023-09-15	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	3,000,000.00	3,000,000.00	2019-01-18	2023-09-15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博斯班赛国际物流有限公司	人民币	128,000,000.00	128,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博斯班赛国际物流有限公司	人民币	121,560,000.00	121,560,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博斯班赛国际物流有限公司	人民币	440,000.00	440,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	人民币	192,000,000.00	192,000,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	人民币	157,440,000.00	157,440,000.00	2019-04-30	2040-01-22	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博西郊物流有限公司	人民币	560,000.00	560,000.00	2019-04-30	2040-01-22	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	人民币	9,359,311.22	9,359,311.22	2019-05-29	2019-09-26	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	877,700,000.00	877,700,000.00	2018/2/14	2039/2/14	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	15,000,000.00	15,000,000.00	2018-07-17	2020-07-15	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	人民币	196,500,000.00	196,500,000.00	2018-09-06	2021-08-09	否
光明房地产集团股份有限公司	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	2019-01-21	2021-08-09	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	人民币	560,400,000.00	560,400,000.00	2019-05-16	2022-05-15	否
光明房地产集团股份有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	人民币	102,000,000.00	102,000,000.00	2019-05-31	2022-05-09	否
光明房地产集团股份有限公司	四川雅灿房地产开发有限公司	人民币	39,780,000.00	39,780,000.00	2019-06-28	2022-05-09	否
光明房地产集团股份有限公司	苏州绿淼不动产开发有限公	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	2018/12/25	2021/11/30	否

	司						
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	苏州绿森不动产开发有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	2019-01-25	2021-12-26	否
合计				3,408,551,628.42			

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。

②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	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）广西明通置业有限公司	87,500,000.00	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	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	50,000,000.00	2018-06-29	2021-06-28	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	800,000,000.00	2018-06-29	2021-06-28	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	2018-09-26	2021-06-28	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	2018-09-29	2021-06-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	136,750,000.00	2018/10/25	2021/10/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	63,920,000.00	2018-01-11	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	23,830,000.00	2018-01-16	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	42,250,000.00	2018-01-19	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	2018-02-08	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	86,420,000.00	2018-03-23	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	2018-03-28	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	99,720,000.00	2018-04-20	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	29,370,000.00	2018-04-20	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	2018-05-09	2022-12-28	否

2019 年半年度报告

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	2018-06-15	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	60,570,000.00	2018-07-19	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	267,510,000.00	2018-07-20	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	101,920,000.00	2018-07-26	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	33,750,000.00	2018-09-20	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	2018-09-21	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	112,500,000.00	2018-09-25	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	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	2017-02-23	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	2017-07-20	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	2017-09-14	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	2018-02-28	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	2018-04-28	2021-12-15	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	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）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2018-07-19	2019-07-18	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	30,000,000.00	2018-08-29	2019-08-28	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	10,000,000.00	2018-09-07	2019-09-06	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	2018-09-19	2019-09-18	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	30,000,000.00	2018-11-02	2019-11-01	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	2018-11-07	2019-09-27	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	2018-11-07	2019-09-27	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	2018-12-17	2019-12-16	否

2019 年半年度报告

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	2018-10-09	2019-10-09	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	2019-10-09	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	2019-10-09	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	2019-10-09	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	2018-11-09	2019-10-09	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	2019-10-09	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	2018-12-06	2019-10-09	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	2019-10-09	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	2019-10-09	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	南宁国粮房地产开发有限公司	120,000,000.00	2019-01-02	2021-11-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	南宁国粮房地产开发有限公司	130,000,000.00	2019-01-02	2021-11-15	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2019-01-09	2020-01-08	否
农工商房地产（集团）有限公司	山东菏泽平土房地产有限公司	34,400,000.00	2019/1/4	2022-11-25	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	16,719,328.11	2019-02-02	2019-10-09	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019-02-15	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	130,800,000.00	2019-02-27	2022-12-28	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	1,564,207.59	2019-03-04	2019-10-09	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019-03-12	2020-03-11	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	70,000,000.00	2019-03-15	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	6,750,000.00	2019-03-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	13,250,000.00	2019-03-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	200,000,000.00	2019-04-22	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019-05-09	2020-05-08	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	21,060,000.00	2019-05-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	3,220,000.00	2019-05-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	10,720,000.00	2019-05-22	2022-12-28	否

农工商房地产（集团）有限公司	上海海博供应链管理有限公司	16,000,000.00	2019-05-27	2020-05-26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2019-05-28	2020-05-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	四川光明牧桦置业有限公司	80,000,000.00	2019-05-29	2022-01-31	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2019-06-06	2020-06-05	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	4,600,000.00	2019-06-17	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	15,300,000.00	2019-06-19	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	30,100,000.00	2019-06-20	2022-12-28	否
农工商房地产（集团）有限公司	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	180,000,000.00	2019-06-28	2022-06-27	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	297,500,000.00	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		6,664,750,000.00			

③其他或有负债

为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2019 年 6 月 30 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 839,273.63 万元。

(2). 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

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回适用 不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、债务重组**适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用

根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 m²已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2019 年 6 月 30 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

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(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

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

2、其他应收款

项目列示

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	3,554,937.78
其他应收款	23,901,651,475.71	20,143,395,241.92
合计	23,905,206,413.49	20,146,950,179.70

其他说明：

适用 不适用

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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 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	期初余额
上海申宏冷藏储运有限公司	3,554,937.78	3,554,937.78
合计	3,554,937.78	3,554,937.78

(5). 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	2-3年	留作企业经营发展	否
合计	3,554,937.78	/	/	/

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	22,114,467,988.05
1 年以内小计	22,114,467,988.05
1 至 2 年	1,787,183,487.66
2 至 3 年	
3 年以上	492,948.51
合计	23,902,144,424.22

(8). 按款项性质分类

√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	20,817,862,865.67	17,263,890,979.86
联营、合营企业往来款	2,967,093,354.51	2,871,384,262.06
保证金	115,240,000.00	8,010,000.00
其他	1,948,204.04	602,948.51
合计	23,902,144,424.22	20,143,888,190.43

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

		用减值)	用减值)	
2019年1月1日余额			492,948.51	492,948.51
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额			492,948.51	492,948.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	492,948.51				492,948.51
合计	492,948.51				492,948.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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	7,747,396,908.54	0-6 个月	32.41	
上海汇旭置业有限公司	子公司往来款	2,069,662,403.98	0-6 个月	8.66	
农工商房地产（集团）有限公司	子公司往来款	1,767,510,210.98	0-6 个月	7.39	
杭州润昕置业有限公司	合营企业往来款	1,185,211,235.62	0-6 个月	4.96	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	子公司往来款	1,150,876,132.27	0-6 个月	4.81	
合计	/	13,920,656,891.39	/	58.23	

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 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

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,172,059,814.06		6,172,059,814.06	6,028,059,814.06		6,028,059,814.06
对联营、合营企业投资	351,804,108.85		351,804,108.85	247,703,810.40		247,703,810.40
购房尾款 ABS 次级债	50,000,000.00		50,000,000.00			
合计	6,573,863,922.91		6,573,863,922.91	6,275,763,624.46		6,275,763,624.46

(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		
上海海博供应链管理有限公司	22,911,405.57			22,911,405.57		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83			41,331,266.83		
上海海博西郊物流有限公司	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		
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		
杭州千岛湖立元置业有限公司	6,100,000.00			6,100,000.00		
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司		93,000,000.00		93,000,000.00		
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		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
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		
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		
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		
余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
四川雅灿房地产开发有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	6,028,059,814.06	144,000,000.00		6,172,059,814.06		

(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		
一、合营企业										
无锡致弘置业有限公司	0.00									0.00
镇江广丰房地产有限公司	10,200,020.92			-2,435,467.09						7,764,553.83
苏州和都置业有限公司	2,944,511.39			-2,944,511.39						0.00
长沙碧明房地产开发有限公司	16,123,373.9			-1,864,394.70						14,258,979.20
常州亿泰房地产开发有限公司	35,389,910.45			-8,771,829.11						26,618,081.34
杭州润昕置业有限公司	8,721,180.74	93,000,000.00		393,670.61						102,114,851.35
小计	73,378,997.40	93,000,000.00		-15,622,531.68						150,756,465.72
二、联营企业										
上海农工商房地产置业有限公司	148,614,297.08			-1,624,424.9						146,989,872.18
常州百俊房地产开发有限公司	0.00									0.00
无锡明景置业有限公司	16,030,694.92			-6,103,496.19						9,927,198.73
常州天宸房地产开发有限公司	0.00	34,000,000.00		-3,685,554.57						30,314,445.43
镇江扬启房地产开发有限公司	0.00	4,900,000.00		-763,694.21						4,136,305.79
嘉兴创通股权投资基金合伙企业(有限合伙)	9,679,821.00									9,679,821.00
小计	174,324,813.00	38,900,000.00		-12,177,169.87						201,047,643.13
合计	247,703,810.40	131,900,000.00		-27,799,701.55						351,804,108.85

其他说明：

适用 不适用**4、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	94,779,879.73			
其他业务				
合计	94,779,879.73			

其他说明：

无

5、投资收益适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	1,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-38,330,156.02	-1,185,840.98
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-38,330,156.02	998,814,159.02

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,161,508.57	
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）	7,979,415.99	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
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	3,868,578.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,808,614.59	
少数股东权益影响额	2,296,395.42	
合计	10,497,283.95	

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

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.89	0.2002	0.2002
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.81	0.1955	0.1955

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长签名并公司盖章的半年度报告正本。
	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）签名并公司盖章的财务报表。
	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 8 月 23 日

修订信息

适用 不适用