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
# 2016 年年度报告

## 重要提示

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

**二、公司全体董事出席董事会会议。**

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

**四、公司负责人沈宏泽、主管会计工作负责人沈宏泽及会计机构负责人（会计主管人员）盛雪群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。**

**五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现2016年度归属母公司净利润为1,011,091,457.87元，加上年初未分配利润3,844,301,605.25元，公司累计可分配的利润为4,855,393,063.12元。公司拟定2016年度利润分配预案如下：

1、按10%提取法定盈余公积金0元；

2、扣除分配2015年度普通股股利131,871,996.60元；

3、剩余4,723,521,066.52元为2016年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以2016年末总股本1,318,719,966股为基数向全体股东每10股派送现金红利1.5元（含税），共计197,807,994.90元，并以资本公积向全体股东每10股转增3股。其余4,525,713,071.62元结转下一年度用于未来企业发展。

**六、前瞻性陈述的风险声明**

√适用 □不适用

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

**七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况**

否

**八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况**

否

**九、重大风险提示**

√适用 □不适用

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

**十、其他**

□适用 √不适用

# 目　　录

第一节　　释义 ..... 3
第二节　　公司简介和主要财务指标 ..... 4
第三节　　公司业务概要 ..... 9
第四节　　经营情况讨论与分析 ..... 11
第五节　　重要事项 ..... 27
第六节　　普通股股份变动及股东情况 ..... 44
第七节　　优先股相关情况 ..... 50
第八节　　董事、监事、高级管理人员和员工情况 ..... 51
第九节　　公司治理 ..... 58
第十节　　公司债券相关情况 ..... 63
第十一节　　财务报告 ..... 66
第十二节　　备查文件目录 ..... 193

# 第一节 释义

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|---|---|---|
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 上海市国资委 | 指 | 上海市国有资产监督管理委员会 |
| 中登公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 上海市工商局 | 指 | 上海市工商行政管理局 |
| 立信审计、立信 | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 集团、本集团、光明集团、光明食品集团 | 指 | 光明食品（集团）有限公司 |
| 公司、本公司、上市公司、光明地产 | 指 | 光明房地产集团股份有限公司 |
| 大都市资产 | 指 | 上海大都市资产经营管理有限公司 |
| 农工商绿化 | 指 | 上海农工商绿化有限公司 |
| 益民食品一厂 | 指 | 上海益民食品一厂（集团）有限公司 |
| 农房集团 | 指 | 农工商房地产（集团）有限公司 |
| 农房置业 | 指 | 上海农工商房地产置业有限公司 |
| 海博出租 | 指 | 上海海博出租汽车有限公司 |
| 海博宏通 | 指 | 上海海博宏通投资发展有限公司 |
| 海博投资 | 指 | 上海海博投资有限公司 |
| 思乐得公司 | 指 | 上海思乐得不锈钢制品有限公司 |
| 光明海博投资 | 指 | 光明海博投资有限公司 |
| 安吉海博 | 指 | 安吉海博山庄酒店有限公司 |
| 临港奉贤 | 指 | 上海临港奉贤经济发展有限公司 |
| 海博物流 | 指 | 上海海博物流（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 |
| 良友集团 | 指 | 上海良友（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 |

# 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（代行） | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 沈宏泽 | 郑　超 |
| 联系地址 | 上海市静安区西藏北路199号 | 上海市静安区西藏北路199号 |
| 电话 | 021-32211128 | 021-32211128 |
| 传真 | 021-32211128 | 021-32211128 |
| 电子信箱 | | 13122451222@126.com |

## 三、 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 公司注册地址 | 中国（上海）贸易试验区张杨路838号25楼A座 |
| 公司注册地址的邮政编码 | 200122 |
| 公司办公地址 | 上海市静安区西藏北路199号 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 200070 |
| 公司网址 | www.bre600708.com |
| 电子信箱 | tzzrx@bre600708.com |

## 四、 信息披露及备置地点

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

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

| | | |
|---|---|---|
| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| | 办公地址 | 上海市南京东路 61 号 |
| | 签字会计师姓名 | 李晨、刘玉如 |
| 报告期内履行持续督导职责的保荐机构 | 名称 | 光大证券股份有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市静安区新闸路 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 |
| 报告期内履行持续督导职责的财务顾问 | 名称 | 海通证券股份有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市广东路 689 号 |
| | 签字的财务顾问主办人姓名 | 李永昊、宋淩祺 |
| | 持续督导的期间 | 2015 年 8 月 29 日至 2016 年 12 月 31 日 |
| 报告期内履行持续督导职责的财务顾问 | 名称 | 华福证券有限责任公司 |
| | 办公地址 | 上海浦东新区陆家嘴环路 1088 号招商银行大厦 18 楼 |
| | 签字的财务顾问主办人姓名 | 柳淑丽、路昀 |
| | 持续督导的期间 | 2015 年 8 月 29 日至 2016 年 12 月 31 日 |

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### (一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2016年 | 2015年 | 本期比上年同期增减(%) | 2014年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 20,781,846,222.62 | 12,387,285,125.39 | 67.77 | 13,333,218,093.64 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,011,091,457.87 | 510,271,580.67 | 98.15 | 832,587,285.22 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,007,396,588.95 | 691,082,380.17 | 45.77 | 114,723,777.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,150,855,225.31 | 917,846,969.17 | 896.99 | -4,687,344,762.50 |
| | 2016年末 | 2015年末 | 本期末比上年同期末增减（%） | 2014年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 8,822,179,273.04 | 7,942,753,063.52 | 11.07 | 6,327,947,255.70 |
| 总资产 | 48,516,474,211.50 | 49,924,818,062.37 | -2.82 | 44,326,997,669.29 |

## (二)主要财务指标

| 主要财务指标 | 2016年 | 2015年 | 本期比上年同期增减(%) | 2014年 |
|---|---|---|---|---|
| 基本每股收益（元／股） | 0.7667 | 0.4637 | 65.34 | 0.7704 |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.7667 | 0.4637 | 65.34 | 0.7704 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股） | 0.7639 | 0.9594 | -20.38 | 0.2248 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 12.06 | 8.80 | 增加 3.26 个百分点 | 13.88 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 12.02 | 18.05 | 减少 6.03 个百分点 | 7.51 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

2015 年度，公司进行了重大资产重组，实现了重组上市，实现归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元，与 2015 年 3 月 31 日披露的《上海海博股份有限公司 2014 年年度报告》中经审计归属于上市公司股东的净利润 164,421,046.65 元相比，增加了 210.34%。

根据公司 2015 年度审计报告及财务报表编制的方法，在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。公司于 2015 年年度报告中披露的所有公司 2014 年度主要会计数据和财务指标，均在此基础上进行编制与审计。按 2015 年末经审计口径，公司 2015 年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元，与 2014 年实现归属于上市公司股东的净利润 832,587,285.22 元相比，同比下降了 38.71%。按 2016 年末经审计口径，公司 2016 年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润 1,011,091,457.87 元，与 2015 年实现归属于上市公司股东的净利润 510,271,580.67 元相比，同比上升了 98.15%。

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

### (三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、 2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度（1-3 月份） | 第二季度（4-6 月份） | 第三季度（7-9 月份） | 第四季度（10-12 月份） |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 2,466,021,064.35 | 2,314,828,226.20 | 2,870,285,588.28 | 13,130,711,343.79 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 40,026,578.10 | 102,282,948.45 | 67,245,215.98 | 801,536,715.34 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 36,531,325.55 | 99,363,620.44 | 61,439,387.65 | 810,062,255.31 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -493,177,498.23 | 1,430,182,190.43 | 3,587,020,233.75 | 4,626,830,299.36 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 非经常性损益项目 | 2016 年金额 | 附注(如适用) | 2015 年金额 | 2014 年金额 |
|---|---|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | -5,223,754.28 | | 1,748,661.91 | 13,839,913.04 |
| 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 | 35,463,734.63 | | 7,393,594.68 | 33,443,556.75 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 227,084.00 | | 208,876.70 | |
| 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 | | | -224,328,543.53 | 636,828,877.46 |
| 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、 | | | | 20,411,385.15 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 1,745,451.31 | | | 1,000,000.00 |
| 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 | -16,238,774.41 | | 6,162,583.22 | 5,962,131.96 |
| 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 | -3,114,388.06 | | 33,299,456.32 | 23,236,187.91 |
| 所得税影响额 | -9,164,484.27 | | -5,295,428.80 | -16,858,544.37 |
| 合计 | 3,694,868.92 | | -180,810,799.50 | 717,863,507.90 |

## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金额 |
|---|---|---|---|---|
| 以公允价值计量的可供出售金融资产 | | 1,339,040.73 | 1,339,040.73 | |
| 合计 | | 1,339,040.73 | 1,339,040.73 | |

## 十二、 其他

□适用 √不适用

# 第三节　公司业务概要

## 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司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房地产集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发、商业房产经营集团、物流集团、建筑施工企业（一级）、物业管理（一级）等。

公司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，坚持立足精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式把控投资拓展的方向和节奏。公司开发足迹遍布江苏、浙江、安徽、广西、河南、山东、湖南、湖北、上海等八省一市。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房地产开发的相关产业链公司，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、嘉定 D9 等集中型商业物业，公司在江苏镇江还有一座酒店。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，公司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、物业经营性融资、物业管理的商业地产全产业链经营模式。

公司旗下拥有旺都和华仕两家物业公司，分别从住宅和商办物业为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务平台。建设成上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。

公司冷链物流产业链业务由海博物流集团全力打造，公司在洋山自贸区、大虹桥等重点发展地区拥有较大规模的保税常温库和冷链物流园。在市内其他区域还拥有大型冷库、常温仓库、码头岸线、BH 城市货运出租车、冷藏车辆等经营性资源。具备国际货代、海关监管车辆运输、多种进口食品经销权、进口许可、部分商品品种市场准入质量证书发放代理权等资质。下属子公司上海菜管家电子商务有限公司被国家农业部认定为 2015 年度农业电子商务示范企业。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。

## 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

1、良好的品牌影响力

公司为光明食品集团旗下上市公司，实际控制人为上海市国资委。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。公司荣获“2016 中国房地产开发企业 50 强”，下属房产项目公司依靠自身优秀的产品品质和过硬的工程管理，获得上海市建设工程“白玉兰”奖、“上海市五一劳动奖状”等。

2、完善的法人治理结构

公司根据法律法规，进一步完善了公司制度体系建设，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，充分保障广大股东的合法权益。同时，公司管理层持股和项目公司经营层持股的政策，能够有效激励各级经营层的积极性和创造性，充分保障公司各项经济指标的实现和完成。

3、稳健的投资节奏

公司积极研判房地产行业政策和市场经济形势，在开发经营中坚持立足精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式把控投资拓展的方向和节奏，保证了公司持续、健康、快速的发展。

4、多元化、低成本的融资渠道

依托光明食品集团的资源和平台优势，公司积极探索中期票据、公司债等长期限、低成本的融资渠道，进一步降低融资成本，提高偿债能力，控制融资风险，为公司长期、稳健、可持续发展注入低成本血液。在积极寻求多种融资渠道及融资创新获取低息资金的同时，内部严格执行资金集中管理原则，提升资金使用效率，降低资金成本，确保了上下资金的灵活调配与现金流顺畅。

5、丰富的管理经验和高效的执行力

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。

# 第四节　经营情况讨论与分析

## 一、经营情况讨论与分析

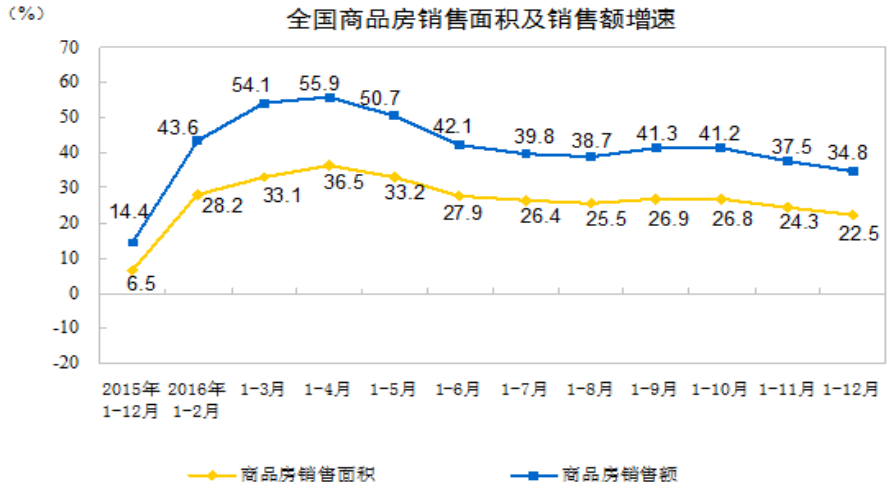
### （一）行业分析

#### 1、房地产行业

2016 年，房地产市场全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。自 2016 年 9 月 30 日起，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。

（1）量价齐飞，销售额与销售面积创历史新高

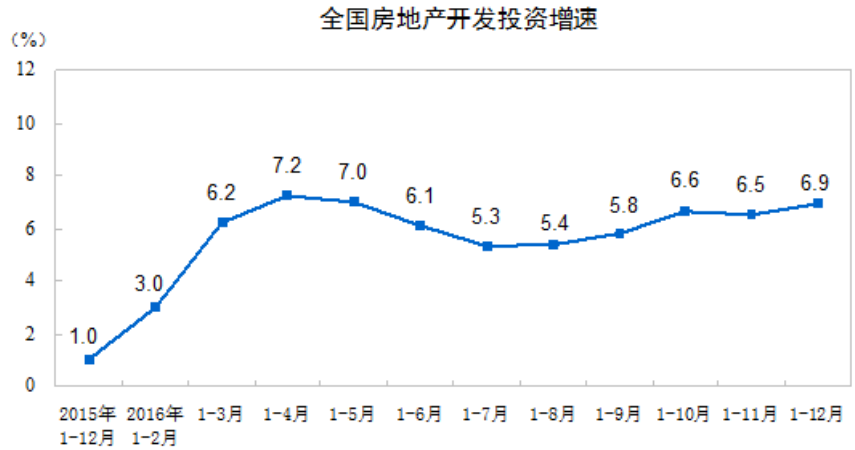
2016 年，全国实现商品房销售额 117627 亿元，同比增长 34.8%。商品房销售面积 157349 万平方米，同比增长 22.5%。销售面积和销售额均创历史新高。全国百城价格指数自 2015 年以来持续回升，到 2016 年 11 月百城住宅成交均价上涨至 12938 元/平方米，同比上涨 18.71%。




（图表摘自国家统计局网站）

（2）投资热度升温，新开工持续回暖

2016 年，全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），其中，住宅开发投资占比为 67.0% 。房屋新开工面积 166928 万平方米，增长 8.1%，增速提高 0.5 个百分点，其中，住宅新开工面积 115911 万平方米，增长 8.7%。房屋竣工面积 106128 万平方米，增长 6.1%，其中，住宅竣工面积 77185 万平方米，增长 4.6%。房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.4%；土地成交价款 9129 亿元，增长 19.8%。




（图表摘自国家统计局网站）

（3）货币政策保持稳健，行业资金面相对宽松

2016 年，央行延续了稳健偏松的货币政策，货币利率维持在 4.75%的历史低位，存款准备金率也维持在 2010 年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源 14.42 万亿元，同比增长 15.18%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 14.92%和 34.07%，分别较去年下降 1.2 和 5.1 个百分点，而信贷政策的放松、市场需求的激活，促进了销售市场的好转，从而导致房地产开发资金来源中其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比提升 6.5 个百分点至 50.9%。

（4）行业政策由松趋紧，去库存取得一定成效

2016 年年初，“化解房地产库存，促进房地产业持续发展”被中央确定为“三去一降一补”的重点任务之一。但随着热点城市地块房价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，自 2016 年 9 月 30 日起，热点城市出台密集调控政策，限购限贷力度以及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；与此同时，三四线城市去库存工作还在稳步推进。2016 年末，商品房待售面积 69539 万平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，去库存取得一定成效，行业库存结构进一步优化。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

展望 2017 年，因城施策将在控风险与去库存的总基调下不断深化。行业政策将坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，促进房地产市场健康平稳发展。在此背景下，预计 2017 年房地产市场整体上将维持平稳，一、二线热点城市或有所降温。

**2、冷链物流行业**

当前国内冷链物流行业虽然已经具备一定规模，但与发达国家相比仍然存在较大差距。目前，我国易腐食品已经超过了 10 亿吨，其中，过半以上需要冷链运输，但我国综合冷链流通率较低，与欧美冷链流通率九成以上相比，相差甚远。国内当前还没有形成完整独立的冷链物流体系，大约 80%的水产品、90%的肉类、大量的豆制品和牛奶基本上还是在没有冷链保证的情况下运销。同时，冷链物流发展还处于低水平层次上，只停留在冷藏和运输环节，利用先进的信息技术管理冷链物流体系还很欠缺，采用的技术装备比较落后。

根据行业经验，冷库的发展规模与国民经济可支配收入的增长呈正相关。随着生活水平的日益提高，冷链物流作为一种使货物始终处于规定低温环境下，保持货物品质、减少货物损耗的快速物流模式，在未来有着巨大的发展潜力。我国经济的快速发展将带动冷链物流的飞速发展，冷链物流设施和物流业的发展也必将进入快速增长期。

## 二、报告期内主要经营情况

2016 年，是房地产行业竞争格局持续升级，政策调控更趋严厉的一年。更是公司攻坚克难，努力打好业绩承诺和转型发展双战役的关键之年。公司董事会紧紧围绕战略目标和业绩指标的实现，在光明食品集团的指导和支持下，以“转型创新，夯实基础，稳中求进，重在快进”作为全年工作的主基调，通过股东、董事会、总裁班子、党委会、监事会以及全体干部员工的共同努力，狠抓经营管理，落实效益目标，布局转型发展，培育核心竞争力，提升战略管理和公司治理水平，努力推动战略型董事会建设。

**1、灵活掌控销售节奏，加速库存去化**

2016 年，公司始终以销售工作为龙头，不断加快营销去化速度与销售回笼，积极把握营销节奏，灵活调整营销手段，通过进一步加强营销精细化管理，适应区域市场客户需求，加快营销去化速度与销售回笼。公司在上海、湖南、浙江、江苏等多个楼盘的开盘首销中均取得了良好的业绩，得到了广大客户对光明地产品牌的认可与高质量产品的青睐。

在下半年宏观政策风向调整，政策收紧效应叠加的情况下，始终坚持抓签约、催回款、去库存的营销策略，保障了全年销售目标的完成。

2016 年销售签约额创下历史新高。年末应收账款 8.62 亿元，比年初的 15.58 亿元减少了 6.96 亿元。

**2、稳健拓展投资方向，科学布局土地储备**

公司在开发经营中，始终坚持立足精耕上海，稳健拓展经济发达和人口导入型的省会中心城市，通过整合更多优质资源，积极探索旧城改造、城中村改造、城市更新、城镇化、新市镇建设、特色小镇、历史名镇保护开发、保障房建设、殷实农场建设、合作开发、兼并收购等灵活方式把控投资拓展的方向和节奏，保证了公司持续、健康、快速的发展。 2016 年，公司新增土地储备面积 52.75 万平方米。同时，在各大房企拿地意愿日趋高涨、一、二线城市土地拍卖屡创新高的复杂背景下，公司坚持长远布局，理性科学投资的方针，积极探索以上海本地“城中村”改造为代表的资源获取新模式，并为此付出了大量努力，年内在上海奉贤泰日城中村等项目与政府的合作中取得了一定的成绩。通过此类操作模式灵活、发展潜力价值可观的土地资源的获取，为企业的商业模式创新与持续稳健运营奠定了长远的可持续发展基础，进一步提升企业市场竞争力，夯实核心竞争力，增强企业抗风险能力。

**3、完善成本管控体系，加强项目运营管理**

2016 年，公司以提升企业管理能级为目标，以精细化、精准化管理为导向，苦练内功，降本增效，提升运营效率，借助 ERP 管理平台的深入推行与完善，全面建立目标管理体系，完善项目信息和数据库建立，锁定收益目标，即目标收入、目标成本、目标利润、目标利润率，统一数据口径，提高项目整体运营质量水平。公司运用管理制度和 ERP 系统平台构建风险控制体系：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，不断完善动态成本控制，提升项目运营水平与效率。

**4、拓展融资渠道，降低融资成本，优化债务结构**

公司借助上市公司平台，通过创新融资模式，在大股东光明食品集团的支持下，成功发行了两期中期票据，累计金额 20 亿元。通过中期票据的成功申请与发行，积极开拓创新融资渠道，为公司发展注入低成本血液。公司在积极寻求多种融资渠道及融资创新获取低息资金的同时，内部严格执行资金集中管理原则，提升资金使用效率，降低资金成本，确保了上下资金的灵活调配与现金流顺畅。

2016 年末公司资产负债率 80.56%，比上年末的 83.15%下降了 2.59 个百分点。累计经营活动产生的现金流量净额 91.51 亿元，比上年同期的 9.18 亿元净增加 82.33 亿元。

**5、加快协同与整合，冷链食品供应链转型全面起步**

2016 年，公司积极推进军工路冷库的“停库转型”工作，取得了冷库如期停库，提前关停市场，如期处置液氨的三个节点的实现。在物流业务上，继续根据“以进口食品、生鲜配送、西虹桥国际冻品为龙头，通过对海博物流资源整合，合理利用各方相关资源，打通冷链产业链，逐步打造冷链食品供应链”的战略思路，推进海博物流经营管理的各项工作，着重进行“运作能力、经营模式”两个建设，提升和夯实海博物流的经营基础，推动了公司向生鲜供应链管理专家转型。

## (一)主营业务分析

**利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元　币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 20,781,846,222.62 | 12,387,285,125.39 | 67.77 |
| 营业成本 | 16,397,024,709.58 | 9,356,886,764.18 | 75.24 |
| 销售费用 | 480,425,957.53 | 375,298,052.38 | 28.01 |
| 管理费用 | 437,185,440.72 | 504,186,341.47 | -13.29 |
| 财务费用 | 333,296,054.53 | 264,028,219.04 | 26.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,150,855,225.31 | 917,846,969.17 | 896.99 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 402,797,417.57 | -1,763,186,116.99 | 122.84 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,879,223,400.24 | 2,485,557,552.62 | -376.77 |
| 研发支出 | - | - | |

### 1. 收入和成本分析

□适用 √不适用

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元　币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减（%） | 毛利率比上年增减（%） |
| 房地产开发 | 19,824,278,748.21 | 15,608,625,412.60 | 21.27 | 107.01 | 123.92 | 减少 5.94 个百分点 |
| 物业及租赁 | 238,331,487.42 | 174,651,018.30 | 26.72 | 30.09 | 27.90 | 增加 1.26 个百分点 |
| 其他 | 607,526,438.69 | 549,154,665.43 | 9.61 | -76.01 | -75.28 | 减少 2.65 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 | 18,528,464,327.63 | 14,510,796,191.54 | 21.68 | 88.39 | 95.61 | 减少 2.89 个百分点 |
| 华中地区 | 2,056,398,859.81 | 1,763,450,209.75 | 14.25 | 258.45 | 270.53 | 减少 2.79 个百分点 |
| 华南地区 | 85,273,486.88 | 58,184,695.04 | 31.77 | -94.18 | -94.46 | 增加 3.45 个百分点 |
| 香港地区 | 0 | 0 | 0 | -100.00 | -100.00 | 减少 8.16 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司房地产开发实现营业收入 198.24 亿元，同比增加 107.01%，主要是由于房产项目结转收入的销售面积和销售均价同比上升引起的；公司物业及租赁实现营业收入 2.38 亿元，同比增加 30.09%，主要是由于业务规模增加导致；公司其他产业实现营业收入 6.08 亿元，同比减少 76.01%，主要是上年同期包含重组前置出公司的业务收入。房地产开发业务主要集中在浙江、上海和江苏等区域。部分地区 2016 年毛利率下降主要是由于营改增政策因素和产品的区域结构影响。

#### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

### (3). 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
| 房地产 | 土地成本 | 5,105,272,355.97 | 31.26 | 2,041,748,922.75 | 21.89 | 150.04 | 主要是公司下属农房集团本期房产销售增加相应结转成本增加所致。 |
| | 建造成本 | 10,503,353,056.63 | 64.31 | 4,928,731,949.79 | 52.83 | 113.10 | 主要是公司下属农房集团本期房产销售增加相应结转成本增加所致。 |
| 物业及租赁 | 料工费 | 174,651,018.30 | 1.07 | 136,554,259.08 | 1.46 | 27.90 | 公司规模增长，人工薪酬等费用增加。 |
| 其他 | 料工费 | 549,154,665.43 | 3.36 | 2,221,663,440.04 | 23.82 | -75.28 | 上年同期包含重组前置出公司营业成本，随着公司的置出而带出所致。 |

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

从成本明细来看，土地成本占比有一定程度的增加，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。其他业务成本占比下降，主要是上年同期包含重组前置出公司营业成本，随着公司的置出而带出引起。

### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 186,661.62 万元，占年度销售总额 9.03%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 104,710 万元，占年度销售总额 5.07 %。

前五名供应商采购额 107,524.75 万元，占年度采购总额 8.04%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 2. 费用

□适用 √不适用

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

□适用 √不适用

### 情况说明

□适用 √不适用

### 4. 现金流

√适用 □不适用

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） | 情况说明 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,150,855,225.31 | 917,846,969.17 | 896.99 | 主要是公司下属农房集团房产销售收入增加所致。 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 402,797,417.57 | -1,763,186,116.99 | 122.84 | 主要是母公司本期收回投资理财产品及收益，另外上年同期包含重组前公司下属海博出租、思乐得公司、安吉海博、海博投资、海博宏通和光明海博投资的业务，本期不再包含所致。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,879,223,400.24 | 2,485,557,552.62 | -376.77 | 主要是本期经营活动现金净流量增加，筹资增量减少所致。 |

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三)资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例（%） | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例（%） | 本期期末金额较上期期末变动比例（%） | 情况说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 6,884,587,359.32 | 14.19 | 4,137,670,102.14 | 8.29 | 66.39 | 主要是母公司本期发行中期票据及下属农房集团增加预收房款等所致。 |
| 应收票据 | 6,543,000.00 | 0.01 | 310,000.00 | 0.00 | 2,010.65 | 主要是公司下属农房集团应收票据款增加所致。 |
| 应收账款 | 862,328,807.12 | 1.78 | 1,558,182,971.63 | 3.12 | -44.66 | 主要是公司下属农房集团本期回款增加所致。 |
| 预付款项 | 944,617,626.58 | 1.95 | 1,425,398,640.17 | 2.86 | -33.73 | 主要是公司下属农房集团前期预付款减少所致。 |
| 应收股利 | 4,396,000.00 | 0.01 | 15,782,150.31 | 0.03 | -72.15 | 主要是本期收回上海城乡建筑设计院股利所致。 |
| 其他应收款 | 1,268,386,866.53 | 2.61 | 511,102,037.19 | 1.02 | 148.17 | 主要是保证金及经营性往来增加所致。 |
| 其他流动资产 | 304,013,256.92 | 0.63 | 788,981,015.13 | 1.58 | -61.47 | 主要是母公司上期购买的理财产品本期到期收回所致。 |
| 长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 5,031,199.18 | 0.01 | -100.00 | 主要是公司下属农房集团子公司本期出售对上海米沙瓦医科工业有限公司的股权所致。 |
| 投资性房地产 | 106,125,065.38 | 0.22 | 423,501,256.24 | 0.85 | -74.94 | 主要是公司下属农房集团子公司因公司经营和战略调整需要，将部分持 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 有的投资性房地产拟盘活去化，转为存货。 |
| 在建工程 | 264,455,859.67 | 0.55 | 398,512,175.48 | 0.80 | -33.64 | 主要是公司下属西郊物流将在建西郊冷链项目土地成本调整至无形资产所致。 |
| 无形资产 | 245,379,220.77 | 0.51 | 35,218,217.19 | 0.07 | 596.74 | 主要是公司下属西郊物流将在建西郊冷链项目土地成本调整至无形资产所致。 |
| 商誉 | 23,026,900.74 | 0.05 | 32,994,713.90 | 0.07 | -30.21 | 主要是公司下属海博物流子公司计提商誉减值准备所致。 |
| 长期待摊费用 | 11,830,099.70 | 0.02 | 5,667,849.79 | 0.01 | 108.72 | 主要是公司下属农房集团子公司本期售楼处、厂房装修等所致。 |
| 其他非流动资产 | 168,408,280.64 | 0.35 | 126,076,595.81 | 0.25 | 33.58 | 主要是公司下属农房集团子公司本期交纳住宅物业保修金所致。 |
| 应付票据 | 0.00 | 0.00 | 11,800,000.00 | 0.02 | -100.00 | 主要是公司下属农房集团子公司支付应付票据款所致。 |
| 应付职工薪酬 | 103,348,888.62 | 0.21 | 48,827,104.76 | 0.10 | 111.66 | 主要是本期人员增加及计提年终工资奖金同比增加所致。 |
| 应交税费 | 1,433,241,798.02 | 2.95 | 753,109,532.61 | 1.51 | 90.31 | 主要是公司下属农房集团计提税金所致。 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,437,865,104.90 | 5.02 | 5,976,928,078.93 | 11.97 | -59.21 | 主要是本期归还银行借款及结构变动所致。 |
| 应付债券 | 2,000,000,000.00 | 4.12 | 518,528,741.23 | 1.04 | 285.71 | 主要是母公司本期发行中期票据所致。 |
| 长期应付职工薪酬 | 5,357,245.38 | 0.01 | 0.00 | 0.00 | 100.00 | 主要是公司下属申宏冷藏本期计提职工辞退福利所致。 |
| 预计负债 | 46,024,185.72 | 0.09 | 0.00 | 0.00 | 100.00 | 主要是公司下属农房集团子公司宜兴明丰业主赔偿准备所致。 |
| 递延收益 | 25,056,173.49 | 0.05 | 6,665,502.25 | 0.01 | 275.91 | 主要是公司下属农房集团本期收到的政府补助款所致。 |
| 递延所得税负债 | 68,916.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 100.00 | 主要是公司下属海博物流子公司申配物流持有上海银行股票公允价值变动所致。 |
| 其他综合收益 | 206,748.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 100.00 | 主要是公司下属海博物流子公司申配物流持有上海银行股票公允价值变动所致。 |

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 119.85 亿元，详见“财务报表附注：五、（七十六）所有权或使用权受限制的资产”。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

## (四)行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2016 年，国内宏观经济运行保持平稳增长，房地产行业政策由松趋紧，房地产市场全年销售额与销售面积创历史新高。2016 年年初，“化解房地产库存，促进房地产业持续发展”被中央确定为“三去一降一补”的重点任务之一。但随着热点城市地块房价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，自 2016 年 9 月 30 日起，热点城市出台密集调控政策，限购限贷力度以及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；与此同时，三四线城市去库存工作还在稳步推进。2016 年末，商品房待售面积 69539 万平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，去库存取得一定成效，行业库存结构进一步优化。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

展望 2017 年，因城施策将在控风险与去库存的总基调下不断深化。行业政策将坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，促进房地产市场健康平稳发展。在此背景下，预计 2017 年房地产市场整体上将维持平稳，一二线热点城市或有所降温。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南宁澜湾九里第三期项目 | 33,372 | - | 73,418 | 是 | 73,418 | 80 |
| 2 | 扬州维扬项目 | 55,558 | - | 157,785 | 是 | 157,785 | 93 |
| 3 | 南宁望州岭项目 | 7,735 | - | 42,543 | 是 | 42,543 | 80 |
| 4 | 南宁那黄村 1#项目 | 50,372 | - | 199,977 | 是 | 199,977 | 70 |
| 5 | 南宁那黄村 8#项目 | 56,628 | - | 226,512 | 是 | 226,512 | 70 |
| 6 | 绍兴镜湖 8-4#项目 | 54,814 | - | 87,702 | 是 | 87,702 | 94 |
| 7 | 镇江风景城邦明旺 C 块第三期项目 | 65,600 | - | 82,000 | 否 | | |
| 8 | 菏泽御河丹城第二期项目 | 102,825 | - | 282,769 | 是 | 282,769 | 60 |
| 9 | 扬州华利项目 A 地块 | 18,542 | - | 27,813 | 是 | 27,813 | 75 |
| 10 | 淀山湖东恒海鑫项目 | 365,031 | - | 228,513 | 否 | | |
| 11 | 嘉定 D9 项目第二期项目 | 13,333 | - | 75,892 | 是 | 75,892 | 60 |
| 12 | 湖州苍山一号地块第二期项目 | 128,072 | - | 90,931 | 是 | 90,931 | 93 |
| 13 | 湖州苍山二号地块项目 | 199,464 | - | 141,619 | 是 | 141,619 | 93 |
| 14 | 郑州索河湾第三期项目 | 168,155 | - | 336,310 | 否 | | |
| | 合计 | 1,319,501 | - | 2,053,784 | | 1,406,961 | |

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安徽 | 宿州项目 | 住宅、商业 | 在建项目 | 160,758 | 418,134 | 474,223 | 260,729 | 213,494 | 122,400 | 5,470 |
| 2 | 河南 | 郑州一期 | 住宅、商业 | 在建项目 | 155,369 | 316,142 | 331,862 | 0 | 331,862 | 160,832 | 10,627 |
| 3 | 湖南 | 长沙项目 | 住宅、商业、办公 | 在建项目 | 41,969 | 145,632 | 187,899 | 80,951 | 106,948 | 109,014 | 6,791 |
| 4 | 江苏 | 福侬项目 | 住宅 | 在建项目 | 130,066 | 210,707 | 270,133 | 98,289 | 171,844 | 197,261 | 12,836 |
| 5 | 江苏 | 镇江项目 | 住宅、商业 | 在建项目 | 760,441 | 950,551 | 1,035,061 | 135,237 | 705,057 | 390,746 | 39,300 |
| 6 | 江苏 | 扬州朗悦 | 住宅、商业 | 在建项目 | 99,832 | 132,777 | 194,669 | 37,861 | 115,579 | 116,628 | 8,042 |
| 7 | 江苏 | 明乐湖滨 | 住宅 | 在建项目 | 268,700 | 75,505 | 90,139 | 90,139 | 0 | 147,700 | 28,180 |
| 8 | 江苏 | 恒海项目（一、二、三期） | 住宅 | 在建项目 | 658,538 | 329,269 | 475,976 | 0 | 142,305 | 266,900 | 21,502 |
| 9 | 山东 | 山东菏泽 | 住宅、商业 | 在建项目 | 179,194 | 492,784 | 661,880 | 179,722 | 331,269 | 210,000 | 5,000 |
| 10 | 上海 | 万阳 112 二期、118 一期 | 住宅 | 在建项目 | 213,065 | 105,270 | 145,128 | 65,102 | 80,026 | 257,441 | 26,645 |
| 11 | 上海 | 松江佘山北 18A | 住宅 | 在建项目 | 73,974 | 132,937 | 170,381 | 170,381 | 0 | 201,135 | 70,930 |
| 12 | 上海 | 松江佘山北 31A | 住宅 | 在建项目 | 31,152 | 56,040 | 71,288 | 0 | 71,288 | | |
| 13 | 上海 | 松江佘山北 19A | 住宅 | 在建项目 | 26,572 | 47,830 | 60,852 | 60,852 | 0 | | 33,003 |
| 14 | 上海 | 嘉定 D9（一期） | 商业、办公 | 在建项目 | 32,592 | 97,775 | 130,248 | 0 | 130,248 | 130,000 | 6,000 |
| 15 | 浙江 | 萧山项目 | 住宅 | 在建项目 | 64,598 | 161,430 | 229,649 | 126,143 | 103,506 | 259,502 | 29,960 |
| 16 | 浙江 | 北仑长江 | 住宅、商业 | 在建项目 | 91,144 | 200,517 | 270,867 | 270,867 | 0 | 181,683 | 57,903 |
| 17 | 浙江 | 舟山新城 | 住宅、商业 | 在建项目 | 137,242 | 205,863 | 301,544 | 0 | 157,176 | 249,074 | 30,197 |
| 18 | 浙江 | 富阳项目 | 住宅、商业 | 在建项目 | 69,611 | 180,989 | 229,028 | 149,215 | 79,813 | 165,636 | 68,979 |
| 19 | 浙江 | 金华项目 | 住宅、商业 | 在建项目 | 138,478 | 304,652 | 412,015 | 174,286 | 237,729 | 265,259 | 54,971 |
| 20 | 浙江 | 南浔项目 | 住宅、商业 | 在建项目 | 185,345 | 285,431 | 376,443 | 168,834 | 207,609 | 181,900 | 49,140 |
| 21 | 广西 | 南宁二期（A1） | 住宅、商业 | 新开工项目 | 35,316 | 77,538 | 116,263 | 116,263 | 0 | 220,000 | 9,500 |
| 22 | 河南 | 郑州二期(住宅) | 住宅 | 新开工项目 | 74,198 | 122,883 | 164,667 | 164,667 | 0 | 79,348 | 16,717.5 |
| 23 | 湖北 | 武汉四新 | 住宅、商业 | 新开工项目 | 102,920 | 403,439 | 521,397 | 521,397 | 0 | 314,695 | 52,228 |
| 24 | 山东 | 临沂三期 | 住宅、商业 | 新开工项目 | 70,348 | 115,582 | 122,533 | 21,561 | 0 | 37,281 | 15,597 |
| 25 | 浙江 | 绍兴镜湖 | 住宅、商业 | 新开工项目 | 159,962 | 274,706 | 394,298 | 264,580 | 0 | 256,000 | 111,317 |
| 26 | 浙江 | 湖州项目 | 住宅、商业 | 新开工项目 | 405,711 | 288,106 | 358,859 | 42,787 | 0 | 299,823 | 35,561 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 安徽 | 池州项目 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 137,200 | 183,884 | 210,273 | 0 | 210,273 | 60,000 | 0 |
| 28 | 广西 | 南宁一期 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 53,420 | 185,028 | 254,871 | 0 | 254,871 | 118,190 | 0 |
| 29 | 湖北 | 武汉塔子湖 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 70,805 | 216,663 | 266,216 | 0 | 266,216 | 215,050 | 52,899 |
| 30 | 江苏 | 南通项目 | 住宅、商业、办公 | 竣工项目 | 68,792 | 209,128 | 278,640 | 0 | 278,640 | 152,726 | 0 |
| 31 | 江苏 | 溧阳燕山 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 122,144 | 171,002 | 234,973 | 0 | 234,973 | 185,300 | 6,035 |
| 32 | 江苏 | 宜兴丁蜀镇 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 117,199 | 187,877 | 254,847 | 0 | 254,847 | 126,800 | 34,559 |
| 33 | 江苏 | 张家港 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 99,820 | 134,757 | 170,633 | 0 | 170,633 | 70,086 | 0 |
| 34 | 江苏 | 溧阳上黄 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 34,663 | 43,329 | 49,925 | 0 | 49,925 | 18,000 | 0 |
| 35 | 上海 | 金山 B8 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 187,941 | 286,153 | 326,745 | 0 | 326,745 | 213,837 | 0 |
| 36 | 上海 | 北茂项目 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 9,956 | 34,050 | 59,176 | 0 | 59,176 | 163,511 | 0 |
| 37 | 上海 | 广林物业 | 商业 | 竣工项目 | 7,464 | 28,363 | 37,631 | 0 | 37,631 | 74,942 | 0 |
| 38 | 上海 | 松江项目 | 住宅 | 竣工项目 | 60,906 | 97,450 | 122,987 | 0 | 122,987 | 155,000 | 0 |
| 39 | 上海 | 唐镇项目 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 31,593 | 56,868 | 72,645 | 0 | 72,645 | 106,741 | 0 |
| 40 | 上海 | 大团项目 | 住宅 | 竣工项目 | 53,072 | 95,530 | 116,994 | 0 | 116,994 | 49,257 | 0 |
| 41 | 上海 | 祝桥项目 | 住宅 | 竣工项目 | 78,981 | 134,268 | 168,900 | 0 | 168,900 | 94,746 | 15,590 |
| 42 | 上海 | 青浦 | 住宅、商业、办公 | 竣工项目 | 227,850 | 344,984 | 423,573 | 0 | 423,573 | 509,861 | 49,079 |
| 43 | 浙江 | 北仑庐山 | 住宅 | 竣工项目 | 99,700 | 249,718 | 332,328 | 0 | 332,328 | 207,343 | 76,422 |
| 44 | 浙江 | 北仑黄山 | 住宅 | 竣工项目 | 26,798 | 45,556 | 64,966 | 0 | 64,966 | 45,563 | 14,557 |
| 45 | 浙江 | 绍兴 G29、绍兴 B12 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 147,037 | 335,702 | 458,162 | 0 | 458,162 | 281,094 | 77,408 |

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积(平方米) | 已预售面积(平方米) | 已签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安徽 | 池州项目 | 商业、办公 | 45,608 | | 0 |
| 2 | 安徽 | 宿州项目 | 住宅、商业 | 78,219 | | 53,638 |
| 3 | 广西 | 南宁项目 | 住宅、商业 | 25,660 | | 13,759 |
| 4 | 河南 | 郑州项目 | 住宅、商业 | 215,477 | | 124,019 |
| 5 | 湖南 | 长沙项目 | 住宅、商业、办公 | 100,601 | | 41,066 |
| 6 | 江苏 | 建湖项目 | 住宅、商业 | 48,154 | | 21,152 |
| 7 | 江苏 | 恒海项目（一、二、三） | 住宅 | 20,707 | | 19,216 |
| 8 | 江苏 | 福侬项目 | 住宅 | 40,083 | | 39,466 |
| 9 | 江苏 | 张浦项目 | 住宅、商业 | 1,265 | | 479 |
| 10 | 江苏 | 镇江项目 | 住宅、商业 | 91,644 | | 55,860 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 江苏 | 扬州朗悦 | 住宅 | 77,507 | | 30,722 |
| 12 | 江苏 | 溧阳泓口 | 住宅、商业 | 80,919 | | 38,799 |
| 13 | 江苏 | 溧阳上黄 | 住宅、商业 | 13,287 | | 1,636 |
| 14 | 江苏 | 溧阳燕山 | 住宅、商业 | 145,481 | | 56,491 |
| 15 | 江苏 | 宜兴丁蜀镇 | 住宅、商业 | 113,025 | | 40,055 |
| 16 | 江苏 | 南通项目 | 住宅、商业、办公 | 136,606 | | 74,759 |
| 17 | 江苏 | 张家港 | 住宅、商业 | 44,280 | | 7,894 |
| 18 | 江苏 | 福兴项目 | 住宅、酒店 | 5,174 | | 713 |
| 19 | 江苏 | 吴江明乐环湖 | 住宅 | 4,501 | | 2,288 |
| 20 | 江苏 | 吴江明乐湖滨 | 住宅 | 34,049 | | 0 |
| 21 | 山东 | 临沂三期 | 住宅、商业 | 51,513 | | 24,608 |
| 22 | 山东 | 山东菏泽 | 住宅、商业 | 124,904 | | 56,589 |
| 23 | 上海 | 金山 B8 | 住宅、商业 | 104,954 | | 104,954 |
| 24 | 上海 | 朱泾项目 | 住宅 | 7,310 | | 1,366 |
| 25 | 上海 | 北茂项目 | 住宅 | 9,378 | | 6,244 |
| 26 | 上海 | 松江项目 | 住宅 | 40,866 | | 33,943 |
| 27 | 上海 | 唐镇项目 | 住宅、商业 | 24,509 | | 18,279 |
| 28 | 上海 | 建银 | 商业、办公 | 5,765 | | 1,787 |
| 29 | 上海 | 青浦 | 住宅、商业、办公 | 99,111 | | 46,647 |
| 30 | 上海 | 嘉定 D9(一期) | 商业、办公 | 83,263 | | 65,681 |
| 31 | 武汉 | 武汉塔子湖 | 住宅、商业 | 134,810 | | 123,785 |
| 32 | 浙江 | 萧山项目 | 住宅 | 135,051 | | 57,892 |
| 33 | 浙江 | 南浔项目 | 住宅、商业 | 141,341 | | 118,149 |
| 34 | 浙江 | 北仑庐山 | 住宅 | 227,761 | | 176,812 |
| 35 | 浙江 | 北仑长江 | 住宅、商业 | 207,470 | | 74,857 |
| 36 | 浙江 | 北仑黄山 | 住宅 | 30,690 | | 25,545 |
| 37 | 浙江 | 舟山新城 | 住宅 | 93,646 | | 36,960 |
| 38 | 浙江 | 富阳项目 | 住宅、商业 | 129,538 | | 55,668 |
| 39 | 浙江 | 绍兴 G29 | 住宅、商业 | 218,480 | | 115,158 |
| 40 | 浙江 | 金华项目 | 住宅、商业 | 133,312 | | 106,642 |
| 41 | 浙江 | 绍兴 B12 | 住宅、商业 | 43,626 | | 23,331 |

**4. 报告期内房地产出租情况**

□适用 √不适用

**5. 报告期内公司财务融资情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---|---|---|
| 2,154,324.4 | 6.55 | 129,057.84 |

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五)投资状况分析**

**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| | |
|---|---|
| 报告期内投资额 | 0.00 |
| 投资额增减变动数 | -503.12 |
| 上年同期投资额 | 503.12 |
| 投资额增减幅度（%） | -100.00 |

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(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 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金额 |
|---|---|---|---|---|
| 以公允价值计量的可供出售金融资产 | | 1,339,040.73 | 1,339,040.73 | |
| 合计 | | 1,339,040.73 | 1,339,040.73 | |

**(六)重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

2016 年 12 月，公司全资子公司上海金山房产经营有限公司向公司关联人上海牛奶（集团）有限公司转让所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51㎡和 343 个地下车位，成交金额（税后）为人民币 1,047,105,100.00 元。具体内容详见刊登在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2016-074）、（临 2016-075）、（临 2016-076）、（临 2016-078）、（临 2016-081）、（临 2016-084）。

## (七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

| 公司名称 | 注册资本（元） | 报告期末总资产（元） | 报告期末净资产（元） | 报告期内实现营业收入（元） | 报告期内实现净利润（元） | 报告期内实现归属于母公司的净利润（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 1,120,000,000.00 | 45,603,545,336.88 | 7,239,556,635.45 | 20,222,541,441.14 | 1,345,067,788.76 | 1,173,332,115.21 |
| 上海申宏冷藏储运有限公司 | 26,940,000.00 | 129,645,033.12 | -13,218,378.43 | 74,089,310.07 | -55,632,526.84 | -55,632,526.84 |
| 上海海博物流（集团）有限公司 | 200,000,000.00 | 527,528,266.67 | 152,976,762.55 | 507,102,493.57 | -30,817,701.54 | -23,437,596.25 |
| 上海海博西郊物流有限公司 | 100,000,000.00 | 479,998,265.00 | 101,143,887.83 | 0 | 0 | 0 |
| 上海海博斯班赛国际物流有限公司 | 70,000,000.00 | 227,981,887.31 | 69,026,606.68 | 57,033,188.34 | 11,059,735.71 | 11,059,735.71 |
| 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司 | 150,000,000.00 | 149,895,852.23 | 149,659,839.23 | | -340,160.77 | -340,160.77 |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 100,000,000.00 | 1,457,874,378.51 | 485,180,599.31 | 537,840,752.28 | 88,924,469.52 | 88,924,469.52 |

### (八)公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

在2015-2016年货币宽松、政策刺激下，2016年前三季度楼市呈现量价齐升的态势，不仅一线城市如此，二线城市如南京、合肥、苏州、厦门等城市同样不断升温，交替领涨，甚至廊坊、昆山和东莞等三、四线城市也迎来了久违的繁荣，但同时也带来了“面粉贵过面包”的隐忧，行业长期发展潜力出现透支。至国庆前后，随着22个城市施行“限购限贷”和发改委等机构对房企融资条件进行限制，楼市开始显著降温，销量出现较大回调。

展望2017年，在12月结束的中央经济工作会议使用了两段长文，使用了“抑制房地产泡沫”的提法，强调建立房地产长效机制。在此背景下，预计2017年房地产市场整体上将维持平稳，一二线热点城市或有所降温，同时对于政策趋势与行业发展，在未来较长一段时间内，可能呈现如下趋势：

一是中央将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，来抑制房地产泡沫，并防止大起大落。在宏观上管住货币，微观信贷政策上严格限制信贷流向投资投机性购房。

二是未来防控金融风险放到更加重要的位置，资产泡沫防控将成为重点方向，以确保不发生系统性金融风险。未来房地产调控将始终处于高压姿态，对于环比价格上涨的热点城市，监管趋势仍将趋严。

三是地方政府主体责任将进一步落实，房价上涨压力大的城市可能将合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市将加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。这也预示着“大城市圈+特色城镇化”的中国城市和行业未来的发展方向。

四是在去库存方面，政府将坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三、四线城市房地产库存过多问题。如果说2016年一线城市楼市的火热得益于资本红利，那么政策红利将是今年中小城市去库存的驱动力。

五是未来行业将进一步呈现利润逐步回归理性，行业分化加剧，集中度不断提高的趋势。房产开发企业的管理水平、经营能力、运营速率、转型方向将很大程度上影响到企业未来的长远生存与持续发展。

六是随着住宅产业化、人口老龄化、和居民生活个性化要求的逐步提高，未来养老产业、智慧社区、绿色建筑、节能建筑等房地产
转型的多元化方向也将在政策的进一步扶持下迎来新的市场机遇，带动企业商业模式和盈利能力的转型，社会效益、客户效益和企业效益的提高。

在物流行业发展中，冷链物流有着良好的发展前景。伴随产业硬件的提升，和人们生活水平的提高以及消费观念的改变，消费者对于生鲜产品的要求将越来越高，绿色、有机产品需求大幅提升，冷链物流将成为必不可少的环节，这也给冷链物流发展带来了新的机遇。

一是硬件提升，未来冷链行业势必会加强对冷库、配送中心的规划和标准化建设以及信息管理系统的全方位应用，以实现“产地预冷、冷链运输、市内配送中心、销售终端”四点一线，甚至可以直接从产地到终端的理想状态。

二是跨界冷链的创新化发展，通过与餐饮企业、生鲜电商企业的跨界合作，创造新的商业模式，增强传统冷链的市场冲击力、竞争力等，最终实现跨界多赢。

三是创新驱动冷链跨越，生产和消费连为一体，产业和生活同步成长，多元化的冷链物流时代即将到来。

四是价值链的变化，冷链物流企业将由单个环节服务领域逐渐向一站式综合性企业服务领域扩展，综合型冷链物流供应商所占比例将逐渐增大，企业在服务过程中逐渐向立体化、跨界方向发展。

## (二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司以房地产开发及经营为核心和母体，推动“新城+新镇”产业发展和“冷链+生鲜”的跨界联动发展，以+金融、+互联网为驱动，打造光明未来城市和光明未来小镇（新城镇），实现市民舒适新生活，发展冷链生鲜产业，推动企业向城市新生活的领航者转型，实现市民舒适健康新生活。

公司以住宅地产开发为基础，逐步培育社区商业和物业的经营能力，旨在为公司提供稳定的现金流支撑。同时探索下游产业的全面升级，在物业服务上，打造高品质、标准化的物业服务体系，实现“品牌溢价”。经营理念上从“物的管理”进化为“人的服务”，聚焦客户需求，多元化服务挖掘物业服务的价值，为公司发展提供稳定优质的客户源。在社区商业上，重点盘活现有的商业存量资产，加强商业地产运营能力的提升，强化持有型物业与资本的关联度，打造社区商业品牌，作为住宅产品的标配，同时努力成为连接上下游资源的纽带和载体。

在新城镇开发上，公司将以上海市城市总体规划为指导，践行生态优先原则，科学导入产业资源，协助政府开发特色小镇，达到产业升级、经济发展、税收增加、保护生态环境、人口导入、土地增值等效果。采取产业为主导、多元融合的融合模式发展“光明特色小镇”。

在新城市地标上，公司将充分把握城市新规划、打造多个城市“中心”的契机，深度挖掘“中心”的底蕴、融合城市文明、城市需求和本土价值，打造属于“光明系”的新城市地标。

在物流板块中，以提供健康新生活为出发点，以冷链产业为核心，以电商平台为纽带，整合上游生鲜资源，连接下游客户资源，基于冷链物流网络体系，进一步和社区商业形成 O2O 协作，全面打通“从田头到餐桌”的各个价值链环节，为客户提供健康的产品，优质的服务，推动向生鲜供应链管理专家转型，形成价值链一体化的供应链体系。

## (三)经营计划

√适用 □不适用

2017 年，公司将以“稳中求进，重在快进，创新转型，保持企业健康平稳持续发展”为工作主基调，以远近结合和定位明确的战略，引领企业新的发展方向和轨迹，以转型升级和创新挖潜的思路，开拓企业新的盈利和商业模式，以效率为先和界面清晰的管控体系，提升企业新的精细化管理水平，以机制灵活和权责清晰的分工合作，引导各条线、部门和基层完成各自的分项任务目标。使企业的经济运营质量不断得以提升，使企业的现代管理建设提高到新的台阶，使企业真正进入到健康、稳健、持续发展的良性正向循环。全年，公司计划新开工面积 212 万平方米，计划竣工面积 247 万平方米。

经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，提示投资者对此保持足够的风险意识。

**(四)可能面对的风险**

√适用 □不适用

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

2、市场风险：国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，部分地区出现需求下降、供应过剩，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，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、优化授权，降低风险。公司积极推进、完善信息化建设，构建制度加科技的管控手段，加强财务一体化管理和各项监督机制，全面提升公司管理效率和效果。

**(五)其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

# 第五节　重要事项

## 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

### (一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》(证监会公告【2013】43 号)、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司章程》等有关规定，在拟订 2016 年度利润分配预案时，严格按照利润分配政策和决策程序进行，进一步增强公司利润分配透明度，更好地维护广大投资者的利益。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现2016年度归属母公司净利润为1,011,091,457.87元，加上年初未分配利润3,844,301,605.25元，公司累计可分配的利润为4,855,393,063.12元。公司拟定2016年度利润分配预案如下：

1、按10%提取法定盈余公积金0元；

2、扣除分配2015年度普通股股利131,871,996.60元；

3、剩余4,723,521,066.52元为2016年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以2016年末总股本1,318,719,966股为基数向全体股东每10股派送现金红利1.5元（含税），共计197,807,994.90元，并以资本公积向全体股东每10股转增3股。其余4,525,713,071.62元结转下一年度用于未来企业发展。

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

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

单位：元　币种：人民币

| 分红年度 | 每10股送红股数（股） | 每 10 股派息数(元)（含税） | 每10股转增数（股） | 现金分红的数额（含税） | 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 年 | | 1.5 | 3 | 197,807,994.90 | 1,011,091,457.87 | 19.56 |
| 2015 年 | | 1 | | 131,871,996.60 | 510,271,580.67 | 25.84 |
| 2014 年 | | 1 | | 51,037,025.20 | 164,421,046.65 | 31.04 |

### (三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 与股改相关的承诺 | 股份限售 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。 | 无 | 否 | 是 | 与社会法人股股东失去联系 | 正履行承诺事项中，积极寻找社会法人股股东 |
| 与重大资产重组相关的承诺 | 其他 | 上市公司董事、高管 | 如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，上市公司董事、高管承担与当前职务、职责范围内相应的赔偿责任。（注 1） | | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行,本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门,建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策,不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户,不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及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 | 长期 | 是 | 是 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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。 | | | | | |
| | 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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。 | 长期 | 是 | 是 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | （注 2） | | | | | |
| | 其他 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 为促进重组后海博股份经营绩效的提高，光明集团承诺，将推动海博股份在本次重组实施完毕后一年以内启动股权激励计划或员工持股计划。（注 3） | 1 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，光明集团通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 12 元/股（光明集团最低减持价格）。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 股份限售 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 光明集团及其子公司大都市资产、农工商绿化以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，光明集团承担赔偿责任。（注 1） | | 是 | 是 | | |
| | 盈利预测及补偿 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 农房集团全体股东承诺农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。如出现农房集团在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销；如履行股份补偿义务后仍不足弥补全部补偿义务的，光明集团应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿，并应当按照上市公司发出的付款通知要求向上市公司支付现金补偿价款。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 置入资产价值保证及补偿 | 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。 | 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以内启动股权激励计划或员工持股计划。二、在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，光明集团通过二级市场减持上市公司股票的价格不低于 12 元/股（光明集团最低减持价格） | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 股份限售 | 重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化 | 大都市资产、农工商绿化以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 重大资产重组交易对方：大都市资产、农工商绿化 | 如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，光明集团承担赔偿责任。（注 1） | | 是 | 是 | | |
| | 盈利预 | 重大资产重组 | 农房集团全体股东承诺农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。 | 3 年 | 是 | 是 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 测及补偿 | 交易对方：大都市资产、农工商绿化 | 大都市资产承诺农房置业 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 9,842.99 万元。如出现农房集团、农房置业在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东、大都市资产同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销。 | | | | | |
| | 股份限售 | 重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳 | 张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 12 个月内不得转让，为保障其利润补偿义务的履行，张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳同意，其以农房集团股权认购取得的海博股份新增股份，在 12 个月股份锁定期满之日以及之后的利润承诺期间实际净利润之盈利专项审计报告出具后分批解除锁定。 | 1 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳 | 在本次重组实施完毕且股份锁定期届满后三年内，其通过二级市场减持本次重组新增的上市公司股票的价格不低于 8.96 元/股（农房集团自然人股东最低减持价格）。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳 | 如农房集团在本次重组中因存在未披露的土地闲置、抄底、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司海博股份和其投资者造成损失的，承担赔偿责任。（注 1） | | 是 | 是 | | |
| | 盈利预测及补偿 | 重大资产重组交易对方：张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳 | 农房集团全体股东承诺农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。如出现农房集团在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的、需履行补偿义务的情形，农房集团全体股东同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| | 其他 | 上市公司 | 1、本次交易完成以后，置入资产（农房集团）与上市公司保留的物流资产在未来经营中在财务上将保持独立核算，置入资产未来承诺的业绩中将不包括物流资产的业绩；2、农房集团与上市公司保留的物流资产在未来经营中发生的关联交易将遵循公允、合理的市场定价原则，并严格按照上市公司与农房集团《公司章程》及关联交易决策制度的规定进行。 | 3 年 | 是 | 是 | | |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 其他 | 上市公司控股股东：光明食品集团 | 本集团及其一致行动人于 2015 年 7 月 9 日起的 1 年之内，择机以不高于 15 元/股的价格，继续通过二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过本公司已发行总股份的 2%（含本次已增持的股份）。本集团及其一致行动人共同承诺，在增持计划实施期间及法定期限内，不减持所持有的本公司股份。 | 2015 年 7 月 9 日起的 1 年之内 | 是 | 是 | | |

注（1）：

本次重组中未发生承诺所述违法违规行为，该承诺已经履行完毕。

注（2）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止至 2016 年 12 月 31 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

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

履行情况：上海申富房地产经营公司目前尚有存量房地产尚还未处置完成，待处置完毕后，将加快完成清算注销工作。

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目前仍仅从事星火农场内的商品房开发经营，无普通房地产开发项目。

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：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还未处置完成，待处置完毕后，将加快推进清算注销或变更营业范围工作。

承诺事项九：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目前还有存量土地待开发中，待存量土地开发并销售完毕后，将加快推股权转让或清算注销工作。

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

履行情况：2014 年 7 月 16 日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司召开股东会，一致同意光明食品集团所持有该公司的 41%股权实施退出，并形成股东会决议。2015 年 12 月 18 日，上

海浦东星火开发区联合发展有限公司在奉贤区市场监管局办理完成变更为一人有限责任公司，光明食品集团已不再持有该公司股权。

至 2016 年 12 月 31 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

注（3）：

为进一步完善本公司治理结构，健全激励机制，本公司正积极与包括公司控股股东光明食品集团在内的相关股东方沟通，按照现行的相关法律法规及规章制度的要求，结合行业和公司经营业绩，适时启动筹划和研讨具体激励方案，使经营层与股东共担风险、共享收益。

注（4）：

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

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

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

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

□已达到 √未达到 □不适用

**一、编制盈利预测依据的相关假设前提**

1、本公司遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境无重大变化；

2、本公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率无重大改变；

3、本公司适用的信贷政策及信贷利率、外汇汇率在预测期间相对稳定；

4、本公司盈利预测期间均能够正常营运，组织结构无重大变化；

5、本公司主要所从事的房地产行业国家调控政策及市场状况无重大变化；

6、本公司经营所需的材料采购价格以及开发产品的销售价格无重大变化；

7、本公司的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本大幅变动而受到不利影响；

8、本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

9、本公司高层管理人员无舞弊、违法行为而对公司造成重大不利影响；

10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

## 二、盈利预测的主要指标

公司重大资产重组之时，公司与农房集团原全体股东光明集团、大都市资产、农工商绿化、张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳签署了《盈利预测补偿协议》及其补充协议。各方约定利润补偿期间为资产重组实施完毕后的当年及之后的两个完整会计年度。本公司重组于 2015 年实施完毕，因此利润补偿期间为 2015 年、2016 年及 2017 年。根据评估报告中对标的公司的预测净利润计算，农房集团 2015 年、2016 年、2017 年预测的扣除非经常性损益后归属于标的资产股东的净利润为 90,780.33 万元、125,150.27 万元和 135,328.70 万元。

农房集团原全体股东承诺重组实施完毕当年及之后两个完整会计年度，农房集团合计实现的实际净利润（指扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）不低于上述利润补偿期间内预测净利润的合计数，即农房集团 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 351,259.30 万元。

根据评估报告中对标的公司的预测净利润计算，农房置业 25%股权于 2015 年、2016 年及 2017 年预测的扣除非经常性损益后的净利润分别为 5,284.75 万元、3,033.27 万元和 1,524.97 万元。大都市资产承诺本次重组实施完毕当年及之后两个完整会计年度，农房置业合计实现的实际净利润（指扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）不低于上述利润补偿期间内预测净利润的合计数，即农房置业 2015 年至 2017 年合计实际净利润不低于 9,842.99 万元。

根据农房集团原全体股东、大都市资产与本公司签署的《盈利补偿协议》及其补充协议的规定，利润补偿期间届满后，如出现农房集团、农房置业在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的情况，需履行补偿义务，农房集团全体股东、大都市资产同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销；如履行股份补偿义务后仍不足弥补全部补偿义务，光明集团应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿，并应当按照上市公司发出的付款通知要求向上市公司支付现金补偿价款。

## 三、2016 年度盈利预测的实现情况

单位：人民币万元

| 主体 | 指标 | 实际实现数(注) | 承诺数 | 差额 | 完成率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产(集团)有限公司 | 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 113,587.12 | 125,150.27 | -11,563.15 | 90.76% |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 8,896.58 | 3,033.27 | 5,863.31 | 293.30% |

1、农工商房地产(集团)有限公司 2016 年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的实际实现数未达到承诺数，2016 年度业绩承诺未实现。

2、上海农工商房地产置业有限公司 2016 年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的实际实现数达到了承诺数，2016 年度业绩承诺已实现。

3、注：本期实际实现数已扣除重大资产重组配套募集资金项目农房观沙国际、新龙广场和澜山苑项目使用配套募集资金的资金费用所产生的影响。

## 四、农房集团2016年未实现盈利预测的原因说明

由于2016年外部经营环境的变化以及对部分项目运营节奏进行谨慎性处理的影响，导致农房集团实际生产经营环境与盈利预测时的基本假设发生了较大变化，从而导致农房集团的盈利预测未能实现，主要包括以下几个方面：

1、报告期内，国内经济呈现增速放缓，下行压力增大等趋势，尽管房地产行业政策方向出现重大转向，消费群体受到了政策面的普遍制约，房地产行业出现进一步分化的局面。

2、公司报告期内的开发经营的项目主要集中在上海、江苏、浙江以及部分三、四线城市区域，公司布局的部分地区受当地政策和行业调整的影响，一定程度上对市场需求形成抑制，影响了公司的销售和资金回笼的速度。

3、虽然报告期内房地产行业的政策层面形成了促消费、去库存的总基调，但国内房地产行业总体库存量以及公司布局的部分区域内总体库存仍处于高位，高库存存在明显的地区分化局面，三、四线城市的整体销售明显落后于一、二线城市，同时，库存的去化受当地地区的人口、消费、观念的影响较大。

4、报告期内，房地产行业呈现出竞争激烈，行业集中度加速的格局，在行业调整的大背景下，公司部分产品的市场销售价格出现了一定程度的波动，公司在快速去化存货与等待市场回暖获取既定盈利目标之间寻求对公司持续发展更为有利的平衡点，导致报告期内实际实现的盈利出现了低于原盈利预测的情况。

5、公司部分项目受多重外部因素的制约，运营节奏受到影响，未能达到销售确认的交付使用状态，影响了收入的确认。这部分项目将随着竣工验收并达到销售合同规定的交付条件后，将会在以后增加业绩。

6、公司根据最新市场及销售情况，对所有项目进行了减值测试。根据谨慎性原则，对销售价格不及预期影响的个别项目，计提存货跌价准备，也减少了利润实现。

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

## 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

### （四）其他说明

□适用 √不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元　币种：人民币

| | 现聘任 |
|---|---|
| 境内会计师事务所名称 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬 | 2,200,000 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 21 年 |

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一)导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

### (二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

## 九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

## (二)临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 报告期内: | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 起诉(申请)方 | 应诉(被申请)方 | 承担连带责任方 | 诉讼仲裁类型 | 诉讼(仲裁)基本情况 | 诉讼(仲裁)涉及金额 | 诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额 | 诉讼(仲裁)进展情况 | 诉讼(仲裁)审理结果及影响 | 诉讼(仲裁)判决执行情况 |
| 江苏华利地产集团有限公司 | 扬州华利置业有限公司 | | 债权债务纠纷 | 2016 年 8 月,江苏华利地产集团有限公司向扬州市邗江区人民法院提出民事诉讼,要求公司下属子公司扬州华利置业有限公司(以下简称扬州华利)给付尚欠的本金 80,255,026 元及相应利息。 | 80,255,026 | | 本案被告扬州华利不服一审判决已向扬州市中级人民法院上诉。 | 2016 年 12 月 13 日,扬州市邗江区法院作出一审判决,判决结果如下:被告扬州华利置业有限公司于判决生效后十日内向原告江苏华利地产集团有限公司给付欠款 80,255,026 元及利息(自 2014 年 3 月 5 日起至实际给付之日止,按年利率 10%计算)。2016 年 8 月 4 日,扬州市邗江区人民法院根据原告江苏华利提出的财产保全申请,查封了扬州华利部分资产。截至 2016 年 12 月 31 日,扬州华利开发的朗悦华府 20 套商品房处于查封状况,银行存款账户中 7,627 万元处于冻结状态。 | |
| 王毛弟 | 上海明旺房地产有限公司 | | 房屋买卖合同纠纷 | 2001 年 12 月 10 日,客户王毛弟与公司下属子公司上海明旺房地产有限公司签订《上海市商品房出售合同》。合同约定,以王毛弟为买受人购买东方路 2851 弄明丰佳园 28 号房屋。2015 年王毛弟以该房屋无法办出产证为由,提请诉讼,要求解除上述所签订的合同并按照同类型、同地段房屋重置价值及装修费用等赔偿其 2,100 万元。 | 21,000,000 | | 王毛弟不服一审判决,现已向上海市第一中级人民法院提起上诉。 | 2017 年 2 月 16 日,浦东新区人民法院作出一审判决,判决解除原告王毛弟与上海明旺就上海市浦东新区东方路 2851 弄 28 号房屋签订的上海市商品房出售合同,王毛弟应于判决生效后十日内将房屋返还给上海明旺,上海明旺应于判决生效后十日内返还王毛弟房款 1,679,730 元,支付房屋差价损失 3,060,135 元,并给付房屋装修损失 8 万元。驳回王毛弟其余诉讼请求。 | |

**(三)其他说明**

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司控股股东诚信经营，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等不良诚信状况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

## 十四、重大关联交易

**(一)与日常经营相关的关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
| --- | --- |
| 2016 年 12 月，公司全资子公司上海金山房产经营有限公司向公司关联人上海牛奶（集团）有限公司转让所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51㎡和 343 个地下车位，成交金额（税后）为人民币 1,047,105,100.00 元。 | 具体内容详见刊登在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn(临 2016-074)、(临 2016-075)、(临 2016-076)、(临 2016-078)、(临 2016-081)、(临 2016-084)。 |

**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

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联关系 | 向关联方提供资金 | | | 关联方向上市公司提供资金 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 |
| 光明食品集团财务有限公司 | 母公司的全资子公司 | 0 | 0 | 0 | 30,000,000 | 165,000,000 | 195,000,000 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 控股股东 | 0 | 0 | 0 | 9,810,000,000 | -3,160,000,000 | 6,650,000,000 |
| 上海鲜花港企业发展有限公司 | 母公司的控股子公司 | 0 | 0 | 0 | 400,000,000 | -250,000,000 | 150,000,000 |
| 合计 | | 0 | 0 | 0 | 10,240,000,000 | -3,245,000,000 | 6,995,000,000 |
| 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 178.8 亿元，借款额度期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。该事项经公司于 2016 年 7 月 26 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过。 | | | | | |
| 关联债权债务对公司的影响 | | 上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。 | | | | | |

## (五)其他

□适用 √不适用

# 十五、重大合同及其履行情况

## (一)托管、承包、租赁事项

### 1、 托管情况

□适用 √不适用

### 2、 承包情况

□适用 √不适用

### 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二)担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | |
|---|---|
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况 | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | 4,924,080,000 |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | 6,944,060,000 |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | |
| 担保总额（A+B） | 6,944,060,000 |
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | 73.64 |
| 其中： | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | 0 |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） | 6,319,060,000 |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E） | 2,229,433,206.62 |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E） | 8,548,493,206.62 |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明 | |
| 担保情况说明 | |

## (三)委托他人进行现金资产管理的情况

### 1、 委托理财情况

□适用 √不适用

### 2、 委托贷款情况

□适用 √不适用

### 3、 其他投资理财及衍生品投资情况

√适用 □不适用

| 投资类型 | 签约方 | 投资份额 | 投资期限 | 产品类型 | 投资盈亏 | 是否涉诉 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 银行理财 | 上海银行股份有限公司长宁支行 | 150000000 | 40 天 | 货币及债券类理财产品 | 572054.79 元 | 否 |
| 银行理财 | 上海银行股份有限公司长宁支行 | 200000000 | 63 天 | 货币及债券类理财产品 | 1225479.45 元 | 否 |
| 银行理财 | 上海银行股份有限公司长宁支行 | 200000000 | 91 天 | 货币及债券类理财产品 | 1770136.99 元 | 否 |

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

2015 年 11 月 24 日，公司与上海银行股份有限公司长宁支行签署《上海银行公司客户人民币封闭式理财产品协议书》，以部分闲置募集资金合计 5.5 亿元人民币分三笔购买了“上海银行‘赢家’货币及债券系列（点滴成金）理财产品” （三笔金额分别为：产品编号 WG15M01044 为 1.5 亿元人民币；产品编号 WG15M02044 为 2 亿元人民币；产品编号 WG15M03044 为 2 亿元人民币）。具体内容详见 2015 年 11 月 26 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2015-052）《光明地产关于使用部分闲置募集资金购买理财产品的公告》 。

上述产品中，产品编号 WG15M01044 已于 2016 月 1 月 4 日到期，公司已赎回该理财产品，收回本金 1.5 亿元人民币。该理财产品的实际年化收益率 3.48%，实际投资理财续存天数 40 天，公司获得投资理财收益 572054.79 元人民币。具体内容详见 2016 年 1 月 6 日刊登于《上海证券报》

及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2016-004）《光明地产关于使用部分闲置募集资金购买理财产品部分到期赎回的公告》。

上述产品中，产品编号 WG15MO2044 已于 2016 年 1 月 27 日到期，公司已赎回该理财产品，收回本金 2 亿元人民币。该理财产品的实际年化收益率 3.55%，实际投资理财续存天数 63 天，公司获得投资理财收益 1225479.45 元人民币。具体内容详见 2016 年 1 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（临 2016-014）《光明地产关于使用部分闲置募集资金购买理财产品部分到期赎回的公告》。

上述产品中，产品编号 WG15MO3044 已于 2016 年 2 月 24 日到期，公司已赎回该理财产品，收回本金 2 亿元人民币。该理财产品的实际年化收益率 3.55%，实际投资理财续存天数 91 天，公司获得投资理财收益 1770136.99 元人民币。具体内容详见 2016 年 2 月 26 日刊登于《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2016-017）《光明地产关于使用部分闲置募集资金购买理财产品部分到期赎回的公告》。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司使用部分闲置募集资金购买投资产品的余额为 0 元。

### (四)其他重大合同

□适用 √不适用

## 十六、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一)上市公司扶贫工作情况

□适用 √不适用

### (二)社会责任工作情况

√适用 □不适用

具体详见 2017 年 4 月 28 日披露于《上海证券报》以及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn《光明地产 2016 年度企业社会责任报告》。

### (三)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

2016 年,为了切实加强公司开发项目工程质量管理,提升建筑工程品质,努力打造公司品牌,促进企业持续健康发展，公司坚持通过工程检查平台及时解决工程建设存在的质量与安全问题，推进项目质量安全标准化管理，营造良好的施工环境，加快工程建设进度，确保工程建设总体目标实现。2016年，公司下属部分房产项目公司依靠自身优秀的产品品质和过硬的工程管理，获得上海市结构质量最高奖项——建设工程“白玉兰”奖的荣誉称号，荣获了“上海市住宅建设实事立功竞赛先进公司（单位）”、山东菏泽市建设工程质量奖“牡丹杯”、“2016年上半年度杭州市建设工程‘西湖杯’结构优质奖”等荣誉称号，代表了公司新一轮的房产项目建设开发水平。

“绿色节能，低碳环保”是中国乃至全球的发展趋势，公司投入了大量的人力对住宅新技术应用进行研究，稳步推进将智慧城市、新技术及新能源科技创新等方面的实践经验，融入到住宅产品中,在新时期在环保方面积极肩负起企业的社会责任。公司不仅把注意力放在外立面、户型、景观、规划等方面，更将研究重心转移到房子的室内空间环境，从居住的舒适度、温湿度、空气品质等室内环境的构建方面下功夫，通过更节能、更环保、与自然环境更契合的方式实现产品与环境的对接，从而带给社会环境的绿色保护。如湖州项目中采用了室内除湿系统、反射隔热涂料系统、雨水回收系统、毛细管冷辐射空调系统等新技术，以绿色三星的标准为准则，为客户带来舒适环保的体验。这也是光明人一直追求的梦想！

**(四)其他说明**

□适用 √不适用

## 十八、可转换公司债券情况

**(一)转债发行情况**

□适用 √不适用

**(二)报告期转债持有人及担保人情况**

□适用 √不适用

**(三)报告期转债变动情况**

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

**(四)转股价格历次调整情况**

□适用 √不适用

**(五)公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

□适用 √不适用

**(六)转债其他情况说明**

□适用 √不适用

# 第六节　普通股股份变动及股东情况

## 一、 普通股股本变动情况

### (一)普通股股份变动情况表

### 1、 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

### 2、 普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

### (二)限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

| 股东名称 | 年初限售股数 | 本年解除限售股数 | 本年增加限售股数 | 年末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 光明食品（集团）有限公司 | 321,277,459 | 0 | 0 | 321,277,459 | 重大资产重组认购 | 2018 年 9 月 9 日 |
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | 211,981,831 | 0 | 0 | 211,981,831 | 重大资产重组认购 | 2018 年 9 月 9 日 |
| 上海农工商绿化有限公司 | 7,089,608 | 0 | 0 | 7,089,608 | 重大资产重组认购 | 2018 年 9 月 9 日 |
| 张智刚 | 18,947,587 | 2,835,127 | 0 | 16,112,460 | 重大资产重组认购 | 2016 年 9 月 9 日 |
| 郑建国 | 8,317,983 | 1,244,619 | 0 | 7,073,364 | 重大资产重组认购 | 2016 年 9 月 9 日 |
| 沈宏泽 | 2,184,847 | 326,918 | 0 | 1,857,929 | 重大资产重组认购 | 2016 年 9 月 9 日 |
| 李艳 | 529,819 | 79,276 | 0 | 450,543 | 重大资产重组认购 | 2016 年 9 月 9 日 |
| 广西铁路发展投资基金（有限合伙） | 23,813,868 | 23,813,868 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 华泰柏瑞基金管理有限公司 | 23,813,868 | 23,813,868 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 邦信资产管理有限公司 | 23,813,868 | 23,813,868 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 泓德基金管理有限公司 | 23,813,868 | 23,813,868 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙） | 23,813,868 | 23,813,868 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 申万菱信（上海）资 | 25,547,445 | 25,547,445 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 产管理有限公司 | | | | | | 11 月 18 日 |
| 财通基金管理有限公司 | 24,087,591 | 24,087,591 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 华宝信托有限责任公司 | 30,383,211 | 30,383,211 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 华泰资产管理有限公司 | 24,270,072 | 24,270,072 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 诺安基金管理有限公司 | 14,662,921 | 14,662,921 | 0 | 0 | 定向增发 | 2016 年 11 月 18 日 |
| 上海颛桥自来水管理站 | 411,840 | 0 | 0 | 411,840 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 发行人未明确持有 | 411,840 | 0 | 0 | 411,840 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 中国农业银行上海市分行机关工会 | 411,840 | 0 | 0 | 411,840 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 上海奥林匹克酒楼 | 411,840 | 0 | 0 | 411,840 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 松江食品 | 205,920 | 0 | 0 | 205,920 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 上海申松实业公司 | 82,368 | 0 | 0 | 82,368 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 凌桥塑料 | 41,184 | 0 | 0 | 41,184 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 上海昌隆实业公司 | 10,725 | 0 | 0 | 10,725 | 股改后未偿还大股东代为向流通股东垫付的对价 | |
| 合计 | 810,337,271 | 242,506,520 | 0 | 567,830,751 | / | / |

## 二、 证券发行与上市情况

### (一)截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

### (二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

### (三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、 股东和实际控制人情况

### (一)股东总数

| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 52,030 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 51,814 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | |

### (二)截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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 | 504,043,863 | 38.22 | 321,277,459 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | 0 | 211,981,831 | 16.07 | 211,981,831 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 华宝信托有限责任公司 | 0 | 30,383,211 | 2.30 | 0 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 邦信资产管理有限公司 | 0 | 23,813,868 | 1.81 | 0 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 广西铁路发展投资基金（有限合伙） | 0 | 23,813,868 | 1.81 | 0 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 上海信达汇融股权投资基金管理有限公司－宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙） | 0 | 23,813,868 | 1.81 | 0 | 未知 | 0 | 国有法人 |
| 中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金 | -867,030 | 22,946,838 | 1.74 | 0 | 未知 | 0 | 境内非国有法人 |
| 张智刚 | 0 | 18,947,587 | 1.44 | 16,112,460 | 未知 | 0 | 境内自然人 |
| 中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金 | 14,524,967 | 14,524,967 | 1.10 | 0 | 未知 | 0 | 其他 |
| 南京双安资产管理有限公司－双安誉信量化对冲 3 号基金 | 13,151,280 | 13,151,280 | 1.00 | 0 | 未知 | 0 | 其他 |

| 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 | 182,766,404 | 人民币普通股 | 182,766,404 |
| 华宝信托有限责任公司 | 30,383,211 | 人民币普通股 | 30,383,211 |
| 邦信资产管理有限公司 | 23,813,868 | 人民币普通股 | 23,813,868 |
| 广西铁路发展投资基金（有限合伙） | 23,813,868 | 人民币普通股 | 23,813,868 |
| 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) | 23,813,868 | 人民币普通股 | 23,813,868 |
| 中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金 | 22,946,838 | 人民币普通股 | 22,946,838 |
| 中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金 | 14,524,967 | 人民币普通股 | 14,524,967 |
| 南京双安资产管理有限公司－双安誉信量化对冲 3 号基金 | 13,151,280 | 人民币普通股 | 13,151,280 |
| 上海益民食品一厂(集团)有限公司 | 9,134,225 | 人民币普通股 | 9,134,225 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 香港中央结算有限公司 | 7,980,515 | 人民币普通股 | 7,980,515 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂(集团)有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | | |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

| 序号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有限售条件股份数量 | 有限售条件股份可上市交易情况 | | 限售条件 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 可上市交易时间 | 新增可上市交易股份数量 | |
| 1 | 光明食品（集团）有限公司 | 321,277,459 | 2018 年 9 月 10 日 | 321,277,459 | 注释 1 |
| 2 | 上海大都市资产经营管理有限公司 | 211,981,831 | 2018 年 9 月 10 日 | 211,981,831 | 注释 1 |
| 3 | 张智刚 | 16,112,460 | 2018 年 9 月 10 日 | 16,112,460 | 注释 2 |
| 4 | 上海农工商绿化有限公司 | 7,089,608 | 2018 年 9 月 10 日 | 7,089,608 | 注释 1 |
| 5 | 郑建国 | 7,073,364 | 2018 年 9 月 10 日 | 7,073,364 | 注释 2 |
| 6 | 沈宏泽 | 1,857,929 | 2018 年 9 月 10 日 | 1,857,929 | 注释 2 |
| 7 | 李艳 | 450,543 | 2018 年 9 月 10 日 | 450,543 | 注释 2 |
| 8 | 上海颛桥自来水管理站 | 411,840 | | 411,840 | |
| 9 | 中国农业银行上海市分行机关工会 | 411,840 | | 411,840 | |
| 10 | 上海奥林匹克酒楼 | 411,840 | | 411,840 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海农工商绿化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。 | | | |

注释 1：光明食品（集团）有限公司、上海大都市资产经营管理有限公司、上海农工商绿化有限公司，以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。

注释 2：自然人股东张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳因公司重大资产重组认购新股，自新股登记起 12 个月内，2015 年 9 月 9 日-2016 年 9 月 8 日之日及之后分批解锁。具体解锁期及比例为：（1）持股期满十二个月后且上市公司在指定媒体披露农房集团 2015 年度《盈利差异情况专项审核报告》，当年可解锁股份数占其于本次交易获得的上市公司股份数的 26%；（2）持股期满二十四个月后且上市公司在指定媒体披露农房集团 2016 年度《盈利差异情况专项审核报告》，当年可解锁股份数占其于本次交易获得的上市公司股份数的 36%；（3）持股期满三十六个月后且上市公司在指定媒体披露农房集团 2017 年度《盈利差异情况专项审核报告》及《减值测试报告》，当年可解锁股份数占其于本次交易获得的上市公司股份数的 38%。

**（三） 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

## 四、 控股股东及实际控制人情况

### (一)控股股东情况

#### 1 法人

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 名称 | 光明食品（集团）有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 是明芳 |
| 成立日期 | 2006-08-08 |
| 主要经营业务 | 食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物进出口及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 截止至 2016 年 12 月 31 日，光明食品集团持有海通证券（600837）股份数量为 402,150,000 股，持有光明乳业（600597）股份数量为 668,851,666 股，持有上海梅林（600073）股份数量为 55,978,874 股。 |
| 其他情况说明 | 无 |

#### 2 自然人

□适用 √不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用




### (二)实际控制人情况

#### 1 法人

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 名称 | 上海市国有资产监督管理委员会 |

#### 2 自然人

□适用 √不适用

#### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

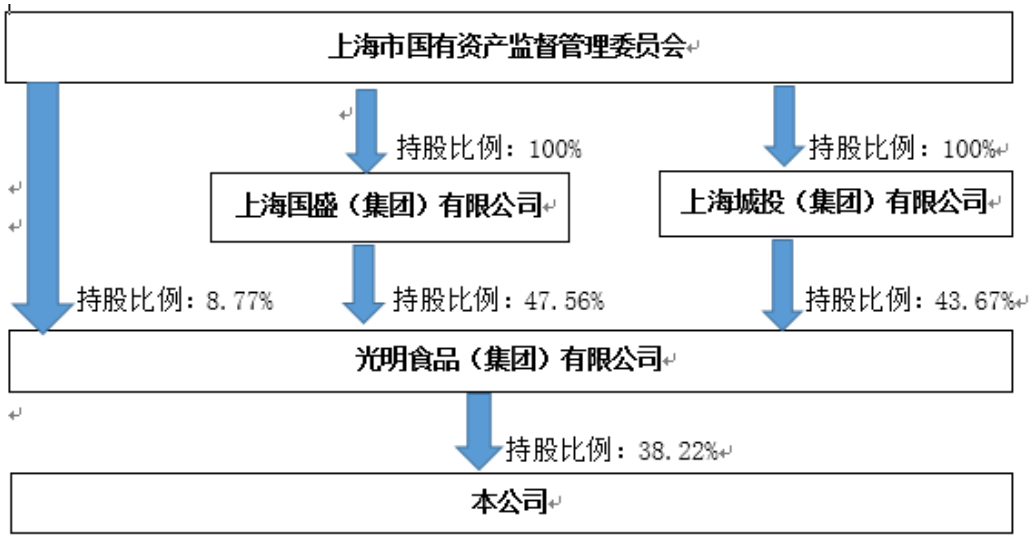
□适用 √不适用

#### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用




## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三)控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

2017 年 3 月 1 日，本公司控股股东光明食品集团已办理完成增加注册资本的工商变更登记手续，变更前，光明食品集团注册资本为 43.59 亿元人民币，其中上海市国有资产监督管理委员会持股比例为 6%，上海国盛（集团）有限公司持股比例为 49%，上海城投（集团）有限公司持股比例为 45%。变更后，光明食品集团注册资本由 43.59 亿元人民币增加至 44.91 亿元人民币，变更后的持股比例如下：上海市国有资产监督管理委员会持股比例为 8.77%，上海国盛（集团）有限公司持股比例为 47.56%，上海城投（集团）有限公司持股比例为 43.67%。

本次光明食品集团注册资本调整后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化，仍分别为光明食品集团和上海市国有资产监督管理委员会。

## 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 法人股东名称 | 单位负责人或法定代表人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务或管理活动等情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | 吴通红 | 1993 年 4 月 8 日 | 91310101132216567X | 10,000 | 实业投资，投资管理，资产经营与管理，投资咨询策划，经济信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 情况说明 | 上海大都市资产经营管理有限公司是公司控股股东光明食品（集团）有限公司的一致行动人，因公司重大资产重组而认购新股 211,981,831 股，自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。 | | | | |

## 六、 股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

# 第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

# 第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

## 一、持股变动情况及报酬情况

### (一)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务(注) | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元） | 是否在公司关联方获取报酬 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 沈宏泽 | 董事兼总裁 | 男 | 52 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 12 月 28 日 | 2,184,847 | 2,184,847 | 0 | | 118.31 | 否 |
| | 董事长兼总裁 | 男 | 52 | 2016 年 12 月 29 日 | 2018 年 8 月 20 日 | | | | | | 否 |
| 朱继根 | 董事 | 男 | 60 | 2012 年 4 月 18 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 邢秀燕 | 董事 | 女 | 47 | 2014 年 12 月 19 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 吴智荣 | 董事兼党委书记、副总裁 | 男 | 59 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 118.19 | 否 |
| 季旅青 | 董事 | 男 | 60 | 2016 年 6 月 8 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 张晖明 | 独立董事 | 男 | 61 | 2012 年 4 月 18 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 12 | 否 |
| 周国良 | 独立董事 | 男 | 44 | 2014 年 4 月 18 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 6 | 否 |
| 杨国平 | 独立董事 | 男 | 61 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 12 | 否 |
| 史剑梅 | 独立董事 | 女 | 54 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 12 | 否 |
| 毛洪斌 | 董事 | 男 | 54 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 3 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| | 监事会主席 | 男 | 54 | 2016 年 6 月 8 日 | 2018 年 8 月 20 日 | | | | | | 是 |
| 罗　杰 | 监事 | 男 | 55 | 2014 年 12 月 19 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 谢　云 | 监事 | 男 | 44 | 2016 年 4 月 1 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 10,000 | 10,000 | 0 | | 62.4284 | 否 |
| 李　艳 | 副总裁 | 女 | 42 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 529,819 | 529,819 | 0 | | 113.9501 | 否 |
| 何为群 | 副总裁 | 女 | 49 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 97.9999 | 否 |
| 储　今 | 副总裁 | 男 | 48 | 2012 年 4 月 18 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 88.55 | 否 |
| 刘全平 | 总裁助理 | 男 | 50 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 12 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | | 90.4999 | 否 |
| | 副总裁 | 男 | 50 | 2016 年 12 月 29 日 | 2018 年 8 月 20 日 | | | | | | 否 |
| 董文俊 | 总裁助理 | 男 | 42 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 12 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | | 85.4999 | 否 |
| | 副总裁 | 男 | 42 | 2016 年 12 月 29 日 | 2018 年 8 月 20 日 | | | | | | 否 |
| 盛雪群 | 财务总监 | 女 | 45 | 2016 年 12 月 29 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 否 |
| 张志敏 | 总法律顾问 | 男 | 59 | 2015 年 8 月 21 日 | 2018 年 8 月 20 日 | 0 | 0 | 0 | | 85.4999 | 否 |
| 张智刚 | 董事长（报告期内已离任） | 男 | 61 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 12 月 29 日 | 18,947,587 | 18,947,587 | 0 | | 118.31 | 否 |
| 徐荣军 | 董事（报告期内已离任） | 男 | 60 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 3 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 钟尚文 | 监事会主席（报告期内已离任） | 男 | 61 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 6 月 7 日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 黄克铨 | 监事（报告期内已离任） | 男 | 61 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 3 月 31 日 | 0 | 0 | 0 | | 49.9619 | 否 |
| 周水祥 | 总裁助理（报告期内已离任） | 男 | 43 | 2015 年 8 月 21 日 | 2016 年 3 月 28 日 | 0 | 0 | 0 | | 28.23 | 否 |
| 合 计 | / | / | / | / | / | 21,672,253 | 21,672,253 | 0 | / | 1,099.43 | / |

| 姓名 | 主要工作经历 |
|---|---|
| 沈宏泽 | 男，1965 年 12 月生，中国共产党党员，大专学历。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、常务副总裁，董事兼总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼总裁，上海海博股份有限公司董事兼总裁，光明房地产集团股份有限公司董事兼总裁。现任光明房地产集团股份有限公司董事长兼总裁。 |
| 朱继根 | 男，1957 年 8 月生，大学学历，会计师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司财务部副经理，光明食品（集团）有限公司董（监）事办公室副主任、农工商房地产（集团）股份有限公司董事，农工商房地产（集团）有限公司董事，上海海博股份有限公司董事。现任光明房地产集团股份有限公司董事、上海海博投资有限公司董事，上海牛奶集团有限公司董事。 |
| 邢秀燕 | 女，1970 年 9 月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。最近五年曾任华融置业有限责任公司党委委员、副总经理、华融万新涿州投资公司董事长，长城国富置业有限公司党委委员、副总经理、长城国富置业（北京）有限公司副总经理，长城国富置业有限公司党委副书记、副总经理、上海海博股份有限公司董事。现任长城国富置业有限公司党委副书记、副总经理、光明房地产集团股份有限公司董事。 |
| 吴智荣 | 男，1958 年 6 月生，中国共产党党员，大专学历，高级政工师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司办公室主任，农工商房地产（集团）股份有限公司董事兼党委书记、副总裁，农工商房地产（集团）有限公司董事兼党委书记、副总裁，上海海博股份有限公司董事兼党委书记、副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司董事兼党委书记、副总裁。 |
| 季旅青 | 男，1957 年 11 月生，中国共产党党员，研究生学历，高级政工师，高级经济师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司办公室主任。现任光明房地产集团股份有限公司董事、上海海博投资有限公司监事会主席。 |
| 张晖明 | 男，1956 年 7 月生，中国共产党党员，博士，教授。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司独立董事，农工商房地产（集团）有限公司独立董事，上海海博股份有限公司独立董事。现任复旦大学企业研究所所长、复旦大学长三角研究院副院长、复旦大学马克思主义研究院副院长，光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上市公司界龙实业(SH600836)的独立董事。 |

| | |
|---|---|
| 周国良 | 男，1973 年 8 月生，中国共产党党员，博士，副教授。最近五年曾任上海财经大学会计学院教师，上海财经大学会计学院 MPAcc 中心主任，上海海博股份有限公司独立董事。现任上海财经大学会计学院党委书记，光明房地产集团股份有限公司独立董事。 |
| 杨国平 | 男，1956 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师。最近五年曾任大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总经理、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、上海交大昂立股份有限公司董事长、上海大众燃气有限公司董事长、中国上市公司协会第一届理事会常务理事、中国出租汽车暨汽车租赁协会副会长、上海上市公司协会第一届理事会副会长、上海小额贷款公司协会会长，上海海博股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上海申通地铁股份有限公司（SH600834）的独立董事。现任职务同前述一致。 |
| 史剑梅 | 女，1963 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生结业，信用管理师一级。最近五年曾任上海东方证券资本投资有限公司首席风险控制官、上海海博股份有限公司独立董事。现任上海东方证券资本投资有限公司副总经理、光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时任上市公司上海海林（SH600073）独立董事。 |
| 毛洪斌 | 男，1963 年 4 月生，大学学历，高级工程师。最近五年曾任光明食品(集团)有限公司投资管理部副总经理、光明食品(集团)有限公司投资管理部总经理、光明房地产集团股份有限公司董事。现任光明房地产集团股份有限公司监事会主席。 |
| 罗　杰 | 男，1962 年 4 月生，中国共产党党员，硕士研究生。最近五年曾任上海长城投资控股（集团）有限公司投资营运部副部长、部长、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监，长城国富置业有限公司项目二部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监，长城国富置业有限公司重点项目部高级经理、长城国富置业有限公司投后管理部高级经理、派驻斯格威酒店公司副总经理兼财务总监、上海海博股份有限公司监事。现任上海斯格威大酒店有限公司董事、总经理，光明房地产集团股份有限公司监事。 |
| 谢　云 | 男，1973 年 6 月生，中国共产党党员，中央党校在职研究生，EMBA，助理工程师。最近五年曾任上海海博股份有限公司副总裁，上海海博物流（集团）有限公司董事长。现任光明房地产集团股份有限公司监事兼纪委书记、工会主席。 |
| 李　艳 | 女，1975 年 8 月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、董事会秘书,农工商房地产（集团）有限公司副总裁、董事会秘书，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。 |
| 何为群 | 女，1968 年 7 月生，中国共产党党员，大学学历，高级经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司副总裁、总裁助理、营销总监，运营管理部经理，农工商房地产（集团）有限公司副总裁，上海海博股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。 |
| 储　今 | 男，1969 年 12 月生，中国共产党党员，大学学历。最近五年曾任上海海博股份有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司副总裁。 现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。 |

| | |
|---|---|
| 刘权平 | 男，1967 年 3 月生，中国民主建国会会员，大学学历，会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、运营管理部经理、农工商房地产（集团）股份有限公司第一事业部副总经理、农工商房地产集团昆山福侬置业有限公司总经理、农工商房地产集团上海福运实业有限公司副总经理，农工商房地产（集团）有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。 |
| 董文俊 | 男，1975 年 3 月生，中国共产党党员，硕士研究生学历，经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、战略投资部经理，农工商房地产（集团）有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。 |
| 盛雪群 | 女，1972 年 3 月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。最近五年曾任上海农工商华都实业（集团）有限公司财务总监，农工商房地产（集团）股份有限公司财务部经理，农工商房地产（集团）有限公司财务部经理，上海海博股份有限公司财务部总经理，光明房地产集团股份有限公司财务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。 |
| 张志敏 | 男，1958 年 7 月生，中国共产党党员，大专学历，公司执业律师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总法律顾问、法律事务部主任，农工商房地产（集团）有限公司总法律顾问，上海海博股份有限公司总法律顾问。现任光明房地产集团股份有限公司总法律顾问。 |
| 张智刚 | 男，1956 年 9 月生，中专学历，助理会计师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁，董事长，农工商房地产（集团）有限公司董事长，上海海博股份有限公司董事长，光明房地产集团股份有限公司董事长。现已不再担任上述职务。 |
| 徐荣军 | 男，1957 年 8 月生，中国共产党党员，大专学历，高级经济师。最近前五年曾任上海梅林正广和股份有限公司财务总监、上海梅林正广和（集团）有限公司董事长特别助理、上海梅林正广和股份有限公司副总经理、总经理、上海梅林正广和股份有限公司副总裁，光明房地产集团股份有限公司董事。现已不再担任上述职务。 |
| 钟尚文 | 男，1956 年 6 月生，中国共产党党员，大专学历，经济师。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司资产经营部副经理、上海海博股份有限公司董事，光明食品（集团）有限公司资产经营部总经理、光明房地产集团股份有限公司监事会主席。现已不再担任上述职务。 |
| 黄克铨 | 男，1956 年 2 月生，中国共产党党员，本科学历，助理经济师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司党委副书记、工会主席、纪委书记、组织部长，农工商房地产（集团）有限公司党委副书记、工会主席，光明房地产集团股份有限公司党委副书记、工会主席、监事。现已不再担任上述职务。 |
| 周水祥 | 男，1974 年 2 月生，中国共产党党员，本科学历，工程师。最近五年曾任农工商房地产（集团）股份有限公司总裁助理、农工商房地产（集团）股份有限公司第一事业部总经理、常务副总经理、副总经理，农工商房地产（集团）有限公司总裁助理，上海海博股份有限公司总裁助理，光明房地产集团股份有限公司总裁助理。现已不再担任上述职务。 |

其它情况说明

□适用 √不适用

## (二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一)在股东单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---|---|---|---|---|
| 朱继根 | 上海海博投资有限公司，上海牛奶集团有限公司（上述两家均为光明食品（集团）有限公司的下属企业） | 上海海博投资有限公司董事，<br>上海牛奶集团有限公司董事 | | |
| 邢秀燕 | 长城国富置业有限公司 | 党委副书记、副总经理 | | |
| 季旅青 | 上海海博投资有限公司(光明食品(集团)有限公司的下属企业) | 上海海博投资有限公司监事会主席 | | |
| 毛洪斌 | 光明食品(集团)有限公司 | 投资管理部总经理 | | |
| 罗　杰 | 上海斯格威大酒店有限公司<br>（长城国富置业有限公司的下属企业） | 上海斯格威大酒店有限公司董事、总经理 | | |
| 徐荣军 | 上海梅林正广和股份有限公司 | 副总裁 | | |
| 钟尚文 | 光明食品（集团）有限公司 | 资产经营部总经理 | | |
| 在股东单位任职情况的说明 | 截至本报告期末，毛洪斌、徐荣军、钟尚文已不在股东单位担任上述职务。 | | | |

### (二)在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---|---|---|---|---|
| 张晖明 | 复旦大学，<br>界龙实业 | 复旦大学企业研究所所长、复旦大学长三角研究院副院长、复旦大学马克思主义研究院副院长，同时任上市公司界龙实业(SH600836)的独立董事。 | | |
| 周国良 | 上海财经大学会计学院党委书记 | 上海财经大学会计学院党委书记 | | |
| 杨国平 | 大众交通(集团)股份有限公司，上海大众公用事业(集团)股份有限公司，上海交大昂立股份有限公司，上海大众燃气有限公司，上海申通地铁股份有限公司 | 大众交通（集团）股份有限公司董事长兼总经理、上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事长、上海交大昂立股份有限公司董事长、上海大众燃气有限公司董事长，同时任上海申通地铁股份有限公司（SH600834）的独立董事 | | |
| 史剑梅 | 上海东方证券资本投资有限公司，上海海林 | 上海东方证券资本投资有限公司副总经理，同时任上市公司上海海林（SH600073）独立董事 | | |
| 在其他单位任职情况的说明 | | | | |

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 公司高级管理人员实行年薪制，并与其年度工作绩效挂钩，经董事会薪酬与考核委员会审核后提交公司董事会决定。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | 在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员依据其担任的职务，按有关工资制度获得劳动报酬，享受相应员工福利。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 已按报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计1099.43 万元支付。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 1099.43 万元。 |

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名 | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因 |
|---|---|---|---|
| 沈宏泽 | 董事长兼总裁 | 选举 | 工作需要 |
| 季旅青 | 董事 | 选举 | 工作需要 |
| 毛洪斌 | 监事会主席 | 选举 | 工作需要 |
| 谢　云 | 监事 | 选举 | 工作需要 |
| 刘权平 | 副总裁 | 聘任 | 工作需要 |
| 董文俊 | 副总裁 | 聘任 | 工作需要 |
| 盛雪群 | 财务总监 | 聘任 | 工作需要 |
| 张智刚 | 董事长（原） | 离任 | 达到法定退休年龄 |
| 毛洪斌 | 董事（原） | 离任 | 工作需要 |
| 徐荣军 | 董事（原） | 离任 | 工作需要 |
| 钟尚文 | 监事会主席（原） | 离任 | 达到法定退休年龄 |
| 黄克铨 | 监事（原） | 离任 | 达到法定退休年龄 |
| 周水祥 | 总裁助理（原） | 离任 | 工作需要 |

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

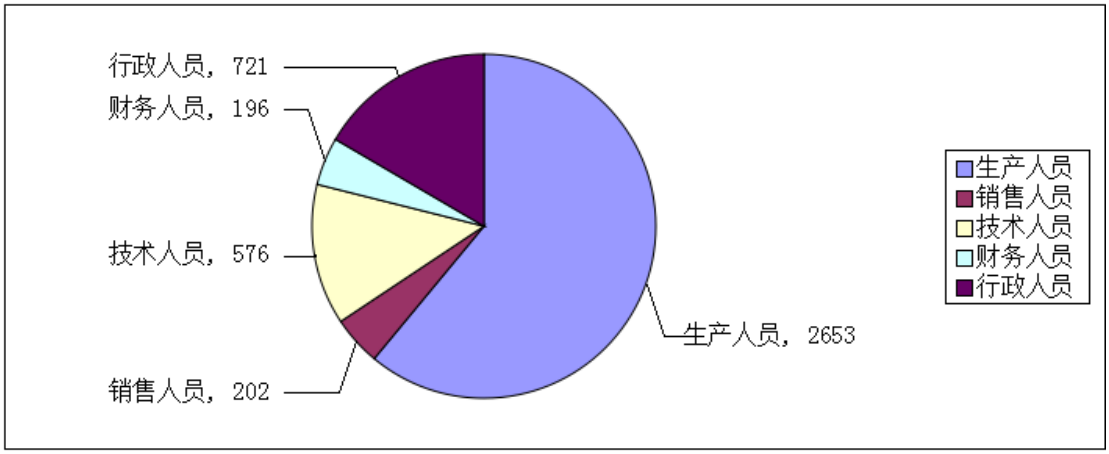
□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

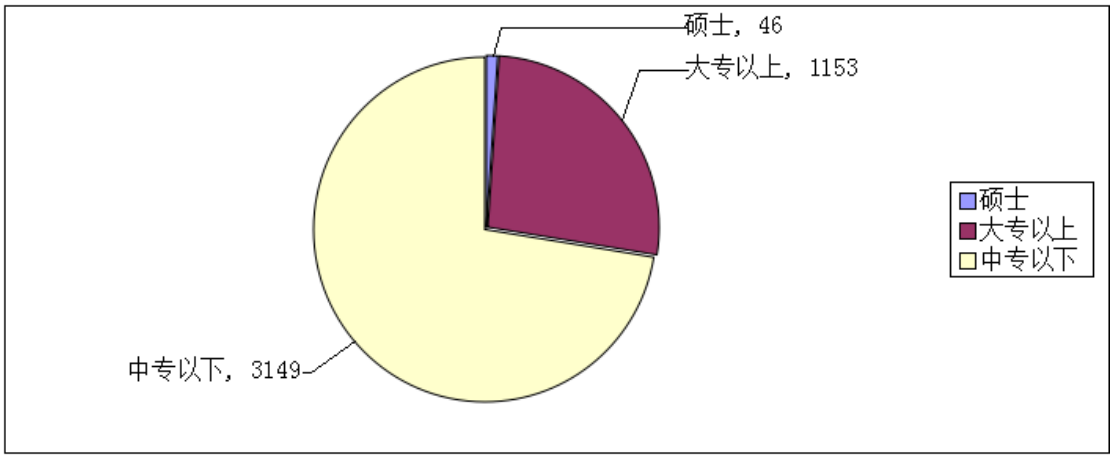
### (一)员工情况

| | |
|---|---|
| 母公司在职员工的数量 | 153 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 4,195 |
| 在职员工的数量合计 | 4,348 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 4 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 生产人员 | 2,653 |
| 销售人员 | 202 |
| 技术人员 | 576 |
| 财务人员 | 196 |
| 行政人员 | 721 |
| 合计 | 4,348 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 硕士 | 46 |
| 大专以上 | 1,153 |
| 中专以下 | 3,149 |
| 合计 | 4,348 |

**专业构成人数统计图**




**教育程度统计图**




**(二)薪酬政策**

√适用 □不适用

报告期内，公司执行的薪酬政策依据为 2015 年 6 月 17 日修订并执行的公司《总部绩效管理办法（2015 修订版）》、《总部薪酬管理手册（2015 修订版）》、2016 年 8 月 22 日发布执行的《关于完善集团直属企业绩效薪酬管理的意见》。

**(三)培训计划**

√适用 □不适用

报告期内，根据《2016 年度培训工作计划》，开展以领导力培训、通用能力培训、专业能力发展培训等为核心的八大培训课程项目，不断巩固和完善培训管理体系，建立科学性、系统性的培训评估体系。全年共组织领导力培训项目、通用能力培训、专业能力发展培训等各类培训项目共计 159 场次，覆盖 2616 人次，培训课时累计 1402 课时。培训对象包括所有核心人才和骨干人才，以及设计管理、成本管理、运营管理、营销策划、财务、人力资源、行政办公室等专业条线的全体人员。

**(四)劳务外包情况**

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 劳务外包的工时总数 | 0 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 0 |

**七、其他**

□适用 √不适用

# 第九节　公司治理

## 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东与股东大会：

报告期内，公司召开临时股东大会 3 次，定期股东大会 1 次，审议议案 20 项。公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东大会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：

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

3、关于董事和董事会：

报告期内，公司合计完成了对原董事长张智刚、原董事毛洪斌、徐荣军以及新任董事长沈宏泽、新任董事季旅青等的任免职，积极推进董事人员的补选工作，保证公司管理层人员结构健全，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰和内部治理机制的制衡。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。

公司全年召开董事会会议 21 次，其中现场表决会议 8 次，通讯表决会议 13 次，审议议案 69 项。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成合理。年内，董事会各专门委员会共计召开会议 18 次。其中审计委员会召开会议 9 次，战略委员会召开会议 4 次，提名委员会召开会议 3 次，薪酬与考核委员会召开会议 2 次。自专门委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定、续聘会计师事务所及审议关联交易的过程中提出了许多宝贵的意见与建议。

报告期内，公司在对上市公司法规监管要求学习研究的基础上，修订完善了公司《董事长工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》等制度。

4、关于监事和监事会：

报告期内，公司完成了对原监事会主席钟尚文、原职工监事黄克铨以及现任监事会主席毛洪斌（已提出辞职申请，辞职申请将在公司改选出新任监事就任后生效）、新任职工监事谢云等的任职，保证公司监事会人员结构符合法律、法规的要求，公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于信息披露与透明度：

报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的

义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告 4 次，临时公告 84 次。报告期内，公司在对上市公司法规监管要求学习研究的基础上，新增《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、修订完善了《年报信息披露重大差错责任追究制度经公司》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《信息披露事务管理制度》等制度。

6、关于投资者关系及相关利益者：

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。同时，公司积极接待各类投资者，通过热线电话、网络平台等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司举行投资者集体接待日活动一次，公司时任总裁沈宏泽通过网络在线的形式就公司治理、发展战略、经营状况、市值管理等问题作出了回复，为光明地产在资本市场上的宣传发挥了积极的作用。公司公平对待各类投资者，避免进行选择性信息披露，同时保持信息的客观、真实、准确、完整，保障所有投资者平等的享有知情权及其他合法权益。

7、关于绩效评价和激励约束机制：

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

8、关于内部控制制度的建立健全：

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

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

## 二、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 |
|---|---|---|---|
| 2016 年第一次临时股东大会 | 2016 年 1 月 25 日 | 《上海证券报》www.sse.com.cn (临 2016-011) | 2016 年 1 月 26 日 |
| 2015 年年度股东大会 | 2016 年 6 月 8 日 | 《上海证券报》www.sse.com.cn (临 2016-047) | 2016 年 6 月 13 日 |
| 2016 年第二次临时股东大会 | 2016 年 7 月 26 日 | 《上海证券报》www.sse.com.cn (临 2016-058) | 2016 年 7 月 27 日 |
| 2016 年第三次临时股东大会 | 2016 年 12 月 2 日 | 《上海证券报》www.sse.com.cn (临 2016-081) | 2016 年 12 月 3 日 |

股东大会情况说明
√适用 □不适用

1、公司于 2016 年 1 月 25 日召开 2016 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于申请注册发行中期票据的提案》等两个提案。鉴于公司重组后，农房集团已发生或预计发生的担保，以及产业转型发展的实际经营需要，根据中国证监会和银监会联合发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）文件及《公司章程》的有关规定，公司需为控股子公司及控股子公司为下属公司提供担保事项，主要用于新增借款及借新还旧。

2、公司于 2016 年 6 月 8 日召开 2015 年度股东大会，会议审议通过了《2015 年度董事会工作报告》等十三个提案。其中，《关于 2015 年度利润分配的预案》以 2015 年末总股本 1,318,719,966 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 1 元（含税），共计 131,871,996.60 元。公司于 2016 年 7 月份实施了本次利润分配方案。公司始终重视对股东的稳定回报，结合经营

情况进行现金分红是公司长久以来始终坚持的投资者关系管理策略之一，并得到了经营班子的有效执行。

3、公司于2016年7月26日召开2016年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于核定 2016年度房地产项目权益土地储备投资额度的提案》等四个提案。鉴于公司重大资产重组工作已完成，为适应公司发展需要，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，对《公司章程》进行了修订。

4、公司于 2016 年 12 月 2 日召开 2016 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的提案》一个提案。公司全资子公司上海金山房产经营有限公司通过协议转让方式出售所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51㎡和 343 个地下车位。受让方为上海牛奶（集团）有限公司，本次交易构成了关联交易。本次股东大会审议时，关联股东回避了表决，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，本次关联交易有助于上市公司进一步快速回笼资金，提高净利润，降低资产负债率，不存在损害中小股东和本公司利益的情形。

## 三、董事履行职责情况

### (一)董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东大会情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
| 沈宏泽 | 否 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 朱继根 | 否 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 邢秀燕 | 否 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 吴智荣 | 否 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 季旅青 | 否 | 9 | 3 | 6 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 张晖明 | 是 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 周国良 | 是 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 杨国平 | 是 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 史剑梅 | 是 | 21 | 8 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 张智刚 | 否 | 20 | 7 | 13 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 徐荣军 | 否 | 7 | 2 | 5 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 毛洪斌 | 否 | 7 | 2 | 5 | 0 | 0 | 否 | 1 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

| | |
|---|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 21 |
| 其中：现场会议次数 | 8 |
| 通讯方式召开会议次数 | 13 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

### (二)独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

### (三)其他

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

2016 年，董事会下属四个专门委员会全年共召开 18 次会议，其中战略委员会 4 次，提名委员会 3 次，审计委员会 9 次，薪酬与考核委员会 2 次，充分发挥了独立董事、外部董事对公司重大决策的辅助、预审作用，提升了董事会决策的科学性和可行性。具体会议内容包括：

一是战略委员会在 2016 年度对申请注册中期票据、核定年度外担保额度、投资设立子公司、签署委托开发协议、核定年度房地产项目权益土地储备投资额度、 授权竞拍土地等情况进行了审议，并逐级提交董事会和股东大会。

二是提名委员会审议了公司补选董事、选举董事长、聘任副总裁及财务总监等人选，以及修订《董事会提名委员会工作细则》部分条款等事宜，并同意提交董事会审议，确保公司的经营持续稳定。

三是审计委员会加强了与监事会、注册会计师的沟通，提高了完成年度审计报告以及其他定期报告的质量，对涉及公司财务资金的各类事项进行事前审核。

（1）2016 年 1 月 29 日召开董事会审计委员会 2016 年第一次会议，会上注册会计师和审计委员会委员沟通了公司 2015 年报审计工作计划安排及审计重点工作等。

（2)2016 年 4 月 22 日召开董事会审计委员会 2016 年第二次会议，会议由注册会计师对 2015 年年报审计工作进行汇报，注册会计师出具初步审计意见和审计报告，审计委员会审阅公司 2015 年报财务审计的主要工作，初步审核审计报告的初稿等。

（3）2016 年 4 月 27 日召开董事会审计委员会 2016 年第三次会议，审议通过了 2015 年度报告全文及摘要、2016 年一季报、2015 年度董事会审计委员会履职情况报告、2015 年度财务决算报告、关于 2015 年度利润分配的预案、2015 年度内部控制自我评价报告、2016 年度预计日常关联交易、关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2016 年度财务审计机构、内部控制审计机构的议案、关于支付独立董事年度津贴的议案。

（4）2016 年 5 月 16 日召开董事会审计委员会 2016 年第四次会议，审议通过了《关于募集资金临时补充流动资金的议案》。

（5）2016 年 7 月 4 日召开董事会审计委员会 2016 年第五次会议，审议通过了《关于 2016 年度控股股东及其关联方向公司提供借款预计暨关联交易的议案》。

（6）2016 年 8 月 18 日召开董事会审计委员会 2016 年第六次会议，审议通过了《关于在 2016 年度对外担保额度内调整担保人的议案》。

（7）2016 年 8 月 26 日召开董事会审计委员会 2016 年第七次会议，审议通过了公司 2016 年半年度报告全文及摘要并提出了审阅意见。

（8）2016 年 10 月 27 日召开董事会审计委员会 2016 年第八次会议，审议通过了公司 2016 年第三季度报告全文及正文并提出了审阅意见。

（9）2016 年 11 月 16 日召开董事会审计委员会 2016 年第九次会议，审议通过《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的议案》。

四是薪酬与考核委员会在 2016 年度对修订《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、2015 年度董事监事和高级管理人员薪酬情况、支付独立董事年度津贴进行了审议。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

√适用 □不适用

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

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

√适用 □不适用

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

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

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

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

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司于 2017 年 4 月 28 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露《2016 年度内部控制评价报告》。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致

是否披露内部控制审计报告：是

## 十、其他

□适用 √不适用

# 第十节　公司债券相关情况

√适用 □不适用

## 一、公司债券基本情况

单位:元　币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012 年农工商房地产(集团)股份有限公司公司债券 | 12 农房债 | 1280313.IB | 2012-10-11 | 2017-10-11 | 520,000,000 | 6.29% | 每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本金在 2015 年至 2017 年分期兑付，分别兑付本期债券发行总额的 30%，30%，40%。 | 银行间 |

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

本期债券面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

债券存续期内，公司在付息兑付日足额支付利息和本金。

本期债券无其他特殊条款。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

| | | |
|---|---|---|
| 债券受托管理人 | 名称 | 国泰君安证券股份有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼 |
| | 联系人 | 时光 |
| | 联系电话 | 021-38676666 |
| 资信评级机构 | 名称 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 |
| | 办公地址 | 上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F |

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

本期债券募集资金 13 亿元人民币，全部用于保障房项目投资。

截止目前，债券募集资金全部用于指定用途。公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。

## 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

经国家发展和改革委员会批准，公司下属农房集团于 2012 年 10 月成功发行 13 亿元公司债券。该债券名称为 2012 年农工商房地产（集团）股份有限公司公司债券（简称 12 农房债），为 5 年期固定利率债券，债券存续期票面利率为 6.29%。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2012 年发行人农房集团的主体信用级别为 AA-级，债项信用等级为 AA+级，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2013 年 6 月对 12 农房债出具的跟踪评级报告，债项信用等级上调为 AAA 级，2014 年跟踪评价报告维持债项信用等级为 AAA 级。2016 年 6 月，跟踪评级报告维持债项信用等级为 AAA 级。债券的募集资金已全部用于公司保障房项目的投资。

## 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

公司严格按照本期债券募集说明书中披露的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行，未出现与募集说明书的相关承诺不一致的情况。

公司在中国银行上海市分行开立本期债券专项偿债账户，进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于专项偿债账户，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息，未出现募集说明书的相关承诺不一致的情况。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，12 农房债未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

本期债券的受托管理人正常履职。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

| 主要指标 | 2016 年 | 2015 年 | 本期比上年同期增减（%） | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|
| 息税折旧摊销前利润 | 2,153,713,989.09 | 1,292,182,354.58 | 66.67 | 主要是公司下属农房集团本期销售增加实现利润等所致。 |
| 流动比率 | 1.66 | 1.55 | 6.72 | |
| 速动比率 | 0.32 | 0.20 | 58.77 | 主要是本期货币资金增加、流动负债减少所致。 |
| 资产负债率 | 80.56% | 83.15% | 减少 2.59 个百分点 | |
| EBITDA 全部债务比 | 5.51% | 3.11% | 增加 2.40 个百分点 | |
| 利息保障倍数 | 5.63 | 3.97 | 41.81 | 主要是公司下属农房集团本期销售增加实现利润等所致。 |
| 现金利息保障倍数 | 6.78 | 5.51 | 23.09 | 主要是公司下属农房集团房产销售收入增加等导致经营性现金流量净额增加所致。 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 5.85 | 4.53 | 29.05 | 主要是公司下属农房集团房产销售收入增加等导致经营性现金流量净额增加所致。 |
| 贷款偿还率 | 100% | 100% | 0 | |
| 利息偿付率 | 100% | 100% | 0 | |

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

本公司于2016年7月15日发行了面值为人民币1,000,000,000.00元的中期票据(债券代码：16 光明地产明 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。

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 光明地产明 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。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，债务融资能力较强，公司授信额度纳入控股股东光明食品（集团）有限公司中，公司可以在上述集团授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。 截止 2016 年 12 月 31 日，公司已获农业银行等银行给予各项目的授信额度合计为 289.47 亿元，已使用授信额度为 249.08 亿元。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未发生违背 12 农房债募集说明书的相关约定或承诺。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

# 第十一节 财务报告

## 审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2017]第 ZA13189 号

**光明房地产集团股份有限公司全体股东：**

我们审计了后附的光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

**一、管理层对财务报表的责任**

编制和公允列报财务报表是光明地产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

**二、注册会计师的责任**

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

**三、审计意见**

我们认为，光明地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光明地产 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

**立信会计师事务所**
**（特殊普通合伙）**

**中国注册会计师：李 晨**

**中国注册会计师：刘玉如**

**中国·上海**

**二〇一七年四月二十六日**

## 财务报表

### 合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | （一） | 6,884,587,359.32 | 4,137,670,102.14 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | （四） | 6,543,000.00 | 310,000.00 |
| 应收账款 | （五） | 862,328,807.12 | 1,558,182,971.63 |
| 预付款项 | （六） | 944,617,626.58 | 1,425,398,640.17 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | （八） | 4,396,000.00 | 15,782,150.31 |
| 其他应收款 | （九） | 1,268,386,866.53 | 511,102,037.19 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | （十） | 36,839,278,116.26 | 39,881,416,815.25 |
| 划分为持有待售的资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | （十三） | 304,013,256.92 | 788,981,015.13 |
| 流动资产合计 | | 47,114,151,032.73 | 48,318,843,731.82 |
| **非流动资产：** | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 可供出售金融资产 | （十四） | 1,939,040.73 | 1,663,376.40 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | （十七） | | 5,031,199.18 |
| 投资性房地产 | （十八） | 106,125,065.38 | 423,501,256.24 |
| 固定资产 | （十九） | 311,031,908.82 | 350,659,866.14 |
| 在建工程 | （二十） | 264,455,859.67 | 398,512,175.48 |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | （二十五） | 245,379,220.77 | 35,218,217.19 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | （二十七） | 23,026,900.74 | 32,994,713.90 |
| 长期待摊费用 | （二十八） | 11,830,099.70 | 5,667,849.79 |
| 递延所得税资产 | （二十九） | 270,126,802.32 | 226,649,080.42 |
| 其他非流动资产 | （三十） | 168,408,280.64 | 126,076,595.81 |
| 非流动资产合计 | | 1,402,323,178.77 | 1,605,974,330.55 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 资产总计 | | 48,516,474,211.50 | 49,924,818,062.37 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | （三十一） | 8,569,000,000.00 | 10,310,000,000.00 |
| 向中央银行借款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | （三十四） | | 11,800,000.00 |
| 应付账款 | （三十五） | 5,732,011,066.81 | 5,473,812,036.18 |
| 预收款项 | （三十六） | 7,977,676,216.89 | 6,249,494,711.63 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付职工薪酬 | （三十七） | 103,348,888.62 | 48,827,104.76 |
| 应交税费 | （三十八） | 1,433,241,798.02 | 753,109,532.61 |
| 应付利息 | （三十九） | 127,579,336.10 | 107,964,520.44 |
| 应付股利 | （四十） | 22,258,575.33 | 21,560,312.23 |
| 其他应付款 | （四十一） | 2,006,433,243.30 | 2,140,495,213.91 |
| 应付分保账款 | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 代理买卖证券款 | | | |
| 代理承销证券款 | | | |
| 划分为持有待售的负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | （四十三） | 2,437,865,104.90 | 5,976,928,078.93 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 28,409,414,229.97 | 31,093,991,510.69 |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | （四十五） | 8,536,379,176.87 | 9,829,791,519.91 |
| 应付债券 | （四十六） | 2,000,000,000.00 | 518,528,741.23 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | （四十七） | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 长期应付职工薪酬 | （四十八） | 5,357,245.38 | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | （五十） | 46,024,185.72 | |
| 递延收益 | （五十一） | 25,056,173.49 | 6,665,502.25 |
| 递延所得税负债 | （二十九） | 68,916.08 | |
| 其他非流动负债 | （五十二） | 14,920,697.23 | 14,626,147.36 |
| 非流动负债合计 | | 10,677,806,394.77 | 10,419,611,910.75 |
| 负债合计 | | 39,087,220,624.74 | 41,513,603,421.44 |
| **所有者权益** | | | |
| 股本 | （五十三） | 1,318,719,966.00 | 1,318,719,966.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | （五十五） | 2,445,478,465.01 | 2,445,478,465.01 |
| 减：库存股 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其他综合收益 | （五十七） | 206,748.25 | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | （五十九） | 334,253,027.26 | 334,253,027.26 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | （六十） | 4,723,521,066.52 | 3,844,301,605.25 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 8,822,179,273.04 | 7,942,753,063.52 |
| 少数股东权益 | | 607,074,313.72 | 468,461,577.41 |
| 所有者权益合计 | | 9,429,253,586.76 | 8,411,214,640.93 |
| 负债和所有者权益总计 | | 48,516,474,211.50 | 49,924,818,062.37 |

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

2016 年 12 月 31 日

编制单位:光明房地产集团股份有限公司

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 附注十五 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | | 1,390,260,527.97 | 101,652,780.94 |
| 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 | | | |
| 预付款项 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 3,554,937.78 | 3,554,937.78 |
| 其他应收款 | （二） | 4,106,656,808.10 | 2,472,262,260.36 |
| 存货 | | | |
| 划分为持有待售的资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | 550,000,000.00 |
| 流动资产合计 | | 5,500,472,273.85 | 3,127,469,979.08 |
| **非流动资产：** | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | （三） | 5,411,643,558.32 | 5,089,412,440.94 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 512,551.76 | 3,027.36 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 123,237.13 | 123,237.13 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 5,412,279,347.21 | 5,089,538,705.43 |
| 资产总计 | | 10,912,751,621.06 | 8,217,008,684.51 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | | 1,635,000,000.00 | 775,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 预收款项 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 12,274,494.04 | 3,500,000.00 |
| 应交税费 | | 896,053.40 | 91,373.67 |
| 应付利息 | | 26,595,628.42 | |
| 应付股利 | | 14,605,622.30 | 14,397,359.20 |
| 其他应付款 | | 64,628,031.13 | 41,038,837.71 |
| 划分为持有待售的负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,753,999,829.29 | 834,027,570.58 |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | | 15,000,000.00 | 15,000,000.00 |
| 应付债券 | | 2,000,000,000.00 | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 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 | | 2,015,000,000.00 | 15,000,000.00 |
| 负债合计 | | 3,768,999,829.29 | 849,027,570.58 |
| **所有者权益：** | | | |
| 股本 | | 1,318,719,966.00 | 1,318,719,966.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 5,407,485,509.50 | 5,407,485,509.50 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 131,832,976.59 | 131,832,976.59 |
| 未分配利润 | | 285,713,339.68 | 509,942,661.84 |
| 所有者权益合计 | | 7,143,751,791.77 | 7,367,981,113.93 |
| 负债和所有者权益总计 | | 10,912,751,621.06 | 8,217,008,684.51 |

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

2016 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | | 20,781,846,222.62 | 12,387,285,125.39 |
| 其中：营业收入 | （六十一） | 20,781,846,222.62 | 12,387,285,125.39 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 19,092,571,115.76 | 11,558,233,000.26 |
| 其中：营业成本 | （六十一） | 16,397,024,709.58 | 9,356,886,764.18 |
| 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 | （六十二） | 1,289,159,399.00 | 974,142,583.32 |
| 销售费用 | （六十三） | 480,425,957.53 | 375,298,052.38 |
| 管理费用 | （六十四） | 437,185,440.72 | 504,186,341.47 |
| 财务费用 | （六十五） | 333,296,054.53 | 264,028,219.04 |
| 资产减值损失 | （六十六） | 155,479,554.40 | 83,691,039.87 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | （六十七） | | -47,399.51 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | （六十八） | 4,374,968.95 | 1,595,762.45 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | 463,369.65 |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | | 1,693,650,075.81 | 830,600,488.07 |
| 加：营业外收入 | （六十九） | 76,480,162.17 | 36,662,685.66 |
| 其中：非流动资产处置利得 | | 767,438.24 | 6,782,536.29 |
| 减：营业外支出 | （七十） | 63,286,253.95 | 19,440,325.16 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 6,798,490.24 | 6,426,184.49 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | | 1,706,843,984.03 | 847,822,848.57 |
| 减：所得税费用 | （七十一） | 553,604,414.41 | 345,010,912.05 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | | 1,153,239,569.62 | 502,811,936.52 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 1,011,091,457.87 | 510,271,580.67 |
| 少数股东损益 | | 142,148,111.75 | -7,459,644.15 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | 206,748.25 | 76,235.76 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | 206,748.25 | 30,120.73 |
| （一）以后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净负债或净资产的变动 | | | |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | 206,748.25 | 30,120.73 |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | 206,748.25 | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | | 30,120.73 |
| 6.其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | 46,115.03 |
| 七、综合收益总额 | | 1,153,446,317.87 | 502,888,172.28 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 1,011,298,206.12 | 510,301,701.40 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 142,148,111.75 | -7,413,529.12 |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | 0.7667 | 0.4637 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | 0.7667 | 0.4637 |

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

2016 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 附注十五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | （四） | | 3,275,739.77 |
| 减：营业成本 | （四） | | 693,682.66 |
| 税金及附加 | | | 173,614.20 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 101,015,837.06 | 78,823,848.17 |
| 财务费用 | | 17,118,616.79 | 8,499,473.18 |
| 资产减值损失 | | | |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | （五） | 25,798,788.61 | 207,506,288.24 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 22,231,117.38 | 26,044,597.08 |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列） | | -92,335,665.24 | 122,591,409.80 |
| 加：营业外收入 | | 28,339.68 | 382,984.45 |
| 其中：非流动资产处置利得 | | | |
| 减：营业外支出 | | 50,000.00 | 100,000.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | | -92,357,325.56 | 122,874,394.25 |
| 减：所得税费用 | | | -123,237.13 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | | -92,357,325.56 | 122,997,631.38 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）以后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净负债或净资产的变动 | | | |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | | |
| 6.其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -92,357,325.56 | 122,997,631.38 |
| 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

2016 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 23,879,532,765.31 | 15,398,999,795.12 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 收到的税费返还 | | 106,726,042.92 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | （七十三） | 1,549,839,876.80 | 987,020,654.65 |
| 经营活动现金流入小计 | | 25,536,098,685.03 | 16,386,020,449.77 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 11,107,852,854.42 | 11,659,631,517.05 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 461,925,944.36 | 672,068,206.55 |
| 支付的各项税费 | | 2,073,888,144.94 | 1,289,192,281.75 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | （七十三） | 2,741,576,516.00 | 1,847,281,475.25 |
| 经营活动现金流出小计 | | 16,385,243,459.72 | 15,468,173,480.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 9,150,855,225.31 | 917,846,969.17 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 550,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 3,567,671.23 | 2,132,392.80 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 1,763,566.73 | 32,864,247.76 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 555,331,237.96 | 34,996,640.56 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 139,837,237.47 | 913,974,235.34 |
| 投资支付的现金 | | 12,696,582.92 | 608,820,000.00 |
| 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 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | （七十三） | | 275,388,522.21 |
| 投资活动现金流出小计 | | 152,533,820.39 | 1,798,182,757.55 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 402,797,417.57 | -1,763,186,116.99 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 2,603,434,462.22 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | 19,053,982.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 15,424,280,000.00 | 21,049,850,933.36 |
| 发行债券收到的现金 | | 1,996,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | （七十三） | | 85,749,291.15 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 17,420,280,000.00 | 23,739,034,686.73 |
| 偿还债务支付的现金 | | 22,518,052,343.04 | 18,925,246,746.23 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,780,423,057.20 | 2,322,763,541.21 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 2,700,000.00 | 101,798,441.37 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | （七十三） | 1,028,000.00 | 5,466,846.67 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 24,299,503,400.24 | 21,253,477,134.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -6,879,223,400.24 | 2,485,557,552.62 |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | 618,469.46 | -1,325,482.73 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | 2,675,047,712.10 | 1,638,892,922.07 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 3,612,789,854.35 | 1,973,896,932.28 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 6,287,837,566.45 | 3,612,789,854.35 |

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

2016 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 1,384,766,261.35 | 377,644,478.47 |
| 经营活动现金流入小计 | | 1,384,766,261.35 | 377,644,478.47 |
| 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 | | 61,002,128.99 | 20,305,754.93 |
| 支付的各项税费 | | 3,830,910.86 | 558,967.53 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 2,962,022,776.72 | 2,150,357,923.77 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,026,855,816.57 | 2,171,222,646.23 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -1,642,089,555.22 | -1,793,578,167.76 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 550,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 3,567,671.23 | 500,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 553,567,671.23 | 500,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 574,269.00 | 98,399.20 |
| 投资支付的现金 | | 300,000,000.00 | 550,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 300,574,269.00 | 550,098,399.20 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 252,993,402.23 | -549,598,399.20 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 2,582,380,480.22 |
| 取得借款收到的现金 | | 1,635,000,000.00 | 1,050,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 1,996,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 54,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 3,631,000,000.00 | 3,686,380,480.22 |
| 偿还债务支付的现金 | | 775,000,000.00 | 1,160,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 177,513,099.98 | 97,077,559.03 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 783,000.00 | 1,700,600.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 953,296,099.98 | 1,258,778,159.03 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 2,677,703,900.02 | 2,427,602,321.19 |
| **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** | | 1,288,607,747.03 | 84,425,754.23 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 101,652,780.94 | 17,227,026.71 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 1,390,260,527.97 | 101,652,780.94 |

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

2016 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 2,445,478,465.01 | | | | 334,253,027.26 | | 3,844,301,605.25 | 468,461,577.41 | 8,411,214,640.93 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 2,445,478,465.01 | | | | 334,253,027.26 | | 3,844,301,605.25 | 468,461,577.41 | 8,411,214,640.93 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | | | 206,748.25 | | | | 879,219,461.27 | 138,612,736.31 | 1,018,038,945.83 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 206,748.25 | | | | 1,011,091,457.87 | 142,148,111.75 | 1,153,446,317.87 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | -345,375.44 | -345,375.44 |
| 1．股东投入的普通股 | | | | | | | | | | | | -345,375.44 | -345,375.44 |
| 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 | | | | | | | | | | | -131,871,996.60 | -3,190,000.00 | -135,061,996.60 |
| 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 | | | | | | | | | | | -131,871,996.60 | -3,190,000.00 | -135,061,996.60 |
| 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．其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 2,445,478,465.01 | | 206,748.25 | | 334,253,027.26 | | 4,723,521,066.52 | 607,074,313.72 | 9,429,253,586.76 |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 510,370,252.00 | | | | 69,626,322.26 | | 67,711.14 | 1,885,439.07 | 90,777,088.11 | | 921,768,989.40 | 348,017,614.69 | 1,942,513,416.67 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | 2,026,677,454.19 | | | | 231,176,176.01 | | 2,475,597,823.52 | 837,958,263.62 | 5,571,409,717.34 |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 510,370,252.00 | | | | 2,096,303,776.45 | | 67,711.14 | 1,885,439.07 | 321,953,264.12 | | 3,397,366,812.92 | 1,185,975,878.31 | 7,513,923,134.01 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | 808,349,714.00 | | | | 349,174,688.56 | | -67,711.14 | -1,885,439.07 | 12,299,763.14 | | 446,934,792.33 | -717,514,300.90 | 897,291,506.92 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 30,120.73 | | | | 510,271,580.67 | -7,413,529.12 | 502,888,172.28 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 808,349,714.00 | | | | 349,174,688.56 | | -97,831.87 | -1,885,439.07 | | | | -594,198,142.03 | 561,342,989.59 |
| 1．股东投入的普通股 | 808,349,714.00 | | | | 355,129,105.07 | | | | | | | 15,287,735.33 | 1,178,766,554.40 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | -5,954,416.51 | | -97,831.87 | -1,885,439.07 | | | | -609,485,877.36 | -617,423,564.81 |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 12,299,763.14 | | -63,336,788.34 | -115,917,759.11 | -166,954,784.31 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 12,299,763.14 | | -12,299,763.14 | | |
| 2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -51,037,025.20 | -115,917,759.11 | -166,954,784.31 |
| 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．其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | 15,129.36 | 15,129.36 |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | | 186,536.53 | 186,536.53 |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | | 171,407.17 | 171,407.17 |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 2,445,478,465.01 | | | | 334,253,027.26 | | 3,844,301,605.25 | 468,461,577.41 | 8,411,214,640.93 |

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

# 母公司所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 5,407,485,509.50 | | | | 131,832,976.59 | 509,942,661.84 | 7,367,981,113.93 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 5,407,485,509.50 | | | | 131,832,976.59 | 509,942,661.84 | 7,367,981,113.93 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | | | | | | -224,229,322.16 | -224,229,322.16 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | -92,357,325.56 | -92,357,325.56 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1．股东投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | -131,871,996.60 | -131,871,996.60 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | -131,871,996.60 | -131,871,996.60 |
| 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．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 5,407,485,509.50 | | | | 131,832,976.59 | 285,713,339.68 | 7,143,751,791.77 |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 510,370,252.00 | | | | 27,799,622.10 | | | | 119,533,213.45 | 450,281,818.80 | 1,107,984,906.35 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 510,370,252.00 | | | | 27,799,622.10 | | | | 119,533,213.45 | 450,281,818.80 | 1,107,984,906.35 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | 808,349,714.00 | | | | 5,379,685,887.40 | | | | 12,299,763.14 | 59,660,843.04 | 6,259,996,207.58 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 122,997,631.38 | 122,997,631.38 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 808,349,714.00 | | | | 5,379,685,887.40 | | | | | | 6,188,035,601.40 |
| 1．股东投入的普通股 | 808,349,714.00 | | | | 5,379,685,887.40 | | | | | | 6,188,035,601.40 |
| 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 | | | | | | | | | 12,299,763.14 | -63,336,788.34 | -51,037,025.20 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 12,299,763.14 | -12,299,763.14 | |
| 2．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | -51,037,025.20 | -51,037,025.20 |
| 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．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,318,719,966.00 | | | | 5,407,485,509.50 | | | | 131,832,976.59 | 509,942,661.84 | 7,367,981,113.93 |

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

## 一、公司基本情况

### (一)公司概况

√适用□不适用

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

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

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

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

截至 2016 年 12 月 31 日公司股本总数为 1,318,719,966 股，其中有限售条件股数为 567,830,751 股，无限售条件股数为 750,889,215 股。

企业统一社会信用代码：91310000132209965Q，法定代表人：张智刚（截至本报告日已变更为：沈宏泽），公司注册地址：上海市浦东新区张杨路 838 号 25 楼 A 座（截至本报告日已变更为：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 838 号 25 楼 A 座）。经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司的第一大股东为光明食品（集团）有限公司（简称“光明集团”）。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2017 年 4 月 26 日批准报出。

## (二)合并财务报表范围

√适用□不适用

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 序号 | 子公司名称 | 报告中简称 |
|---|---|---|
| 1 | 上海海博物流（集团）有限公司 | 海博物流 |
| 2 | 上海农工商经济贸易有限公司 | 农工商经贸 |
| 3 | 上海海博货迪物流有限公司 | 货迪 |
| 4 | 上海海博国际货物运输代理有限公司 | 货代 |
| 5 | 上海海博西郊物流有限公司 | 西郊物流 |
| 6 | 上海海博供应链管理有限公司 | 供应链 |
| 7 | 上海华丰国际集装箱仓储公司码头 | 华丰 |
| 8 | 上海海博申配物流有限公司 | 申配 |
| 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 | 上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司 | 申宏冷藏 |
| 15 | 上海申宏安达冷藏有限公司 | 安达冷藏 |
| 16 | 上海申宏冷藏储运有限公司 | 申宏储运 |
| 17 | 上海西郊福斯特国际贸易有限公司 | 西郊福斯特 |
| 18 | 上海海博斯班赛国际物流有限公司 | 斯班赛 |
| 19 | 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司 | 汇晟 |
| 20 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 农房集团 |
| 21 | 上海明旺房地产有限公司 | 上海明旺 |
| 22 | 上海明晟房地产有限公司 | 明晟 |
| 23 | 上海明智房地产开发有限公司 | 明智 |
| 24 | 昆山新城市置业发展有限公司 | 昆山新城市 |
| 25 | 上海东旺房地产有限公司 | 东旺房产 |
| 26 | 上海泰尔发房地产开发有限公司 | 泰尔发 |
| 27 | 上海东旺房地产经纪有限公司 | 东旺经纪 |
| 28 | 上海东兰经济发展有限责任公司 | 东兰 |
| 29 | 上海周航房产有限公司 | 周航 |
| 30 | 上海东茗房产有限公司 | 东茗 |
| 31 | 农工商房地产集团上海福运实业有限公司 | 上海福运 |
| 32 | 昆山福兴置业发展有限公司 | 昆山福兴 |
| 33 | 张家港福运置业有限公司 | 张家港福运 |
| 34 | 上海飞驰物业发展有限公司 | 飞驰 |
| 35 | 上海民众装饰设计工程有限公司 | 民众 |
| 36 | 上海农口万盟房地产有限责任公司 | 农口万盟 |
| 37 | 上海农工商建设发展有限公司 | 建设 |
| 38 | 上海市建安房产经营公司 | 建安 |
| 39 | 上海程卫建筑劳务有限公司 | 程卫 |
| 40 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 华都实业 |
| 41 | 上海华都大厦有限公司 | 华都大厦 |
| 42 | 上海华仕物业管理有限公司 | 华仕物业 |
| 43 | 上海农工商物业经营管理有限公司 | 农工商物业 |

| | | |
|---|---|---|
| 44 | 上海农工商房屋置换有限公司 | 置换 |
| 45 | 香港上海华都投资有限公司 | 香港华都 |
| 46 | 上海明汇投资发展有限公司 | 明汇投资 |
| 47 | 上海新世纪大厦发展有限公司 | 新世纪大厦 |
| 48 | 郑州农工商华臻置业有限公司 | 华臻 |
| 49 | 荥阳索河新天地置业有限公司 | 荥阳索河新天地 |
| 50 | 镇江金陵风景城邦大酒店有限公司 | 镇江酒店 |
| 51 | 上海锦如置业有限公司 | 锦如 |
| 52 | 上海明丰实业有限公司 | 上海明丰 |
| 53 | 吴江明乐房地产开发有限公司 | 吴江明乐 |
| 54 | 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 |
| 55 | 上海广林物业管理有限公司 | 广林物业 |
| 56 | 上海金山房产经营有限公司 | 金山置业 |
| 57 | 上海农工商建筑材料有限公司 | 材料 |
| 58 | 江苏东恒海鑫置业有限公司 | 东恒海鑫 |
| 59 | 农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司 | 上海虹阳 |
| 60 | 上海冠利虹置业有限公司 | 冠利虹 |
| 61 | 南通农房虹阳置业有限公司 | 南通虹阳 |
| 62 | 临沂明丰置业有限公司 | 临沂明丰 |
| 63 | 农工商房地产集团舟山置业有限公司 | 舟山置业 |
| 64 | 上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司 | 建湖新世纪 |
| 65 | 镇江明旺房地产开发有限公司 | 镇江明旺 |
| 66 | 镇江兴兆房地产开发有限公司 | 镇江兴兆 |
| 67 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 农房置业 |
| 68 | 农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司 | 南宁明丰 |
| 69 | 南宁国粮房地产开发有限公司 | 南宁国粮 |
| 70 | 昆山明丰房地产有限公司 | 昆山明丰 |
| 71 | 农工商房地产集团上海银航置业有限公司 | 银航 |
| 72 | 上海北茂置业发展有限公司 | 北茂 |
| 73 | 农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司 | 汇航 |
| 74 | 农工商房地产（宿州）开发有限公司 | 宿州 |
| 75 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 万阳置业 |
| 76 | 农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司 | 溧阳明丰 |
| 77 | 山东菏泽平土房地产有限公司 | 山东菏泽 |
| 78 | 农工商房地产集团金益（上海）置业有限公司 | 金益置业 |
| 79 | 农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司 | 溧阳明胜 |
| 80 | 农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司 | 昆山福侬 |
| 81 | 农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司 | 溧阳明豪 |
| 82 | 农工商房地产集团湖南投资置业有限公司 | 湖南置业 |
| 83 | 扬州华利置业有限公司 | 扬州华利 |
| 84 | 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 旺都物业 |
| 85 | 上海谊都物业管理有限公司 | 谊都物业 |
| 86 | 农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司 | 汇菁 |
| 87 | 农工商房地产集团宁波置业有限公司 | 宁波置业 |
| 88 | 农工商房地产（集团）南浔置业有限公司 | 南浔置业 |
| 89 | 农工商房地产集团北仑置业有限公司 | 北仑置业 |
| 90 | 上海中景房产有限责任公司 | 中景 |
| 91 | 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司 | 湖北置业 |
| 92 | 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 汉阳置业 |

| | | |
|---|---|---|
| 93 | 农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司 | 杭州萧山 |
| 94 | 上海农工商房地产投资管理有限公司 | 投资管理 |
| 95 | 农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司 | 浙江兆禾 |
| 96 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 绍兴置业 |
| 97 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 广西明通 |
| 98 | 农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司 | 湖州投资 |
| 99 | 农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司 | 杭州富阳 |
| 100 | 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 浙江金华 |
| 101 | 上海众裕投资管理有限公司 | 众裕 |
| 102 | 农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司 | 汇禹 |
| 103 | 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 宜兴明丰 |
| 104 | 农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司 | 扬州明旺 |
| 105 | 上海农房投资发展合伙企业（有限合伙） | 有限合伙企业 |
| 106 | 农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司 | 申阳置业 |
| 107 | 农工商房地产集团上海汇德置业有限公司 | 汇德置业 |
| 108 | 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 汇松置业 |
| 109 | 农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司 | 泰日置业 |

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

## 二、财务报表的编制基础

### (一)编制基础

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

### (二)持续经营

√适用□不适用

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

## 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

### (一)遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### (二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三)营业周期

√适用□不适用

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准；房地产行业营业周期从房地产开发、销售变现至收入确认，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目开发情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四)记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

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

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## (六)合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

### 1、合并范围

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

### 2、合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

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

②分步处置子公司

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

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## (七)合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

## (八)现金及现金等价物的确定标准

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

## (九)外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

## (十)金融工具

√适用□不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

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

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

**3、金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

**4、金融负债终止确认条件**

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

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

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

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

**5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

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

**6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法**

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(十一)应收款项**

**1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

√适用 □不适用

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

**2、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：**

√适用 □不适用

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

| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法） | |
|---|---|
| 组合 1 | 由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备 |
| 组合 2 | 账龄分析法 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
√适用 □不适用

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
| --- | --- | --- |
| 1 年以内（含 1 年） | 5 | 5 |
| 其中：1 年以内分项，可添加行 | | |
| 0-6 个月（含 6 个月） | 0 | 0 |
| 7-12 个月（含 12 个月） | 5 | 5 |
| 1－2 年 | 10 | 10 |
| 2－3 年 | 30 | 30 |
| 3 年以上 | 100 | 100 |
| 3－4 年 | | |
| 4－5 年 | | |
| 5 年以上 | | |

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
□适用 √不适用

**3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：**

√适用 □不适用

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

## (十二)存货

√适用□不适用

**1、存货的分类**

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

**2、发出存货的计价方法**

（1）存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

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

**3、开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

**4、公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

**5、存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**6、维修基金的核算方法**

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

**7、质量保证金的核算方法**

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

**8、不同类别存货可变现净值的确定依据**

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

**(十三)划分为持有待售资产**

√适用□不适用

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

**(十四)长期股权投资**

√适用□不适用

**1、共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

**2、初始投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

**3、后续计量及损益确认方法**

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

## (十五)投资性房地产

### 1、 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

## (十六)固定资产

### 1、 确认条件

√适用 □不适用

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

**3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用□不适用

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

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

## (十七)在建工程

√适用□不适用

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

## (十八)借款费用

√适用□不适用

**1、借款费用资本化的确认原则**

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

**2、借款费用资本化期间**

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

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

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

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

**3、暂停资本化期间**

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

**4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法**

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

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

**(十九)生物资产**

□适用 √不适用

**(二十)油气资产**

□适用 √不适用

**(二十一)无形资产**

**计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

**1、无形资产的计价方法**

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

**2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**内部研究开发支出会计政策**

□适用 √不适用

## (二十二)商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

## (二十三)长期资产减值

√适用□不适用

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十四)长期待摊费用

√适用□不适用

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

**1、摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销

**2、摊销年限**

| 类别 | 摊销年限 |
| --- | --- |
| 装修费 | 2-5 年 |
| 租赁房屋改建费 | 2-11 年 |

## (二十五)职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

√适用□不适用

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

（1）设定提存计划

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

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

（2）设定受益计划

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

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

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

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

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

### 3、 辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

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

### 4、 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用√不适用

## (二十六)预计负债

√适用□不适用

**1、预计负债的确认标准**

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

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

**2、各类预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十七)股份支付

√适用□不适用

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

**1、以权益结算的股份支付及权益工具**

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

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

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

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

**2、以现金结算的股份支付及权益工具**

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

## (二十八)应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## (二十九)优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

## (三十)收入

√适用□不适用

1、销售商品收入确认和计量原则

（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。

## (三十一)政府补助

### 1、 类型

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

### 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、 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

### 4、 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

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。与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## (三十二)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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

## (三十三)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。

## (三十四)其他重要的会计政策和会计估计

□适用√不适用

## (三十五)终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

（3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

## (三十六)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

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该项规定的主要影响如下：

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注(受重要影响的报表项目名称和金额) |
| --- | --- | --- |
| (1)将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。 | | 税金及附加 |
| (2)将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。 | | 调增税金及附加本年金额 44,543,120.58 元，调减管理费用本年金额 44,543,120.58 元。 |
| (3)将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。 | | 调增其他流动资产期末余额 25,479,484.51 元，调增应交税费期末余额 25,479,484.51 元。 |

### 2、 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (三十七)其他

□适用 √不适用

## 四、税项

### (一)主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
| --- | --- | --- |
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 3%、5%、6%、11%、17% |
| 消费税 | 按应税销售收入计缴 | 适用酒类税目 |
| 营业税 | 按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税） | 3%、5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴 | 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 1 |
| 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% |
| 土地增值税 | 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。 | |

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

### (二)其他

√适用□不适用

注 1：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。

### (三)税收优惠

√适用□不适用

1、下属子公司上海农工商旺都物业管理有限公司、上海谊都物业管理有限公司于 2016 年 5 月 1 日之前根据上海市地方税务局关于印发本市《营业税差额征收管理办法》的通知（沪地税货[2010]28 号），对公司按照市房产局、市物价局有关文件规定向居民收取的高层住宅电梯、水泵运行费，实行单独核算，按实列支的，可视同代收代付费用暂不征收营业税。

2、下属子公司农工商房地产集团上海银航置业有限公司根据上海市浦东新区地方税务局沪税浦货（2012）17 号通知，对公司开发的中低价配套商品房收入暂不预征土地增值税；下属子公司农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司根据上海市浦东新区地方税务局沪税浦货（2014）53 号通知，对公司开发的 12-01 及 13-01 地块建造的配套商品房收入暂不预征土地增值税。

3、下属子公司农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司根据上海市地方税务局、上海市

城乡建设和交通委员会、上海市住房保障和房屋管理局关于落实城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策操作事项的公告（2013 年第 2 号），享受财税[2010]42 号文件规定的税收优惠政策，对公司开发的 118 街坊一期、112 街坊二期 A 块及 112 街坊二期 B 块减免土地使用税、印花税及土地增值税。

4、下属子公司香港上海华都投资有限公司为非居民企业，减按 10%的税率征收企业所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一)货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 库存现金 | 3,457,830.81 | 1,956,229.29 |
| 银行存款 | 6,350,115,071.55 | 3,609,860,876.22 |
| 其他货币资金 | 531,014,456.96 | 525,852,996.63 |
| 合计 | 6,884,587,359.32 | 4,137,670,102.14 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

其他说明

银行存款（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 1,924,873,563.67 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用受到限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金 | 287,453,645.34 | 279,424,277.65 |
| 诉讼冻结资金（注） | 76,269,908.72 | |
| 售房监管户 | 233,026,238.81 | 245,455,970.14 |
| 合 计 | 596,749,792.87 | 524,880,247.79 |

公司本期无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

注：期末因诉讼冻结受到限制的货币资金具体情况详见本附注“十二、承诺及或有事项:（二）或有事项 1”。

### (二)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

### (三)衍生金融资产

□适用 √不适用

## (四)应收票据

### 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 | 6,543,000.00 | 310,000.00 |
| 商业承兑票据 | | |
| 合计 | 6,543,000.00 | 310,000.00 |

### 2、 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

### 3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末终止确认金额 | 期末未终止确认金额 |
| --- | --- | --- |
| 银行承兑票据 | 1,783,000.00 | |
| 商业承兑票据 | | |
| 合计 | 1,783,000.00 | |

### 4、 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (五)应收账款

### 1、 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 917,157,580.82 | 99.97 | 54,828,773.70 | 5.98 | 862,328,807.12 | 1,598,103,236.32 | 99.41 | 39,920,264.69 | 2.50 | 1,558,182,971.63 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 260,233.31 | 0.03 | 260,233.31 | 100.00 | | 9,478,158.46 | 0.59 | 9,478,158.46 | 100.00 | |
| 合计 | 917,417,814.13 | 100.00 | 55,089,007.01 | | 862,328,807.12 | 1,607,581,394.78 | 100.00 | 49,398,423.15 | | 1,558,182,971.63 |

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：
√适用 □不适用
(2) 组合中，采用组合 1 其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 组合 1 | 68,376,201.74 | | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：
√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 1 年以内 | | | |
| 其中：1 年以内分项 | | | |
| 0-6 月（含 6 月） | 717,067,671.54 | | |
| 7-12 月 | 59,133,494.34 | 2,956,674.72 | 5.00% |
| 1 年以内小计 | 776,201,165.88 | 2,956,674.72 | 5.00% |
| 1 至 2 年 | 20,393,233.43 | 2,039,323.34 | 10.00% |
| 2 至 3 年 | 3,363,149.80 | 1,008,945.67 | 30.00% |
| 3 年以上 | 48,823,829.97 | 48,823,829.97 | 100.00% |
| 3 至 4 年 | | | |
| 4 至 5 年 | | | |
| 5 年以上 | | | |
| 合计 | 848,781,379.08 | 54,828,773.70 | |

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：
□适用 √不适用

**2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 6,046,913.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 356,329.46 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

**3、 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

**4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

√适用 □不适用

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 150,978,347.42 元，占应收账款期末余额合计数的比例 16.46%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 26,362,594.87 元。

**5、 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

□适用 √不适用

**6、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(六)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 | 620,031,098.49 | 65.64 | 1,154,758,447.06 | 81.01 |
| 1 至 2 年 | 111,704,630.78 | 11.83 | 49,703,337.65 | 3.49 |
| 2 至 3 年 | 23,361,025.19 | 2.47 | 4,237,835.15 | 0.30 |
| 3 年以上 | 189,520,872.12 | 20.06 | 216,699,020.31 | 15.20 |
| 合计 | 944,617,626.58 | 100.00 | 1,425,398,640.17 | 100.00 |

**2、 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：**

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 293,523,531.92 元，主要为预付工程款项，由于工程尚未完工，款项尚未结算。

**3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：**

√适用 □不适用

按预付对象的期末余额前五名预付款项汇总金额 424,565,712.73 元，占预付款项期末余额合计数的比例 44.95%。

其他说明

□适用 √不适用

**(七)应收利息**

**1、 应收利息分类**

□适用 √不适用

**2、 重要逾期利息**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (八)应收股利

### 1、 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 |
| --- | --- | --- |
| 上海城乡建筑设计院有限公司 | | 9,502,150.31 |
| 上海城隍珠宝有限公司 | 4,396,000.00 | 6,280,000.00 |
| 合计 | 4,396,000.00 | 15,782,150.31 |

### 2、 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目(或被投资单位) | 期末余额 | 账龄 | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 上海城隍珠宝有限公司 | 4,396,000.00 | 2-3年 | 被投资方尚未支付 | 是 |
| 合计 | 4,396,000.00 | / | / | / |

其他说明：

√适用 □不适用

是否发生减值及其判断依据 注：参照应收账款账龄分析法计提减值。

## (九)其他应收款

### 1、 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | 39,431,727.23 | 2.81 | 9,825,319.85 | 24.92 | 29,606,407.38 | 75,434,673.56 | 12.10 | 44,462,464.64 | 58.94 | 30,972,208.92 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,358,444,180.11 | 97.04 | 121,505,444.96 | 8.94 | 1,236,938,735.15 | 532,687,965.78 | 85.41 | 59,110,360.12 | 11.10 | 473,577,605.66 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 2,046,360.00 | 0.15 | 204,636.00 | 10.00 | 1,841,724.00 | 15,517,289.59 | 2.49 | 8,965,066.98 | 57.77 | 6,552,222.61 |
| 合计 | 1,399,922,267.34 | 100.00 | 131,535,400.81 | | 1,268,386,866.53 | 623,639,928.93 | 100.00 | 112,537,891.74 | | 511,102,037.19 |

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | 期末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其他应收款（按单位） | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例（%） | 计提理由 |
| 上海万盟房地产发展有限公司 | 39,431,727.23 | 9,825,319.85 | 24.92 | 预计无法全额收回 |
| 合计 | 39,431,727.23 | 9,825,319.85 | / | / |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：
√适用 □不适用
组合中，采用组合 1 其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 组合 1 | 940,459,978.21 | | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：
√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | | | |
| 其中：1 年以内分项 | | | |
| 0-6 月（含 6 个月） | 119,395,812.96 | | |
| 7-12 月 | 45,665,948.93 | 2,283,297.44 | 5.00 |
| 1 年以内小计 | 165,061,761.89 | 2,283,297.44 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | 114,412,913.27 | 11,441,291.32 | 10.00 |
| 2 至 3 年 | 43,898,100.77 | 13,169,430.23 | 30.00 |
| 3 年以上 | 94,611,425.97 | 94,611,425.97 | 100.00 |
| 3 至 4 年 | | | |
| 4 至 5 年 | | | |
| 5 年以上 | | | |
| 合计 | 417,984,201.90 | 121,505,444.96 | |

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：
□适用√不适用

**2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 20,386,631.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,389,122.07 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 转回或收回金额 | 确定原坏账准备的依据及其合理性 | 转回或收回原因 | 收回方式 |
|---|---|---|---|---|
| 溧阳市国土资源局 | 1,165,500.00 | 原预计部分收回 | 项目竣工，退还相应保证金 | 银行存款 |
| 合计 | 1,165,500.00 | | | / |

### 3、 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

### 4、 其他应收款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 |
|---|---|---|
| 保证金 | 399,049,492.32 | 199,324,394.74 |
| 经营往来款 | 802,443,200.48 | 197,594,780.43 |
| 代收代付款 | 74,745,495.74 | 77,159,760.06 |
| 股权转让款 | 34,637,144.79 | 34,637,144.79 |
| 押金 | 36,507,135.27 | 32,147,046.63 |
| 备用金 | 2,635,891.83 | 2,209,111.70 |
| 其他 | 49,903,906.91 | 80,567,690.58 |
| 合计 | 1,399,922,267.34 | 623,639,928.93 |

### 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海山阳资产经营有限公司 | 合作方往来款 | 430,003,275.61 | 2 年以内 | 30.72 | |
| 上海市规划和国土资源管理局 | 保证金 | 242,800,000.00 | 1 年以内 | 17.34 | |
| 上海市浦东新区土地储备中心 | 往来款 | 80,000,000.00 | 1 年以内 | 5.72 | |
| 上海景时明锦投资中心（有限合伙） | 合作方往来款 | 70,025,598.41 | 2 年以内 | 5.00 | 4,501,279.92 |
| 上海市金山区土地储备中心 | 往来款 | 50,725,750.00 | 5 年以上 | 3.62 | |
| 合计 | / | 873,554,624.02 | / | 62.40 | 4,501,279.92 |

### 6、 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

### 7、 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

### 8、 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

□适用 √不适用
其他说明：
□适用 √不适用

## (十)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 | 624,404.37 | | 624,404.37 | 866,206.29 | | 866,206.29 |
| 在产品 | | | | | | |
| 库存商品 | 214,547,733.16 | 6,252,242.08 | 208,295,491.08 | 186,570,047.13 | | 186,570,047.13 |
| 周转材料 | 17,608,092.57 | | 17,608,092.57 | | | |
| 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 | 25,117,845,289.55 | 54,042,101.02 | 25,063,803,188.53 | 32,442,341,364.98 | 40,338,266.83 | 32,402,003,098.15 |
| 开发产品 | 10,073,806,540.61 | 102,743,824.04 | 9,971,062,716.57 | 6,775,667,876.27 | 56,289,573.20 | 6,719,378,303.07 |
| 出租开发产品 | 1,441,834,251.67 | 13,160,830.31 | 1,428,673,421.36 | 316,822,717.18 | | 316,822,717.18 |
| 工程施工 | 131,817,552.33 | | 131,817,552.33 | 255,776,443.43 | | 255,776,443.43 |
| 发出商品 | 17,789,146.95 | 395,897.50 | 17,393,249.45 | | | |
| 合计 | 37,015,873,011.21 | 176,594,894.95 | 36,839,278,116.26 | 39,978,044,655.28 | 96,627,840.03 | 39,881,416,815.25 |

（1）开发成本

单位：元　币种：人民币

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下一期竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 农房-索河湾 | 2013 年 1 月 | 2017 年 12 月 | 待定 | 553,900,936.56 | 873,105,740.67 |
| 嘉定新城 D9 空间 | 2014 年 4 月 | 2020 年 6 月 | 5.00 亿 | 100,327,416.69 | 813,800,185.48 |
| 明丰湖滨花园 | 2010 年 3 月 | 2017 年 11 月 | 14.77 亿 | 1,177,901,602.20 | 910,841,508.74 |
| 万盛金邸 | 2012 年 7 月 | 已竣工 | 5.40 亿 | | 380,915,523.84 |
| 恒海国际花园 | 2011 年 2 月 | 待定 | 21.54 亿 | 715,086,697.98 | 787,127,892.36 |
| 幸福小镇三期 | 2016 年 6 月 | 2017 年 12 月 | 3.56 亿 | 126,512,600.25 | |
| 风景城邦-南郡（镇江明旺 C 块） | 2013 年 1 月 | 2019 年 12 月 | 9.44 亿 | 190,251,206.87 | 185,929,914.05 |
| 西郊乐缤纷 | 2011 年 8 月 | 2017 年 1 月 | 15.00 亿 | 1,254,131,465.48 | 1,048,604,481.05 |
| 农房-澜湾九里 | 2011 年 12 月 | 2017 年 12 月 | 22.20 亿 | 711,626,555.49 | 562,697,412.09 |
| 农房-时光集（望州路项目） | 2016 年 6 月 | 2018 年 12 月 | 2.80 亿 | 72,299,397.07 | 68,787,655.40 |
| 熙藏苑 | 2015 年 3 月 | 已竣工 | 15.74 亿 | | 66,253,674.44 |
| 上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目 | 2012 年 12 月 | 2017 年 12 月 | 待定 | 601,925,628.66 | 429,385,587.49 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名宿华府 | 2012 年 5 月 | 2017 年 4 月 | 7.52 亿 | 744,736,256.70 | 352,210,352.36 |
| 万阳公寓 | 2012 年 12 月 | 2017 年 9 月 | 8.10 亿 | 711,892,534.19 | 646,054,624.70 |
| 万丰公寓 | 2012 年 12 月 | 2017 年 6 月 | 17.52 亿 | 1,524,027,084.17 | 1,438,648,738.34 |
| 溧阳英伦尊邸 | 2013 年 1 月 | 已竣工 | 0.09 亿 | | 8,495,176.92 |
| 御河丹城 | 2014 年 1 月 | 2018 年 12 月 | 12.82 亿 | 488,999,892.46 | 1,287,132,291.08 |
| 福侬庄园 | 2012 年 11 月 | 2017 年 12 月 | 5.61 亿 | 204,131,508.44 | 534,112,182.68 |
| 燕山国际花园 | 2013 年 10 月 | 已竣工 | 6.69 亿 | | 610,522,071.30 |
| 光明依晨苑 | 2013 年 12 月 | 2017 年 12 月 | 6.54 亿 | 244,940,620.13 | 749,339,749.28 |
| 朗悦华府 | 2013 年 11 月 | 2017 年 12 月 | 5.19 亿 | 369,901,286.15 | 800,884,706.97 |
| 上海市浦东大团镇配套商品房 A 地块安置房项目 | 2014 年 6 月 | 已竣工 | 4.94 亿 | | 428,927,860.11 |
| 荣乐雅筑 | 2014 年 6 月 | 已竣工 | 6.67 亿 | | 612,157,510.58 |
| 中央公园 | 2014 年 5 月 | 2017 年 12 月 | 10.00 亿 | 677,710,577.16 | 909,956,090.60 |
| 澜山苑 | 2014 年 3 月 | 已竣工 | 20.65 亿 | | 1,355,364,319.38 |
| 檀府 | 2014 年 5 月 | 已竣工 | 6.12 亿 | | 588,004,431.40 |
| 右岸澜庭 | 2014 年 3 月 | 2017 年 2 月 | 25.42 亿 | 2,381,729,169.77 | 2,062,376,226.68 |
| 农房-城市花苑 | 2013 年 12 月 | 已竣工 | 20.12 亿 | | 1,365,435,567.02 |
| 舟山临城 LKA-3-23 地块项目 | 2014 年 7 月 | 2018 年 8 月 | 9.80 亿 | 689,684,912.75 | 1,487,290,245.07 |
| 湖北国展中心广场（四新片区 B4~B6 地块项目） | 2014 年 5 月 | 2017 年 12 月 | 33.50 亿 | 1,390,997,175.96 | 1,207,883,789.90 |
| 北仑 F 地块项目 | 2014 年 2 月 | 已竣工 | 4.64 亿 | | 290,622,971.75 |
| 领御小区（北仑长江路地块项目） | 2014 年 2 月 | 2017 年 6 月 | 17.79 亿 | 1,312,095,493.84 | 948,287,015.40 |
| 通北路 400 号改建项目 | 2012 年 12 月 | 已竣工 | 6.38 亿 | | 132,991,276.95 |
| 江晖苑（上海市浦东新区 E4-1 地块） | 2014 年 11 月 | 2017 年 8 月 | 10.11 亿 | 983,396,414.88 | 852,274,138.41 |
| 领尚小区 | 2014 年 5 月 | 已竣工 | 18.62 亿 | | 1,102,535,488.62 |
| 扬州维扬路项目 | 2016 年 6 月 | 2017 年 12 月 | 12.46 亿 | 530,641,803.63 | 481,034,947.74 |
| 宜兴英伦尊邸 | 2014 年 7 月 | 已竣工 | 12.00 亿 | | 692,709,430.43 |
| 湖海城市花园 | 2014 年 7 月 | 2017 年 9 月 | 27.00 亿 | 1,032,240,802.20 | 1,798,702,364.44 |
| 丹桂佳苑 5 期（暂定） | 2015 年 7 月 | 待定 | 0.60 亿 | 12,400,285.10 | 11,626,123.44 |
| 光明城市 | 2015 年 11 月 | 2017 年 12 月 | 25.00 亿 | 1,651,628,890.96 | 557,343,483.28 |
| 上海松江区佘山北大型居住社区保障房项目 | 2015 年 8 月 | 2017 年 8 月 | 20.30 亿 | 1,201,918,078.98 | 520,573,618.15 |
| 农房逸品春江 | 2015 年 7 月 | 2017 年 12 月 | 12.45 亿 | 897,363,946.14 | 1,197,366,650.06 |
| 半山国际 | 2016 年 5 月 | 2017 年 12 月 | 34.66 亿 | 1,416,859,449.83 | 1,280,973,797.25 |
| 金山府 G6（暂定） | 待定 | 待定 | 待定 | | 3,054,549.08 |
| 光明海樾 | 2016 年 1 月 | 2018 年 2 月 | 25.91 亿 | 1,146,585,598.86 | |
| 合计 | | | | 25,117,845,289.55 | 32,442,341,364.98 |

（2）开发产品

单位：元　币种：人民币

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 领峰小区 | 2016 年 11 月 | | 464,821,945.92 | 444,717,945.92 | 20,104,000.00 |
| 熙藏苑 | 2015 年 9 月 | 1,073,223,622.96 | | 968,281,549.10 | 104,942,073.86 |
| 英伦城邦花园 | 2015 年 6 月 | 223,169,192.62 | | 1,486,218.73 | 221,682,973.89 |
| 恒海国际花园 | 2014 年 12 月 | 241,300,391.82 | | 201,278,762.34 | 40,021,629.48 |
| 通北路 400 号改建项目 | 2016 年 3 月 | | 132,075,016.58 | | 132,075,016.58 |
| 御河丹城 | 2016 年 7 月 | 163,111,583.63 | 894,451,980.62 | 577,300,514.78 | 480,263,049.47 |
| 光明依晨苑 | 2016 年 9 月 | | 653,054,285.82 | 191,395,668.73 | 461,658,617.09 |
| 新世纪花园 | 2014 年 12 月 | 186,579,755.67 | | 79,122,107.81 | 107,457,647.86 |
| 汇民锦苑 | 2016 年 1 月 | | 494,045,500.41 | 494,045,500.41 | |
| 万盛金邸 | 2016 年 9 月 | 117,064,184.56 | 506,397,171.15 | 623,461,355.71 | |
| 福侬庄园 | 2016 年 5 月 | 116,407,191.64 | 423,148,830.88 | 519,014,311.43 | 20,541,711.09 |
| 溧阳英伦尊邸 | 2014 年 12 月 | 393,620,954.32 | | 206,696,140.27 | 186,924,814.05 |
| 燕山国际花园 | 2016 年 6 月 | 613,963,242.07 | 669,492,401.39 | 462,492,464.17 | 820,963,179.29 |
| 中央公园 | 2016 年 9 月 | | 934,373,555.67 | 676,584,712.92 | 257,788,842.75 |
| 领尚小区 | 2016 年 12 月 | | 1,860,442,057.37 | 1,558,131,743.62 | 302,310,313.75 |
| 西郊半岛名苑 | 2014 年 9 月 | 391,817,948.76 | | 329,363,410.06 | 62,454,538.70 |
| 明丰环湖花园 | 2012 年 1 月 | 68,913,541.68 | | 12,918,383.28 | 55,995,158.40 |
| 朗悦华府 | 2016 年 8 月 | 96,426,526.81 | 581,027,038.68 | 233,455,388.28 | 443,998,177.21 |
| 宜兴英伦尊邸 | 2016 年 12 月 | | 1,193,299,968.75 | 489,149,515.11 | 704,150,453.64 |
| 逸品春江 | 2016 年 12 月 | | 631,896,066.85 | 266,870,135.19 | 365,025,931.66 |
| 湖海城市花园 | 2016 年 9 月 | | 1,510,028,154.36 | 1,134,898,532.69 | 375,129,621.67 |
| 镇江风景城邦 | 2016 年 12 月 | 1,853,858.03 | 328,831,508.23 | 34,183,168.17 | 296,502,198.09 |
| 水香花苑 | 2015 年 12 月 | 312,849,301.65 | | 160,755,994.62 | 152,093,307.03 |
| 荣乐雅筑 | 2016 年 6 月 | 288,045,100.03 | 653,303,088.39 | 887,250,723.99 | 54,097,464.43 |
| 福德庄园 | 2015 年 6 月 | 191,290,200.16 | | 26,405,215.65 | 164,884,984.51 |
| 浦峰名庭 | 2015 年 12 月 | 458,592,310.23 | | 250,813,571.90 | 207,778,738.33 |
| 幸福天地 | 2015 年 12 月 | 741,783,845.84 | | 359,662,221.74 | 382,121,624.10 |
| 尚东城-褐石公元 | 2016 年 11 月 | | 1,037,389,987.67 | 609,581,838.54 | 427,808,149.13 |
| 农房-索河湾 | 2016 年 12 月 | 481,500,064.49 | 812,624,609.86 | 426,053,429.41 | 868,071,244.94 |
| 嘉定新城 D9 空间 | 2016 年 10 月 | | 1,044,508,999.61 | 758,020,819.68 | 286,488,179.93 |
| 澜山苑 | 2016 年 12 月 | | 2,026,062,640.21 | 1,320,347,232.03 | 705,715,408.18 |
| 檀府 | 2016 年 6 月 | | 611,599,837.35 | 382,399,302.00 | 229,200,535.35 |
| 农房-城市花苑 | 2016 年 12 月 | 48,581,292.95 | 1,951,251,133.11 | 1,208,271,418.52 | 791,561,007.54 |
| 其他 | | 565,573,766.35 | 190,689,502.06 | 412,267,319.80 | 343,995,948.61 |
| 合计 | | 6,775,667,876.27 | 19,604,815,280.94 | 16,306,676,616.60 | 10,073,806,540.61 |

（3）出租开发产品

单位：元　币种：人民币

| 项目名称 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 巨龙新天地 | | 72,122,164.07 | 2,160,857.17 | 69,961,306.90 |
| 镇江金陵风景城邦大酒店 | | 173,958,083.26 | 4,271,753.33 | 169,686,329.93 |
| 熙藏苑 | | 846,524,297.88 | 24,413,184.35 | 822,111,113.53 |
| 星河世纪城商业 | 65,094,553.96 | | 1,759,206.34 | 63,335,347.62 |
| 其他 | 251,728,163.22 | 76,021,347.01 | 11,009,356.54 | 316,740,153.69 |
| 合计 | 316,822,717.18 | 1,168,625,892.22 | 43,614,357.73 | 1,441,834,251.67 |

**2、 存货跌价准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 其他（注） | 转回或转销 | 其他（注） | |
| 原材料 | | | | | | |
| 在产品 | | | | | | |
| 库存商品 | | 6,252,242.08 | | | | 6,252,242.08 |
| 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 | 40,338,266.83 | 52,376,684.16 | | 22,838,250.00 | 15,834,599.97 | 54,042,101.02 |
| 开发产品 | 56,289,573.20 | 46,753,994.26 | 15,834,599.97 | 16,134,343.39 | | 102,743,824.04 |
| 出租开发产品 | | 13,160,830.31 | | | | 13,160,830.31 |
| 发出商品 | | 395,897.50 | | | | 395,897.50 |
| 合计 | 96,627,840.03 | 118,939,648.31 | 15,834,599.97 | 38,972,593.39 | 15,834,599.97 | 176,594,894.95 |

注：本期其他增加、减少金额 15,834,599.97 元，系部分项目期初在开发成本中核算，并已计提存货跌价准备，本期竣工转入开发产品，同时转入对应的存货跌价准备。

| 项目 | 确定可变现净值的具体依据 | 本报告期转回存货跌价准备的原因 | 本报告期转销存货跌价准备的原因 |
|---|---|---|---|
| 库存商品 | 预计可变现净值低于存货账面价值 | 不适用 | 不适用 |
| 开发成本 | 预计可变现净值低于存货账面价值 | 不适用 | 实现销售并结转营业成本 |
| 开发产品 | 预计可变现净值低于存货账面价值 | 不适用 | 实现销售并结转营业成本 |
| 出租开发产品 | 预计可变现净值低于存货账面价值 | 不适用 | 不适用 |
| 发出商品 | 预计可变现净值低于存货账面价值 | 不适用 | 不适用 |

**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

本期计入存货的借款费用资本化金额为 1,295,078,389.02 元;存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,048,164,848.36 元；确定本期资本化金额的资本化率为 6.55%。

**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

**(十一)划分为持有待售的资产**

□适用 √不适用

**(十二)一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

## (十三)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 |
| --- | --- | --- |
| 增值税留抵税额 | 45,550,830.56 | 17,604,290.10 |
| 预缴营业税金及附加 | 193,120,601.40 | 157,299,989.51 |
| 预缴土地增值税 | 24,328,962.36 | 46,920,139.87 |
| 预缴企业所得税 | 24,927,968.09 | 15,437,713.75 |
| 其他税金 | 3,388,311.59 | 1,718,881.90 |
| 理财产品 | 12,696,582.92 | 550,000,000.00 |
| 合计 | 304,013,256.92 | 788,981,015.13 |

## (十四)可供出售金融资产

### 1、 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售债务工具： | | | | | | |
| 可供出售权益工具： | 3,459,040.73 | 1,520,000.00 | 1,939,040.73 | 3,183,376.40 | 1,520,000.00 | 1,663,376.40 |
| 按公允价值计量的 | 1,339,040.73 | | 1,339,040.73 | | | |
| 按成本计量的 | 2,120,000.00 | 1,520,000.00 | 600,000.00 | 3,183,376.40 | 1,520,000.00 | 1,663,376.40 |
| 合计 | 3,459,040.73 | 1,520,000.00 | 1,939,040.73 | 3,183,376.40 | 1,520,000.00 | 1,663,376.40 |

### 2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 权益工具的成本/债务工具的摊余成本 | 1,063,376.40 | | 1,063,376.40 |
| 公允价值（注） | 1,339,040.73 | | 1,339,040.73 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 275,664.33 | | 275,664.33 |
| 已计提减值金额 | | | |
| 账面价值 | 1,339,040.73 | | 1,339,040.73 |

### 3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 账面余额 | | | | 减值准备 | | | | 在被投资单位持股比例(%) | 本期现金红利 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | | |
| 上海明乐贸易有限公司 | 500,000.00 | | | 500,000.00 | | | | | 50.00 | |
| 上海山鼎房地产有限公司（注） | 1,520,000.00 | | | 1,520,000.00 | 1,520,000.00 | | | 1,520,000.00 | 90.00 | |
| 上海银行股份有限公司 | 1,063,376.40 | | 1,063,376.40 | | | | | | | |
| 上海市区天天搬场运输有限公司 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | | | | | 10.00 | |
| 合计 | 3,183,376.40 | | 1,063,376.40 | 2,120,000.00 | 1,520,000.00 | | | 1,520,000.00 | | |

注：上海山鼎房地产有限公司工商以前年度已注销，尚未履行国资核销程序。

### 4、 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 期初已计提减值余额 | 1,520,000.00 | | 1,520,000.00 |
| 本期计提 | | | |
| 其中：从其他综合收益转入 | | | |
| 本期减少 | | | |
| 其中:期后公允价值回升转回 | / | | |
| 期末已计提减值金余额 | 1,520,000.00 | | 1,520,000.00 |

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (十五)持有至到期投资

### 1、 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

### 2、 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

### 3、 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (十六)长期应收款

### 1、 长期应收款情况：

□适用 √不适用

### 2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

### 3、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (十七)长期股权投资

√适用□不适用

单位：元　币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海米沙瓦医科工业有限公司 | 5,031,199.18 | | 5,031,199.18 | | | | | | | | |
| 小计 | 5,031,199.18 | | 5,031,199.18 | | | | | | | | |
| 合计 | 5,031,199.18 | | 5,031,199.18 | | | | | | | | |

## (十八)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 | 523,126,273.76 | | | 523,126,273.76 |
| 2.本期增加金额 | 55,144,159.65 | | | 55,144,159.65 |
| （1）外购 | 55,144,159.65 | | | 55,144,159.65 |
| （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 | 432,294,993.42 | | | 432,294,993.42 |
| （1）处置 | | | | |
| （2）其他转出 | 432,294,993.42 | | | 432,294,993.42 |
| 4.期末余额 | 145,975,439.99 | | | 145,975,439.99 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.期初余额 | 99,625,017.52 | | | 99,625,017.52 |
| 2.本期增加金额 | 10,414,978.01 | | | 10,414,978.01 |
| （1）计提或摊销 | 10,414,978.01 | | | 10,414,978.01 |
| 3.本期减少金额 | 70,189,620.92 | | | 70,189,620.92 |
| （1）处置 | | | | |
| （2）其他转出 | 70,189,620.92 | | | 70,189,620.92 |
| 4.期末余额 | 39,850,374.61 | | | 39,850,374.61 |
| 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 | 106,125,065.38 | | | 106,125,065.38 |
| 2.期初账面价值 | 423,501,256.24 | | | 423,501,256.24 |

### 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 | 6,846,714.42 | 手续正在办理 |

其他说明

□适用 √不适用

## (十九)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（电子设备办公设备） | 其他 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值： | | | | | | |
| 1.期初余额 | 322,550,952.88 | 53,926,664.93 | 84,527,131.49 | 10,029,755.63 | 66,717,941.72 | 537,752,446.65 |
| 2.本期增加金额 | 526,185.87 | 1,070,655.37 | 10,977,027.62 | 2,382,893.95 | 1,114,589.18 | 16,071,351.99 |
| （1）购置 | 354,687.00 | 1,070,655.37 | 10,678,615.69 | 1,473,603.63 | 2,322,291.43 | 15,899,853.12 |
| （2）在建工程转入 | 171,498.87 | | | | | 171,498.87 |
| （3）企业合并增加 | | | | | | |
| (4)其他 | | | 298,411.93 | 909,290.32 | -1,207,702.25 | |
| 3.本期减少金额 | 4,492,669.76 | 2,308,505.16 | 9,633,619.37 | 565,270.85 | 40,758,022.22 | 57,758,087.36 |
| （1）处置或报废 | 3,820,319.91 | 2,308,505.16 | 9,633,619.37 | 565,270.85 | 4,497,907.46 | 20,825,622.75 |
| (2)转至其他资产 | | | | | 36,260,114.76 | 36,260,114.76 |
| (3)其他 | 672,349.85 | | | | | 672,349.85 |
| 4.期末余额 | 318,584,468.99 | 52,688,815.14 | 85,870,539.74 | 11,847,378.73 | 27,074,508.68 | 496,065,711.28 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1.期初余额 | 69,798,296.45 | 27,867,612.97 | 48,051,333.54 | 4,830,651.06 | 36,544,686.49 | 187,092,580.51 |
| 2.本期增加金额 | 8,163,065.09 | 3,152,049.01 | 12,171,544.03 | 1,942,895.03 | 4,158,484.85 | 29,588,038.01 |
| （1）计提 | 8,163,065.09 | 3,152,049.01 | 12,171,544.03 | 1,942,895.03 | 4,158,484.85 | 29,588,038.01 |
| 3.本期减少金额 | 1,859,101.16 | 955,914.66 | 7,850,552.55 | 414,880.41 | 20,566,367.28 | 31,646,816.06 |
| （1）处置或报废 | 1,186,751.31 | 955,914.66 | 7,850,552.55 | 414,880.41 | 2,622,905.09 | 13,031,004.02 |
| (2)转至其他资产 | | | | | 17,943,462.19 | 17,943,462.19 |
| (3)其他 | 672,349.85 | | | | | 672,349.85 |
| 4.期末余额 | 76,102,260.38 | 30,063,747.32 | 52,372,325.02 | 6,358,665.68 | 20,136,804.06 | 185,033,802.46 |
| 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 | 242,482,208.61 | 22,625,067.82 | 33,498,214.72 | 5,488,713.05 | 6,937,704.62 | 311,031,908.82 |
| 2.期初账面价值 | 252,752,656.43 | 26,059,051.96 | 36,475,797.95 | 5,199,104.57 | 30,173,255.23 | 350,659,866.14 |

**2、 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**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 | 8,134,894.11 | 无法办出产证 |
| 安达路 101 号的房屋及建筑物 | 16,386,842.65 | 无法办出产证 |

其他说明：

□适用 √不适用

## (二十)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 | 264,455,859.67 | | 264,455,859.67 | 398,265,856.10 | | 398,265,856.10 |
| 安达、申宏办公楼改建工程 | | | | 199,802.29 | | 199,802.29 |
| 其他零星工程 | | | | 46,517.09 | | 46,517.09 |
| 合计 | 264,455,859.67 | | 264,455,859.67 | 398,512,175.48 | | 398,512,175.48 |

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 西郊冷链项目 | 706,877,562.50 | 398,265,856.10 | 100,000,003.57 | | 233,810,000.00 | 264,455,859.67 | 83.53 | 95% | 61,037,875.28 | 13,990,094.69 | 4.30 | 自筹及银行借款 |
| 安达、申宏办公楼改建工程 | 6,860,000.00 | 199,802.29 | 24,858.97 | 171,498.87 | 53,162.39 | | | | | | | |
| 其他零星工程 | | 46,517.09 | | | 46,517.09 | | | | | | | |
| 合计 | | 398,512,175.48 | 100,024,862.54 | 171,498.87 | 233,909,679.48 | 264,455,859.67 | / | / | | | / | / |

注：西郊冷链项目一期工程累计投入占预算比例为 83.53%，完工进度为 95%；二、三期尚未开工。

**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

**(二十一)工程物资**

□适用 √不适用

**(二十二)固定资产清理**

□适用 √不适用

**(二十三)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

**(二十四)油气资产**

□适用 √不适用

## (二十五)无形资产

### 1、 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 货运出租车特许经营权 | 房屋使用权 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1.期初余额 | 8,767,070.22 | 7,524,356.39 | 26,840,000.00 | | 43,131,426.61 |
| 2.本期增加金额 | 233,810,000.00 | 545,676.94 | | 9,289,438.74 | 243,645,115.68 |
| (1)购置 | 233,810,000.00 | 545,676.94 | | | 234,355,676.94 |
| (2)内部研发 | | | | | |
| (3)企业合并增加 | | | | | |
| (4)投资性房地产转入 | | | | 9,289,438.74 | 9,289,438.74 |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1)处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | 242,577,070.22 | 8,070,033.33 | 26,840,000.00 | 9,289,438.74 | 286,776,542.29 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1.期初余额 | 380,372.22 | 6,450,677.20 | 1,082,160.00 | | 7,913,209.42 |
| 2.本期增加金额 | 30,960,523.70 | 356,052.53 | | 2,167,535.87 | 33,484,112.10 |
| （1）计提 | 30,960,523.70 | 356,052.53 | | 309,648.00 | 31,626,224.23 |
| (2)投资性房地产转入 | | | | 1,857,887.87 | 1,857,887.87 |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1)处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | 31,340,895.92 | 6,806,729.73 | 1,082,160.00 | 2,167,535.87 | 41,397,321.52 |
| 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 | 211,236,174.30 | 1,263,303.60 | 25,757,840.00 | 7,121,902.87 | 245,379,220.77 |
| 2.期初账面价值 | 8,386,698.00 | 1,073,679.19 | 25,757,840.00 | | 35,218,217.19 |

**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 | 783,413.30 | 尚未办理 |

其他说明：

□适用 √不适用

**(二十六)开发支出**

□适用 √不适用

**(二十七)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（注1） | 29,560,182.45 | | | 29,560,182.45 |
| 上海西郊福斯特国际贸易有限公司（注2） | 2,040,000.00 | | | 2,040,000.00 |
| 上海金山房产经营有限公司（注3） | 1,163,943.93 | | | 1,163,943.93 |
| 上海农工商旺都物业管理有限公司（注4） | 230,587.52 | | | 230,587.52 |
| 合计 | 32,994,713.90 | | | 32,994,713.90 |

**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 | | 9,967,813.16 | | 9,967,813.16 |
| 合计 | | 9,967,813.16 | | 9,967,813.16 |

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉的可收回金额按照资产组组合的预计未来现金流量的现值确定。2016 年末，本公司对商誉进行了减值测试，根据对上海农信电子商务有限公司的测试结果，将商誉账面价值高于相关资产预计可收回金额的部分计提 9,967,813.16 元的减值准备。除此之外，无其他商誉发生减值。

其他说明

√适用 □不适用

注 1：

2013 年 9 月，本公司支付人民币 29,245,864.18 元为合并成本，在合并中取得上海农信电子商务有限公司 51%权益，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人民币 -616,310.33 元，差额 29,560,182.45 元在合并报表中列报为商誉。

注 2：

2014 年子公司上海海博物流（集团）有限公司支付人民币 3,060,000.00 元为合并成本，在合并中取得上海西郊福斯特国际贸易有限公司 51%权益。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。

注 3：

2009 年子公司农工商房地产（集团）有限公司非同一控制下购买上海金山房产经营有限公司 100%股权，该项股权购买的交易价格为 101,656,706.68 元，购买时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值为 100,492,762.75 元，差额 1,163,943.93 元在合并报表中列报为商誉。

注 4：

2013 年子公司农工商房地产（集团）有限公司非同一控制下购买上海农工商旺都物业管理有限公司 100%股权，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。

## (二十八)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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 租赁房屋改建支出 | 486,632.44 | | 285,260.50 | | 201,371.94 |
| 装修费 | 5,047,883.67 | 13,014,537.87 | 6,467,027.50 | | 11,595,394.04 |
| 其他 | 133,333.68 | | 99,999.96 | | 33,333.72 |
| 合计 | 5,667,849.79 | 13,014,537.87 | 6,852,287.96 | | 11,830,099.70 |

## (二十九)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 | 309,901,076.60 | 77,475,269.15 | 212,527,184.34 | 53,131,796.16 |
| 内部交易未实现利润 | 497,022,296.70 | 124,255,574.18 | 563,179,827.37 | 140,794,956.84 |
| 可抵扣亏损 | | | | |
| 预提成本 | 103,714,766.17 | 25,928,691.54 | 70,116,934.28 | 17,529,233.57 |
| 其他 | 169,869,069.81 | 42,467,267.45 | 60,772,375.39 | 15,193,093.85 |
| 合计 | 1,080,507,209.28 | 270,126,802.32 | 906,596,321.38 | 226,649,080.42 |

### 2、 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | | | | |
| 可供出售金融资产公允价值变动 | 275,664.33 | 68,916.08 | | |
| 合计 | 275,664.33 | 68,916.08 | | |

**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 | 66,690,039.39 | 46,036,970.58 |
| 可抵扣亏损 | 1,542,043,464.52 | 990,900,258.76 |
| 合计 | 1,608,733,503.91 | 1,036,937,229.34 |

**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 |
|---|---|---|---|
| 2016 年 | | 19,300,092.74 | |
| 2017 年 | 30,269,804.86 | 34,816,532.64 | |
| 2018 年 | 133,202,021.60 | 145,336,162.93 | |
| 2019 年 | 233,744,952.63 | 307,436,052.08 | |
| 2020 年 | 385,591,583.77 | 484,011,418.37 | |
| 2021 年 | 759,235,101.66 | | |
| 合计 | 1,542,043,464.52 | 990,900,258.76 | / |

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十)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 |
|---|---|---|
| 预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款 | | 38,875.00 |
| 住宅物业保修金（注） | 168,408,280.64 | 126,037,720.81 |
| 合计 | 168,408,280.64 | 126,076,595.81 |

其他说明：

注：根据上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，子公司农工商房地产（集团）有限公司及其子公司上海金山房产经营有限公司、上海农工商房地产置业有限公司、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司等分别向项目所在地的住房保障和房屋管理局交纳住宅物业保修金，共计 157,878,752.66 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 10,529,527.98 元，可在 8 年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

## (三十一)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 | | 13,000,000.00 |
| 保证借款 | 284,000,000.00 | 222,000,000.00 |
| 信用借款 | 8,285,000,000.00 | 10,075,000,000.00 |
| 合计 | 8,569,000,000.00 | 10,310,000,000.00 |

### 2、 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (三十二)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

## (三十三)衍生金融负债

□适用 √不适用

## (三十四)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 | | |
| 银行承兑汇票 | | 11,800,000.00 |
| 合计 | | 11,800,000.00 |

## (三十五)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 |
| --- | --- | --- |
| 应付及暂估工程款 | 5,294,481,815.91 | 5,067,415,221.15 |
| 材料款、货款 | 333,811,137.09 | 345,493,819.56 |
| 营销款 | 89,640,586.10 | 45,519,303.48 |
| 维修基金 | 710,564.12 | 2,169,057.95 |
| 包干费 | | 4,403,143.07 |
| 其他 | 13,366,963.59 | 8,811,490.97 |
| 合计 | 5,732,011,066.81 | 5,473,812,036.18 |

**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 |
|---|---|---|
| 上海市住宅建设发展中心 | 178,646,392.49 | 应付土地款，尚未到结算期 |
| 上海浦安建设发展有限公司 | 121,782,640.10 | 工程款，尚未到结算期 |
| 浙江东冠建设集团有限公司 | 39,270,510.96 | 工程款，尚未到结算期 |
| 合计 | 339,699,543.55 | / |

其他说明

□适用 √不适用

**(三十六)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 | 7,177,253,241.40 | 5,146,237,723.60 |
| 预收市政项目工程款 | 494,672,028.00 | 246,570,028.00 |
| 预收工程款 | 213,742,913.30 | 759,543,875.04 |
| 预收货款 | 59,327,583.63 | 53,025,346.33 |
| 预收其他款项 | 32,680,450.56 | 44,117,738.66 |
| 合计 | 7,977,676,216.89 | 6,249,494,711.63 |

其他说明

√适用 □不适用

**2、 预收购房款主要情况**

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 万阳公寓 | 1,122,157,674.73 | 610,917,958.01 | 2017 年 9 月 | 58.98 |
| 右岸澜庭 | 1,068,356,429.00 | 119,974,536.00 | 2017 年 2 月 | 47.43 |
| 上海松江区佘山北大型居住社区保障房项目 | 854,804,498.79 | | 2017 年 8 月 | 64.00 |
| 万丰公寓 | 816,512,631.22 | 654,949,776.06 | 2017 年 6 月 | 60.62 |
| 江晖苑 | 812,009,299.50 | | 2017 年 8 月 | 84.00 |
| 领御小区 | 696,231,584.46 | 9,082,546.05 | 2017 年 6 月 | 51.51 |
| 宜兴英伦尊邸 | 321,168,683.89 | 588,126,298.00 | 已竣工 | 62.60 |
| 农房·索河湾 | 203,680,747.20 | 9,732,991.37 | 已竣工 | 68.40 |
| 明丰湖滨花园 | 187,224,492.00 | 182,232,000.00 | 2017 年 11 月 | 45.53 |
| 中央公园 | 162,364,558.00 | 297,144,004.00 | 2017 年 12 月 | 86.86 |
| 西郊乐缤纷 | 145,418,485.00 | | 2017 年 1 月 | 11.49 |
| 名宿华府 | 124,925,201.39 | 12,324,099.00 | 2017 年 4 月 | 89.19 |
| 逸品春江 | 101,690,195.95 | | 2017 年 12 月 | 28.90 |
| 幸福天地 | 89,796,928.14 | 83,764,539.53 | 已竣工 | 90.33 |
| 光明依晨苑 | 77,207,223.00 | 20,645,653.00 | 2017 年 12 月 | 63.62 |
| 幸福小镇 | 74,603,360.00 | 16,978,382.00 | 2017 年 12 月 | 48.29 |
| 湖海城市花园 | 35,595,588.00 | 319,092,138.00 | 已竣工 | 88.45 |
| 嘉定新城 D9 空间 | 35,239,174.00 | 119,509,449.00 | 已竣工 | 78.70 |
| 燕山国际花园 | 34,180,543.00 | 17,077,111.44 | 已竣工 | 66.33 |
| 浦峰名庭 | 26,606,478.35 | 18,767,313.62 | 已竣工 | 89.09 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 尚东城-褐石公元 | 25,743,407.00 | 230,902,018.00 | 已竣工 | 71.93 |
| 澜山苑 | 24,893,388.29 | 597,795,255.00 | 已竣工 | 70.44 |
| 御河丹城 | 19,899,408.80 | 137,943,153.00 | 已竣工 | 62.88 |
| 朗悦华府 | 17,482,010.00 | 11,093,761.00 | 已竣工 | 31.86 |
| 明丰环湖花园 | 13,870,000.00 | 26,130,000.00 | 已竣工 | 88.05 |
| 农房-澜湾九里 | 13,441,479.00 | 1,496,109.00 | 已竣工 | 99.17 |
| 农房·城市花苑 | 11,325,435.00 | 114,583,505.00 | 已竣工 | 78.71 |
| 水香花苑 | 10,891,836.00 | 5,614,845.00 | 已竣工 | 86.01 |
| 其他 | 37,063,689.85 | 918,735,348.45 | | |
| 合计 | 7,164,384,429.56 | 5,124,612,789.53 | | |

**3、 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 |
|---|---|---|
| 万丰公寓预收房款 | 654,949,776.06 | 项目未竣工 |
| 万阳公寓预收房款 | 610,917,958.01 | 项目未竣工 |
| 上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目 | 232,478,731.00 | 项目未竣工 |
| 湖滨花园项目预收房款 | 182,232,000.00 | 项目未竣工 |
| 右岸澜庭项目预收房款 | 119,974,536.00 | 项目未竣工 |
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | 60,000,000.00 | 尚未达到收入确认条件 |
| 合计 | 1,860,553,001.07 | / |

**4、 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：**

□适用 √不适用

**(三十七)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 | 48,588,023.32 | 464,393,798.25 | 409,877,502.74 | 103,104,318.83 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 239,081.44 | 53,281,281.33 | 53,275,792.98 | 244,569.79 |
| 三、辞退福利 | | 941,860.26 | 941,860.26 | |
| 四、一年内到期的其他福利 | | 10,900.00 | 10,900.00 | |
| 合计 | 48,827,104.76 | 518,627,839.84 | 464,106,055.98 | 103,348,888.62 |

**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 | 47,263,875.30 | 392,665,430.45 | 337,895,554.40 | 102,033,751.35 |
| 二、职工福利费 | 1,260.00 | 14,454,944.57 | 14,454,494.57 | 1,710.00 |
| 三、社会保险费 | 65,190.92 | 23,305,901.36 | 23,322,869.09 | 48,223.19 |
| 其中：医疗保险费 | 61,800.21 | 19,852,439.79 | 19,876,785.38 | 37,454.62 |
| 工伤保险费 | 1,797.56 | 1,033,399.88 | 1,025,277.92 | 9,919.52 |
| 生育保险费 | 1,593.15 | 1,791,704.96 | 1,792,449.06 | 849.05 |
| 其他 | | 628,356.73 | 628,356.73 | |
| 四、住房公积金 | 311,450.00 | 22,050,879.24 | 22,178,955.24 | 183,374.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 946,247.10 | 7,309,508.60 | 7,441,296.77 | 814,458.93 |
| 六、短期带薪缺勤 | | | | |
| 七、短期利润分享计划 | | | | |
| 八、其他短期薪酬 | | 4,607,134.03 | 4,584,332.67 | 22,801.36 |
| 合计 | 48,588,023.32 | 464,393,798.25 | 409,877,502.74 | 103,104,318.83 |

**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 | 204,363.57 | 42,728,644.08 | 42,714,251.81 | 218,755.84 |
| 2、失业保险费 | 15,852.87 | 2,185,691.12 | 2,190,572.04 | 10,971.95 |
| 3、企业年金缴费 | 18,865.00 | 8,366,946.13 | 8,370,969.13 | 14,842.00 |
| 合计 | 239,081.44 | 53,281,281.33 | 53,275,792.98 | 244,569.79 |

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十八)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 | 291,771,941.00 | 570,221.76 |
| 消费税 | | |
| 营业税 | | 182,150,083.99 |
| 企业所得税 | 515,365,973.30 | 311,057,379.42 |
| 个人所得税 | 4,837,244.64 | 1,971,864.66 |
| 城市维护建设税 | 17,109,504.28 | 9,497,783.05 |
| 房产税 | 5,960,799.38 | 664,168.58 |
| 土地增值税 | 569,424,386.77 | 225,378,611.67 |
| 教育费附加 | 14,366,085.99 | 9,762,483.12 |
| 土地使用税 | 11,478,884.76 | 8,581,922.53 |
| 河道管理费 | 1,191,682.44 | 1,929,428.08 |
| 其他税费 | 1,735,295.46 | 1,545,585.75 |
| 合计 | 1,433,241,798.02 | 753,109,532.61 |

## (三十九)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 | 35,526,708.97 | 34,571,632.42 |
| 企业债券利息 | 33,943,727.13 | 12,824,038.33 |
| 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 | 58,108,900.00 | 60,568,849.69 |
| 合计 | 127,579,336.10 | 107,964,520.44 |

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (四十)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 | 22,258,575.33 | 21,560,312.23 |
| 划分为权益工具的优先股\永续债股利 | | |
| 合计 | 22,258,575.33 | 21,560,312.23 |

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 | 超过一年未支付原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 普通股股利 | | | |
| 其中：93 年红利 | 129,918.00 | 129,918.00 | 股东尚未领取 |
| 94 年红利 | 183,101.18 | 183,101.18 | 股东尚未领取 |
| 95 年红利 | 471,286.00 | 471,286.00 | 股东尚未领取 |
| 97 年红利 | 10,616,664.80 | 10,616,664.80 | 股东尚未领取 |
| 04 年红利 | 178,309.00 | 178,309.00 | 股东尚未领取 |
| 05 年红利 | 1,167,970.90 | 1,167,970.90 | 股东尚未领取 |
| 07 年红利 | 293,817.60 | 293,817.60 | 股东尚未领取 |
| 08 年红利 | 293,817.60 | 293,817.60 | 股东尚未领取 |
| 10 年红利 | 220,883.40 | 220,883.40 | 股东尚未领取 |
| 11 年红利 | 210,492.70 | 210,492.70 | 股东尚未领取 |
| 12 年红利 | 208,264.40 | 208,264.40 | 股东尚未领取 |
| 13 年红利 | 208,267.00 | 208,267.00 | 股东尚未领取 |
| 14 年红利 | 214,566.62 | 214,566.62 | 股东尚未领取 |
| 15 年红利 | 208,263.10 | | |
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | 5,434,267.68 | 5,434,267.68 | 股东尚未领取 |
| 上海城乡建筑设计院有限公司 | 1,620,000.00 | 1,620,000.00 | 股东尚未领取 |
| 上海农工商绿化有限公司 | 108,685.35 | 108,685.35 | 股东尚未领取 |
| 上海恒泉置业有限公司 | 490,000.00 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 合计 | 22,258,575.33 | 21,560,312.23 | |

**(四十一)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 | 567,722,506.35 | 1,220,024,356.65 |
| 回建安置房工程进度款 | 1,080,860,982.81 | 637,108,097.32 |
| 购房定金 | 36,258,322.52 | 90,924,616.64 |
| 代收代付款 | 107,075,371.59 | 45,803,834.48 |
| 保证金、押金 | 84,127,179.45 | 53,120,436.30 |
| 售后公房维修基金等 | 39,758,144.23 | 36,574,297.78 |
| 其他 | 90,630,736.35 | 56,939,574.74 |
| 合计 | 2,006,433,243.30 | 2,140,495,213.91 |

**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 |
|---|---|---|
| 光明食品（集团）有限公司 | 121,333,279.24 | 关联企业往来款 |
| 上海平土实业（集团）有限公司 | 98,623,878.82 | 合作开发款 |
| 吴江明圆投资发展有限公司 | 68,500,000.00 | 合作开发款 |
| 上海虹阳天地投资有限公司 | 56,000,000.00 | 合作开发款 |
| 合计 | 344,457,158.06 | |

其他说明

□适用 √不适用

**(四十二)划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**(四十三)1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 1 年内到期的长期借款 | 1,918,040,000.00 | 4,687,400,000.00 |
| 1 年内到期的应付债券（注 1） | 519,346,679.01 | 389,528,078.93 |
| 1 年内到期的长期应付款 | | 900,000,000.00 |
| 一年内到期的长期应付职工薪酬（注 2） | 478,425.89 | |
| 合计 | 2,437,865,104.90 | 5,976,928,078.93 |

其他说明：

注 1：详见本附注“五（四十六）应付债券注 1”。

注 2：详见本附注“五（四十八）长期应付职工薪酬”。

**(四十四)其他流动负债**

其他流动负债情况
□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

**(四十五)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 | 期末利率区间 |
|---|---|---|---|
| 质押借款 | | | |
| 抵押借款 | 102,604,176.87 | 1,315,436,519.91 | 4.51%至 6.00% |
| 保证借款 | 2,900,000,000.00 | 3,000,000,000.00 | 4.75%至 7.92% |
| 信用借款 | 218,555,000.00 | 266,555,000.00 | 1.20%至 6.00% |
| 保证加抵押借款 | 5,315,220,000.00 | 5,247,800,000.00 | 4.28%至 6.18% |
| 合计 | 8,536,379,176.87 | 9,829,791,519.91 | |

其他说明，包括利率区间：
□适用 √不适用

**(四十六)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 |
|---|---|---|
| 公司债券 | | 518,528,741.23 |
| 中期票据 | 2,000,000,000.00 | |
| 合计 | 2,000,000,000.00 | 518,528,741.23 |

**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 | 重分类至一年内到期的非流动负债 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 农房债 | 1,300,000,000.00 | 2012-10-11 | 5 年（注 1） | 1,300,000,000.00 | 518,528,741.23 | | 51,763,060.38 | -817,937.78 | | 519,346,679.01 | |
| 16 光明地产 MTN001 | 1,000,000,000.00 | 2016-7-15 | 3+2 年（注 2） | 1,000,000,000.00 | | 1,000,000,000.00 | 15,978,142.08 | | | | 1,000,000,000.00 |
| 16 光明地产 MTN002 | 1,000,000,000.00 | 2016-9-7 | 3+2 年（注 3） | 1,000,000,000.00 | | 1,000,000,000.00 | 10,617,486.34 | | | | 1,000,000,000.00 |
| 合计 | / | / | / | 3,300,000,000.00 | 518,528,741.23 | 2,000,000,000.00 | 78,358,688.80 | -817,937.78 | | 519,346,679.01 | 2,000,000,000.00 |

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：

本公司于 2012 年 10 月 11 日发行了面值为人民币 1,300,000,000.00 元的公司债券（债券简称：12 农房债，债券代码：1280313），票面利率为 6.29%，实际利率为 6.46%，利息按年支付，期限为 5 年，本次债券发行由光明食品（集团）有限公司担保。截止 2016 年 12 月 31 日，该债券本金余额 520,000,000.00 元，在一年内到期的非流动负债列示。

注 2：

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 光明地产明 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 3：

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 光明地产明 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。

**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

**(四十七)长期应付款**

**1、 按款项性质列示长期应付款：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 |
| --- | --- | --- |
| 冠生园（集团）有限公司（注） | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |

其他说明：

√适用 □不适用

注：详见本附注“七、在其他主体中的权益（一）注 1”。

**(四十八)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 | 5,357,245.38 | |
| 三、其他长期福利 | | |
| 合计 | 5,357,245.38 | |

**2、 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明
□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2016 年度 |
| --- | --- |
| 年折现率 | 4.90% |
| 计入当期损益的成本 | 5,835,671.27 |
| 其中，将在下一年度支付的福利 | 478,425.89 |

**(四十九)专项应付款**

□适用 √不适用

**(五十)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 | | | |
| 产品质量保证 | | | |
| 重组义务 | | | |
| 待执行的亏损合同 | | | |
| 其他 | | | |
| 业主赔偿准备 | | 46,024,185.72 | 详见本附注“十二、承诺及或有事项:(二)或有事项 2” |
| 合计 | | 46,024,185.72 | / |

**(五十一)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 | 1,207,702.25 | 52,165,155.82 | 33,774,484.58 | 19,598,373.49 | 申请政府补助 |
| 土地补偿款 | 5,457,800.00 | | | 5,457,800.00 | 土地被征收用 |
| 合计 | 6,665,502.25 | 52,165,155.82 | 33,774,484.58 | 25,056,173.49 | / |

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 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农产品冷链物流监控系统研发 | 468,203.16 | | 62,427.09 | | 405,776.07 | 与资产相关 |
| 农业物联网示范基地建设 | 388,779.47 | | 51,837.27 | | 336,942.20 | 与资产相关 |
| 农产品电子商务供应链一体化建设 | 298,411.93 | | 39,788.24 | | 258,623.69 | 与资产相关 |
| 农产品冷链智能物流公共服务平台 | 52,307.69 | | 6,974.36 | | 45,333.33 | 与资产相关 |
| 立体化农产品城市宅配体系 | | 679,853.82 | | | 679,853.82 | 与资产相关 |
| 项目补偿款 | | 51,485,302.00 | 33,613,457.62 | | 17,871,844.38 | 与收益相关 |
| 合计 | 1,207,702.25 | 52,165,155.82 | 33,774,484.58 | | 19,598,373.49 | |

其他说明：

□适用 √不适用

**(五十二)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 | 14,920,697.23 | 14,626,147.36 |
| 合计 | 14,920,697.23 | 14,626,147.36 |

**(五十三)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（+、一） | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总数 | 1,318,719,966.00 | | | | | | 1,318,719,966.00 |

**(五十四)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

**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

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

其他说明:

□适用 √不适用

## (五十五)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） | 2,381,806,559.26 | | | 2,381,806,559.26 |
| 其他资本公积 | 63,671,905.75 | | | 63,671,905.75 |
| 合计 | 2,445,478,465.01 | | | 2,445,478,465.01 |

## (五十六)库存股

□适用 √不适用

## (五十七)其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期发生金额 | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 | |
| 一、以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | | | | |
| 其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动 | | | | | | | |
| 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | | | | | |
| 二、以后将重分类进损益的其他综合收益 | | 275,664.33 | | 68,916.08 | 206,748.25 | | 206,748.25 |
| 其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | | | | | |
| 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | 275,664.33 | | 68,916.08 | 206,748.25 | | 206,748.25 |
| 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | | | | | |
| 现金流量套期损益的有效部分 | | | | | | | |
| 外币财务报表折算差额 | | | | | | | |
| 其他综合收益合计 | | 275,664.33 | | 68,916.08 | 206,748.25 | | 206,748.25 |

## (五十八)专项储备

□适用 √不适用

## (五十九)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 | 301,195,418.65 | | | 301,195,418.65 |
| 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 | 334,253,027.26 | | | 334,253,027.26 |

## (六十)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 | 3,844,301,605.25 | 921,768,989.40 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－） | | 2,475,597,823.52 |
| 调整后期初未分配利润 | 3,844,301,605.25 | 3,397,366,812.92 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 1,011,091,457.87 | 510,271,580.67 |
| 减：提取法定盈余公积 | | 12,299,763.14 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | 131,871,996.60 | 51,037,025.20 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 4,723,521,066.52 | 3,844,301,605.25 |

本公司于 2016 年 6 月 8 日召开 2015 年度股东大会，审议并表决通过了以 2015 年末总股本 1,318,719,966 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1 元（含税），共计派发现金红利人民币 131,871,996.60 元（含税），2016 年 7 月 20 日已实施完毕。

## (六十一)营业收入和营业成本

√适用 □不适用

### 1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 20,670,136,674.32 | 16,332,431,096.33 | 12,291,783,472.19 | 9,328,698,571.66 |
| 其他业务 | 111,709,548.30 | 64,593,613.25 | 95,501,653.20 | 28,188,192.52 |
| 合计 | 20,781,846,222.62 | 16,397,024,709.58 | 12,387,285,125.39 | 9,356,886,764.18 |

**2、 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

| 行业名称 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| （1）华东地区 | 8,528,464,327.63 | 14,510,796,191.54 | 9,834,910,342.45 | 7,418,400,777.31 |
| （2）华中地区 | 2,056,398,859.81 | 1,763,450,209.75 | 573,695,976.04 | 475,923,030.57 |
| （3）华南地区 | 85,273,486.88 | 58,184,695.04 | 1,464,071,815.32 | 1,049,487,037.02 |
| （4）香港地区（注） | | | 419,105,338.38 | 384,887,726.76 |
| 合计 | 0,670,136,674.32 | 16,332,431,096.33 | 12,291,783,472.19 | 9,328,698,571.66 |

注：系上期退出合并范围的子公司业务。

**(六十二)税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 消费税 | | |
| 营业税 | 424,602,613.08 | 553,813,934.45 |
| 城市维护建设税 | 64,168,832.42 | 31,595,782.47 |
| 教育费附加 | 54,192,805.11 | 28,760,416.38 |
| 资源税 | | |
| 房产税 | 10,024,721.84 | |
| 土地使用税 | 25,885,838.29 | |
| 车船使用税 | 16,979.30 | |
| 印花税 | 8,615,581.15 | |
| 土地增值税 | 693,697,423.79 | 356,681,211.77 |
| 其他 | 7,954,604.02 | 3,291,238.25 |
| 合计 | 1,289,159,399.00 | 974,142,583.32 |

**(六十三)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 |
|---|---|---|
| 委托代销手续费、销售服务费 | 257,335,704.85 | 115,671,644.36 |
| 广告、业务宣传及展览费 | 131,537,206.86 | 141,318,104.24 |
| 工资薪酬 | 23,957,961.13 | 33,862,445.47 |
| 物业管理费等 | 17,617,489.74 | 22,968,884.25 |
| 租赁费 | 6,632,823.68 | 9,707,376.60 |
| 修理费 | 3,951,554.09 | 1,381,820.17 |
| 折旧摊销费 | 2,207,869.77 | 5,774,961.22 |
| 包装运输、装卸仓储费 | 2,803,737.26 | 14,598,971.84 |
| 其他 | 34,381,610.15 | 30,013,844.23 |
| 合计 | 480,425,957.53 | 375,298,052.38 |

## (六十四)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 | 277,612,767.46 | 271,492,238.76 |
| 税费 | 10,181,074.61 | 48,207,737.27 |
| 折旧摊销费 | 10,891,939.04 | 22,285,706.88 |
| 业务招待费 | 15,165,277.66 | 21,334,012.93 |
| 租赁及物业管理费 | 43,299,440.25 | 19,614,173.05 |
| 办公费 | 8,739,535.37 | 7,953,464.32 |
| 咨询及中介费等 | 26,446,445.44 | 60,154,005.09 |
| 差旅费 | 6,326,559.48 | 7,631,031.56 |
| 会务费 | 386,910.31 | 1,049,008.67 |
| 保险费 | 642,033.66 | 2,375,668.08 |
| 其他 | 37,493,457.44 | 42,089,294.86 |
| 合计 | 437,185,440.72 | 504,186,341.47 |

## (六十五)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 | 368,388,476.85 | 285,238,530.78 |
| 减：利息收入 | -48,245,840.55 | -30,700,776.86 |
| 汇兑损失 | 4,176.08 | |
| 减：汇兑收益 | -622,645.54 | -1,352,538.99 |
| 手续费及其他 | 13,771,887.69 | 10,843,004.11 |
| 合计 | 333,296,054.53 | 264,028,219.04 |

## (六十六)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 | 26,572,092.93 | 19,287,310.82 |
| 二、存货跌价损失 | 118,939,648.31 | 64,403,729.05 |
| 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 | 9,967,813.16 | |
| 十四、其他 | | |
| 合计 | 155,479,554.40 | 83,691,039.87 |

## (六十七)公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产 | | -47,399.51 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | | |
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | | |
| 合计 | | -47,399.51 |

## (六十八)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 | | 463,369.65 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 807,297.72 | |
| 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 | | 397,711.40 |
| 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 | | |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | | 734,681.40 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | | |
| 持有银行理财产品期间取得的投资收益 | 3,567,671.23 | |
| 合计 | 4,374,968.95 | 1,595,762.45 |

## (六十九)营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置利得合计 | 767,438.24 | 6,782,536.29 | 767,438.24 |
| 其中：固定资产处置利得 | 767,438.24 | 6,752,087.54 | 767,438.24 |
| 无形资产处置利得 | | 30,448.75 | |
| 债务重组利得 | | | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |
| 政府补助 | 35,463,734.63 | 7,393,594.68 | 35,463,734.63 |
| 无法支付款项 | 17,646,285.83 | 1,261,166.06 | 17,646,285.83 |
| 其他 | 22,602,703.47 | 21,225,388.63 | 22,602,703.47 |
| 合计 | 76,480,162.17 | 36,662,685.66 | 76,480,162.17 |

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 |
|---|---|---|---|
| 农业物联网示范基地建设 | 51,837.27 | 1,511,220.53 | 与资产相关 |
| 第三方农产品产销对接交易服务平台 | | 1,443,200.00 | 与收益相关 |
| 西果东送项目 | | 1,190,000.00 | 与收益相关 |
| 农产品冷链智能物流公共服务平台 | 6,974.36 | 947,692.31 | 与资产相关 |
| 关于进一步加强黄标车和老旧车辆环保治理的实施方案 | 473,000.00 | 807,000.00 | 与收益相关 |
| 农产品冷链物流监控系统研发 | 62,427.09 | 431,796.84 | 与资产相关 |
| 浦东新区镇级财政拨款 | | 148,400.00 | 与收益相关 |
| 质量技术监督专项资金 | | 120,000.00 | 与收益相关 |
| 政府扶持资金 | 1,216,250.05 | 794,285.00 | 与收益相关 |
| 农产品电子商务供应链一体化建设 | 39,788.24 | | 与资产相关 |
| 项目补偿款 | 33,613,457.62 | | 与收益相关 |
| 合计 | 35,463,734.63 | 7,393,594.68 | |

其他说明：

□适用 √不适用

## (七十)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 | 6,798,490.24 | 6,426,184.49 | 6,798,490.24 |
| 其中：固定资产处置损失 | 6,798,490.24 | 346,184.49 | 6,798,490.24 |
| 无形资产处置损失 | | | |
| 其他长期资产处置损失 | | 6,080,000.00 | |
| 债务重组损失 | | | |
| 非货币性资产交换损失 | | | |
| 对外捐赠 | 2,323,000.00 | 795,000.00 | 2,323,000.00 |
| 赔偿、补偿、罚款等支出（注） | 48,053,780.96 | 2,709,603.40 | 48,053,780.96 |
| 其他 | 6,110,982.75 | 9,509,537.27 | 6,110,982.75 |
| 合计 | 63,286,253.95 | 19,440,325.16 | 63,286,253.95 |

其他说明：

注：本期发生的主要赔偿补偿事项详见本附注“十二、承诺及或有事项（二）或有事项 2”。

## (七十一)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 | 597,082,136.04 | 403,790,530.95 |
| 递延所得税费用 | -43,477,721.63 | -58,779,618.90 |
| 合计 | 553,604,414.41 | 345,010,912.05 |

### 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 | 1,706,843,984.03 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 426,710,996.01 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -2,248,111.75 |
| 调整以前期间所得税的影响 | -27,920,436.19 |
| 非应税收入的影响 | 1,295,470.34 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 11,238,101.43 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -50,357,056.05 |
| 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 | 194,885,450.63 |
| 所得税费用 | 553,604,414.42 |

其他说明：

□适用 √不适用

## (七十二)其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五（五十七）

## (七十三)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 | 1,395,732,855.62 | 871,145,135.72 |
| 租金收入 | 32,768,652.43 | 50,404,247.53 |
| 银行存款利息 | 48,245,840.55 | 30,700,776.86 |
| 营业外收入 | 22,329,149.29 | 20,711,397.61 |
| 递延收益 | 18,390,671.24 | 6,665,502.25 |
| 政府补助 | 32,372,707.67 | 7,393,594.68 |
| 合计 | 1,549,839,876.80 | 987,020,654.65 |

**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 | 2,084,213,574.62 | 884,763,731.87 |
| 费用性支出 | 575,485,018.31 | 508,704,119.21 |
| 支付保证金、售房监管资金等 | 71,869,545.08 | 440,799,483.50 |
| 营业外支出 | 10,008,377.99 | 13,014,140.67 |
| 合计 | 2,741,576,516.00 | 1,847,281,475.25 |

**3、 收到的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**4、 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | | 275,388,522.21 |
| 合计 | | 275,388,522.21 |

**5、 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 筹资活动相关受限资金解除受限 | | 85,749,291.15 |
| 合计 | | 85,749,291.15 |

**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 |
| --- | --- | --- |
| 归还子公司少数股东股本 | 245,000.00 | 3,766,246.67 |
| 发生筹资费用所支付的现金 | 783,000.00 | 1,700,600.00 |
| 合计 | 1,028,000.00 | 5,466,846.67 |

## (七十四)现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| **1．将净利润调节为经营活动现金流量：** | | |
| 净利润 | 1,153,239,569.62 | 502,811,936.52 |
| 加：资产减值准备 | 155,479,554.40 | 83,691,039.87 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 40,003,016.02 | 147,394,943.94 |
| 无形资产摊销 | 938,661.73 | 5,123,529.66 |
| 长期待摊费用摊销 | 6,852,287.96 | 6,602,501.63 |
| 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） | 6,031,052.00 | -356,351.80 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | -3,243.10 | |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | | 47,399.51 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 372,553,007.39 | 283,885,991.79 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -4,374,968.95 | -1,595,762.45 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | -43,477,721.90 | -50,724,882.15 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | | -392,432.93 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | 2,923,199,576.92 | -5,411,846,987.98 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | -945,855,989.22 | 824,868,836.27 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | 5,486,270,422.44 | 4,528,337,207.29 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,150,855,225.31 | 917,846,969.17 |
| **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 | 6,287,837,566.45 | 3,612,789,854.35 |
| 减：现金的期初余额 | 3,612,789,854.35 | 1,973,896,932.28 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 2,675,047,712.10 | 1,638,892,922.07 |

### 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

**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 | 6,287,837,566.45 | 3,612,789,854.35 |
| 其中：库存现金 | 3,457,830.81 | 1,956,229.29 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 6,283,402,235.41 | 3,609,860,876.22 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 977,500.23 | 972,748.84 |
| 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 | 6,287,837,566.45 | 3,612,789,854.35 |
| 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

**(七十五)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

**(七十六)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 | 596,749,792.87 | 详见附注五（一） |
| 应收票据 | | |
| 存货 | 11,375,518,362.56 | 用于借款抵押、诉讼冻结 |
| 固定资产 | 12,369,381.60 | 用于借款抵押 |
| 无形资产 | | |
| 合计 | 11,984,637,537.03 | / |

**(七十七)外币货币性项目**

**1、 外币货币性项目：**

√适用 □不适用

单位：元

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | | | |
| 其中：美元 | 138,323.74 | 6.9370 | 959,551.77 |
| 欧元 | 843.22 | 7.3068 | 6,161.24 |
| 港币 | 605,633.83 | 0.8945 | 541,739.97 |
| 人民币 | | | |

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

□适用 √不适用

**(七十八)套期**

□适用 √不适用

**(七十九)其他**

□适用 √不适用

**六、合并范围的变更**

**(一)非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(二)同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(三)反向购买**

□适用 √不适用

**(四)处置子公司**

**1、 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

本期无单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

其他说明：

□适用 √不适用

**2、 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

本期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

## (五)其他原因的合并范围变动

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

### 1、 本期新纳入合并范围的主体

单位：元 币种：人民币

| 序号 | 名称 | 形成控制权方式 | 设立日期 | 出资额 | 期末净资产 | 本期净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司 | 新设 | 2016 年 5 月 | 150,000,000.00 | 149,659,839.23 | -340,160.77 |
| 2 | 农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司 | 新设 | 2016 年 9 月 | 尚未出资 | -2,655,318.76 | -2,655,318.76 |
| 3 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 新设 | 2016 年 1 月 | 100,000,000.00 | 94,560,158.68 | -5,439,841.32 |
| 4 | 荥阳索河新天地置业有限公司 | 新设 | 2016 年 10 月 | 尚未出资 | | |

### 2、 本期不再纳入合并范围的原子公司

### （1）本期清算子公司的基本情况

| 序号 | 企业名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例（%） | 表决权比例（%） | 本期不再成为子公司的原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 池州市华都房地产经营有限公司 | 池州 | 房地产 | 51.00 | 51.00 | 注销 |
| 2 | 句容市明旺房地产开发有限公司 | 句容 | 房地产 | 100.00 | 100.00 | 注销 |

### （2）本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位：元 币种：人民币

| 序号 | 企业名称 | 本期初至清算日的净利润 |
|---|---|---|
| 1 | 池州市华都房地产经营有限公司 | 3,794.79 |
| 2 | 句容市明旺房地产开发有限公司 | -480,642.00 |

## (六)其他

□适用 √不适用

## 七、在其他主体中的权益

### (一)在子公司中的权益

### 1、 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 序号 | 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 | |
| 1 | 上海海博物流（集团）有限公司 | 上海 | 上海 | 投资公司 | 100.00 | | 投资设立 |
| 2 | 上海农工商经济贸易有限公司 | 上海 | 上海 | 商业 | | 100.00 | 投资设立 |
| 3 | 上海海博货迪物流有限公司 | 上海 | 上海 | 运输业 | | 100.00 | 投资设立 |
| 4 | 上海西郊福斯特国际贸易有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 5 | 上海海博国际货物运输代理有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 100.00 | 投资设立 |
| 6 | 上海海博供应链管理有限公司 | 上海 | 上海 | 商业 | | 100.00 | 投资设立 |
| 7 | 上海华丰国际集装箱仓储公司码头 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 8 | 上海海博申配物流有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 100.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 9 | 上海农信电子商务有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 10 | 上海菜管家电子商务有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 11 | 上海菜管家现代农业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 12 | 上海艾易贸易有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 13 | 北京菜管家农产品贸易有限公司 | 北京 | 北京 | 服务业 | | 51.00 | 非同一控制下的企业合并 |
| 14 | 上海申宏冷藏储运有限公司 | 上海 | 上海 | 商业 | 100.00 | | 同一控制下的企业合并 |
| 15 | 上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司 | 上海 | 上海 | 商业 | | 100.00 | 投资设立 |
| 16 | 上海申宏安达冷藏有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 17 | 上海海博西郊物流有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | 100.00 | | 投资设立 |
| 18 | 上海海博斯班赛国际物流有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | 100.00 | | 投资设立 |
| 19 | 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | 100.00 | | 投资设立 |
| 20 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海 | 上海 | 实业投资、房地产经营 | 100.00 | | 同一控制下的企业合并 |
| 21 | 上海明旺房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 22 | 上海明晟房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 23 | 上海明智房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 51.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 24 | 昆山新城市置业发展有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 25 | 上海东旺房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 26 | 上海泰尔发房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 70.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 27 | 上海东旺房地产经纪有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产经纪 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28 | 上海东兰经济发展有限责任公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 29 | 上海周航房产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 30 | 上海东茗房产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 31 | 农工商房地产集团上海福运实业有限公司 | 上海 | 上海 | 实业投资、自有房屋租赁 | | 70.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 32 | 昆山福兴置业发展有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产 | | 54.10 | 同一控制下的企业合并 |
| 33 | 张家港福运置业有限公司 | 张家港 | 张家港 | 房地产 | | 63.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 34 | 上海飞驰物业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房屋租赁 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 35 | 上海民众装饰设计工程有限公司 | 上海 | 上海 | 建筑装饰工程 | | 80.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 36 | 上海农口万盟房地产有限责任公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 51.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 37 | 上海农工商建设发展有限公司 | 上海 | 上海 | 工程施工 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 38 | 上海市建安房产经营公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 39 | 上海程卫建筑劳务有限公司 | 上海 | 上海 | 劳务分包 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 40 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理、房屋租赁 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 41 | 上海华都大厦有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 42 | 上海华仕物业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 43 | 上海农工商物业经营管理有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 44 | 上海农工商房屋置换有限公司 | 上海 | 上海 | 房屋租赁、房地产经纪 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 45 | 香港上海华都投资有限公司 | 上海 | 香港 | 投资管理 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 46 | 上海明汇投资发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房屋租赁 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 47 | 上海新世纪大厦发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房屋租赁 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 48 | 郑州农工商华臻置业有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 49 | 荥阳索河新天地置业有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产 | | 60.00 | 投资设立 |
| 50 | 镇江金陵风景城邦大酒店有限公司 | 镇江 | 镇江 | 酒店管理 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 51 | 上海锦如置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 60.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 52 | 上海明丰实业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 53 | 吴江明乐房地产开发有限公司 | 吴江 | 吴江 | 房地产 | | 51.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 54 | 上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司 | 池州 | 池州 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 55 | 上海广林物业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理、房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 56 | 上海金山房产经营有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 57 | 上海农工商建筑材料有限公司 | 上海 | 上海 | 商业 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 58 | 江苏东恒海鑫置业有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 59 | 农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司 | 上海 | 上海 | 实业投资 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 60 | 上海冠利虹置业有限公司（注 1） | 上海 | 上海 | 房地产 | | 约定比例 | 同一控制下的企业合并 |
| 61 | 南通农房虹阳置业有限公司 | 南通 | 南通 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 62 | 临沂明丰置业有限公司（注 2） | 临沂 | 临沂 | 房地产 | | 50.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 63 | 农工商房地产集团舟山置业有限公司 | 舟山 | 舟山 | 房地产 | | 93.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 64 | 上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司 | 建湖 | 建湖 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 65 | 镇江明旺房地产开发有限公司 | 镇江 | 镇江 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 66 | 镇江兴兆房地产开发有限公司 | 镇江 | 镇江 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 67 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | 25.00 | 75.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 68 | 农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司（注 3） | 南宁 | 南宁 | 房地产 | | 80.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 69 | 南宁国粮房地产开发有限公司 | 南宁 | 南宁 | 房地产 | | 80.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 70 | 昆山明丰房地产有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产 | | 51.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 71 | 农工商房地产集团上海银航置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 72 | 上海北茂置业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 73 | 农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 74 | 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 |
| 75 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 76 | 农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司 | 溧阳 | 溧阳 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 77 | 山东菏泽平土房地产有限公司 | 菏泽 | 菏泽 | 房地产 | | 60.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 78 | 农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 79 | 农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司 | 溧阳 | 溧阳 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 80 | 农工商房地产（集团）昆山福侬置业有限公司 | 昆山 | 昆山 | 房地产 | | 85.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 81 | 农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司 | 溧阳 | 溧阳 | 房地产 | | 90.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 82 | 农工商房地产集团湖南投资置业有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产 | | 90.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 83 | 扬州华利置业有限公司 | 扬州 | 扬州 | 房地产 | | 75.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 84 | 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 85 | 上海谊都物业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | | 100.00 | 同一控制下的企 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 业合并 |
| 86 | 农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 87 | 农工商房地产集团宁波置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产 | | 55.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 88 | 农工商房地产（集团）南浔置业有限公司 | 湖州 | 湖州 | 房地产 | | 78.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 89 | 农工商房地产集团北仑置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产 | | 59.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 90 | 上海中景房产有限责任公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 91 | 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 | | 97.50 | 同一控制下的企业合并 |
| 92 | 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产 | | 50.10 | 同一控制下的企业合并 |
| 93 | 农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司 | 萧山 | 萧山 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 94 | 上海农工商房地产投资管理有限公司（注 4） | 上海 | 上海 | 投资管理 | | 50.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 95 | 农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司 | 绍兴 | 绍兴 | 房地产 | | 94.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 96 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 绍兴 | 绍兴 | 房地产 | | 94.00 | 投资设立 |
| 97 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 南宁 | 南宁 | 房地产 | | 70.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 98 | 农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司 | 湖州 | 湖州 | 房地产 | | 93.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 99 | 农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司 | 富阳 | 富阳 | 房地产 | | 73.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 100 | 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 金华 | 金华 | 房地产 | | 93.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 101 | 上海众裕投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 实业投资，投资管理等 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 102 | 农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 103 | 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 宜兴 | 宜兴 | 房地产 | | 93.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 104 | 农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司 | 扬州 | 扬州 | 房地产 | | 93.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 105 | 上海农房投资发展合伙企业（有限合伙） | 上海 | 上海 | 实业投资，投资管理等 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 106 | 农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 90.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 107 | 农工商房地产集团上海汇德置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 108 | 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 100.00 | 同一控制下的企业合并 |
| 109 | 农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产 | | 90.00 | 投资设立 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 2：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 4：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%。

其他说明：

注 1：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，合作开发“上川路 7851 号地块”，项目分为两期开发，一期为经济适用房，二期为商品房，根据《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，经济适用房项目产生的利润按照出资比例进行分配，商品房项目产生的利润，由冠利虹向冠生园分配固定金额的股利 10,820.89 万元，剩余利润全部归上海虹阳所有。经济适用房项目已竣工并销售完毕，双方按出资比例分配，2015 年进入商品房项目的销售期，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，并在合作期间将与之相关的约定分利确认为费用。

注 3：子公司农工商房地产（集团）有限公司与上海贵启投资咨询有限公司出资设立农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司，农工商房地产（集团）有限公司出资比例 80%，上海贵启投资咨询有限公司出资比例 20%。2016 年 11 月 15 日，双方根据对澜湾九里一期项目的实际资金投入情况，修改了公司章程：公司 2016 年 12 月 31 日之前产生的利润，农工商房地产（集团）有限公司享有 94%，上海贵启投资咨询有限公司享有 6%。2016 年 12 月 31 日之后产生的利润按双方股权出资比例进行分配。

## 2、 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元　币种:人民币

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产集团宁波置业有限公司 | 45.00% | 11,618.05 | | 14,634.61 |
| 上海锦如置业有限公司 | 40.00% | 7,320.64 | | 8,222.75 |
| 吴江明乐房地产开发有限公司 | 49.00% | 390.87 | | 5,692.59 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

### 3、 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

| 子公司名称 | 期末余额 | | | | | | 期初余额 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 农工商房地产集团宁波置业有限公司 | 99,075.67 | 147.48 | 99,223.15 | 66,424.80 | 277.00 | 66,701.80 | 132,195.20 | 86.71 | 132,281.91 | 63,578.44 | 62,000.00 | 125,578.44 |
| 上海锦如置业有限公司 | 170,681.84 | 23.45 | 170,705.29 | 62,746.47 | 87,500.00 | 150,246.47 | 180,159.77 | 47.61 | 180,207.38 | 58,550.16 | 119,500.00 | 178,050.16 |
| 吴江明乐房地产开发有限公司 | 135,607.39 | 121.69 | 135,729.08 | 124,111.55 | | 124,111.55 | 110,700.23 | 195.18 | 110,895.41 | 100,075.57 | | 100,075.57 |

| 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 |
| 农工商房地产集团宁波置业有限公司 | 204,712.87 | 25,817.88 | 25,817.88 | 90,131.60 | | -870.22 | -870.22 | -843.88 |
| 上海锦如置业有限公司 | 116,995.08 | 18,301.59 | 18,301.59 | 68,804.63 | | -598.20 | -598.20 | -101,986.92 |
| 吴江明乐房地产开发有限公司 | 2,786.92 | 797.70 | 797.70 | -59.45 | 487.00 | -1,304.96 | -1,304.96 | 12,567.77 |

### 4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

□适用 √不适用

### 5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### (二)在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## (三)在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

### 1、 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

截至 2016 年 12 月 31 日本公司无重要的合营企业或联营企业

### 2、 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

### 3、 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

### 4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| | 期末余额/ 本期发生额 | 期初余额/ 上期发生额 |
|---|---|---|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | | |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | | |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | | |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | | 503.12 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | 46.34 |
| --净利润 | | 46.34 |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | | 46.34 |

### 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

### 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

## (四)重要的共同经营

□适用 √不适用

## (五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

## 八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

### (一)信用风险

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

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

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

### (二)市场风险

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

（1）利率风险

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

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

（2）汇率风险

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

（3）其他价格风险

本公司所面临的价格风险主要由本公司所持有的可供出售金融资产而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

## 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

### (一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| **一、持续的公允价值计量** | | | | |
| （一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| 1. 交易性金融资产 | | | | |
| （1）债务工具投资 | | | | |
| （2）权益工具投资 | | | | |
| （3）衍生金融资产 | | | | |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| （1）债务工具投资 | | | | |
| （2）权益工具投资 | | | | |
| （二）可供出售金融资产 | 1,339,040.73 | | | 1,339,040.73 |
| （1）债务工具投资 | | | | |
| （2）权益工具投资 | 1,339,040.73 | | | 1,339,040.73 |
| （3）其他 | | | | |
| （三）投资性房地产 | | | | |
| 1.出租用的土地使用权 | | | | |
| 2.出租的建筑物 | | | | |
| 3.持有并准备增值后转让的土地使用权 | | | | |
| （四）生物资产 | | | | |
| 1.消耗性生物资产 | | | | |
| 2.生产性生物资产 | | | | |
| **持续以公允价值计量的资产总额** | 1,339,040.73 | | | 1,339,040.73 |
| （五）交易性金融负债 | | | | |
| 其中：发行的交易性债券 | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | |
| 其他 | | | | |
| （六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 | | | | |
| **持续以公允价值计量的负债总额** | | | | |
| **二、非持续的公允价值计量** | | | | |
| （一）持有待售资产 | | | | |
| **非持续以公允价值计量的资产总额** | | | | |
| **非持续以公允价值计量的负债总额** | | | | |

**(二)持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

期末参考该金融资产的相关市场价值及相应的流动性折扣后确定。

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**(九)其他**

□适用 √不适用

## 十、关联方及关联交易

### (一)本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 光明食品(集团)有限公司 | 上海市华山路263弄7号 | 国有资产的经营与管理等 | 44.91 | 38.22 | 38.22 |

### (二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### (四)其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|---|---|
| 上海大都市资产经营管理有限公司（简称“大都市资产”） | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商绿化有限公司（简称“农工商绿化”） | 受同一实际控制人控制 |
| 安吉海博山庄酒店有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 冠生园（集团）有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 光明米业（集团）有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 光明米业集团上海国际贸易有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 光明乳业股份有限公司 | 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 |
| 光明食品集团上海东海总公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 美高食品（上海）有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 农工商超市（集团）有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海爱森食品销售有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海爱森肉食品有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海轻工业对外经济技术合作有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海川田锦农业科技发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 黑龙江光明优幼营养品有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海大瀛食品有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海第一食品连锁发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |

| | |
|---|---|
| 上海鼎牛饲料有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海东艺会展服务有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海光明荷斯坦牧业有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海光明奶酪黄油有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海光明森源生物科技有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海光明随心订电子商务有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博车辆修理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博出租汽车有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博飞旺汽车修理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博广得利汽车销售有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博汽车租赁有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博投资有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海博物业管理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海丰米业有限公司米业基地分公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海海湾国家森林公园有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海好德便利有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海嘉定江桥第一食品商店有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海聚能食品原料销售有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海可的便利店有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海练江商贸有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海领鲜物流有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海绿野房产开发公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海梅林正广和股份有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海牛奶（集团）有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商集团国际贸易有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农垦绿化工程有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海浦东海博汽车服务有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海仟果企业管理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海市海丰农场 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海市食品进出口家禽有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海西郊国际农产品交易有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海鲜花港企业发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海一佳物流有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海一只鼎食品有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司（原上海瀛丰五斗米业有限公司） | 受同一实际控制人控制 |
| 上海正广和汽水有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海正广和饮用水有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 浙江汇诚通用印务有限公司 | 受同一实际控制人控制 |

## (五)关联交易情况

### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| 上海鲜花港企业发展有限公司 | 采购商品 | 18,750,000.00 | |
| 上海农工商绿化有限公司 | 接受劳务 | 10,034,371.00 | 5,024,596.00 |
| 光明乳业股份有限公司 | 采购商品 | 4,371,373.63 | |
| 上海正广和汽水有限公司 | 采购商品 | 1,100,912.37 | |
| 上海海博车辆修理有限公司 | 接受劳务 | 479,982.01 | |
| 上海可的便利店有限公司 | 接受劳务 | 250,000.00 | |
| 上海好德便利有限公司 | 接受劳务 | 250,000.00 | |
| 上海爱森食品销售有限公司 | 采购商品 | 109,452.43 | |
| 上海爱森肉食品有限公司 | 采购商品 | 94,000.00 | |
| 上海领鲜物流有限公司 | 采购商品 | 68,820.14 | |
| 上海西郊国际农产品交易有限公司 | 接受劳务 | 60,158.93 | |
| 上海正广和饮用水有限公司 | 采购商品 | 59,268.21 | |
| 上海海博出租汽车有限公司 | 接受劳务 | 43,054.78 | |
| 安吉海博山庄酒店有限公司 | 接受劳务 | 41,466.00 | |
| 上海光明森源生物科技有限公司 | 采购商品 | 11,062.30 | |
| 上海东艺会展服务有限公司 | 接受劳务 | 9,900.00 | |
| 上海海博飞旺汽车修理有限公司 | 接受劳务 | 3,550.00 | 490.00 |
| 上海海博汽车租赁有限公司 | 接受劳务 | 2,130.00 | |
| 上海练江商贸有限公司 | 采购商品 | 1,601.74 | |
| 上海海博广得利汽车销售有限公司 | 接受劳务 | 914.53 | |
| 光明米业（集团）有限公司 | 采购商品 | | 8,126,238.96 |
| 上海牧仙神牛食品发展有限公司 | 采购商品 | | 799,810.26 |
| 上海思乐得不锈钢制品有限公司 | 采购商品 | | 3,982.30 |
| 上海一只鼎食品有限公司 | 采购商品 | | 2,831.05 |

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 |
|---|---|---|---|
| 上海牛奶（集团）有限公司 | 出售房产（注） | 1,047,105,100.00 | |
| 上海领鲜物流有限公司 | 提供劳务 | 3,344,835.99 | 804,401.63 |
| 浙江汇诚通用印务有限公司 | 提供劳务 | 2,042,924.51 | 1,336,240.19 |
| 上海一只鼎食品有限公司 | 提供劳务 | 1,968,014.03 | 1,187,277.47 |
| 上海海丰米业有限公司米业基地分公司 | 提供劳务 | 1,436,939.19 | 1,325,418.59 |
| 上海海博出租汽车有限公司 | 出售商品 | 1,257,247.86 | 5,128.21 |
| 光明乳业股份有限公司 | 提供劳务 | 1,195,078.90 | |
| 上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司（原上海瀛丰五斗米业有限公司） | 提供劳务 | 1,094,449.30 | |
| 上海光明随心订电子商务有限公司 | 出售商品 | 883,805.96 | |
| 上海农工商集团国际贸易有限公司 | 提供劳务 | 846,503.01 | 2,663,747.11 |
| 上海海湾国家森林公园有限公司 | 出售商品 | 553,635.90 | 119,230.77 |
| 上海好德便利有限公司 | 出售商品 | 387,179.52 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海可的便利店有限公司 | 出售商品 | 363,897.47 | |
| 黑龙江光明优幼营养品有限公司 | 提供劳务 | 317,407.33 | 452,635.73 |
| 上海光明奶酪黄油有限公司 | 提供劳务 | 273,391.70 | 752,436.58 |
| 上海聚能食品原料销售有限公司 | 提供劳务 | 233,177.86 | 314,048.69 |
| 上海大瀛食品有限公司 | 提供劳务 | 122,770.37 | 127,090.69 |
| 上海光明荷斯坦牧业有限公司 | 提供劳务 | 76,662.32 | |
| 上海海博飞旺汽车修理有限公司 | 出售商品 | 31,452.99 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 出售商品 | 28,138.45 | |
| 上海海博车辆修理有限公司 | 出售商品 | 9,243.59 | |
| 上海海博投资有限公司 | 出售商品 | 7,955.56 | 21,367.52 |
| 上海浦东海博汽车服务有限公司 | 出售商品 | 6,837.60 | |
| 上海海博汽车租赁有限公司 | 出售商品 | 5,497.44 | |
| 上海川田锦农业科技发展有限公司 | 出售商品 | 5,044.25 | |
| 上海鼎牛饲料有限公司 | 出售商品 | 4,102.56 | 1,556.60 |
| 上海海博物业管理有限公司 | 出售商品 | 2,478.63 | 4,259.67 |
| 上海一佳物流有限公司 | 提供劳务 | 450.45 | |
| 上海市第四粮食采购供应站 | 出售房产 | | 817,560,000.00 |
| 上海海丰米业有限公司 | 出售商品 | | 191,409,344.72 |
| 美高食品(上海)有限公司 | 提供劳务 | | 2,792,783.85 |
| 上海光明长江现代农业有限公司 | 提供劳务 | | 1,415,348.33 |
| 上海牧仙神牛食品发展有限公司 | 出售商品 | | 941,017.44 |
| 上海跃进现代农业有限公司 | 提供劳务 | | 780,668.95 |
| 光明米业（集团）有限公司 | 提供劳务 | | 692,167.28 |
| 上海健生教育活动中心 | 出售商品 | | 136,256.00 |
| 上海光明森源生物科技有限公司 | 出售商品 | | 98,962.27 |
| 东方先导（上海）糖酒有限公司 | 出售商品 | | 76,328.10 |
| 上海捷强烟草糖酒集团配销中心 | 出售商品 | | 34,668.55 |
| 安吉海博山庄酒店有限公司 | 出售商品 | | 30,803.42 |
| 上海小木屋会务中心 | 出售商品 | | 30,769.23 |
| 上海海博汽车销售有限公司 | 出售商品 | | 13,940.19 |
| 上海万宏食品有限公司 | 出售商品 | | 12,264.15 |
| 青岛海博客运出租汽车有限公司 | 出售商品 | | 11,111.11 |
| 上海市食品进出口家禽有限公司 | 出售商品 | | 9,684.09 |
| 上海第一食品连锁发展有限公司 | 出售商品 | | 9,347.80 |
| 上海海博出租汽车有限公司第四分公司 | 出售商品 | | 9,284.88 |
| 上海市食品进出口国际货运公司 | 出售商品 | | 5,454.03 |
| 上海思乐得不锈钢制品有限公司 | 出售商品 | | 4,424.78 |
| 南京金艺汽车出租有限公司 | 出售商品 | | 3,247.86 |
| 上海鼎睿贸易有限公司 | 出售商品 | | 2,641.51 |
| 光明米业集团上海国际贸易有限公司 | 出售商品 | | 1,666.67 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

关联交易的定价方式以交易当期市价或评估价为依据确定。

注：本期下属子公司上海金山房产经营有限公司向上海牛奶（集团）有限公司（简称牛奶集团）销售位于上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸的商业项目 73,013.51 平方米和 343 个地下车位，双方依据评估价格确定交易标的成交金额（税后）为 1,047,105,100.00 元，截至本报告期末，房屋已交付，牛奶集团支付了全部款项。

**2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：
□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

**3、 关联租赁情况**

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入 |
|---|---|---|---|
| 农工商超市（集团）有限公司 | 房屋 | 3,093,028.36 | 3,159,525.00 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 房屋 | 585,714.29 | 600,000.00 |
| 上海可的便利店有限公司 | 房屋 | 9,167.00 | 64,167.00 |

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
|---|---|---|---|
| 光明食品集团上海东海总公司 | 房屋 | 8,601,130.65 | 7,748,909.82 |

关联租赁情况说明
√适用 □不适用
支付租金的定价依据：以市价为依据，上下浮动一定比例。

**4、 关联担保情况**

本公司作为担保方

□适用 √不适用

(1) 本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 700,000,000.00 | 2014-03-04 | 2017-02-04 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 520,000,000.00 | 2012-10-11 | 2017-10-11 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 390,000,000.00 | 2012-10-11 | 2016-10-11 | 是 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 光明房地产集团股份有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2016-07-15 | 2021-07-15 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 光明房地产集团股份有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2016-09-07 | 2021-09-07 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 900,000,000.00 | 2014-05-30 | 2019-05-29 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 700,000,000.00 | 2014-07-01 | 2019-06-30 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 上海锦如置业有限公司 | 470,000,000.00 | 2015-01-30 | 2020-01-29 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 上海锦如置业有限公司 | 230,000,000.00 | 2015-02-05 | 2020-02-04 | 否 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 800,000,000.00 | 2013-08-29 | 2016-07-28 | 是 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 197,000,000.00 | 2014-05-26 | 2016-05-26 | 是 |
| 光明食品（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 997,000,000.00 | 2014-06-27 | 2016-06-27 | 是 |

关联担保情况说明

√适用 □不适用

(2) 本公司为关联方提供的担保详见本附注十二之（二）3、4

(3) 关联方为本公司提供的其他担保

2013 年 11 月 21 日，中融国际信托与子公司农工商房地产（集团）有限公司签署了《上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，约定到期中融国际信托将其所持有的有限合伙企业中的全部财产份额转让给农房集团。控股股东光明食品（集团）有限公司作为承担连带责任的保证人承担主债权本金及其利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）和所有其他应付合理费用的连带责任担保。2016 年 11 月 28 日，农房集团已向中融国际信托支付全部剩余价款 9 亿元及应负的全部义务，同时光明集团对其担保义务也已解除。

**5、 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

**(1) 截至 2016 年 12 月 31 日向关联方拆入资金**

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 拆入 | | | | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 50,000,000.00 | 2016-05-10 | 2017-05-09 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 25,000,000.00 | 2016-07-08 | 2017-07-07 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 40,000,000.00 | 2016-07-08 | 2017-07-07 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 30,000,000.00 | 2016-09-09 | 2017-09-08 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 20,000,000.00 | 2016-04-12 | 2017-04-11 | |
| 光明食品集团财务有限公司 | 30,000,000.00 | 2016-05-04 | 2017-05-03 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 500,000,000.00 | 2016-03-17 | 2017-03-17 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 1,500,000,000.00 | 2016-01-28 | 2017-01-28 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 450,000,000.00 | 2016-06-08 | 2017-06-08 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 1,700,000,000.00 | 2016-06-08 | 2017-06-08 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2016-06-23 | 2017-06-23 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 500,000,000.00 | 2016-06-16 | 2017-06-16 | |
| 光明食品（集团）有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2016-07-19 | 2017-07-19 | |
| 上海鲜花港企业发展有限公司 | 150,000,000.00 | 2015-01-27 | 2018-01-26 | |

**(2) 向关联方支付资金占用费**

单位:元 币种:人民币

| 关联方 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 光明食品（集团）有限公司 | 507,473,542.18 | 399,441,081.19 |
| 冠生园（集团）有限公司 | 47,640,050.31 | 60,568,849.69 |
| 上海鲜花港企业发展有限公司 | 17,332,916.67 | 24,713,541.67 |
| 上海轻工业对外经济技术合作有限公司 | 9,832,940.00 | 17,999,279.99 |
| 光明食品集团财务有限公司 | 5,223,350.00 | 394,833.33 |
| 光明食品集团上海东海总公司 | 2,729,916.67 | 6,235,416.67 |
| 上海大都市资产经营管理有限公司 | | 38,640,000.00 |
| 合计 | 590,232,715.83 | 547,993,002.54 |

**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 | 1,099.43 | 676.59 |

**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 | 1,924,873,563.67 | 2,142,421,283.23 |

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 | 29,021,262.82 | 3,815,289.60 |

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。

（3）下属子公司南通农房虹阳置业有限公司 2015 年与上海大都市资产经营管理有限公司签订了《商品房买卖合同》，将其开发的虹阳幸福天地项目中 252 套酒店式公寓及 75 只车库出售给上海大都市资产经营管理有限公司，交易总金额为 159,273,444.00 元。截至本报告期末南通虹阳累计已收到房款 67,963,672.20 元，该笔销售由于尚未达到收入确认条件，故相应交易尚未完成。

（4）下属子公司上海虹阳与冠生园（集团）有限公司发生的关联交易，详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

**(六)关联方应收应付款项**

**1、 应收项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 上海领鲜物流有限公司 | 466,290.84 | | 597,146.82 | |
| 应收账款 | 上海好德便利有限公司 | 453,000.00 | | | |
| 应收账款 | 上海一只鼎食品有限公司 | 437,963.22 | | 233,450.50 | |
| 应收账款 | 上海可的便利店有限公司 | 425,760.00 | | | |
| 应收账款 | 上海海丰米业有限公司米业基地分公司 | 301,925.00 | | | |
| 应收账款 | 光明乳业股份有限公司 | 246,368.42 | | 31,033.70 | |
| 应收账款 | 浙江汇诚通用印务有限公司 | 214,500.00 | | 72,000.00 | |
| 应收账款 | 黑龙江光明优幼营养品有限公司 | 127,134.83 | | | |
| 应收账款 | 上海光明荷斯坦牧业有限公司 | 18,246.15 | | | |
| 应收账款 | 上海聚能食品原料销售有限公司 | 11,903.72 | | 17,484.02 | |
| 应收账款 | 上海大瀛食品有限公司 | 8,246.87 | | 12,479.93 | |
| 应收账款 | 上海第一食品连锁发展有限公司 | 3,547.00 | 354.70 | 10,936.95 | |
| 应收账款 | 美高食品（上海）有限公司 | 1,065.00 | 106.50 | 27,290.00 | |
| 应收账款 | 上海农工商集团国际贸易有限公司 | | | 281,094.00 | |
| 应收账款 | 上海海湾国家森林公园有限公司 | | | 139,500.00 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 上海光明奶酪黄油有限公司 | | | 60,830.64 | |
| 应收账款 | 安吉海博山庄酒店有限公司 | | | 12,720.00 | |
| 应收账款 | 上海钦舟贸易有限公司 | | | 1,273.60 | |
| 应收账款 | 上海市食品进出口国际货运公司 | | | 349.50 | |
| 预付账款 | 上海鲜花港企业发展有限公司 | 2,850,000.00 | | | |
| 预付账款 | 上海光明奶酪黄油有限公司 | 768,531.20 | | | |
| 预付账款 | 光明乳业股份有限公司 | 643,913.89 | | 252,164.18 | |
| 预付账款 | 上海领鲜物流有限公司 | 14,912.38 | | 15,093.12 | |
| 预付账款 | 光明食品集团上海东海总公司 | | | 2,582,969.94 | |
| 预付账款 | 美高食品（上海）有限公司 | | | 8,691.70 | |
| 其他应收款 | 上海牛奶（集团）有限公司 | 40,000.00 | | 40,000.00 | |
| 其他应收款 | 上海西郊国际农产品交易有限公司 | 20,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 农工商超市（集团）有限公司 | 3,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 上海都市生活企业发展有限公司 | | | 10,000.00 | |

## 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 | 上海农工商绿化有限公司 | 1,720,748.10 | 1,548,809.00 |
| 应付账款 | 光明米业（集团）有限公司 | 237,373.10 | 137,161.90 |
| 应付账款 | 上海农垦绿化工程有限公司 | 211,000.00 | 211,000.00 |
| 应付账款 | 上海海湾国家森林公园有限公司 | 185,047.61 | 185,047.61 |
| 应付账款 | 上海西郊国际农产品交易有限公司 | 55,302.00 | 55,302.00 |
| 应付账款 | 上海爱森食品销售有限公司 | 11,648.00 | 38,502.00 |
| 应付账款 | 上海领鲜物流有限公司 | 7,675.20 | 39,035.80 |
| 应付账款 | 上海嘉定江桥第一食品商店有限公司 | 5,748.39 | |
| 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 | 50,840.00 |
| 应付账款 | 光明乳业股份有限公司 | 3,799.20 | |
| 应付账款 | 上海正广和饮用水有限公司 | 3,303.60 | 8,213.16 |
| 应付账款 | 上海光明森源生物科技有限公司 | 1,507.40 | |
| 应付账款 | 上海第一食品连锁发展有限公司 | | 11,613.04 |
| 应付账款 | 上海练江商贸有限公司 | | 1,856.80 |
| 预收账款 | 上海大都市资产经营管理有限公司 | 67,963,672.20 | 60,000,000.00 |
| 预收账款 | 光明米业集团上海国际贸易有限公司 | 38,333.33 | 58,333.33 |
| 预收账款 | 上海可的便利店有限公司 | 3,882.19 | |
| 预收账款 | 美高食品（上海）有限公司 | | 10,416.69 |
| 应付利息 | 冠生园（集团）有限公司 | 43,533,161.17 | 60,568,849.69 |
| 长期应付款 | 冠生园（集团）有限公司 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 其他应付款 | 光明食品（集团）有限公司 | 121,333,279.24 | 121,333,279.24 |
| 其他应付款 | 黑龙江光明优幼营养品有限公司 | 1,491,020.20 | |
| 其他应付款 | 上海市海丰农场 | 255,094.91 | 255,094.91 |
| 其他应付款 | 上海梅林正广和股份有限公司 | 113,137.61 | 113,137.61 |
| 其他应付款 | 上海领鲜物流有限公司 | 58,770.10 | 34,625.02 |
| 其他应付款 | 上海市食品进出口家禽有限公司 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 其他应付款 | 上海仟果企业管理有限公司 | 32,068.27 | 13,143.11 |
| 其他应付款 | 安吉海博山庄酒店有限公司 | 8,040.00 | |
| 其他应付款 | 上海可的便利店有限公司 | 6,000.00 | 6,000.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 上海海博出租汽车有限公司 | 3,984.00 | 3,984.00 |
| 其他应付款 | 上海绿野房产开发公司 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 其他应付款 | 上海跃进粮油管理站 | | 7,384.71 |

**(七)关联方承诺**

√适用 □不适用

光明集团、大都市资产、农工商绿化、张智刚、郑建国、沈宏泽、李艳与公司签署了《盈利预测补偿协议》及其补充协议，承诺置入资产农房集团 2015 年至 2017 年合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的合计净利润不低于 351,259.30 万元。大都市资产承诺农房置业 2015 年至 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的合计净利润不低于 9,842.99 万元。利润补偿期间届满后，如出现农房集团、农房置业在利润补偿期间的实际净利润合计数低于承诺净利润合计数的情况，需履行补偿义务的，农房集团全体股东、大都市资产同意由上市公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销;如履行股份补偿义务后仍不足弥补全部补偿义务，光明集团应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿，并应当按照上市公司发出的付款通知要求向上市公司支付现金补偿价款。

**(八)其他**

□适用 √不适用

## 十一、股份支付

**(一)股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**(二)以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**(三)以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**(四)股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**(五)其他**

□适用 √不适用

## 十二、承诺及或有事项

### (一)重要承诺事项

√适用 □不适用

### 1、资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

（1）公司已用于抵押资产的情况

单位:元　币种:人民币

| 借款单位 | 借款金额 | 抵押期限 | | 抵押物类别 | 抵押物 | 抵押物账面价值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司 | 595,640,000.00 | 2015/11/25 | 2018/10/26 | 存货 | 土地使用权 | 708,984,000.00 |
| 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 15,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/1/30 | 存货 | 土地使用权 | 198,488,700.00 |
| 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 15,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/2/28 | 存货 | 土地使用权 | |
| 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 12,840,000.00 | 2015/1/6 | 2017/3/30 | 存货 | 土地使用权 | |
| 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 98,460,000.00 | 2016/8/31 | 2019/8/20 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 1,101,757,883.00 |
| 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 173,670,000.00 | 2016/8/31 | 2019/8/20 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产（集团）南浔置业有限公司 | 500,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/6/16 | 存货 | 土地使用权 | 269,860,000.00 |
| 镇江明旺房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/6/1 | 2019/5/31 | 存货 | 土地使用权 | 88,773,479.01 |
| 镇江明旺房地产开发有限公司 | 60,000,000.00 | 2016/10/28 | 2019/10/27 | 存货 | 土地使用权 | |
| 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 600,000,000.00 | 2016/11/18 | 2021/11/17 | 存货 | 土地使用权 | 1,038,000,000.00 |
| 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/12/13 | 2021/11/17 | 存货 | 土地使用权 | |
| 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 80,000,000.00 | 2016/12/31 | 2021/11/17 | 存货 | 土地使用权 | |
| 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司 | 80,000,000.00 | 2015/8/6 | 2019/8/5 | 存货 | 22 号办公楼（武汉市江岸区华盛路 98 号） | 352,794,231.95 |
| 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司 | 90,000,000.00 | 2015/9/8 | 2019/9/7 | 存货 | | |
| 农工商房地产集团北仑置业有限公司 | 749,950,000.00 | 2016/9/27 | 2018/9/27 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 1,315,522,580.78 |
| 农工商房地产集团舟山置业有限公司 | 50,000,000.00 | 2016/12/23 | 2021/12/15 | 存货 | 土地使用权 | 691,183,876.44 |
| 南宁国粮房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/12/22 | 2019/11/2 | 存货 | 土地使用权 | 105,904,219.30 |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 136,500,000.00 | 2013/6/28 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 712,827,341.72 |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 54,000,000.00 | 2013/7/1 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 77,500,000.00 | 2014/1/2 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/7/2 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/9/4 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 18,000,000.00 | 2014/12/5 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 17,000,000.00 | 2015/3/11 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 17,000,000.00 | 2015/6/15 | 2018/6/24 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 196,000,000.00 | 2013/7/1 | 2018/6/30 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 1,524,886,480.82 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 132,000,000.00 | 2013/8/30 | 2018/6/30 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 24,000,000.00 | 2013/9/17 | 2018/6/30 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 5,000,000.00 | 2013/11/8 | 2018/6/30 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/5/27 | 2018/6/30 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 90,000,000.00 | 2010/6/29 | 2021/6/20 | 存货 | 丽水路 58-88 号 | 120,890,515.04 |
| 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 48,700,000.00 | 2010/6/29 | 2025/3/20 | 存货 | 丽水路 58-88 号 | |
| 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 21,300,000.00 | 2010/6/29 | 2025/6/20 | 存货 | 丽水路 58-88 号 | |
| 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 10,000,000.00 | 2010/6/29 | 2021/12/20 | 存货 | 丽水路 58-88 号 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 348,500,000.00 | 2016/8/31 | 2019/8/30 | 存货 | 土地使用权 | 815,129,212.55 |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 500,000.00 | 2016/8/31 | 2017/5/21 | 存货 | 土地使用权 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 500,000.00 | 2016/8/31 | 2017/10/21 | 存货 | 土地使用权 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 349,000,000.00 | 2016/11/25 | 2019/11/24 | 存货 | 土地使用权 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 500,000.00 | 2016/11/25 | 2017/5/21 | 存货 | 土地使用权 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 500,000.00 | 2016/11/25 | 2017/10/21 | 存货 | 土地使用权 | |
| 湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2016/12/6 | 2019/11/24 | 存货 | 土地使用权 | |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/5/12 | 2018/5/3 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 1,265,963,161.88 |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/6/23 | 2018/5/3 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 200,000,000.00 | 2016/1/6 | 2018/5/3 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 30,000,000.00 | 2016/10/20 | 2018/5/3 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 300,000,000.00 | 2015/10/16 | 2018/10/9 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | 1,049,493,308.01 |
| 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/10/16 | 2017/4/14 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/10/16 | 2017/10/14 | 存货 | 土地使用权及其在建工程 | |
| 农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司 | 2,604,176.87 | 2011/10/31 | 2019/10/30 | 固定资产 | 浦东新区浙桥路 289 弄 2 号 2602-2609 室 | 12,369,381.60 |
| 合计 | 6,162,664,176.87 | | | | | 11,372,828,372.10 |

（2）其他对外财务承诺事项

2013 年 7 月，下属子公司农房集团与上海景荣投资管理有限公司（以下简称景荣投资）签订投资协议，双方约定投资设立农工商房地产集团宁波置业有限公司，共同开发宁波市北仑区人民路地块项目。项目公司注册资本为人民币 1 亿元，景荣投资认缴出资比例为 35%。投资协议约定当项目公司销售进度完成 90%或项目公司成立满四十二个自然月，景荣投资将有权向农房集团发出书面通知要求其回购其持有的项目公司全部股权，股权回购价格为经双方确认的评估公允价值。双方签订《股权转让协议》的三个工作日内，农房集团将支付回购金额的 70%，项目公司完成工商变更手续后三个工作日内，农房集团支付剩余股权回购款。

2013 年 9 月，下属子公司农房集团与上海景时股权投资基金管理有限公司（以下简称景时投资）签订投资协议及补充协议，双方约定投资设立农工商房地产集团北仑置业有限公司，共同开发宁波市北仑区黄山路地块及北仑区长江路地块项目。项目公司注册资本为人民币 1 亿元，景时投资认缴出资比例为 35%。投资协议约定当项目公司销售进度完成 90%或项目公司成立满四十二个自然月，农房集团有义务回购景时投资持有的项目公司 35%股权，股权回购价格为经双方确认的评估公允价值。双方签订《股权转让协议》的三个工作日内，农房集团将支付回购金额的 70%，项目公司完成工商变更手续后三个工作日内，农房集团支付剩余股权回购款。

## (二)或有事项

**资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

**1、截至 2016 年 12 月 31 日未决诉讼或仲裁形成的或有事项**

1） 关于扬州华利置业有限公司欠款纠纷诉讼事项：

2016 年 8 月，江苏华利地产集团有限公司向扬州市邗江区人民法院提出民事诉讼，要求公司下属子公司扬州华利置业有限公司（以下简称扬州华利）给付尚欠的本金 80,255,026 元及相应利息。2016 年 12 月 13 日，扬州市邗江区法院作出一审判决，判决结果如下：被告扬州华利置业有限公司于判决生效后十日内向原告江苏华利地产集团有限公司给付欠款 80,255,026 元及利息（自 2014 年 3 月 5 日起至实际给付之日止，按年利率 10%计算）。2016 年 8 月 4 日，扬州市邗江区人民法院根据原告江苏华利提出的财产保全申请，查封了扬州华利部分资产。截至 2016 年 12 月 31 日，扬州华利开发的朗悦华府 20 套商品房被查封，银行存款账户中 7,627 万元处于冻结状态。

本案被告扬州华利不服一审判决已向扬州市中级人民法院上诉。

2） 关于上海明旺房地产有限公司商品房销售合同诉讼事项：

2001 年 12 月 10 日，客户王毛弟与公司下属子公司上海明旺房地产有限公司签订《上海市商品房出售合同》。合同约定，以王毛弟为买受人购买东方路 2851 弄明丰佳园 28 号房屋。2015 年王毛弟以该房屋无法办出产证为由，提请诉讼，要求解除上述所签订的合同并按照同类型、同地段房屋重置价值及装修费用等赔偿其 2,100 万元。

2017 年 2 月 16 日，浦东新区人民法院作出一审判决，判决解除原告王毛弟与上海明旺就上海市浦东新区东方路 2851 弄 28 号房屋签订的上海市商品房出售合同，王毛弟应于判决生效后十日内将房屋返还给上海明旺，上海明旺应于判决生效后十日内返还王毛弟房款 1,679,730 元，支付房屋差价损失 3,060,135 元，并给付房屋装修损失 8 万元。驳回王毛弟其余诉讼请求。

王毛弟不服一审判决，现已向上海市第一中级人民法院提起上诉。

3） 除上述重大诉讼事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

**2、截至 2016 年 12 月 31 日存在的重要或有事项及其财务影响**

公司下属子公司宜兴明丰开发的光明英伦尊邸 A 块于 2016 年 6 月竣工交付，交房后业主发现房屋出现质量问题，原因是施工总包单位在施工过程中使用了供应商提供的掺入部分钢渣的商品混凝土，问题共涉及到 A 地块 10 幢楼及部分地下车位。截止 2016 年 12 月 31 日，公司未确认相关房产销售收入，并预提了该事项预计产生的赔偿损失 4,602 万元。2017 年 1 月，宜兴明丰对有质量问题的房屋及地下车位，向客户提出了解除《商品房购买合同》（含地下车位）、全额退款及补偿方案。2017 年 4 月，宜兴明丰已向宜兴市人民法院提起诉讼，要求对施工总包单位和混凝土供应商依法追究赔偿责任。

**3、本公司为子公司担保情况**

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 49,000,000.00 | 2016/8/4 | 2017/8/4 | 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 | 10,000,000.00 | 2016/12/21 | 2017/12/20 | 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 | 30,000,000.00 | 2016/8/19 | 2017/8/19 | 否 |
| 光明房地产集团股份有限公司 | 农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司 | 600,000,000.00 | 2016/8/29 | 2021/8/24 | 否 |
| | 合计 | 689,000,000.00 | | | |

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。

## 4、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 | 上海民众装饰设计工程有限公司 | 20,000,000.00 | 2016/11/4 | 2017/11/3 | 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 | 2016/4/12 | 2017/4/11 | 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 | 2016/5/4 | 2017/5/3 | 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 | 2016/3/23 | 2017/3/22 | 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 | 15,000,000.00 | 2016/6/7 | 2017/6/6 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海农工商建设发展有限公司 | 50,000,000.00 | 2016/7/29 | 2017/7/29 | 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 | 30,000,000.00 | 2016/9/9 | 2017/9/8 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司 | 595,640,000.00 | 2015/11/25 | 2018/10/26 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 15,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/1/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 15,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/2/28 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司 | 12,840,000.00 | 2015/1/6 | 2017/3/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 98,460,000.00 | 2016/8/31 | 2019/8/20 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团上海汇松置业有限公司 | 173,670,000.00 | 2016/8/31 | 2019/8/20 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）南浔置业有限公司 | 500,000,000.00 | 2015/1/6 | 2017/6/16 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 镇江明旺房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/6/1 | 2019/5/31 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 镇江明旺房地产开发有限公司 | 60,000,000.00 | 2016/10/28 | 2019/10/27 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 600,000,000.00 | 2016/11/18 | 2021/11/17 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/12/13 | 2021/11/17 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司 | 80,000,000.00 | 2016/12/31 | 2021/11/17 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司 | 80,000,000.00 | 2015/8/6 | 2019/8/5 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司 | 90,000,000.00 | 2015/9/8 | 2019/9/7 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团北仑置业有限公司 | 749,950,000.00 | 2016/9/27 | 2018/9/27 | 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 | 2016/12/23 | 2021/12/15 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 136,500,000.00 | 2013/6/28 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 54,000,000.00 | 2013/7/1 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 77,500,000.00 | 2014/1/2 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/7/2 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/9/4 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 18,000,000.00 | 2014/12/5 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 17,000,000.00 | 2015/3/11 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 17,000,000.00 | 2015/6/15 | 2018/6/24 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 196,000,000.00 | 2013/7/1 | 2018/6/30 | 否 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 132,000,000.00 | 2013/8/30 | 2018/6/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 24,000,000.00 | 2013/9/17 | 2018/6/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 5,000,000.00 | 2013/11/8 | 2018/6/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司 | 21,000,000.00 | 2014/5/27 | 2018/6/30 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/5/12 | 2018/5/3 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/6/23 | 2018/5/3 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 200,000,000.00 | 2016/1/6 | 2018/5/3 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海农工商房地产置业有限公司 | 30,000,000.00 | 2016/10/20 | 2018/5/3 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 300,000,000.00 | 2015/10/16 | 2018/10/9 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/10/16 | 2017/4/14 | 否 |
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2015/10/16 | 2017/10/14 | 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 | 500,000.00 | 2016/8/31 | 2017/5/21 | 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 | 500,000.00 | 2016/8/31 | 2017/10/21 | 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 | 500,000.00 | 2016/11/25 | 2017/5/21 | 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 | 500,000.00 | 2016/11/25 | 2017/10/21 | 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 | 348,500,000.00 | 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 | 349,000,000.00 | 2016/11/25 | 2019/11/24 | 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 | 200,000,000.00 | 2016/12/6 | 2019/11/24 | 否 |
| 上海华都大厦有限公司 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 90,000,000.00 | 2010/6/29 | 2021/6/20 | 否 |
| 上海华都大厦有限公司 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 48,700,000.00 | 2010/6/29 | 2025/3/20 | 否 |
| 上海华都大厦有限公司 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 21,300,000.00 | 2010/6/29 | 2025/6/20 | 否 |
| 上海华都大厦有限公司 | 上海农工商华都实业（集团）有限公司 | 10,000,000.00 | 2010/6/29 | 2021/12/20 | 否 |
| | 合计 | 6,255,060,000.00 | | | |

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。

**公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**(三)其他**

√适用 □不适用

**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 2016 年 12 月 31 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 434,400.92 万元。

## 十三、资产负债表日后事项

**(一)重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**(二)利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | |
|---|---|
| 拟分配的利润或股利 | |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 197,807,994.90 |

公司 2017 年 4 月 26 日召开第八届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于 2016 年度利润分配的预案》，公司以 2016 年末总股本 1,318,719,966 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 1.5 元（含税），共计 197,807,994.90 元，并以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。本次预案尚须提交股东大会审议。

**(三)销售退回**

□适用 √不适用

**(四)其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

## 十四、其他重要事项

**(一)前期会计差错更正**

**1、 追溯重述法**

□适用√不适用

**2、 未来适用法**

□适用 √不适用

**(二)债务重组**

□适用 √不适用

## (三)资产置换

### 1、 非货币性资产交换

□适用 √不适用

### 2、 其他资产置换

□适用 √不适用

## (四)年金计划

□适用 √不适用

## (五)终止经营

□适用 √不适用

## (六)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

## (七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## (八)其他

√适用 □不适用

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》，公司 2015 年置出的以下房产截止 2016 年 12 月 31 日，相关产权尚未完成过户手续。根据交割协议约定，与置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。

| 序号 | 坐落地点 | 土地面积（㎡） | 房屋面积（㎡） |
|---|---|---|---|
| 1 | 南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘 | 12,983 | 2,703.74 |
| 2 | 书园镇滨果公路 2389 号 | 33,762 | 4,736 |
| 3 | 书园镇滨果公路 2999 号 | 32,285 | 3,871 |
| 4 | 南汇区东海农场 2 街坊 29/2 丘 | 12,793 | |
| 5 | 宜山路 829 号 | 14,163 | 16,293 |

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一)应收账款

**1、 应收账款分类披露：**

□适用 √不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

**2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**3、 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

**4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

□适用 √不适用

**5、 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

□适用 √不适用

**6、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (二)其他应收款

### 1、 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 4,107,149,756.61 | 100.00 | 492,948.51 | 0.01 | 4,106,656,808.10 | 2,472,262,260.36 | 99.98 | | | 2,472,262,260.36 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | 492,948.51 | 0.02 | 492,948.51 | 100.00 | |
| 合计 | 4,107,149,756.61 | 100.00 | 492,948.51 | -- | 4,106,656,808.10 | 2,472,755,208.87 | 100.00 | 492,948.51 | -- | 2,472,262,260.36 |

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：
√适用 □不适用

组合中，采用组合 1 其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位:元　币种:人民币

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 组合 1 | 4,105,141,808.10 | | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：
√适用□不适用

组合中，采用组合 2 账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元　币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 1 年以内 | | | |
| 其中：1 年以内分项 | | | |
| 0-6 月（含 6 月） | 1,515,000.00 | | |
| 1 年以内小计 | 1,515,000.00 | | |
| 1 至 2 年 | | | |
| 2 至 3 年 | | | |
| 3 年以上 | 492,948.51 | 492,948.51 | 100.00% |
| 3 至 4 年 | | | |
| 4 至 5 年 | | | |
| 5 年以上 | | | |
| 合计 | 2,007,948.51 | 492,948.51 | |

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：
□适用 √不适用

**2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

**3、 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**4、 其他应收款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 |
|---|---|---|
| 保证金 | 242,800,000.00 | |
| 子公司往来款 | 3,862,341,808.10 | 2,472,262,260.36 |
| 非关联方往来款 | 2,007,948.51 | 492,948.51 |
| 合计 | 4,107,149,756.61 | 2,472,755,208.87 |

**5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 企业往来款 | 2,057,942,686.80 | 1 年以内 | 50.11 | |
| 农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司 | 企业往来款 | 580,000,000.00 | 2 年以内 | 14.12 | |
| 农工商房地产集团湖南投资置业有限公司 | 企业往来款 | 418,250,000.00 | 2 年以内 | 10.18 | |
| 上海北茂置业发展有限公司 | 企业往来款 | 359,341,361.22 | 2 年以内 | 8.75 | |
| 上海市规划和国土资源管理局 | 保证金 | 242,800,000.00 | 1 年以内 | 5.91 | |
| 合计 | | 3,658,334,048.02 | | 89.07 | |

**6、 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**7、 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：**

□适用 √不适用

**8、 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (三)长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 5,290,348,408.49 | | 5,290,348,408.49 | 4,990,348,408.49 | | 4,990,348,408.49 |
| 对联营、合营企业投资 | 121,295,149.83 | | 121,295,149.83 | 99,064,032.45 | | 99,064,032.45 |
| 合计 | 5,411,643,558.32 | | 5,411,643,558.32 | 5,089,412,440.94 | | 5,089,412,440.94 |

### 1、 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 4,738,850,766.40 | | | 4,738,850,766.40 | | |
| 上海申宏冷藏储运有限公司 | 41,331,266.83 | | | 41,331,266.83 | | |
| 上海海博西郊物流有限公司 | 100,000,000.00 | | | 100,000,000.00 | | |
| 上海海博物流（集团）有限公司 | 40,408,533.54 | 150,000,000.00 | | 190,408,533.54 | | |
| 上海海博斯班赛国际物流有限公司 | 69,757,841.72 | | | 69,757,841.72 | | |
| 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司 | | 150,000,000.00 | | 150,000,000.00 | | |
| 合计 | 4,990,348,408.49 | 300,000,000.00 | | 5,290,348,408.49 | | |

## 2、 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海农工商房地产置业有限公司 | 99,064,032.45 | | | 22,231,117.38 | | | | | | 121,295,149.83 | |
| 小计 | 99,064,032.45 | | | 22,231,117.38 | | | | | | 121,295,149.83 | |
| 合计 | 99,064,032.45 | | | 22,231,117.38 | | | | | | 121,295,149.83 | |

**(四)营业收入和营业成本：**

√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 | | | | |
| 其他业务 | | | 3,275,739.77 | 693,682.66 |
| 合计 | | | 3,275,739.77 | 693,682.66 |

**(五)投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | 181,461,691.16 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 22,231,117.38 | 26,044,597.08 |
| 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 | | |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | | |
| 持有银行理财产品期间取得的投资收益 | 3,567,671.23 | |
| 合计 | 25,798,788.61 | 207,506,288.24 |

**(六)其他**

□适用 √不适用

## 十六、补充资料

### (一)当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

| 项目 | 金额 | 说明 |
| --- | --- | --- |
| 非流动资产处置损益 | -5,223,754.28 | |
| 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） | 35,463,734.63 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 227,084.00 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 1,745,451.31 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -16,238,774.41 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 所得税影响额 | -9,164,484.27 | |
| 少数股东权益影响额 | -3,114,388.06 | |
| 合计 | 3,694,868.92 | |

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

## (二)净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益 | |
|---|---|---|---|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 12.06 | 0.7667 | 0.7667 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 12.02 | 0.7639 | 0.7639 |

## (三)境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## (四)其他

□适用 √不适用

# 第十二节 备查文件目录

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

董事长：沈宏泽

董事会批准报送日期：2017 年 4 月 26 日

## 修订信息

□适用 √不适用