

光大嘉宝股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

光大嘉宝股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告



# 目 录

| 内 容                     | 页 码    |
|-------------------------|--------|
| 审计报告                    |        |
| 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表 | 1-2    |
| 2018 年 12 月 31 日公司资产负债表 | 3-4    |
| 2018 年度合并利润表            | 5      |
| 2018 年度公司利润表            | 6      |
| 2018 年度合并现金流量表          | 7      |
| 2018 年度公司现金流量表          | 8      |
| 2018 年度合并所有者权益变动表       | 9-10   |
| 2018 年度公司所有者权益变动表       | 11-12  |
| 财务报表附注                  | 13-103 |

# 审计报告

众会字(2019)第 2052 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

## （一）审计意见

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

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

## （二）形成审计意见的基础

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

## （三）关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

### （一）商誉减值

#### 1、关键审计事项

如合并财务报表附注五.15 所示，截至 2018 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 1,263,692,231.81 元，商誉减值准备金额为 0.00 元。

根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销

售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

- (1) 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
- (2) 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
- (3) 复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理；
- (4) 复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；
- (5) 复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；
- (6) 复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；
- (7) 利用了内部估值专家的工作，评估管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；
- (8) 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；
- (9) 复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响；
- (10) 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；
- (11) 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

## (二) 收入确认

### 1、关键审计事项

如财务报表附注五.34 所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 4,757,689,007.21 元，主要为房地产销售业务收入和不动产资产管理业务收入。

对于房地产销售业务收入，公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营



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

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

## 2、审计中的应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于：

- (1) 我们通过审阅销售合同与管理层的访谈，了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策；
- (2) 我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；
- (3) 我们了解并测试了与收入相关的内部控制，确定其可依赖；
- (4) 结合应收账款函证程序，并抽查收入确认的相关单据，检查已确认的收入真实性；

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

## (三) 应收款项减值

### 1、关键审计事项

截止 2018 年 12 月 31 日，如财务报表附注五.3、附注五.5 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 655,890,286.47 元，坏账准备合计为 122,237,279.22 元，账面价值为 533,653,007.25 元，应收款项原值占资产总额比例为 2.13%。

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

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

## 2、审计中的应对

我们针对应收款项的减值执行的主要审计程序包括：

- (1)、评价管理层对应收款项管理内部控制制度的设计和运行的有效性；
- (2)、通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对应收账款坏账准备计提的会计估计是否合理；
- (3)、通过分析光大嘉宝公司历史上同类应收款项组合的实际坏账发生金额及情况，结合客户信

用、市场条件及同行业企业计提比例等因素对光大嘉宝公司坏账准备会计估计的合理性，包括确定应收款项组合的依据、计提比例、单独计提坏账准备的判断等；

(4)、对光大嘉宝公司按照账龄分析法计提以及单项计提的坏账准备进行复核，以查验坏账准备计提是否准确；

(5)、对应收款项期末余额选取样本执行函证程序或替代程序。

#### (四) 其他信息

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

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

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

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

#### (五) 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督光大嘉宝公司的财务报告过程。

#### (六) 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。



(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

(此页无正文)

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师 (项目合作)

陆敏



中国注册会计师

奚晓茵



中国，上海

2019年4月8日

光大嘉宝股份有限公司

2018年12月31日合并资产负债表

(金额单位为人民币元)

|                        | 附注   | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产                   |      |                   |                   |
| 货币资金                   | 五、1  | 6,268,498,050.25  | 3,204,104,562.15  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 五、2  | 142,461,782.77    | 99,267,679.94     |
| 衍生金融资产                 |      | -                 | -                 |
| 应收票据及应收账款              | 五、3  | 108,633,016.60    | 103,977,249.64    |
| 其中：应收票据                |      | -                 | -                 |
| 应收账款                   |      | 108,633,016.60    | 103,977,249.64    |
| 预付款项                   | 五、4  | 175,700,119.09    | 311,447,098.27    |
| 其他应收款                  | 五、5  | 429,776,976.78    | 140,219,186.39    |
| 其中：应收利息                |      | 4,756,986.13      | 9,178,111.11      |
| 应收股利                   |      | -                 | -                 |
| 存货                     | 五、6  | 7,174,098,878.76  | 5,780,301,289.22  |
| 持有待售的资产                |      | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动资产            |      | -                 | -                 |
| 其他流动资产                 | 五、7  | 357,435,374.71    | 264,747,412.81    |
| 流动资产合计                 |      | 14,656,604,198.96 | 9,904,064,478.42  |
| 非流动资产：                 |      |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 五、8  | 232,639,448.97    | 664,693,109.02    |
| 持有至到期投资                |      | -                 | -                 |
| 长期应收款                  | 五、9  | 85,169,774.09     | -                 |
| 长期股权投资                 | 五、10 | 3,779,480,949.57  | 466,437,997.63    |
| 投资性房地产                 | 五、11 | 1,129,784,047.53  | 338,208,299.87    |
| 固定资产                   | 五、12 | 214,876,579.21    | 203,489,741.04    |
| 在建工程                   | 五、13 | 3,127,670,395.90  | -                 |
| 生产性生物资产                |      | -                 | -                 |
| 油气资产                   |      | -                 | -                 |
| 无形资产                   | 五、14 | 421,758,453.27    | 4,114,608.69      |
| 开发支出                   |      | -                 | -                 |
| 商誉                     | 五、15 | 1,263,692,231.81  | 1,263,692,231.81  |
| 长期待摊费用                 | 五、16 | 43,890,977.06     | 28,997,347.45     |
| 递延所得税资产                | 五、17 | 143,893,638.72    | 106,678,051.27    |
| 其他非流动资产                | 五、18 | -                 | 470,000,000.00    |
| 非流动资产合计                |      | 10,442,856,496.13 | 3,546,311,386.78  |
| 资产总计                   |      | 25,099,460,695.09 | 13,450,375,865.20 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈爽

主管会计工作负责人：

王印

会计机构负责人：

金红



光大嘉宝股份有限公司

2018 年 12 月 31 日合并资产负债表（续）

（金额单位为人民币元）

| 项目                     | 附注   | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动负债：                  |      |                   |                   |
| 短期借款                   |      | -                 | -                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      | -                 | -                 |
| 衍生金融负债                 |      | -                 | -                 |
| 应付票据及应付账款              | 五、19 | 773,120,452.56    | 704,588,564.97    |
| 预收款项                   | 五、20 | 2,860,078,580.76  | 4,003,782,421.42  |
| 应付职工薪酬                 | 五、21 | 228,384,573.45    | 138,602,206.38    |
| 应交税费                   | 五、22 | 185,631,185.68    | 169,651,159.15    |
| 其他应付款                  | 五、23 | 2,684,104,187.15  | 901,216,732.55    |
| 其中：应付利息                |      | 117,083,049.89    | 725,694.44        |
| 应付股利                   |      | 10,044,605.22     | 8,947,626.27      |
| 持有待售的负债                |      | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动负债            | 五、24 | 2,759,799,000.00  | 40,000,000.00     |
| 其他流动负债                 |      | -                 | -                 |
| 流动负债合计                 |      | 9,491,117,979.60  | 5,957,841,084.47  |
| 非流动负债：                 |      |                   |                   |
| 长期借款                   | 五、25 | 3,874,564,151.00  | 500,000,000.00    |
| 应付债券                   | 五、26 | 2,651,000,000.00  | 889,079,071.64    |
| 其中：优先股                 |      | -                 | -                 |
| 永续债                    |      | -                 | -                 |
| 长期应付款                  | 五、27 | 11,495,860.00     | -                 |
| 长期应付职工薪酬               |      | -                 | -                 |
| 预计负债                   |      | -                 | -                 |
| 递延收益                   |      | -                 | -                 |
| 递延所得税负债                | 五、17 | 720,645,887.98    | 39,124,108.84     |
| 其他非流动负债                | 五、28 | 203,250,000.00    | -                 |
| 非流动负债合计                |      | 7,460,955,898.98  | 1,428,203,180.48  |
| 负债合计                   |      | 16,952,073,878.58 | 7,386,044,264.95  |
| 所有者权益：                 |      |                   |                   |
| 股本                     | 五、29 | 1,153,604,156.00  | 887,387,812.00    |
| 其他权益工具                 |      | -                 | -                 |
| 其中：优先股                 |      | -                 | -                 |
| 永续债                    |      | -                 | -                 |
| 资本公积                   | 五、30 | 1,768,438,773.51  | 2,034,655,117.51  |
| 减：库存股                  |      | -                 | -                 |
| 其他综合收益                 | 五、31 | 44,388,611.07     | 76,062,787.94     |
| 专项储备                   |      | -                 | -                 |
| 盈余公积                   | 五、32 | 300,348,168.54    | 294,968,921.74    |
| 未分配利润                  | 五、33 | 2,835,887,271.51  | 2,146,156,177.43  |
| 归属于母公司所有者权益合计          |      | 6,102,666,980.63  | 5,439,230,816.62  |
| 少数股东权益                 |      | 2,044,719,835.88  | 625,100,783.63    |
| 所有者权益合计                |      | 8,147,386,816.51  | 6,064,331,600.25  |
| 负债和所有者权益总计             |      | 25,099,460,695.09 | 13,450,375,865.20 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈武

主管会计工作负责人：

2

会计机构负责人：

金红

光大嘉宝股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

| 项目                     | 附注   | 期末余额              | 期初余额             |
|------------------------|------|-------------------|------------------|
| 流动资产:                  |      |                   |                  |
| 货币资金                   |      | 636,039,606.40    | 186,877,370.62   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      | 52,983,501.81     | 66,409,004.28    |
| 衍生金融资产                 |      | -                 | -                |
| 应收票据及应收账款              | 十一、1 | 270,794.03        | 17,700.00        |
| 其中: 应收票据               |      | -                 | -                |
| 应收账款                   |      | 270,794.03        | 17,700.00        |
| 预付款项                   |      | 17,665.00         | -                |
| 其他应收款                  | 十一、2 | 3,421,751,981.32  | 3,235,675,960.89 |
| 其中: 应收利息               |      | -                 | -                |
| 应收股利                   |      | -                 | -                |
| 存货                     |      | 14,084,558.98     | 14,524,558.98    |
| 持有待售的资产                |      | -                 | -                |
| 一年内到期的非流动资产            |      | -                 | -                |
| 其他流动资产                 |      | 325,057.38        | 10,200,510.00    |
| 流动资产合计                 |      | 4,125,473,164.92  | 3,513,705,104.77 |
| 非流动资产:                 |      |                   |                  |
| 可供出售金融资产               |      | 2,273,170,919.77  | 222,024,579.82   |
| 持有至到期投资                |      | -                 | -                |
| 长期应收款                  |      | -                 | -                |
| 长期股权投资                 | 十一、3 | 3,577,571,366.34  | 3,400,693,108.21 |
| 投资性房地产                 |      | 70,592,487.35     | 79,058,971.49    |
| 固定资产                   |      | 66,430,695.02     | 70,357,182.48    |
| 在建工程                   |      | -                 | -                |
| 生产性生物资产                |      | -                 | -                |
| 油气资产                   |      | -                 | -                |
| 无形资产                   |      | 498,209.82        | 807,383.64       |
| 开发支出                   |      | -                 | -                |
| 商誉                     |      | -                 | -                |
| 长期待摊费用                 |      | -                 | 17,620.00        |
| 递延所得税资产                |      | 35,076,786.49     | 25,005,351.70    |
| 其他非流动资产                |      | -                 | 470,000,000.00   |
| 非流动资产合计                |      | 6,023,340,464.79  | 4,267,964,197.34 |
| 资产总计                   |      | 10,148,813,629.71 | 7,781,669,302.11 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:

陈爽

主管会计工作负责人:

于潇

会计机构负责人:

金红

光大嘉宝股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

|                        | 附注 | 期末余额              | 期初余额             |
|------------------------|----|-------------------|------------------|
| 流动负债:                  |    |                   |                  |
| 短期借款                   |    | -                 | -                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |    | -                 | -                |
| 衍生金融负债                 |    | -                 | -                |
| 应付票据及应付账款              |    | -                 | -                |
| 预收款项                   |    | 3,415,518.12      | 2,926,457.24     |
| 应付职工薪酬                 |    | 78,899,223.26     | 91,641,640.30    |
| 应交税费                   |    | 22,089,644.92     | 28,717,831.02    |
| 其他应付款                  |    | 1,537,329,974.13  | 1,475,554,215.27 |
| 其中: 应付利息               |    | 98,352,771.63     | 725,694.44       |
| 应付股利                   |    | 10,044,605.22     | 8,947,626.27     |
| 持有待售的负债                |    | -                 | -                |
| 一年内到期的非流动负债            |    | 879,799,000.00    | 40,000,000.00    |
| 其他流动负债                 |    | -                 | -                |
| 流动负债合计                 |    | 2,521,533,360.43  | 1,638,840,143.83 |
| 非流动负债:                 |    |                   |                  |
| 长期借款                   |    | 399,980,000.00    | 500,000,000.00   |
| 应付债券                   |    | 2,651,000,000.00  | 889,079,071.64   |
| 其中: 优先股                |    | -                 | -                |
| 永续债                    |    | -                 | -                |
| 长期应付款                  |    | -                 | -                |
| 长期应付职工薪酬               |    | -                 | -                |
| 预计负债                   |    | -                 | -                |
| 递延收益                   |    | -                 | -                |
| 递延所得税负债                |    | 14,860,909.98     | 27,011,509.79    |
| 其他非流动负债                |    | -                 | -                |
| 非流动负债合计                |    | 3,065,840,909.98  | 1,416,090,581.43 |
| 负债合计                   |    | 5,587,374,270.41  | 3,054,930,725.26 |
| 所有者权益:                 |    |                   |                  |
| 股本                     |    | 1,153,604,156.00  | 887,387,812.00   |
| 其他权益工具                 |    | -                 | -                |
| 其中: 优先股                |    | -                 | -                |
| 永续债                    |    | -                 | -                |
| 资本公积                   |    | 1,806,000,542.64  | 2,072,216,886.64 |
| 减: 库存股                 |    | -                 | -                |
| 其他综合收益                 |    | 43,368,101.57     | 76,108,346.61    |
| 专项储备                   |    | -                 | -                |
| 盈余公积                   |    | 300,348,168.54    | 294,968,921.74   |
| 未分配利润                  |    | 1,258,118,390.55  | 1,396,056,609.86 |
| 所有者权益合计                |    | 4,561,439,359.30  | 4,726,738,576.85 |
| 负债和所有者权益总计             |    | 10,148,813,629.71 | 7,781,669,302.11 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:

陈爽

主管会计工作负责人:

于潇

会计机构负责人:

金登红

光大嘉宝股份有限公司

2018 年度合并利润表

(金额单位为人民币元)

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

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

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈永

主管会计工作负责人：

陈永

会计机构负责人：

金红



光大嘉宝股份有限公司

2018 年度公司利润表  
(金额单位为人民币元)

| 项目                      | 附注   | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                  | 十一、4 | 67,444,602.98  | 20,363,566.22  |
| 减：营业成本                  | 十一、4 | 11,748,861.65  | 7,477,106.58   |
| 税金及附加                   |      | 3,910,823.85   | 4,573,729.95   |
| 销售费用                    |      | 3,890.00       | -              |
| 管理费用                    |      | 40,718,768.00  | 75,787,395.28  |
| 研发费用                    |      | -              | -              |
| 财务费用                    |      | 80,931,138.93  | -13,896,484.60 |
| 其中：利息费用                 |      | 165,391,848.14 | 66,256,738.28  |
| 利息收入                    |      | 86,931,900.73  | 80,222,314.67  |
| 资产减值损失                  |      | -1,103,991.19  | -11,747,960.14 |
| 加：其他收益                  |      | -              | -              |
| 投资收益（损失以“-”号填列）         | 十一、5 | 121,708,686.60 | 793,841,583.15 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益      |      | 2,514,228.18   | -868,091.88    |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）     |      | -13,419,922.47 | 14,023,017.53  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）       |      | 197,487.59     | 14,821,559.07  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）       |      | 39,721,363.46  | 780,855,938.90 |
| 加：营业外收入                 |      | 18,500.00      | 69,892.57      |
| 减：营业外支出                 |      | -              | -              |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）     |      | 39,739,863.46  | 780,925,831.47 |
| 减：所得税费用                 |      | -14,052,604.55 | -6,310,873.49  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）       |      | 53,792,468.01  | 787,236,704.96 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）  |      | 53,792,468.01  | 787,236,704.96 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）  |      | -              | -              |
| 五、其他综合收益的税后净额           |      | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益      |      | -              | -              |
| 1.重新计量设定受益计变动额          |      | -              | -              |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益      |      | -              | -              |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益       |      | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益       |      | -              | -              |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益      |      | -32,740,245.04 | -70,358,797.24 |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |      | -              | -              |
| 4.现金流量套期损益的有效部分         |      | -              | -              |
| 5.外币财务报表折算差额            |      | -              | -              |
| 6.其他                    |      | -              | -              |
| 六、综合收益总额                |      | 21,052,222.97  | 716,877,907.72 |
| 七、每股收益：                 |      |                |                |
| （一）基本每股收益               |      | -              | -              |
| （二）稀释每股收益               |      | -              | -              |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈爽

主管会计工作负责人：

于海

审计机构负责人：

金红

光大嘉宝股份有限公司

2018 年度合并现金流量表  
(金额单位为人民币元)

| 项目                        | 附注       | 本期发生额             | 上期发生额             |
|---------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |          |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |          | 4,269,635,533.63  | 3,148,245,619.43  |
| 收到的税费返还                   |          | 515,954.60        | 90,000.00         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五、47 (1) | 390,995,811.99    | 431,575,509.54    |
| 经营活动现金流入小计                |          | 4,661,147,300.22  | 3,579,911,128.97  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |          | 1,202,090,441.77  | 1,009,847,041.70  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |          | 261,912,639.44    | 179,223,493.56    |
| 支付的各项税费                   |          | 731,976,076.87    | 678,785,508.60    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五、47 (2) | 689,459,250.52    | 460,546,238.72    |
| 经营活动现金流出小计                |          | 2,885,438,408.60  | 2,328,402,282.58  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |          | 1,775,708,891.62  | 1,251,508,846.39  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |          |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |          | 1,600,074,559.60  | 2,309,537,980.70  |
| 取得投资收益收到的现金               |          | 69,564,079.45     | 31,566,174.73     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |          | 963,068.85        | 36,531,445.00     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |          | -                 | 175,364,943.42    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |          | -                 | -                 |
| 投资活动现金流入小计                |          | 1,670,601,707.90  | 2,553,000,543.85  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |          | 40,100,581.30     | 7,211,290.79      |
| 投资支付的现金                   |          | 4,569,347,091.06  | 2,860,227,541.68  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |          | 194,028,489.70    | 607,809,995.55    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 五、47 (3) | -                 | 1,600,000,000.00  |
| 投资活动现金流出小计                |          | 4,803,476,162.06  | 5,075,248,828.02  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |          | -3,132,874,454.16 | -2,522,248,284.17 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |          |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |          | -                 | 10,510,000.00     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |          | -                 | 10,510,000.00     |
| 取得借款收到的现金                 |          | 4,081,149,201.00  | 500,000,000.00    |
| 发行债券收到的现金                 |          | 2,651,000,000.00  | -                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |          | -                 | -                 |
| 筹资活动现金流入小计                |          | 6,732,149,201.00  | 510,510,000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 |          | 1,619,520,000.00  | 179,201,000.00    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |          | 511,455,268.92    | 350,933,817.32    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |          | 50,050,000.00     | 127,600,000.00    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、47 (4) | 180,000,000.00    | -                 |
| 筹资活动现金流出小计                |          | 2,310,975,268.92  | 530,134,817.32    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |          | 4,421,173,932.08  | -19,624,817.32    |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |          | 385,118.56        | -655,162.87       |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |          | 3,064,393,488.10  | -1,291,019,417.97 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |          | 2,074,104,562.15  | 3,365,123,980.12  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |          | 5,138,498,050.25  | 2,074,104,562.15  |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈爽

陈爽

主管会计工作负责人：

于海

会计机构负责人：

金红

金红

光大嘉宝股份有限公司

2018 年度公司现金流量表  
(金额单位为人民币元)

| 项目                        | 附注 | 本期发生额            | 上期发生额             |
|---------------------------|----|------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量:            |    |                  |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 30,578,646.43    | 23,957,792.46     |
| 收到的税费返还                   |    | -                | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 661,275,465.06   | 370,922,986.77    |
| 经营活动现金流入小计                |    | 691,854,111.49   | 394,880,779.23    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 4,034,002.58     | 3,522,952.70      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 34,459,960.56    | 15,420,898.16     |
| 支付的各项税费                   |    | 17,491,699.53    | 31,650,085.95     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 1,560,036,804.65 | 1,549,841,121.74  |
| 经营活动现金流出小计                |    | 1,616,022,467.32 | 1,600,435,058.55  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | -924,168,355.83  | -1,205,554,279.32 |
| 二、投资活动产生的现金流量:            |    |                  |                   |
| 收回投资收到的现金                 |    | 10,206,090.00    | 1,239,003,396.70  |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 113,610,095.13   | 346,583,946.28    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 234,292.00       | 36,531,445.00     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    | -                | 178,500,000.00    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | 1,693,708,139.15 | 750,000,000.00    |
| 投资活动现金流入小计                |    | 1,817,758,616.28 | 2,550,618,787.98  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 144,662.51       | 1,949,773.24      |
| 投资支付的现金                   |    | 2,272,964,058.00 | 1,160,914,142.00  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    | -                | 607,809,995.55    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | 420,000,000.00   | 1,592,000,000.00  |
| 投资活动现金流出小计                |    | 2,693,108,720.51 | 3,362,673,910.79  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | -875,350,104.23  | -812,055,122.81   |
| 三、筹资活动产生的现金流量:            |    |                  |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |    | -                | -                 |
| 取得借款收到的现金                 |    | -                | 500,000,000.00    |
| 发行债券收到的现金                 |    | 2,651,000,000.00 | -                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | -                | -                 |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 2,651,000,000.00 | 500,000,000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 140,020,000.00   | 80,201,000.00     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 262,299,304.16   | 208,034,107.83    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | -                | -                 |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 402,319,304.16   | 288,235,107.83    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | 2,248,680,695.84 | 211,764,892.17    |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |    | -                | -                 |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |    | 449,162,235.78   | -1,805,844,509.96 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           |    | 186,877,370.62   | 1,992,721,880.58  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |    | 636,039,606.40   | 186,877,370.62    |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:

陈爽

主管会计工作负责人:

王潇

会计机构负责人:

金红



光大嘉宝股份有限公司  
2018年度所有者权益变动表  
(金额单位为人民币元)

|                       | 本期               |        |     |                  |      |                |        |      |                |                  | 少数股东权益           | 所有者权益合计          |
|-----------------------|------------------|--------|-----|------------------|------|----------------|--------|------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |     |                  |      |                |        |      |                |                  |                  |                  |
|                       | 股本               | 其他权益工具 |     |                  | 资本公积 | 减：库存股          | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            |                  |                  |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他               |      |                |        |      |                |                  |                  |                  |
| 一、上年期末余额              | 887,387,812.00   | -      | -   | 2,034,655,117.51 | -    | 76,062,787.94  | -      | -    | 294,968,921.74 | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63   | 6,064,331,600.25 |
| 加：会计政策变更              |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 前期差错更正                |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 同一控制下企业合并             |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 其他                    |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 二、本年期初余额              | 887,387,812.00   | -      | -   | 2,034,655,117.51 | -    | 76,062,787.94  | -      | -    | 294,968,921.74 | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63   | 6,064,331,600.25 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 266,216,344.00   | -      | -   | -266,216,344.00  | -    | -31,674,176.87 | -      | -    | 5,379,246.80   | 689,731,094.08   | 1,419,619,052.25 | 2,083,055,216.26 |
| （一）综合收益总额             |                  | -      | -   |                  | -    | -31,674,176.87 | -      | -    | -              | 881,461,781.40   | 289,187,139.56   | 1,138,974,744.09 |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | 1,180,481,912.69 | 1,180,481,912.69 |
| 1. 股东投入的普通股           |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | 1,181,729,372.93 | 1,181,729,372.93 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 4. 其他                 |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| （三）利润分配               |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -1,247,460.24    | -1,247,460.24    |
| 1. 提取盈余公积             |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | 5,379,246.80   | -191,730,687.32  | -50,050,000.00   | -236,401,440.52  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | 5,379,246.80   | -5,379,246.80    | -                | -                |
| 3. 其他                 |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -186,351,440.52  | -50,050,000.00   | -236,401,440.52  |
| （四）所有者权益内部结转          | 266,216,344.00   | -      | -   | -266,216,344.00  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      | 266,216,344.00   | -      | -   | -266,216,344.00  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 5. 其他                 |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| （五）专项储备               |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 1. 本期提取               |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 2. 本期使用               |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| （六）其他                 |                  | -      | -   |                  | -    | -              | -      | -    | -              | -                | -                | -                |
| 四、本期期末余额              | 1,153,604,156.00 | -      | -   | 1,768,438,773.51 | -    | 44,388,611.07  | -      | -    | 300,348,168.54 | 2,835,887,271.51 | 2,044,719,835.88 | 8,147,386,816.51 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

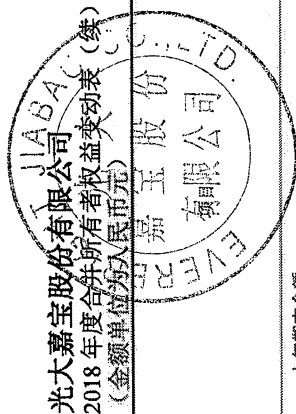
陈爽

于永强

金红

金红





光大证券股份有限公司  
2018 年度合并所有者权益变动表 (续)  
(金额单位为人民币元)

|                       | 上期             |        |     |    |                  |       |                |      |                |                  |                 |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|----------------|------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益    |        |     |    |                  |       |                |      |                |                  |                 |                  |
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益         | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 少数股东权益          |                  |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |                |      |                |                  |                 |                  |
| 一、上年期末余额              | 682,606,009.00 | -      | -   | -  | 2,239,436,920.51 | -     | 146,467,143.85 | -    | 216,245,251.24 | 1,822,869,222.36 | 780,425,505.76  | 5,888,050,052.72 |
| 加：会计政策变更              | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 前期差错更正                | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 同一控制下企业合并             | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 其他                    | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 二、本年期初余额              | 682,606,009.00 | -      | -   | -  | 2,239,436,920.51 | -     | 146,467,143.85 | -    | 216,245,251.24 | 1,822,869,222.36 | 780,425,505.76  | 5,888,050,052.72 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -70,404,355.91 | -    | 78,723,670.50  | 323,286,955.07   | -155,324,722.13 | 176,281,547.53   |
| （一）综合收益总额             | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -70,404,355.91 | -    | -              | 545,357,887.46   | 133,024,038.39  | 607,977,569.94   |
| （二）所有者投入和减少资本         | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -160,748,760.52 | -160,748,760.52  |
| 1. 股东投入的普通股           | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | 10,510,000.00   | 10,510,000.00    |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 4. 其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| （三）利润分配               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 78,723,670.50  | -222,070,932.39  | -127,600,000.00 | -270,947,261.89  |
| 1. 提取盈余公积             | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 78,723,670.50  | -                | -               | -                |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -143,347,261.89  | -127,600,000.00 | -270,947,261.89  |
| 3. 其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| （四）所有者权益内部结转          | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 5. 其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| （五）专项储备               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 1. 本期提取               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 2. 本期使用               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| （六）其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -               | -                |
| 四、本期期末余额              | 887,387,812.00 | -      | -   | -  | 2,034,655,117.51 | -     | 62,787.94      | -    | 294,968,921.74 | 2,146,156,177.43 | 625,100,783.63  | 6,064,331,600.25 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



金红

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度公司所有者权益变动表  
(金额单位:人民币元)

|                       | 股本               | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减:库存股 | 其他综合收益         | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计          |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|----------------|------|----------------|------------------|------------------|
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |                |      |                |                  |                  |
| 一、上年期末余额              | 887,387,812.00   | -      | -   | -  | 2,072,216,886.64 | -     | 76,108,346.61  | -    | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |
| 加:会计政策变更              | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 前期差错更正                | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 其他                    | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 二、本年期初余额              | 887,387,812.00   | -      | -   | -  | 2,072,216,886.64 | -     | 76,108,346.61  | -    | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 266,216,344.00   | -      | -   | -  | -266,216,344.00  | -     | -32,740,245.04 | -    | 5,379,246.80   | -137,938,219.31  | -165,299,217.55  |
| (一)综合收益总额             | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -32,740,245.04 | -    | -              | 53,792,468.01    | 21,052,222.97    |
| (二)所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1.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               | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1.提取盈余公积              | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 5,379,246.80   | -191,730,687.32  | -186,351,440.52  |
| 2.对所有者(或股东)的分配        | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 5,379,246.80   | -5,379,246.80    | -                |
| 3.其他                  | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -186,351,440.52  | -186,351,440.52  |
| (四)所有者权益内部结转          | 266,216,344.00   | -      | -   | -  | -266,216,344.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1.资本公积转增资本(或股本)       | 266,216,344.00   | -      | -   | -  | -266,216,344.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)       | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 3.盈余公积弥补亏损            | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 4.其他                  | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| (五)专项储备               | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1.本期提取                | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 2.本期使用                | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| (六)其他                 | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 四、本期期末余额              | 1,153,604,156.00 | -      | -   | -  | 1,806,000,542.64 | -     | 43,368,101.57  | -    | 300,348,168.54 | 1,258,118,390.55 | 4,561,439,359.30 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

陈爽

王瑞

金红

金红

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度所有者权益变动表 (续)  
(金额单位为人民币元)

|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益         | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计          |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|----------------|------|----------------|------------------|------------------|
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |                |      |                |                  |                  |
| 一、上年期末余额              | 682,606,009.00 | -      | -   | -  | 2,276,998,689.64 | -     | 146,467,143.85 | -    | 216,245,251.24 | 830,890,837.29   | 4,153,207,931.02 |
| 加：会计政策变更              | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 前期差错更正                | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 其他                    | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 二、本年期初余额              | 682,606,009.00 | -      | -   | -  | 2,276,998,689.64 | -     | 146,467,143.85 | -    | 216,245,251.24 | 830,890,837.29   | 4,153,207,931.02 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -70,358,797.24 | -    | 78,723,670.50  | 565,165,772.57   | 573,530,645.83   |
| （一）综合收益总额             | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -70,358,797.24 | -    | -              | 787,236,704.96   | 716,877,907.72   |
| （二）所有者投入和减少资本         | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1. 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               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1. 提取盈余公积             | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 78,723,670.50  | -222,070,932.39  | -143,347,261.89  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | 78,723,670.50  | -78,723,670.50   | -                |
| 3. 其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -143,347,261.89  | -143,347,261.89  |
| （四）所有者权益内部结转          | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      | 204,781,803.00 | -      | -   | -  | -204,781,803.00  | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 4. 其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| （五）专项储备               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 1. 本期提取               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 2. 本期使用               | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| （六）其他                 | -              | -      | -   | -  | -                | -     | -              | -    | -              | -                | -                |
| 四、本期期末余额              | 887,387,812.00 | -      | -   | -  | 2,072,216,886.64 | -     | 76,108,346.61  | -    | 294,968,921.74 | 1,396,056,609.86 | 4,726,738,576.85 |

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈爽

主管会计工作负责人：

于晓波

陈爽 印

会计机构负责人：

金红

## 一、公司基本情况

### 1. 公司注册地址、组织形式、总部地址及注册资本

- (1) 注册地址: 上海市嘉定区清河路 55 号嘉宝商厦 6-7 楼
- (2) 组织形式: 股份有限公司(上市)
- (3) 办公地址: 上海市嘉定区依玛路 333 弄 1-6 号嘉宝大厦 10-15F
- (4) 注册资本: 1,153,604,156.00 元

### 2. 公司设立情况

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

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

### 3. 公司经营范围

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

### 4. 本财务报告的批准报出日: 2019 年 4 月 8 日

本公司的营业期限: 永久



5. 本年度财务报表合并范围

| 序号 | 子公司                                      | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----|------------------------------------------|---------|---------|
| 1  | 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司                          | 合并      | 合并      |
| 2  | 上海盛创科技园发展有限公司                            | 合并      | 合并      |
| 3  | 上海嘉宝神马房地产有限公司                            | 合并      | 合并      |
| 4  | 上海嘉宝新菊房地产有限公司                            | 合并      | 合并      |
| 5  | 上海嘉定颐和电机电脑有限公司                           | 合并      | 合并      |
| 6  | 上海嘉宝劳动服务有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 7  | 上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司                           | 不合并     | 合并 1 月份 |
| 8  | 上海嘉宝物业服务有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 9  | 上海宝菊房地产开发有限公司                            | 合并      | 合并      |
| 10 | 上海嘉定颐和苗木有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 11 | 上海嘉宝联友房地产有限公司                            | 合并      | 合并      |
| 12 | 昆山嘉宝网尚置业有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 13 | 上海嘉宏房地产有限责任公司                            | 合并      | 合并      |
| 14 | 上海嘉宝锦熙置业有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 15 | 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司                         | 合并      | 合并      |
| 16 | 上海奇伊投资管理咨询有限公司                           | 合并      | 合并      |
| 17 | 上海锦博置业有限公司                               | 合并      | 不合并     |
| 18 | 上海尧琛实业有限公司                               | 合并      | 合并      |
| 19 | 上海嘉宝宜合置业有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 20 | 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司                      | 合并      | 合并      |
| 21 | 光控安石（北京）投资管理有限公司                         | 合并      | 合并      |
| 22 | 光大安石（北京）资产管理有限公司                         | 合并      | 合并      |
| 23 | 光控第一太平物业管理（上海）有限公司                       | 合并      | 合并      |
| 24 | 光控安石（上海）商业管理有限公司                         | 合并      | 合并      |
| 25 | 上海安迎投资管理有限公司                             | 合并      | 合并      |
| 26 | EBA (Hong Kong) Asset Management Limited | 合并      | 合并      |
| 27 | EBA Investments Real Estate Partners     | 合并      | 不合并     |
| 28 | CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED           | 合并      | 不合并     |



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

|    |                                      |           |     |
|----|--------------------------------------|-----------|-----|
| 29 | EBA Prosperous Investment Centre LLC | 合并        | 不合并 |
| 30 | 光控安石(横琴)资产管理有限公司                     | 合并        | 合并  |
| 31 | 珠海光石安潮投资有限公司                         | 合并        | 合并  |
| 32 | 上海光稳投资中心(有限合伙)                       | 合并        | 合并  |
| 33 | 上海安潜投资管理有限公司                         | 合并        | 合并  |
| 34 | 上海明悦酒店管理有限公司                         | 合并 2-12 月 | 不合并 |
| 35 | 光控安石-上海一号私募基金                        | 合并 4-12 月 | 不合并 |
| 36 | 上海安功投资有限公司                           | 合并 4-12 月 | 不合并 |
| 37 | 瑞诗房地产开发(上海)有限公司                      | 合并 4-12 月 | 不合并 |

## 二、财务报表编制基础

### 1. 编制基础

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

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

### 2. 持续经营

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1. 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

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

### 4. 记账本位币

记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初

始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

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

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

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

## (3) 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

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

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

# 6. 合并财务报表的编制方法

## (1) 合并范围

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



## (2) 控制的依据

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

## (3) 决策者和代理人

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

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

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

## (4) 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

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

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

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

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

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

## (5) 合并程序

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



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

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

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

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

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

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

#### (6) 特殊交易会计处理

##### 1) 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

## 2) 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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

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

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

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

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

### (2) 共同经营参与方的会计处理

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

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



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

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

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

#### 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

#### 9. 外币业务和外币报表折算

##### (1) 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

##### (2) 外币财务报表的折算

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

#### 10. 金融工具

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。

## (2) 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 2) 应收款项

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

### 3) 可供出售金融资产

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

### 4) 持有至到期投资

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

## (3) 金融资产的计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量, 但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 按照成本计量; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

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

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



#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 所转移金融资产的账面价值;

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终止确认部分 (在此种情况下, 所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分) 之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

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

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额, 按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值, 对该累计额进行分摊后确定。

#### (5) 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

#### (6) 金融负债的计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值后续计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

#### (7) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### (8) 金融资产减值测试方法及会计处理方法

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

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

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

### 11. 应收票据及应收账款

#### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

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

#### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据:

|             |                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) 按款项性质的组合 | 对于未单项计提坏账准备的应收款项按款项性质特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算应计提的坏账准备。 |
| 2) 按款项账龄的组合 | 对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算应计提的坏账准备。     |



按组合计提坏账准备的计提方法

|             |       |
|-------------|-------|
| 1) 按款项性质的组合 | 个别认定法 |
| 2) 按款项账龄的组合 | 账龄分析法 |

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

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

## 12. 存货

### (1) 存货的类别

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

### (2) 发出存货的计价方法

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

存货发出时的成本按加权平均法核算, 产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

### (3) 确定不同类别存货可变现净值的依据

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



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

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

#### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

### 13. 划分为持有待售类别

#### (1) 划分为持有待售类别的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组, 确认为持有待售类别:

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

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

#### (2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14. 长期股权投资

##### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

##### (2) 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“三.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:



1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用, 应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

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

4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### 1) 成本法后续计量

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

#### 2) 权益法后续计量

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

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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



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

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

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

### 4) 处置部分股权的处理

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

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

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

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

### 6) 处置长期股权投资的处理

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

## 15. 投资性房地产

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



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

| 类别    | 预计使用寿命 (年) | 预计净残值率 (%) | 年折旧(摊销)率 (%) |
|-------|------------|------------|--------------|
| 建筑物   | 20 年       | 4.00       | 4.80         |
| 土地使用权 | 50 年       | -          | 2.00         |

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

## 16. 固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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

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

### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

## 17. 在建工程

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

## 18. 借款费用

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

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

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

## 19. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、软件等。无形资产以实际成本计量。

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

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

### 内部研究、开发支出会计政策

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

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

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

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

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。



## 20. 长期资产减值

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

## 21. 长期待摊费用

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

## 22. 职工薪酬

### (1) 短期薪酬

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

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

### (2) 离职后福利

#### 1) 设定提存计划

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

## 2) 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

①根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

②设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

③确定应当计入当期损益的金额。

④确定应当计入其他综合收益的金额。

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

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

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

### (3) 辞退福利

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

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

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

### (4) 其他长期职工福利

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

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

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



为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

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

## 23. 预计负债

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

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

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

## 24. 公允价值计量

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

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

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 优先使用相关可观察输入值, 只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 第一层次输入值, 在计量日能够取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价; 第二层次输入值, 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值; 第三层次输入值, 相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 25. 收入确认

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



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

#### (1) 销售商品

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

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

#### (2) 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的证据时, 确认营业收入的实现; 劳务的开始和完成分属不同会计年度的, 在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定, 与交易相关的价款能够流入, 已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时, 按完工百分比法确认营业收入的实现; 长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时, 按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

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

#### (3) 让渡资产使用权

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

### 26. 政府补助

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的

期间, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

### (3) 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

### (4) 政府补助在利润表中的核算

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

### (5) 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;

存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;

属于其他情况的, 直接计入当期损益。

## 27. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

## 28. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

### (1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。



## (2) 融资租赁的会计处理方法

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

## 29. 商誉

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

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

## 30. 重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要的会计政策变更

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



#### 四、税项

##### 1. 主要税种及税率

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

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

## 五、合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

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

#### (1) 其他原因造成使用权受到限制的资产

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 定期存单质押 | 1,130,000,000.00 | 1,130,000,000.00 |
| 共管账户资金 | -                | -                |
| 合计     | 1,130,000,000.00 | 1,130,000,000.00 |

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

### 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

| 项目                       | 期末余额           | 期初余额          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| 交易性金融资产                  | 53,176,371.81  | 70,210,854.28 |
| 其中：债务工具投资                | -              | -             |
| 权益工具投资                   | 47,877,540.75  | 63,637,905.00 |
| 衍生金融资产                   | -              | -             |
| 其他                       | 5,298,831.06   | 6,572,949.28  |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 89,285,410.96  | 29,056,825.66 |
| 其中：债务工具投资                | -0.00          | -             |
| 权益工具投资                   | 89,285,410.96  | 29,056,825.66 |
| 其他                       | -              | -             |
| 合计                       | 142,461,782.77 | 99,267,679.94 |

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

### 3. 应收票据及应收账款

#### (1) 应收票据及应收账款汇总情况

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

#### (2) 应收账款

##### 1) 应收账款分类披露:

| 类别                    | 期末余额           |        |              |        |                |
|-----------------------|----------------|--------|--------------|--------|----------------|
|                       | 账面余额           |        | 坏账准备         |        | 账面价值           |
|                       | 金额             | 比例%    | 金额           | 计提比例%  |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | -              | -      | -            | -      | -              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 109,549,546.41 | 99.55  | 916,529.81   | 0.84   | 108,633,016.60 |
| 组合 1 性质组合             | 90,889,986.60  | 82.59  | -            | -      | 90,889,986.60  |
| 组合 2 账龄组合             | 18,659,559.81  | 16.96  | 916,529.81   | 4.91   | 17,743,030.00  |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 500,000.00     | 0.45   | 500,000.00   | 100.00 | -              |
| 合计                    | 110,049,546.41 | 100.00 | 1,416,529.81 | 1.29   | 108,633,016.60 |

| 类别                    | 期初余额           |        |              |        | 账面价值           |
|-----------------------|----------------|--------|--------------|--------|----------------|
|                       | 账面余额           |        | 坏账准备         |        |                |
|                       | 金额             | 比例%    | 金额           | 计提比例%  |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | -              | -      | -            | -      | -              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 104,806,941.04 | 99.53  | 829,691.40   | 0.79   | 103,977,249.64 |
| 组合 1 性质组合             | 101,433,691.17 | 96.32  | -            | -      | 101,433,691.17 |
| 组合 2 账龄组合             | 3,373,249.87   | 3.20   | 829,691.40   | 24.60  | 2,543,558.47   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 500,000.00     | 0.47   | 500,000.00   | 100.00 | -              |
| 合计                    | 105,306,941.04 | 100.00 | 1,329,691.40 | 1.26   | 103,977,249.64 |



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

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

| 账龄      | 期初余额         |            |        |
|---------|--------------|------------|--------|
|         | 应收账款         | 坏账准备       | 计提比例%  |
| 1 年以内   | 2,569,244.70 | 25,686.23  | 1.00   |
| 1 至 2 年 | -            | -          | -      |
| 2 至 3 年 | -            | -          | -      |
| 3 至 4 年 | -            | -          | -      |
| 4 至 5 年 | -            | -          | -      |
| 5 年以上   | 804,005.17   | 804,005.17 | 100.00 |
| 合计      | 3,373,249.87 | 829,691.40 | 24.60  |

组合中, 采用款项性质计提坏账准备的应收账款:

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

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 项目              | 期初余额           |      |       |
|-----------------|----------------|------|-------|
|                 | 应收账款           | 坏账准备 | 计提比例% |
| 瑞诗房地产开发(上海)有限公司 | 39,900,000.00  | -    | -     |
| 上海光魅投资中心(有限合伙)  | 17,317,643.84  | -    | -     |
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 12,780,205.48  | -    | -     |
| 湘潭三奇商业管理有限公司    | 4,673,630.14   | -    | -     |
| 上海光渝投资中心(有限合伙)  | 3,553,972.65   | -    | -     |
| 亿利资源集团有限公司      | 3,380,000.00   | -    | -     |
| 珠海安洲投资有限公司      | 3,333,333.34   | -    | -     |
| 上海光野投资中心(有限合伙)  | 2,995,623.29   | -    | -     |
| 中信信托有限责任公司      | 2,100,000.00   | -    | -     |
| 上海泰琳实业有限公司      | 1,340,000.00   | -    | -     |
| 其他              | 10,059,282.43  | -    | -     |
| 合计              | 101,433,691.17 | -    | -     |

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

| 应收账款(按单位)    | 期末余额       |            |        |          |
|--------------|------------|------------|--------|----------|
|              | 应收账款       | 坏账准备       | 计提比例%  | 计提理由     |
| 武汉新正兴源置业有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 按可收回金额计提 |
| 合计           | 500,000.00 | 500,000.00 |        |          |

| 应收账款(按单位)    | 期初余额       |            |        |          |
|--------------|------------|------------|--------|----------|
|              | 应收账款       | 坏账准备       | 计提比例%  | 计提理由     |
| 武汉新正兴源置业有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 按可收回金额计提 |
| 合计           | 500,000.00 | 500,000.00 |        |          |

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 73,976.81 元;



3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称           | 期末余额          | 坏账准备 | 占应收账款总额的比例 |
|----------------|---------------|------|------------|
| 北京华恒业房地产开发有限公司 | 22,633,986.00 | -    | 20.57      |
| 光控安石大融城私募投资基金  | 16,335,616.44 | -    | 14.84      |
| 上海光丹投资中心(有限合伙) | 11,440,356.18 | -    | 10.40      |
| 上海光兰投资中心(有限合伙) | 10,065,805.56 | -    | 9.15       |
| 上海光魅投资中心(有限合伙) | 5,990,232.90  | -    | 5.44       |
| 合计             | 66,465,997.08 | -    | 60.40      |

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

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

(2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

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

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



## 5. 其他应收款

### (1) 其他应收款

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

### (2) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

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

### (3) 其他应收款

#### 1) 其他应收款分类披露:

| 类别                     | 期末余额           |        |                |        |                |
|------------------------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|
|                        | 账面余额           |        | 坏账准备           |        | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例%    | 金额             | 计提比例%  |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | 17,815,493.18  | 3.27   | 13,615,493.18  | 76.43  | 4,200,000.00   |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 527,125,246.88 | 96.57  | 106,305,256.23 | 20.17  | 420,819,990.65 |
| 组合 1 性质组合              | 411,765,722.86 | 75.44  | -              | -      | 411,765,722.86 |
| 组合 2 账龄组合              | 115,359,524.02 | 21.13  | 106,305,256.23 | 92.15  | 9,054,267.79   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 900,000.00     | 0.16   | 900,000.00     | 100.00 | -              |
| 合计                     | 545,840,740.06 | 100.00 | 120,820,749.41 | 22.13  | 425,019,990.65 |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 类别                     | 期初余额           |        |                |       |                |
|------------------------|----------------|--------|----------------|-------|----------------|
|                        | 账面余额           |        | 坏账准备           |       | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例%    | 金额             | 计提比例% |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | 17,815,493.18  | 7.04   | 13,615,493.18  | 76.43 | 4,200,000.00   |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 235,160,641.83 | 92.96  | 108,319,566.55 | 46.06 | 126,841,075.28 |
| 组合 1 性质组合              | 122,582,928.65 | 48.46  | -              | -     | 122,582,928.65 |
| 组合 2 账龄组合              | 112,577,713.18 | 44.50  | 108,319,566.55 | 96.22 | 4,258,146.63   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | -              | -      | -              | -     | -              |
| 合计                     | 252,976,135.01 | 100.00 | 121,935,059.73 | 48.20 | 131,041,075.28 |

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

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

| 其他应收款 (按单位) | 期初余额          |               |       |          |
|-------------|---------------|---------------|-------|----------|
|             | 其他应收款         | 坏账准备          | 计提比例% | 计提理由     |
| 上海嘉达利工贸发展公司 | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 | 76.43 | 按可收回金额计提 |
| 合计          | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 |       |          |

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

| 账龄      | 期末余额           |                |        |
|---------|----------------|----------------|--------|
|         | 其他应收款          | 坏账准备           | 计提比例%  |
| 1 年以内   | 8,648,003.80   | 405,146.88     | 4.68   |
| 1 至 2 年 | 1,177,960.45   | 471,184.18     | 40.00  |
| 2 至 3 年 | 517,673.00     | 414,138.40     | 80.00  |
| 3 年以上   | 105,015,886.77 | 105,014,786.77 | 100.00 |
| 合计      | 115,359,524.02 | 106,305,256.23 | 92.15  |

| 账龄      | 期初余额           |                |       |
|---------|----------------|----------------|-------|
|         | 其他应收款          | 坏账准备           | 计提比例% |
| 1 年以内   | 2,066,824.62   | 79,981.53      | 3.87  |
| 1 至 2 年 | 3,730,829.51   | 1,492,171.80   | 40.00 |
| 2 至 3 年 | 1,441.37       | 1,153.10       | 80.00 |
| 3 年以上   | 106,778,617.68 | 106,746,260.12 | 99.97 |
| 合计      | 112,577,713.18 | 108,319,566.55 | 96.22 |



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

组合中, 采用款项性质计提坏账准备的其他应收款:

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

| 项目                  | 期初余额           |      |       |
|---------------------|----------------|------|-------|
|                     | 其他应收款          | 坏账准备 | 计提比例% |
| 上海市嘉定区住房保障和房屋管理局    | 57,608,243.40  | -    | -     |
| 卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司 | 20,000,000.00  | -    | -     |
| 上海绿洲投资控股集团有限公司      | 14,500,000.00  | -    | -     |
| 上海徐行工业发展有限公司        | 10,000,000.00  | -    | -     |
| 上海明悦酒店管理有限公司        | 10,000,000.00  | -    | -     |
| 其他零星                | 10,474,685.25  | -    | -     |
| 合计                  | 122,582,928.65 | -    | -     |

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

| 其他应收款(按单位)            | 期末余额       |            |        |      |
|-----------------------|------------|------------|--------|------|
|                       | 其他应收款      | 坏账准备       | 计提比例%  | 计提理由 |
| 深圳市正裕股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 900,000.00 | 900,000.00 | 100.00 | -    |
| 合计                    | 900,000.00 | 900,000.00 |        |      |

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 4,362,687.38 元。



3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

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

6. 存货

(1) 存货分类

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

“开发成本”主要项目:

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

“开发产品”主要项目信息:

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

(2) 存货跌价准备

按性质分类:

| 项目      | 期初余额       | 本期增加金额 |    | 本期减少金额 |    | 期末余额       | 备注 |
|---------|------------|--------|----|--------|----|------------|----|
|         |            | 计提     | 其他 | 转回或转销  | 其他 |            |    |
| 原材料     | 118,369.61 | -      | -  | -      | -  | 118,369.61 | -  |
| 库存商品    | 83,346.61  | -      | -  | -      | -  | 83,346.61  | -  |
| 开发成本    | -          | -      | -  | -      | -  | -          | -  |
| 开发产品    | -          | -      | -  | -      | -  | -          | -  |
| 低值易耗品   | 155,861.45 | -      | -  | -      | -  | 155,861.45 | -  |
| 消耗性生物资产 | -          | -      | -  | -      | -  | -          | -  |
| 合计      | 357,577.67 | -      | -  | -      | -  | 357,577.67 | -  |

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

7. 其他流动资产

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

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



8. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

| 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: | -              | -            | -              | -              | -            | -              |
| 按公允价值计量的  | 69,744,297.88  | 648,895.76   | 69,095,402.12  | 113,397,957.93 | 648,895.76   | 112,749,062.17 |
| 按成本计量的    | 164,705,650.66 | 1,161,603.81 | 163,544,046.85 | 553,105,650.66 | 1,161,603.81 | 551,944,046.85 |
| 其他        | -              | -            | -              | -              | -            | -              |
| 合计        | 234,449,948.54 | 1,810,499.57 | 232,639,448.97 | 666,503,608.59 | 1,810,499.57 | 664,693,109.02 |

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产:

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



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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

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

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

| 项目          | 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 |
| 融资租赁款       | -             | -    | -             | -    | -    | -    |
| 其中: 未实现融资收益 | -             | -    | -             | -    | -    | -    |
| 分期收款销售商品    | -             | -    | -             | -    | -    | -    |
| 分期收款提供劳务    | -             | -    | -             | -    | -    | -    |
| 其他          | 85,169,774.09 | -    | 85,169,774.09 | -    | -    | -    |
| 合计          | 85,169,774.09 | -    | 85,169,774.09 | -    | -    | -    |

长期应收款期末数比期初数增加 85,169,774.09 元, 增加原因主要为: 本期不动产资产管理业务超额管理费收入确认的长期应收款。



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

10. 长期股权投资

| 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 | 权益法下确认的损益      | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放股利或利润 | 计提减值准备 |                |              |
| 一、合营企业                                |                |                |      |                |          |        |           |        |                |              |
| 香港嘉达利发展有限公司                           | 5,000,000.00   | -              | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 5,000,000.00   | 5,000,000.00 |
| 上海光渝投资中心(有限合伙)                        | 223,308,570.52 | -              | -    | 62,714,414.92  | -        | -      | -         | -      | 286,022,985.44 | -            |
| 珠海安石宜源投资中心(有限合伙)                      | -              | 220,100,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 220,100,000.00 | -            |
| 上海光丹投资中心(有限合伙)                        | -              | 490,100,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 490,100,000.00 | -            |
| 上海光翎投资中心(有限合伙)                        | -              | 450,000,000.00 | -    | 171,737,968.02 | -        | -      | -         | -      | 621,737,968.02 | -            |
| 珠海安石宜源投资中心(有限合伙)                      | -              | 41,000,000.00  | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 41,000,000.00  | -            |
| 宜兴光迪投资中心(有限合伙)                        | -              | 264,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 264,000,000.00 | -            |
| 珠海安石宜晟投资中心                            | -              | 302,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 302,000,000.00 | -            |
| 珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)                      | -              | 57,400,000.00  | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 57,400,000.00  | -            |
| 珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)                      | -              | 150,100,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 150,100,000.00 | -            |
| 上海雷泰投资中心(有限合伙)                        | -              | 180,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 180,000,000.00 | -            |
| 珠海安石宜竺投资中心(有限合伙)                      | -              | 22,500,000.00  | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 22,500,000.00  | -            |
| 上海光野投资中心(有限合伙)                        | -              | 100,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 100,000,000.00 | -            |
| 上海光妍投资中心(有限合伙)                        | -              | 301,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 301,000,000.00 | -            |
| 上海光魅投资中心(有限合伙)                        | -              | 460,000,000.00 | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 460,000,000.00 | -            |
| EBA Investments Real Estate Fund,L.P. | -              | 41,007,620.00  | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 41,007,620.00  | -            |
| 珠海安岩投资管理有限公司                          | -              | 5,000,000.00   | -    | -5,000,000.00  | -        | -      | -         | -      | -              | -            |
| 上海建工安皓股权投资基金管理有限公司                    | -              | 5,500,000.00   | -    | -              | -        | -      | -         | -      | 5,500,000.00   | -            |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

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



## 11. 投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

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

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



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

12. 固定资产

(1) 固定资产汇总情况

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

(2) 固定资产情况

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

### 13. 在建工程

#### (1) 在建工程汇总情况

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

#### (2) 在建工程情况

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

#### (3) 重要在建工程项目本期变动情况

| 项目名称     | 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             |
|----------|------|------------------|------------|----------|------------------|
| 上海明悦项目   | -    | 1,250,505,336.67 | -          | -        | 1,250,505,336.67 |
| 光大安石中心项目 | -    | 1,877,165,059.23 | -          | -        | 1,877,165,059.23 |
| 合计       | -    | 3,127,670,395.90 | -          | -        | 3,127,670,395.90 |

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



#### 14. 无形资产

##### (1) 无形资产情况

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

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



## 15. 商誉

### (1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称或<br>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 | 其他 | 处置   | 其他 |                  |
| 光大安石（北京）<br>房地产投资顾问有<br>限公司 | 1,263,692,231.81 | -       | -  | -    | -  | 1,263,692,231.81 |

### (2) 商誉减值准备

| 被投资单位名称或<br>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   | 其他 | 处置   | 其他 |      |
| 光大安石（北京）<br>房地产投资顾问有<br>限公司 | -    | -    | -  | -    | -  | -    |

#### 商誉的形成:

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

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

#### 资产组认定:

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

#### 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法:

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

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

#### 商誉减值测试结果:

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

## 16. 长期待摊费用

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

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

## 17. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵消的递延所得税资产

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

### (2) 未经抵消的递延所得税负债

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

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



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

#### 18. 其他非流动资产

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

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

#### 19. 应付票据及应付账款

##### (1) 按项目列示

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

##### (2) 应付账款情况

##### 1) 应付账款列示:

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

2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

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

20. 预收款项

(1) 预收账款列示:

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

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款

| 项目  | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-----|----------------|-----------|
| 购房者 | 844,201,165.00 | 未达到结转收入条件 |
| 合计  | 844,201,165.00 |           |

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



## 21. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

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

### (2) 短期薪酬列示

| 项目            | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 136,212,790.91 | 309,281,043.40 | 219,950,225.56 | 225,543,608.75 |
| 2、职工福利费       | 60.00          | 3,022,434.42   | 2,968,835.89   | 53,658.53      |
| 3、社会保险费       | 285,970.92     | 9,488,415.57   | 9,574,706.11   | 199,680.38     |
| 其中: 医疗保险费     | 250,895.83     | 8,398,950.81   | 8,471,562.73   | 178,283.91     |
| 工伤保险费         | 14,692.38      | 306,569.63     | 314,129.46     | 7,132.55       |
| 生育保险费         | 20,382.71      | 782,895.13     | 789,013.92     | 14,263.92      |
| 4、住房公积金       | 94,999.00      | 7,624,803.00   | 7,719,802.00   | -              |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 1,458,345.66   | 2,735,699.07   | 1,942,634.29   | 2,251,410.44   |
| 6、短期带薪缺勤      | -              | -              | -              | -              |
| 7、短期利润分享计划    | -              | -              | -              | -              |
| 合计            | 138,052,166.49 | 332,152,395.46 | 242,156,203.85 | 228,048,358.10 |

### (3) 设定提存计划列示

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

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

## 22. 应交税费

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

## 23. 其他应付款

### (1) 其他应付款

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

### (2) 应付利息情况

| 项目       | 期末余额           | 期初余额       |
|----------|----------------|------------|
| 长期借款应付利息 | 18,982,265.92  | 725,694.44 |
| 企业债券利息   | 97,570,373.01  | -          |
| 短期借款应付利息 | 530,410.96     | -          |
| 合计       | 117,083,049.89 | 725,694.44 |

### (3) 应付股利情况

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



(4) 其他应付款

1) 按款项账龄列示其他应付款

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

1) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

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

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

其他应付款期末数比期初数增加 1,665,433,120.20 元, 增加 186.80%, 增加原因主要是: 动迁配套房项目收到的往来款和下属子公司少数股东往来款;

24. 一年内到期的非流动负债

| 项目          | 期末余额             | 期初余额          |
|-------------|------------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款  | 1,800,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 一年内到期的应付债券  | 879,799,000.00   | -             |
| 一年内到期的长期应付款 | 80,000,000.00    | -             |
| 合计          | 2,759,799,000.00 | 40,000,000.00 |

一年内到期的非流动负债期末数比期初数增加 2,719,799,000.00 元, 增加比例为 6,799.50%, 增加原因主要是: 光控安石-上海私募投资基金纳入公司合并报表范围增加的 1 年内到期的长期借款及公司 14 嘉宝债 1 年内到期。

## 25. 长期借款

### (1) 长期借款分类

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

长期借款期末数比期初数增加 3,374,564,151.00 元，增加 674.91%，增加原因主要是：光控安石-上海一号私募投资基金下属企业纳入公司合并报表范围增加的长期银行借款。抵押情况详见附注五.49。

## 26. 应付债券

### (1) 应付债券

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



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

| 债券名称           | 面值               | 发行日期       | 债券期限 | 发行金额             | 期初余额           | 本期发行             | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还         | 其他转出           | 期末余额             |
|----------------|------------------|------------|------|------------------|----------------|------------------|---------|-------|--------------|----------------|------------------|
| 14 嘉宝债         | 960,000,000.00   | 2014.10.23 | 5 年  | 960,000,000.00   | 889,079,071.64 | -                | -       | -     | 9,280,071.64 | 879,799,000.00 | -                |
| 资产支持票据         | 651,000,000.00   | 2018.10.30 | 18 年 | 651,000,000.00   | -              | 651,000,000.00   | -       | -     | -            | -              | 651,000,000.00   |
| 18 光大嘉宝 PPN001 | 1,000,000,000.00 | 2018.1.30  | 3 年  | 1,000,000,000.00 | -              | 1,000,000,000.00 | -       | -     | -            | -              | 1,000,000,000.00 |
| 18 光大嘉宝 PPN002 | 200,000,000.00   | 2018.7.3   | 3 年  | 200,000,000.00   | -              | 200,000,000.00   | -       | -     | -            | -              | 200,000,000.00   |
| 18 光大嘉宝 PPN003 | 400,000,000.00   | 2018.9.7   | 3 年  | 400,000,000.00   | -              | 400,000,000.00   | -       | -     | -            | -              | 400,000,000.00   |
| 18 光大嘉宝 PPN004 | 400,000,000.00   | 2018.12.4  | 3 年  | 400,000,000.00   | -              | 400,000,000.00   | -       | -     | -            | -              | 400,000,000.00   |
| 合计             |                  |            |      | 3,611,000,000.00 | 889,079,071.64 | 2,651,000,000.00 | -       | -     | 9,280,071.64 | 879,799,000.00 | 2,651,000,000.00 |

注: 14 嘉宝债一年内在到期转入一年内在到期非流动负债; 本期发行的债券都系分期付息, 到期还本。

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

## 27. 长期应付款

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

### (1) 按款项性质列示长期应付款

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

## 28. 其他非流动负债

| 项目         | 期末余额           | 期初余额 |
|------------|----------------|------|
| 优先级有限合伙人投资 | 203,250,000.00 | -    |
| 合计         | 203,250,000.00 | -    |

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

## 29. 股本

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

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

## 30. 资本公积

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

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



31. 其他综合收益

| 项目                      | 期初余额          | 本期发生额          |                     |                |                | 期末余额          |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|
|                         |               | 本期所得税前发生额      | 减: 前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减: 所得税费用       | 税后归属于母公司       | 税后归属于少数股东     |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益       | -             | -              | -                   | -              | -              | -             |
| 1.重新计量设定受益计划变动额         | -             | -              | -                   | -              | -              | -             |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益      | -             | -              | -                   | -              | -              | -             |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益        | 76,062,787.94 | -41,567,724.95 | -                   | -10,913,415.01 | -31,674,176.87 | 1,019,866.93  |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益       | -             | -              | -                   | -              | -              | -             |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益      | 76,108,346.61 | -43,653,660.05 | -                   | -10,913,415.01 | -32,740,245.04 | -             |
| 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            | -45,558.67    | 2,085,935.10   | -                   | -              | 1,066,068.17   | 1,019,866.93  |
| 其他综合收益合计                | 76,062,787.94 | -41,567,724.95 | -                   | -10,913,415.01 | -31,674,176.87 | 44,388,611.07 |

### 32. 盈余公积

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

### 33. 未分配利润

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

### 34. 营业收入和营业成本

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



### 35. 税金及附加

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

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

### 36. 销售费用

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

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

### 37. 管理费用

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

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

### 38. 财务费用

| 项目     | 本期发生额          | 上期发生额         |
|--------|----------------|---------------|
| 利息费用   | 287,161,440.36 | 67,349,663.37 |
| 减:利息收入 | 44,732,328.58  | 42,491,179.36 |
| 利息净支出  | 242,429,111.78 | 24,858,484.01 |
| 汇兑损失   | 8,184.30       | 565,832.14    |
| 减:汇兑收益 | 97,447.81      | -             |
| 汇兑净损失  | -89,263.51     | 565,832.14    |
| 手续费    | 7,164,251.50   | 1,079,522.43  |
| 合计     | 249,504,099.77 | 26,503,838.58 |

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

### 39. 资产减值损失

| 项目             | 本期发生额         | 上期发生额          |
|----------------|---------------|----------------|
| 一、坏账损失         | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |
| 二、存货跌价损失       | -             | -              |
| 三、可供出售金融资产减值损失 | -             | -              |
| 合计             | -4,288,710.57 | -11,247,311.36 |



#### 40. 其他收益

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

#### 41. 投资收益

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

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

#### 42. 公允价值变动收益

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

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

#### 43. 资产处置收益

| 资产处置收益的来源 | 本期发生额      | 上期发生额         |
|-----------|------------|---------------|
| 固定资产处置收益  | 880,251.75 | 14,725,969.17 |
| 合计        | 880,251.75 | 14,725,969.17 |

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

#### 44. 营业外收入

| 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 |
|------|--------------|--------------|---------------|
| 地方奖励 | 324,000.00   | 5,834,896.00 | 324,000.00    |
| 其他   | 1,440,965.36 | 1,779,090.41 | 1,440,965.36  |
| 合计   | 1,764,965.36 | 7,613,986.41 | 1,764,965.36  |

#### 45. 营业外支出

| 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 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 公益性捐赠支出     | 216,200.00 | 150,000.00 | 216,200.00    |
| 非流动资产毁损报废损失 | 14,014.58  | -          | 14,014.58     |
| 其他          | 651,446.78 | -          | 651,446.78    |
| 合计          | 881,661.36 | 150,000.00 | 881,661.36    |

#### 46. 所得税费用

##### (1) 所得税费用表

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



(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

47. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额 | 上期发生额            |
|-----------|-------|------------------|
| 为关联公司质押担保 | -     | 1,130,000,000.00 |
| 委托贷款      | -     | 470,000,000.00   |
| 合计        | -     | 1,600,000,000.00 |

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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



(2) 现金和现金等价物的构成

| 项目                          | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 一、现金                        | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |
| 其中：库存现金                     | 16,807.73        | 23,778.89        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 4,612,037,174.56 | 1,309,124,237.39 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 526,444,067.96   | 764,956,545.87   |
| 可用于支付的存放中央银行款项              | -                | -                |
| 存放同业款项                      | -                | -                |
| 拆放同业款项                      | -                | -                |
| 二、现金等价物                     | -                | -                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              | -                | -                |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 5,138,498,050.25 | 2,074,104,562.15 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | -                | -                |

49. 所有权或使用权受到限制的资产

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

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

50. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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



## 六、合并范围的变更

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称          | 股权取得时点          | 股权取得成本         | 股权取得比例% | 股权取得方式 | 购买日             | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|-----------------|-----------------|----------------|---------|--------|-----------------|----------|---------------|----------------|
| 光控安石-上海一号私募投资基金 | 2018 年 3 月 31 日 | 346,000,000.00 | 30.00   | 股权受让购买 | 2018 年 3 月 31 日 | 控制权转移    | 1,745,667.17  | -93,205,368.43 |
| 上海明悦酒店管理有限公司    | 2018 年 1 月 31 日 | 488,293,145.03 | 100.00  | 股权受让购买 | 2018 年 1 月 31 日 | 控制权转移    | 1,549.74      | -52,298,221.35 |
| 上海锦博置业有限公司      | 2018 年 1 月 1 日  | 178,500,000.00 | 51.00   | 单方面增资  | 2018 年 1 月 1 日  | 控制权转移    | -             | -1,737,564.64  |

#### (2) 合并成本及商誉

|                        | 光控安石-上海一号私募投资基金 | 上海明悦酒店管理有限公司   | 上海锦博置业有限公司     |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 合并成本                   |                 | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| 现金                     | 346,000,000.00  | -              | -              |
| 非现金资产的公允价值             | -               | -              | -              |
| 发行或承担的债务的公允价值          | -               | -              | -              |
| 发行的权益性证券的公允价值          | -               | -              | -              |
| 或有对价的公允价值              | -               | -              | -              |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值    | -               | -              | -              |
| 其他                     | -               | -              | -              |
| 合并成本合计                 | 346,000,000.00  | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| 减: 取得的可辨认净资产公允价值       | 346,000,000.00  | 488,293,145.03 | 178,500,000.00 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值 | -               | -              | -              |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

| 项目        | 光控安石-上海一号私募投资基金  |                  | 上海明悦酒店管理有限公司     |                 | 上海锦博置业有限公司     |                |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
|           | 购买日公允价值          | 购买日账面价值          | 购买日公允价值          | 购买日账面价值         | 购买日公允价值        | 购买日账面价值        |
| 资产:       | -                | -                | -                | -               | -              | -              |
| 货币资金      | 131,512,322.50   | 131,512,322.50   | 368,089.82       | 368,089.82      | 185,558,229.44 | 185,558,229.44 |
| 应收款项      | 48,668,256.86    | 48,668,256.86    | 2,530,053.27     | 2,530,053.27    | 97,095,067.53  | 97,095,067.53  |
| 存货        | 4,139,927,323.16 | 3,987,498,328.35 | -                | -               | 760,795,958.64 | 758,250,121.43 |
| 其他流动资产    | 31,109,319.36    | 31,109,319.36    | -                | -               | 1,313,799.11   | 1,313,799.11   |
| 固定资产      | 1,030,475.14     | 1,030,475.14     | 1,238,181,406.90 | 119,064,059.51  | -              | -              |
| 无形资产      | 110,302.88       | 110,302.88       | 432,994,923.21   | 41,628,605.61   | -              | -              |
| 长期待摊费用    | -                | -                | 20,384,233.08    | 20,384,233.08   | -              | -              |
| 负债:       | -                | -                | -                | -               | -              | -              |
| 借款        | 2,770,000,000.00 | 2,770,000,000.00 | 779,500,000.00   | 779,500,000.00  | 470,000,000.00 | 470,000,000.00 |
| 应付款项      | 172,435,818.76   | 172,435,818.76   | 49,044,645.00    | 49,044,645.00   | 224,763,054.72 | 224,763,054.72 |
| 递延所得税负债   | 256,588,847.81   | 189,901,162.58   | 377,620,916.25   | -               | -              | -              |
| 净资产       | -                | -                | -                | -               | -              | -              |
|           | 1,153,333,333.33 | 1,067,592,023.75 | 488,293,145.03   | -644,569,603.71 | 350,000,000.00 | 347,454,162.79 |
| 减: 少数股东权益 | 807,333,333.33   | 747,314,416.63   | -                | -               | 171,500,000.00 | 170,252,539.76 |
| 取得的净资产    | 346,000,000.00   | 320,277,607.12   | 488,293,145.03   | -644,569,603.71 | 178,500,000.00 | 177,201,623.03 |



## 七、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

| 子公司名称                          | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质          | 持股比例%  |        | 取得方式    |
|--------------------------------|-------|-----|---------------|--------|--------|---------|
|                                |       |     |               | 直接     | 间接     |         |
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司                | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海宝菊房地产开发有限公司                  | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | -      | 100.00 | 投资设立    |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司                  | 上海    | 上海  | 房地产开发经营, 物业管理 | 90.00  | -      | 非同一控制合并 |
| 上海嘉宝物业服务有限公司                   | 上海    | 上海  | 物业管理、五金交电、建材等 | 40.00  | 54.00  | 投资设立    |
| 上海盛创科技园发展有限公司                  | 上海    | 上海  | 科技园建设, 实业投资等  | 51.00  | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司                  | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝新菊房地产有限公司                  | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司                 | 上海    | 上海  | 电机电脑机电产品及物业租赁 | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海嘉定颐和苗木有限公司                   | 上海    | 上海  | 苗木种植、培育       | -      | 100.00 | 投资设立    |
| 上海嘉宝劳动服务有限公司                   | 上海    | 上海  | 劳动服务、劳力输出     | 60.00  | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司                  | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 65.00  | -      | 投资设立    |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司                   | 昆山    | 昆山  | 房地产开发经营       | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司                   | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 60.00  | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司               | 上海    | 上海  | 投资管理          | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海奇伊投资管理咨询有限公司                 | 上海    | 上海  | 投资咨询          | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海尧琛实业有限公司                     | 上海    | 上海  | 企业管理          | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 上海嘉宝宜合置业有限公司                   | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | -      | 100.00 | 投资设立    |
| 上海锦博置业有限公司                     | 上海    | 上海  | 房地产开发经营       | 51.00  | -      | 非同一控制合并 |
| CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED | 香港    | 香港  | 贸易            | 100.00 | -      | 投资设立    |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司            | 北京    | 北京  | 投资咨询          | 51.00  | -      | 非同一控制合并 |
| 光控安石(北京)投资管理有限公司               | 北京    | 北京  | 投资咨询          | -      | 51.00  | 非同一控制合并 |
| 光大安石(北京)资产管理有限公司               | 北京    | 北京  | 投资咨询          | 51.00  | -      | 非同一控制合并 |
| 光控第一太平物业管理(上海)有限公司             | 上海    | 上海  | 物业管理          | -      | 28.05  | 非同一控制合并 |
| 光控安石(上海)商业管理有限公司               | 上海    | 上海  | 投资咨询, 商业管理    | -      | 51.00  | 非同一控制合并 |
| 上海安迎投资管理有限公司                   | 上海    | 上海  | 股权投资管理        | -      | 51.00  | 投资设立    |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 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    |         |
| EBA (Hong Kong) Asset Management Limited | 香港    | 香港  | 投资咨询  | -     | 51.00 | 投资设立    |
| 光控安石(横琴)资产管理有限公司                         | 横琴    | 横琴  | 投资咨询  | -     | 51.00 | 投资设立    |
| 珠海光石安潮投资有限公司                             | 珠海    | 珠海  | 投资咨询  | -     | 42.33 | 投资设立    |
| EBA Investments Real Estate Partners     | 开曼    | 开曼  | 投资管理  | -     | 51.00 | 投资设立    |
| EBA Prosperous Investment Centre LLC     | 美国    | 美国  | 投资管理  | -     | 51.00 | 投资设立    |
| 上海光稳投资中心(有限合伙)                           | 上海    | 上海  | 资产管理  | -     | 30.34 | 投资设立    |
| 上海安潜投资管理有限公司(注)                          | 上海    | 上海  | 投资管理  | -     | 30.34 | 投资设立    |
| 上海明悦酒店管理有限公司                             | 上海    | 上海  | 酒店管理  | -     | 30.34 | 非同一控制合并 |
| 光控安石-上海一号私募基金                            | 上海    | 上海  | 投资咨询  | -     | 30.00 | 非同一控制合并 |
| 上海安功投资有限公司                               | 上海    | 上海  | 投资咨询  | -     | 30.00 | 非同一控制合并 |
| 瑞诗房地产开发(上海)有限公司                          | 上海    | 上海  | 房地产开发 | -     | 30.00 | 非同一控制合并 |

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

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



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 重要的非全资子公司

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

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称               | 期末余额       |            |            |            |            | 期初余额       |            |          |            |            | 金额单位：万元 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|---------|------------|
|                     | 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      |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司       | 67,239.99  | 4,783.82   | 72,023.81  | 51,204.78  | -          | 51,204.78  | 20,164.27  | 4,873.34 | 25,037.61  | 5,089.97   | -       | 5,089.97   |
| 上海盛创科技园发展有限公司       | 17,748.11  | 902.65     | 18,650.76  | 1,378.39   | -          | 1,378.39   | 18,091.99  | 844.77   | 18,936.76  | 1,532.12   | -       | 1,532.12   |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司       | 254,590.10 | 300.56     | 254,890.66 | 122,498.20 | -          | 122,498.20 | 364,443.45 | 215.54   | 364,658.99 | 307,387.17 | -       | 307,387.17 |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司        | 204,332.51 | 3.25       | 204,335.76 | 196,637.61 | -          | 196,637.61 | 179,787.16 | 4.64     | 179,791.80 | 171,405.16 | -       | 171,405.16 |
| 光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 | 180,627.67 | 5,621.66   | 186,249.33 | 99,430.64  | 4,467.44   | 103,898.08 | 176,833.22 | 4,960.92 | 181,794.14 | 126,521.11 | 56.05   | 126,577.16 |
| 光大安石（北京）资产管理有限公司    | 7,701.37   | 5,938.27   | 13,639.64  | 12,568.38  | -          | 12,568.38  | 3,381.48   | 4,522.20 | 7,903.68   | 6,778.74   | -       | 6,778.74   |
| 上海锦博置业有限公司          | 93,915.11  | -          | 93,915.11  | 38,585.04  | 20,758.42  | 59,343.46  | 不适用        | 不适用      | 不适用        | 不适用        | 不适用     | 不适用        |
| 上海光稳投资中心（有限合伙）      | 2,845.86   | 169,057.46 | 171,903.32 | 1,572.69   | 152,578.88 | 154,151.57 | 不适用        | 不适用      | 不适用        | 不适用        | 不适用     | 不适用        |
| 光控安石-上海一号私募投资基金     | 396,824.47 | 271,538.76 | 668,363.23 | 262,335.19 | 300,015.24 | 562,350.43 | 不适用        | 不适用      | 不适用        | 不适用        | 不适用     | 不适用        |



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

2. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 重要合营企业的主要财务信息

| 项目              | 期末余额/本期发生额      |                  | 期初余额/上期发生额      |
|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                 | 上海光渝投资中心 (有限合伙) | 上海光翎投资中心 (有限合伙)  | 上海光渝投资中心 (有限合伙) |
| 流动资产            | 659,285,826.27  | 2,398,954,180.13 | 450,113,838.71  |
| 其中: 现金和现金等价物    | 45,779.51       | 180,675.79       | 1,566,640.24    |
| 非流动资产           | -               | -                | -               |
| 资产合计            | 659,285,826.27  | 2,398,954,180.13 | 450,113,838.71  |
| 流动负债            | 3,586,003.35    | 42,707.67        | 3,586,003.22    |
| 非流动负债           | -               | -                | -               |
| 负债合计            | 3,586,003.35    | 42,707.67        | 3,586,003.22    |
| 少数股东权益          | -               | -                | -               |
| 归属于母公司股东权益      | 655,699,822.92  | 2,398,911,472.46 | 446,527,835.49  |
| 按持股比例计算的净资产份额   | 286,022,985.44  | 621,737,968.02   | 223,308,570.52  |
| 调整事项            | -               | -                | -               |
| 对合营企业权益投资的账面价值  | 286,022,985.44  | 621,737,968.02   | 223,308,570.52  |
| 营业收入            | -               | -                | -               |
| 税金及附加           | -               | 450,000.00       | 20.00           |
| 管理费用            | 9,432,030.68    | 22,918,502.10    | 7,970,523.77    |
| 公允价值变动损益        | 218,592,349.15  | 869,542,684.34   | 87,364,186.86   |
| 投资收益            | -               | 3,066,179.33     | 12,721.97       |
| 财务费用            | -11,668.96      | 15,919,665.88    | -1,706.27       |
| 所得税费用           | -               | -                | -               |
| 净利润             | 209,171,987.43  | 833,320,695.69   | 79,408,071.33   |
| 终止经营的净利润        | -               | -                | -               |
| 其他综合收益          | -               | -                | -               |
| 综合收益总额          | 209,171,987.43  | 833,320,695.69   | 79,408,071.33   |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | -               | -                | -               |



(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的金融资产包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产, 本公司的金融负债包括应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款, 各项金融工具的详细情况说明见本附注 5 相关项目。本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险, 主要包括信用风险、流动性风险、市场风险, 董事会全权负责建立并监督本公司的风险管理架构, 以及制定和监察本公司的风险管理政策。

### 1. 信用风险

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

### 2. 流动性风险

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

### 3. 市场风险

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

#### (1) 汇率风险

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

#### (2) 利率风险

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

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



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

### (3) 其他价格风险

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

## 九、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 项目                     | 期末公允价值         |                |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 第一层次公允价值<br>计量 | 第二层次公允价值<br>计量 | 第三层次公允价值<br>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   | 53,176,371.81  | -              | 89,285,410.96  | 142,461,782.77 |
| 1. 交易性金融资产             | 53,176,371.81  | -              | -              | 53,176,371.81  |
| (1) 债务工具投资             | -              | -              | -              | -              |
| (2) 权益工具投资             | 53,176,371.81  | -              | -              | 53,176,371.81  |
| (3) 衍生金融资产             | -              | -              | -              | -              |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益 | -              | -              | 89,285,410.96  | 89,285,410.96  |
| (1) 债务工具投资             | -              | -              | -              | -              |
| (2) 权益工具投资             | -              | -              | 89,285,410.96  | 89,285,410.96  |
| (二) 可供出售金融资产           | 69,095,402.12  | -              | -              | 69,095,402.12  |
| (1) 债务工具投资             | -              | -              | -              | -              |
| (2) 权益工具投资             | 69,095,402.12  | -              | -              | 69,095,402.12  |
| (3) 其他                 | -              | -              | -              | -              |
| (三) 投资性房地产             | -              | -              | -              | -              |
| 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         | 122,271,773.93 | -              | 89,285,410.96  | 211,557,184.89 |

## 十、关联方及关联交易

### 1. 本公司的母公司情况

| 母公司名称      | 注册地 | 业务性质           | 注册资本      | 母公司对本企业的持股比例% | 母公司对本企业的表决权比例 |
|------------|-----|----------------|-----------|---------------|---------------|
| 宜兴光控投资有限公司 | 宜兴  | 对外投资、投资管理、资产管理 | 60,000 万元 | 29.17         | 29.17         |

本企业的母公司情况的说明:

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

### 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七.1。

### 3. 其他关联方情况

| 其他关联方名称                                  | 其他关联方与本企业关系                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 上海嘉定新城发展有限公司                             | 公司原实际控制人嘉定建业投资开发公司的母公司                               |
| 上海嘉宝公益基金会                                | 系嘉宝公司捐赠设立的公益基金会                                      |
| 上海嘉宝安石置业有限公司                             | 系下属全资子公司的联营企业                                        |
| 广州黄龙信息科技有限公司                             | 上期本公司关键管理人员施加重大影响的企业                                 |
| 武汉新正兴源置业有限公司                             | 上期本公司关键管理人员施加重大影响的企业                                 |
| 光大控股创业投资(深圳)有限公司                         | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业                                |
| Everbright Ashmore Investment Management | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业                                |
| EBA Investments (YiYue) Limited          | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业                                |
| EBA Investments(Advisory) Limited        | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业                                |
| China Everbright Finance Limited         | 公司实际控制人宜兴光控投资有限公司母公司 China Everbright Limited 的控股子公司 |
| 珠海安渊投资有限公司                               | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业                                |
| 上海瀚碧投资有限公司                               | 上期本公司关键管理人员施加重大影响的企业                                 |
| 重庆市美家德实业发展有限公司                           | 系下属控股子公司的联营企业                                        |
| 重庆大融城实业发展有限公司                            | 上期本公司关键管理人员施加重大影响的企业                                 |
| 有限合伙企业汇总                                 | 下属控股子公司担任 GP 的合伙企业                                   |
| 契约式基金汇总                                  | 下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金                                 |
| 其他有限合伙企业汇总                               | 与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业担任 GP 的合伙企业                     |



#### 4. 关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 出售商品/提供劳务情况表

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

##### (2) 联租赁情况

##### 本公司作为出租方:

| 承租方名称         | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入  |
|---------------|--------|-----------|------------|
| 重庆大融城实业发展有限公司 | 办公房屋   | 不适用       | 642,857.16 |

##### 本公司作为承租方:

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

##### (3) 关联方资金拆借

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

## 5. 关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

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

### (2) 应付项目

| 项目名称  | 关联方                               | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 预收款项  | 有限合伙企业汇总                          | 1,445,517.02   | 65,753.45      |
| 预收款项  | 契约式基金汇总                           | -              | 21,164,383.56  |
| 预收款项  | 重庆大融城实业发展有限公司                     | 1,572,327.03   | 175,336.17     |
| 其他应付款 | 上海嘉定新城发展有限公司                      | -              | 19,500,000.00  |
| 其他应付款 | 上海格林风范房地产发展有限公司                   | 104,142,378.80 | 104,118,624.30 |
| 其他应付款 | 上海嘉定老庙黄金有限公司                      | 162,000.00     | 74,500.00      |
| 其他应付款 | 光大控股创业投资(深圳)有限公司                  | 64,284.02      | 188,049.39     |
| 其他应付款 | 宜兴光控投资有限公司                        | 307,922.00     | -              |
| 其他应付款 | 重庆大融城实业发展有限公司                     | 不适用            | 235,792.55     |
| 其他应付款 | 上海嘉宝安石置业有限公司                      | 500,000.00     | 500,000.00     |
| 其他应付款 | 上海瀚碧投资有限公司                        | 不适用            | 500,000.00     |
| 其他应付款 | EBA Investments(Advisory) Limited | -              | 18,008.26      |



## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

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

### 2. 或有事项

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债 (金额单位: 万元)

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

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

## 十二、资产负债表日后事项

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

(2) 2018 年 11 月 15 日, 本公司召开 2018 年第一次临时股东大会, 审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》(详见公司临 2018-042 号公告), 即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式, 为该专项计划提供增信措施。2019 年 4 月 1 日, 本公司与上海光大证券资产管理有限公司 (代表光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划) 签订了相关《专项计划优先收购权协议》和《专项计划展期回购协议》。

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

### 十三、其他重要事项

#### 1. 分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为五个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产投资管理业务；分部三为不动产投资业务，即通过不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产；分部四为并表地产基金，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资；分部五为服务业务，即房地产物业服务行业及劳务服务业。

##### (2) 报告分部的财务信息

单位：万元

| 项目   | 分部一          | 分部二        | 分部三        | 分部四        | 分部五      | 分部间抵销       | 合计           |
|------|--------------|------------|------------|------------|----------|-------------|--------------|
| 营业收入 | 405,705.05   | 68,242.18  | -          | 174.72     | 3,811.80 | -2,164.85   | 475,768.90   |
| 营业成本 | 195,457.99   | 5,833.45   | -          | 866.17     | 3,322.19 | -746.69     | 204,733.11   |
| 资产总额 | 1,842,126.20 | 204,001.75 | 385,527.25 | 840,266.54 | 3,170.17 | -765,145.84 | 2,509,946.07 |
| 负债总额 | 1,197,728.27 | 116,738.79 | 166,730.57 | 716,502.00 | 2,034.74 | -504,526.98 | 1,695,207.39 |



#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 1. 应收票据及应收账款

###### (1) 应收票据及应收账款汇总情况

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

###### (2) 应收账款

###### 1) 应收账款分类披露:

| 类别                    | 期末余额       |        |      |       | 账面价值       |
|-----------------------|------------|--------|------|-------|------------|
|                       | 账面余额       |        | 坏账准备 |       |            |
|                       | 金额         | 比例%    | 金额   | 计提比例% |            |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | -          | -      | -    | -     | -          |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 270,794.03 | 100.00 | -    | -     | 270,794.03 |
| 组合 1 性质组合             | 270,794.03 | 100.00 | -    | -     | 270,794.03 |
| 组合 2 账龄组合             | -          | -      | -    | -     | -          |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | -          | -      | -    | -     | -          |
| 合计                    | 270,794.03 | 100.00 | -    | -     | 270,794.03 |

| 类别                    | 期初余额      |        |      |       | 账面价值      |
|-----------------------|-----------|--------|------|-------|-----------|
|                       | 账面余额      |        | 坏账准备 |       |           |
|                       | 金额        | 比例%    | 金额   | 计提比例% |           |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | -         | -      | -    | -     | -         |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 17,700.00 | 100.00 | -    | -     | 17,700.00 |
| 组合 1 性质组合             | 17,700.00 | 100.00 | -    | -     | 17,700.00 |
| 组合 2 账龄组合             | -         | -      | -    | -     | -         |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | -         | -      | -    | -     | -         |
| 合计                    | 17,700.00 | 100.00 | -    | -     | 17,700.00 |

组合中, 采用款项性质计提坏账准备的应收账款:

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

| 项目             | 期初余额      |      |       |
|----------------|-----------|------|-------|
|                | 应收账款      | 坏账准备 | 计提比例% |
| 上海圣则建筑设计工程有限公司 | 12,600.00 | -    | -     |
| 孙玥             | 5,100.00  | -    | -     |
| 合计             | 17,700.00 | -    | -     |

## 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 0 元;

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款

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

### (2) 其他应收款

#### 1) 其他应收款分类披露:

| 类别                     | 期末余额             |        |                |       | 账面价值             |
|------------------------|------------------|--------|----------------|-------|------------------|
|                        | 账面余额             |        | 坏账准备           |       |                  |
|                        | 金额               | 比例%    | 金额             | 计提比例% |                  |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | -                | -      | -              | -     | -                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 3,515,703,632.34 | 99.50  | 98,151,651.02  | 2.79  | 3,417,551,981.32 |
| 组合 1 性质组合              | 3,413,922,993.30 | 96.62  | -              | -     | 3,413,922,993.30 |
| 组合 2 账龄组合              | 101,780,639.04   | 2.88   | 98,151,651.02  | 96.43 | 3,628,988.02     |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 17,815,493.18    | 0.50   | 13,615,493.18  | 76.43 | 4,200,000.00     |
| 合计                     | 3,533,519,125.52 | 100.00 | 111,767,144.20 | 3.16  | 3,421,751,981.32 |



光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 类别                     | 期初余额             |        |                |       | 账面价值             |
|------------------------|------------------|--------|----------------|-------|------------------|
|                        | 账面余额             |        | 坏账准备           |       |                  |
|                        | 金额               | 比例%    | 金额             | 计提比例% |                  |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | -                | -      | -              | -     | -                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 3,330,731,603.10 | 99.47  | 99,255,642.21  | 2.98  | 3,231,475,960.89 |
| 组合 1 性质组合              | 3,229,171,011.01 | 96.43  | -              | -     | 3,229,171,011.01 |
| 组合 2 账龄组合              | 101,560,592.09   | 3.03   | 99,255,642.21  | 97.73 | 2,304,949.88     |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 17,815,493.18    | 0.53   | 13,615,493.18  | 76.43 | 4,200,000.00     |
| 合计                     | 3,348,547,096.28 | 100.00 | 112,871,135.39 | 3.37  | 3,235,675,960.89 |

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

| 账龄      | 期末余额           |               |        |
|---------|----------------|---------------|--------|
|         | 其他应收款          | 坏账准备          | 计提比例%  |
| 1 年以内   | 3,800,945.72   | 190,047.29    | 5.00   |
| 1 至 2 年 | 30,149.32      | 12,059.73     | 40.00  |
| 2 至 3 年 | -              | -             | -      |
| 3 年以上   | 97,949,544.00  | 97,949,544.00 | 100.00 |
| 合计      | 101,780,639.04 | 98,151,651.02 | 96.43  |

| 账龄      | 期初余额           |               |        |
|---------|----------------|---------------|--------|
|         | 其他应收款          | 坏账准备          | 计提比例%  |
| 1 年以内   | 396,850.21     | 19,842.51     | 5.00   |
| 1 至 2 年 | 3,212,756.51   | 1,285,102.60  | 40.00  |
| 2 至 3 年 | 1,441.37       | 1,153.10      | 80.00  |
| 3 年以上   | 97,949,544.00  | 97,949,544.00 | 100.00 |
| 合计      | 101,560,592.09 | 99,255,642.21 | 97.73  |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

组合中, 采用款项性质计提坏账准备的其他应收款:

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

| 项目               | 期初余额             |      |       |
|------------------|------------------|------|-------|
|                  | 其他应收款            | 坏账准备 | 计提比例% |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司    | 213,596,469.00   | -    | -     |
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司  | 80,321,828.26    | -    | -     |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司   | 24,231,394.26    | -    | -     |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司     | 205,168,634.17   | -    | -     |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司     | 775,721,871.25   | -    | -     |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 | 834,100,000.00   | -    | -     |
| 光控安石(北京)投资管理有限公司 | 1,090,000,000.00 | -    | -     |
| 徐行镇财政所           | 6,030,814.07     | -    | -     |
| 合计               | 3,229,171,011.01 | -    | -     |

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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

| 其他应收款(按单位)  | 期初余额          |               |       |          |
|-------------|---------------|---------------|-------|----------|
|             | 其他应收款         | 坏账准备          | 计提比例% | 计提理由     |
| 上海嘉达利工贸发展公司 | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 | 76.43 | 按可收回金额计提 |
| 合计          | 17,815,493.18 | 13,615,493.18 |       |          |

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 1,103,991.19 元。



### 3. 长期股权投资

| 项目         | 期末余额             |              |                  | 期初余额             |              |                  |
|------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 3,437,437,094.81 | -            | 3,437,437,094.81 | 3,258,873,036.81 | -            | 3,258,873,036.81 |
| 对联营、合营企业投资 | 145,134,271.53   | 5,000,000.00 | 140,134,271.53   | 146,820,071.40   | 5,000,000.00 | 141,820,071.40   |
| 合计         | 3,582,571,366.34 | 5,000,000.00 | 3,577,571,366.34 | 3,405,693,108.21 | 5,000,000.00 | 3,400,693,108.21 |

#### (1) 对子公司投资

| 被投资单位                         | 期初余额             | 本期增加           | 本期减少 | 期末余额             | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|-------------------------------|------------------|----------------|------|------------------|----------|----------|
| 上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司               | 90,000,000.00    | -              | -    | 90,000,000.00    | -        | -        |
| 上海盛创科技园发展有限公司                 | 40,800,000.00    | -              | -    | 40,800,000.00    | -        | -        |
| 上海嘉宝神马房地产有限公司                 | 30,000,000.00    | -              | -    | 30,000,000.00    | -        | -        |
| 上海嘉宝新菊房地产有限公司                 | 560,000,000.00   | -              | -    | 560,000,000.00   | -        | -        |
| 上海嘉定颐和电机电脑有限公司                | 7,046,680.81     | -              | -    | 7,046,680.81     | -        | -        |
| 上海嘉宝劳动服务有限公司                  | 300,000.00       | -              | -    | 300,000.00       | -        | -        |
| 上海嘉宝物业服务有限公司                  | 1,200,000.00     | -              | -    | 1,200,000.00     | -        | -        |
| 上海嘉宏房地产有限责任公司                 | 27,000,000.00    | -              | -    | 27,000,000.00    | -        | -        |
| 上海嘉宝联友房地产有限公司                 | 388,647,675.00   | -              | -    | 388,647,675.00   | -        | -        |
| 昆山嘉宝网尚置业有限公司                  | 450,000,000.00   | -              | -    | 450,000,000.00   | -        | -        |
| 上海嘉宝锦熙置业有限公司                  | 60,000,000.00    | -              | -    | 60,000,000.00    | -        | -        |
| 上海嘉宝实业集团投资管理有限公司              | 50,000,000.00    | -              | -    | 50,000,000.00    | -        | -        |
| 上海奇伊投资管理咨询有限公司                | 5,000,000.00     | -              | -    | 5,000,000.00     | -        | -        |
| 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司           | 1,542,608,322.00 | -              | -    | 1,542,608,322.00 | -        | -        |
| 光大安石(北京)资产管理有限公司              | 1,270,359.00     | -              | -    | 1,270,359.00     | -        | -        |
| 上海锦博置业有限公司                    | -                | -              | -    | -                | -        | -        |
| 上海尧琛实业有限公司                    | 5,000,000.00     | -              | -    | 5,000,000.00     | -        | -        |
| 上海锦博置业有限公司                    | -                | 178,500,000.00 | -    | 178,500,000.00   | -        | -        |
| CELJIABAO (HONG KONG) LIMITED | -                | 64,058.00      | -    | 64,058.00        | -        | -        |
| 合计                            | 3,258,873,036.81 | 178,564,058.00 | -    | 3,437,437,094.81 | -        | -        |

光大嘉宝股份有限公司  
2018 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 对联营、合营企业投资

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



#### 4. 营业收入和营业成本

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

#### 5. 投资收益

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

## 十五、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

| 项目                                                                                        | 金额            | 说明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----|
| 非流动资产处置损益                                                                                 | 66,377,090.75 | -  |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免                                                                      | -             | -  |
| 计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)                                            | 666,731.26    | -  |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                     | 2,537.50      | -  |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                      | -             | -  |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                                               | -             | -  |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                                     | -             | -  |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | -4,679,017.13 | -  |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                       | -             | -  |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                               | -             | -  |
| 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                                                                        | 399,365.16    | -  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                         | -             | -  |
| 合计                                                                                        | 15,235,594.23 | -  |
| 减: 所得税影响额                                                                                 | 2,278,486.61  | -  |
| 少数股东权益影响额                                                                                 | 45,252,626.70 | -  |
| 合计                                                                                        |               |    |

### 2. 净资产收益率及每股收益

#### 2018 年度

| 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(元/股) | 稀释每股收益(元/股) |
| 归属于公司普通股股东的净利润   | 15.27         | 0.76        | 0.76        |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通 | 14.49         | 0.72        | 0.72        |

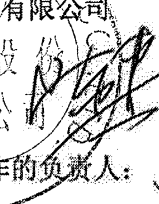
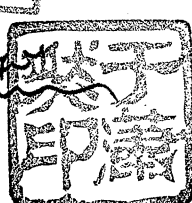
#### 2017 年度

| 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(元/股) | 稀释每股收益(元/股) |
| 归属于公司普通股股东的净利润   | 10.34         | 0.47        | 0.47        |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通 | 9.58          | 0.44        | 0.44        |

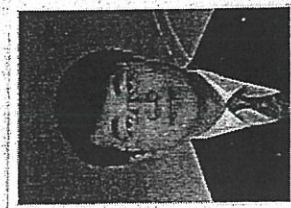


#### 十六、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

光大嘉宝股份有限公司  
法定代表人:   
主管会计工作的负责人:   
会计机构负责人:   
  
  
  


日期: 2019 年 4 月 8 日



姓名: 陆士敏

性别: 男

出生日期: 1986-12-31

工作单位: 广东众华会计师事务所(普通合伙) 广东分公司

身份证号码: 310110197306060011

执业证书编号: 310110197306060011



陆士敏 310110197306060011



陆士敏(310000030073), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 93号。

310000030073

年 月 日

证书编号: 310000030073

批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1986 年 12 月 31 日

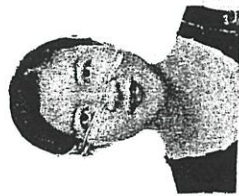
Date of Issuance: 1986 年 12 月 31 日

2015年6月换发





姓名 奚晓茵  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1979-07-05  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



奚晓茵(310000030098)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日

证书编号:  
No. of Certificate

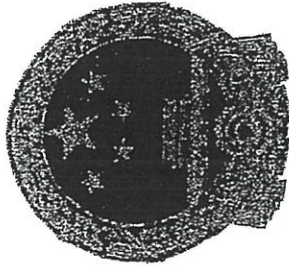
310000030098

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2008 年 03 月 26 日  
/y /m /d



证书序号: 0001311

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 孙勇

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路631号5幢1088室

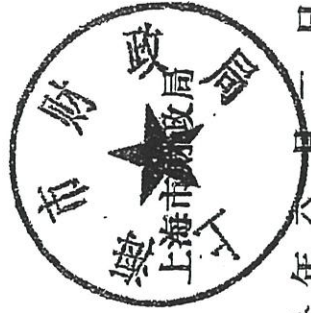


组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号 (转制批文 沪财会(2013)68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

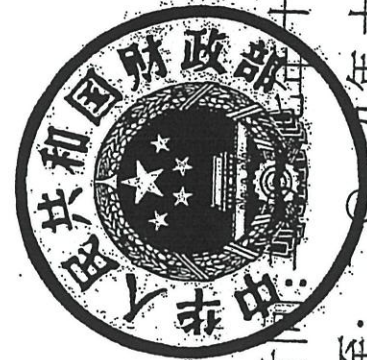


证书序号: 000421

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
众华会计师事务所(普通合伙)  
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙晓



证书号: 35

发证时间: 二〇〇九年十二月十八日

证书有效期至: 二〇〇九年十二月十八日



10-1



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201803130261

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

执行事务合伙人 孙勇, 陆士敏

成立日期 2013年12月2日

合伙期限 2013年12月2日至2043年12月1日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【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】



登记机关



2018年03月13日