

光明食品集团上海东平小镇农场  
有限公司

审计报告及财务报表

2019 年度至 2021 年 10 月

# 专项审计报告



防 伪 编 码： 31000006202158025G

被审计单位名称： 光明食品集团上海东平小镇农场有限公司

审 计 内 容： 净资产审计

报 告 文 号： 信会师报字[2021]第ZA15820号

签字注册会计师： 姜丽君

注 师 编 号： 310000062193

签字注册会计师： 朱莉

注 师 编 号： 310000060866

事 务 所 名 称： 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23280000

事 务 所 地 址： 南京东路61号4楼

---

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。  
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

# 光明食品集团上海东平小镇农场有限公司

## 审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2021年10月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-14
	财务报表附注	1-86

## 审计报告

信会师报字[2021]第 ZA15820 号

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了光明食品集团上海东平小镇农场有限公司（以下简称东平小镇）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 10 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-10 月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了东平小镇 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-10 月期间的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东平小镇，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督东平小镇的财务报告过程。

#### 四、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对东平小镇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东平小镇不能持续经营。

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

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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇二一年十一月十九日

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
<b>流动资产:</b>			
货币资金	9,043,411.98	15,981,161.02	61,400,148.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	88,349,331.59		
应收款项融资			
预付款项	1,734.01	12,645,824.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,961,244.52	2,569,070.06	152,927.53
买入返售金融资产			
存货	990,825,672.56	439,041,209.39	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	46,147,339.73	17,418,740.41	
<b>流动资产合计</b>	<b>1,137,328,734.39</b>	<b>487,656,004.88</b>	<b>61,553,076.42</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	398,088,254.98	948,387.61	1,112,864.49
在建工程		498,126,248.77	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	246,341,692.60	251,162,942.40	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			24,464,865.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>644,429,947.58</b>	<b>750,237,578.78</b>	<b>25,577,729.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,781,758,681.97</b>	<b>1,237,893,583.66</b>	<b>87,130,806.31</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	426,627,470.30	297,134,722.99	
预收款项	16,935.00		
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	156,326.75	4,546,387.88	583,700.00
应交税费	29,022.78	27,189.49	4,349.75
其他应付款	1,239,988,619.23	904,344,469.21	74,906.80
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	640,991.57		
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	1,667,459,365.63	1,206,052,769.57	662,956.55
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	145,661,994.34		
应付债券			
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			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	145,661,994.34		
<b>负债合计</b>	1,813,121,359.97	1,206,052,769.57	662,956.55
<b>所有者权益：</b>			
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-131,362,678.00	-68,159,185.91	-13,532,150.24
归属于母公司所有者权益合计	-31,362,678.00	31,840,814.09	86,467,849.76
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>	-31,362,678.00	31,840,814.09	86,467,849.76
<b>负债和所有者权益总计</b>	1,781,758,681.97	1,237,893,583.66	87,130,806.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
 母公司资产负债表  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产:			
货币资金	7,768,844.74	13,662,780.49	61,400,148.89
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	88,349,331.59		
应收款项融资			
预付款项	1,734.01		
其他应收款	647,374,843.49	591,833,264.93	152,927.53
存货	194,387,037.73	22,915,205.26	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,989,572.96	5,337,158.49	
<b>流动资产合计</b>	<b>948,871,364.52</b>	<b>633,748,409.17</b>	<b>61,553,076.42</b>
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	23,488,489.61	898,612.39	1,112,864.49
在建工程		137,325,615.58	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			24,464,865.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>123,488,489.61</b>	<b>238,224,227.97</b>	<b>25,577,729.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,072,359,854.13</b>	<b>871,972,637.14</b>	<b>87,130,806.31</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
母公司资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	87,677,800.11	71,034,015.59	
预收款项	16,935.00		
合同负债			
应付职工薪酬	156,326.75	3,510,261.40	583,700.00
应交税费	20,840.47	23,016.24	4,349.75
其他应付款	944,005,065.91	747,327,720.09	74,906.80
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,031,876,968.24</b>	<b>821,895,013.32</b>	<b>662,956.55</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
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			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>1,031,876,968.24</b>	<b>821,895,013.32</b>	<b>662,956.55</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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	-59,517,114.11	-49,922,376.18	-13,532,150.24
<b>所有者权益合计</b>	<b>40,482,885.89</b>	<b>50,077,623.82</b>	<b>86,467,849.76</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,072,359,854.13</b>	<b>871,972,637.14</b>	<b>87,130,806.31</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**光明食品集团上海东平小镇农场有限公司**  
**合并利润表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
一、营业总收入	94,798,430.04		
其中: 营业收入	94,798,430.04		
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	157,781,201.45	54,627,397.47	7,633,802.97
其中: 营业成本	4,884,966.47		
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	148,346.50	883,654.90	13,927.00
销售费用	35,682,939.01	6,447,559.38	
管理费用	75,150,263.89	33,609,552.07	8,653,206.42
研发费用			
财务费用	41,914,685.58	13,686,631.12	-1,033,330.45
其中: 利息费用	42,037,862.64	14,026,702.23	
利息收入	147,026.31	342,234.15	1,034,226.75
加: 其他收益		361.80	
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-231,636.06		
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-63,214,407.47	-54,627,035.67	-7,633,802.97
加: 营业外收入	10,915.38		
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
减: 所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
归属于少数股东的综合收益总额			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**光明食品集团上海东平小镇农场有限公司**  
**母公司利润表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
一、营业收入	94,798,430.04		
减：营业成本	4,884,966.47		
税金及附加	34,547.10	36,983.50	13,927.00
销售费用	35,682,939.01	6,447,559.38	
管理费用	55,867,406.04	28,605,994.28	8,653,206.42
研发费用			
财务费用	7,702,588.67	1,300,050.58	-1,033,330.45
其中：利息费用	7,783,599.94	1,617,568.55	
利息收入	100,857.81	318,392.01	1,034,226.75
加：其他收益		361.80	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-231,636.06		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,605,653.31	-36,390,225.94	-7,633,802.97
加：营业外收入	10,915.38		
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,594,737.93	-36,390,225.94	-7,633,802.97
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,594,737.93	-36,390,225.94	-7,633,802.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,594,737.93	-36,390,225.94	-7,633,802.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额	-9,594,737.93	-36,390,225.94	-7,633,802.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2021年1-10月	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		12,177,557.61		
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		4,645,125.73	880,411,627.68	1,109,133.55
经营活动现金流入小计		16,822,683.34	880,411,627.68	1,109,133.55
购买商品、接受劳务支付的现金		198,089,156.96	443,144,436.11	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		36,763,022.79	25,162,502.57	3,101,170.45
支付的各项税费		148,346.50	883,654.90	13,927.00
支付其他与经营活动有关的现金		32,878,144.48	21,893,954.62	4,994,066.14
经营活动现金流出小计		267,878,670.73	491,084,548.20	8,109,163.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-251,055,987.39	389,327,079.48	-7,000,030.04
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		136,597,032.38	437,898,544.35	23,313,111.21
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		136,597,032.38	437,898,544.35	23,313,111.21
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-136,597,032.38	-437,898,544.35	-23,313,111.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金				50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		380,945,352.61		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		380,945,352.61		50,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		230,081.88		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		230,081.88		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		380,715,270.73		50,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-6,937,749.04	-48,571,464.87	19,686,858.75
加：期初现金及现金等价物余额		12,828,684.02	61,400,148.89	41,713,290.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,890,934.98	12,828,684.02	61,400,148.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
母公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2021年1-10月	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		12,177,557.61		
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		4,598,957.23	824,269,793.48	1,109,133.55
经营活动现金流入小计		16,776,514.84	824,269,793.48	1,109,133.55
购买商品、接受劳务支付的现金		55,938,297.06	21,670,181.52	
支付给职工以及为职工支付的现金		29,155,770.08	23,462,918.73	3,101,170.45
支付的各项税费		34,547.10	36,983.50	13,927.00
支付其他与经营活动有关的现金		32,693,490.02	688,531,327.71	4,994,066.14
经营活动现金流出小计		117,822,104.26	733,701,411.46	8,109,163.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-101,045,589.42	90,568,382.02	-7,000,030.04
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,591,704.60	41,458,227.42	23,313,111.21
投资支付的现金			100,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		26,591,704.60	141,458,227.42	23,313,111.21
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-26,591,704.60	-141,458,227.42	-23,313,111.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金				50,000,000.00
取得借款收到的现金		121,743,358.27		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		121,743,358.27		50,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		121,743,358.27		50,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,893,935.75	-50,889,845.40	19,686,858.75
加: 期初现金及现金等价物余额		10,510,303.49	61,400,148.89	41,713,290.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,616,367.74	10,510,303.49	61,400,148.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2021年1-10月													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	100,000,000.00										-68,159,185.91	31,840,814.09		31,840,814.09
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、本年初余额	100,000,000.00										-68,159,185.91	31,840,814.09		31,840,814.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-63,203,492.09	-63,203,492.09		-63,203,492.09
(一) 综合收益总额											-63,203,492.09	-63,203,492.09		-63,203,492.09
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	100,000,000.00										-131,362,678.00	-31,362,678.00		-31,362,678.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2020年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	100,000,000.00										-13,532,150.24	86,467,849.76		86,467,849.76
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	100,000,000.00										-13,532,150.24	86,467,849.76		86,467,849.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-54,627,035.67	-54,627,035.67		-54,627,035.67
（一）综合收益总额											-54,627,035.67	-54,627,035.67		-54,627,035.67
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	100,000,000.00										-68,159,185.91	31,840,814.09		31,840,814.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	50,000,000.00										-5,898,347.27	44,101,652.73		44,101,652.73
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、本年初余额	50,000,000.00										-5,898,347.27	44,101,652.73		44,101,652.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00										-7,633,802.97	42,366,197.03		42,366,197.03
（一）综合收益总额											-7,633,802.97	-7,633,802.97		-7,633,802.97
（二）所有者投入和减少资本	50,000,000.00											50,000,000.00		50,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	50,000,000.00											50,000,000.00		50,000,000.00
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														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（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	100,000,000.00										-13,532,150.24	86,467,849.76		86,467,849.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
 母公司所有者权益变动表  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2021年1-10月										
	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、上年年末余额	100,000,000.00									-49,922,376.18	50,077,623.82
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00									-49,922,376.18	50,077,623.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-9,594,737.93	-9,594,737.93
(一) 综合收益总额										-9,594,737.93	-9,594,737.93
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00									-59,517,114.11	40,482,885.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
 母公司所有者权益变动表（续）  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2020 年度										
	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、上年年末余额	100,000,000.00									-13,532,150.24	86,467,849.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00									-13,532,150.24	86,467,849.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-36,390,225.94	-36,390,225.94
（一）综合收益总额										-36,390,225.94	-36,390,225.94
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00									-49,922,376.18	50,077,623.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
 母公司所有者权益变动表（续）  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2019 年度										
	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、上年年末余额	50,000,000.00									-5,898,347.27	44,101,652.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00									-5,898,347.27	44,101,652.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00									-7,633,802.97	42,366,197.03
（一）综合收益总额										-7,633,802.97	-7,633,802.97
（二）所有者投入和减少资本	50,000,000.00										50,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	50,000,000.00										50,000,000.00
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（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	100,000,000.00									-13,532,150.24	86,467,849.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司(以下简称“本公司”、“公司”),系经文批准设立的其他有限责任公司,公司于 2018 年 5 月 22 日由光明食品(集团)有限公司和光明食品集团上海崇明农场有限公司共同出资组建,注册资本为人民币 10,000 万元,企业统一信用代码:91310230MA1K0XXN5B。

2019 年 11 月,光明房地产集团股份有限公司通过上海联合产权交易所协议收购光明食品(集团)有限公司所持有的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 50% 股权及光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有的上海东平小镇农场有限公司 20% 股权,并于 2020 年 2 月 28 日,在上海联合产权交易所完成 70% 股权交割及工商变更登记手续。

2020 年 10 月,光明房地产集团股份有限公司再次以人民币 2,614.53 万元通过上海联合产权交易所协议收购少数股东光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30% 股权且承担相应债务。公司于 2020 年 12 月,在上海联合产权交易所完成 30% 股权交割,并于 2021 年 1 月完成工商变更登记手续,至此光明房地产集团股份有限公司持有本公司 100% 股权。

公司注册地址为:上海市崇明区林风公路 451 号 1 幢。公司法定代表人:刘曠。

#### (二) 主要经营活动

本公司主要的经营范围包括:花卉、苗木、果蔬、谷物的种植,农业科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务,食用农产品的销售,农业休闲观光旅游,水产养殖,建筑装修装饰工程专业承包施工,房地产开发经营,房地产信息咨询,市场营销策划,会务服务,展览展示服务,文化艺术交流与策划,物业管理,通信器材、建材的销售。

### (三) 合并财务报表范围

截至 2021 年 10 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	报告中简称
1	上海明博置业有限公司	明博置业

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

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

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

### (二) 持续经营

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年 1-10 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

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

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券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。

## (六) 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以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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。

### 2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## （2）处置子公司

### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ②分步处置子公司

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

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

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

### （3）购买子公司少数股权

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

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七） 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## （八） 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

## 2、 金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时,本公司终止确认金融资产:

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止;
- 金融资产已转移,且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;
- 金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时,如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,

则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值;
- (2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

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

#### 4、 金融负债终止确认

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

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃

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

## 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失的确定方法:

(1) 应收账款

对于应收账款的减值损失计量, 无论是否包含重大融资成分, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司将该应收账款按信用风险特征进行组合, 并基于所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 对该应收账款预期信用损失的计提比例进行估计。

除单项评估信用风险的应收账款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

组合 1	合并范围内的应收账款、应收关联方、与政府部门发生的交易款项
组合 2	除组合 1 外的应收账款
按类别计提信用损失准备的计提方法	
组合 1	此类款项发生信用减值损失的可能性极小, 该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	预期信用损失分析法

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下:

从业务发生时点开始	应收账款预期信用损失率(%)
0-6 个月 (含 6 个月)	0
7-12 个月 (含 12 个月)	5
1-2 年 (含 2 年)	10
2-3 年 (含 3 年)	30
3 年以上	100

(2) 其他应收款

对于其他应收款的减值损失计量, 公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除单项评估信用风险的其他应收款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合 1	合并范围内的其他应收款、应收关联方及房产合作方、应收政府部门款项
其他应收款组合 2	除组合 1 外的其他应账款

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。

## (九) 存货

### 1、 存货的分类和成本

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

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

### 2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

(2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货

的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

#### 4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目:其费用支出单独构成土地开发成本。

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

#### 5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施:按受益比例分配计入商品房成本;

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

#### 6、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 7、 维修基金的核算方法

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

#### 8、 质量保证金的核算方法

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

### (十) 合同资产

#### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

##### 1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“(X) X、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中新金融工具准则下有关应收账款的会计处理。

### (十一) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

#### 2、 初始投资成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

##### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为

初始投资成本。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

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

#### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在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。

#### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益

法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## (十二) 固定资产

### 1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### 2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0-5	2.71-6.67
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
机器设备	年限平均法	3-15	3-5	6.33-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

### 3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

### 4、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

### (十三) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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。

### (十四) 借款费用

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

#### 2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

#### 3、 暂停资本化期间

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

#### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

在资本化期间内,外币专门借款本金及利息的汇兑差额,予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## (十五) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量;

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## (十六) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金

额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (十七) 合同负债

### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (十八) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，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，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

## 2、 离职后福利的会计处理方法

### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

## 3、 辞退福利的会计处理方法

本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: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;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。

## (十九) 收入

### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

#### 1、 销售商品收入确认和计量的总体原则

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权,是指能够主导该商品或服务的使用并从而

中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。对于控制权转移与客户支付价款间隔不超过一年的，企业不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

- 客户已接受该商品或服务。

## 2、 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。买方在接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，在书面交房通知时限结束后即确认收入实现。

## 2020 年 1 月 1 日前的会计政策

### 1、 销售商品收入确认和计量的总体原则

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

### 2、 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

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

## (二十) 合同成本

### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (二十一) 政府补助

### 1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

### 2、 确认时点

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

### 3、 会计处理

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

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

损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

## （二十三）租赁

### 自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

## 1、 本公司作为承租人

### (1) 使用权资产

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:

- 租赁负债的初始计量金额;
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 本公司发生的初始直接费用;
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;否则,租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、(十一)长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。

### (2) 租赁负债

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括:

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率,但如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资

产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论

所有权最终是否转移,但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(六)金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(六)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(十四)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

## 2021 年 1 月 1 日前的会计政策

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

### 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期

应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

## (二十四) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)(以下合称“新金融工具准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司执行新金融工具准则对财务报表的无影响。

(2) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司执行新收入准则对财务报表的无影响。

(3) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，

对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

● 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值,采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理;
- 2) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 5) 首次执行日之前发生的租赁变更,不进行追溯调整,根据租赁变更的最终安排,按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的融资租赁,本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。本公司执行新租赁准则对财务报表的无影响。

## 2、其他重要会计政策和会计估计变更情况

### (1) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号,以下简称“解释第 13 号”),自 2020 年 1 月 1 日起施行,不要求追溯调整。

#### ①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大

影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

#### ②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，2019 年度的财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 四、 税项

### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、 6%、5%、 3%	13%、9%、 6%、5%、 3%	13%、9%、 6%、5%、 3%
城市维护建设税	按流转税额计缴	5%	5%	5%
教育费附加	按流转税额计缴	3%	3%	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
库存现金	4,360.80	6,446.90	
银行存款	5,886,574.18	12,822,237.12	61,400,148.89
其他货币资金	3,152,477.00	3,152,477.00	
合计	9,043,411.98	15,981,161.02	61,400,148.89
其中：存放在境外的款项总额			

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
履约保证金	3,152,477.00	3,152,477.00	
合计	3,152,477.00	3,152,477.00	

### (二) 应收账款

#### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
6 个月以内	88,349,331.59		
减：坏账准备			
合计	88,349,331.59		

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2021 年 10 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59
其中：					
组合一					
组合二（账龄分析法）	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59
合计	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59

按组合计提坏账准备：

名称	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合二（账龄分析法）	88,349,331.59								

## (三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,734.01	100.00	12,645,824.00	100.00		
合计	1,734.01	100.00	12,645,824.00	100.00		

2、 无账龄超过一年的重要预付款项

**(四) 其他应收款**

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	2,961,244.52	2,569,070.06	152,927.53
合计	2,961,244.52	2,569,070.06	152,927.53

**1、 其他应收款项**

(1) 按账龄披露

账龄	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
6 个月以内	876,519.97	2,569,070.06	152,927.53
1 至 2 年	2,316,360.61		
减：坏账准备	231,636.06		
合计	2,961,244.52	2,569,070.06	152,927.53

(2) 按坏账计提方法分类披露

2021年10月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,192,880.58	100.00	231,636.06	7.25	2,961,244.52
其中:					
组合一					
组合二 (账龄分析法)	3,192,880.58	100.00	231,636.06	7.25	2,961,244.52
合计	3,192,880.58	100.00	231,636.06		2,961,244.52

2020年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,569,070.06	100.00			2,569,070.06
其中:					
组合一					
组合二 (账龄分析法)	2,569,070.06	100.00			2,569,070.06
合计	2,569,070.06	100.00			2,569,070.06

2019 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	152,927.53	100.00			152,927.53
其中：					
组合一					
组合二（账龄分析法）	152,927.53	100.00			152,927.53
合计	152,927.53	100.00			152,927.53

按组合计提坏账准备：

名称	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合二（账龄分析法）	3,192,880.58	231,636.06	7.25	2,569,070.06			152,927.53		

(3) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2020.12.31	本期变动金额			2021.10.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备		231,636.06			231,636.06

(4) 本报告期实际核销的其他应收款项情况：无

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
保证金	1,351,062.00	1,351,062.00	152,927.53
代收代付款	1,649,503.78	222,001.70	
其他	192,314.80	996,006.36	
合计	3,192,880.58	2,569,070.06	152,927.53

(7) 涉及政府补助的其他应收款项：无

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无

(7) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(五) 存货

1、 存货分类

项目	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	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	294,165.72		294,165.72						
库存商品	1,309,030.06		1,309,030.06						
开发成本	478,528,231.79		478,528,231.79	439,041,209.39		439,041,209.39			
开发产品	510,694,244.99		510,694,244.99						
合计	990,825,672.56		990,825,672.56	439,041,209.39		439,041,209.39			

(六) 其他流动资产

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
未抵扣增值税	46,147,339.73	17,418,740.41	
合计	46,147,339.73	17,418,740.41	

(七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
固定资产	398,088,254.98	948,387.61	1,112,864.49
固定资产清理			
合计	398,088,254.98	948,387.61	1,112,864.49

2、 固定资产情况

项目	机器设备	运输设备	其他	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值					
(1) 2018.12.31			77,616.60		77,616.60
(2) 本期增加金额			1,185,368.00		1,185,368.00
—购置			1,185,368.00		1,185,368.00
(3) 本期减少金额					
(4) 2019.12.31			1,262,984.60		1,262,984.60
2. 累计折旧					
(1) 2018.12.31			102.00		102.00
(2) 本期增加金额			150,018.11		150,018.11
—计提			150,018.11		150,018.11
(3) 本期减少金额					
(4) 2019.12.31			150,120.11		150,120.11
3. 减值准备					
(1) 2018.12.31					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
2017 年度 至 2021 年 10 月  
财务报表附注

项目	机器设备	运输设备	其他	房屋及建筑物	合计
(4) 2019.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2019.12.31 账面价值			1,112,864.49		1,112,864.49
(2) 2018.12.31 账面价值			77,514.60		77,514.60

项目	机器设备	运输设备	其他	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值					
(1) 2019.12.31			1,262,984.60		1,262,984.60
(2) 本期增加金额			84,687.93		84,687.93
—购置			84,687.93		84,687.93
(3) 本期减少金额					
(4) 2020.12.31			1,347,672.53		1,347,672.53
2. 累计折旧					
(1) 2019.12.31			150,120.11		150,120.11
(2) 本期增加金额			249,164.81		249,164.81
—计提			249,164.81		249,164.81
(3) 本期减少金额					
(4) 2020.12.31			399,284.92		399,284.92
3. 减值准备					
(1) 2019.12.31					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2020.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2020.12.31 账面价值			948,387.61		948,387.61
(2) 2019.12.31 账面价值			1,112,864.49		1,112,864.49

项目	机器设备	运输设备	其他	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值					
(1) 2020.12.31			1,347,672.53		1,347,672.53
(2) 本期增加金额	438,423.89	11,814.08	26,708,306.90	384,164,662.52	411,323,207.39
—购置	438,423.89	11,814.08	26,708,306.90		27,158,544.87

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
2017 年度 至 2021 年 10 月  
财务报表附注

项目	机器设备	运输设备	其他	房屋及建筑物	合计
—在建工程转入				384,164,662.52	384,164,662.52
(3) 本期减少金额					
(4) 2021.10.31	438,423.89	11,814.08	28,055,979.43	384,164,662.52	412,670,879.92
2. 累计折旧					
(1) 2020.12.31			399,284.92		399,284.92
(2) 本期增加金额	48,282.52	1,591.60	4,529,349.33	9,604,116.57	14,183,340.02
—计提	48,282.52	1,591.60	4,529,349.33	9,604,116.57	14,183,340.02
(3) 本期减少金额					
(4) 2021.10.31	48,282.52	1,591.60	4,928,634.25	9,604,116.57	14,582,624.94
3. 减值准备					
(1) 2020.12.31					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2021.10.31					
4. 账面价值					
(1) 2021.10.31 账面价值	390,141.37	10,222.48	23,127,345.18	374,560,545.95	398,088,254.98
(2) 2020.12.31 账面价值			948,387.61		948,387.61

3、 暂时闲置的固定资产：无

4、 通过融资租赁租入的固定资产情况：无

5、 通过经营租赁租出的固定资产情况：无

6、 2021 年 10 月 31 日未办妥产权证书的固定资产情况：无

7、 固定资产清理：无

(八) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
在建工程		498,126,248.77	
工程物资			
合计		498,126,248.77	

## 2、 在建工程情况

项目	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
花博酒店及 小镇客厅等				498,126,248.77		498,126,248.77			
合计				498,126,248.77		498,126,248.77			

(九) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2019.12.31		
(2) 本期增加金额	253,296,144.00	253,296,144.00
—购置	253,296,144.00	253,296,144.00
(3) 本期减少金额		
(4) 2020.12.31	253,296,144.00	253,296,144.00
2. 累计摊销		
(1) 2019.12.31		
(2) 本期增加金额	2,133,201.60	2,133,201.60
—计提	2,133,201.60	2,133,201.60
(3) 本期减少金额		
(4) 2020.12.31	2,133,201.60	2,133,201.60
3. 减值准备		
(1) 2019.12.31		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2020.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2020.12.31 账面价值	251,162,942.40	251,162,942.40
(2) 2019.12.31 账面价值		

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2020.12.31	253,296,144.00	253,296,144.00
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2021.10.31	253,296,144.00	253,296,144.00
2. 累计摊销		
(1) 2020.12.31	2,133,201.60	2,133,201.60
(2) 本期增加金额	4,821,249.80	4,821,249.80
—计提	4,821,249.80	4,821,249.80
(3) 本期减少金额		
(4) 2021.10.31	6,954,451.40	6,954,451.40
3. 减值准备		
(1) 2020.12.31		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2021.10.31		
4. 账面价值		
(1) 2021.10.31 账面价值	246,341,692.60	246,341,692.60
(2) 2020.12.31 账面价值	251,162,942.40	251,162,942.40

(十) 其他非流动资产

项目	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他长期资产							24,464,865.40		24,464,865.40
合计							24,464,865.40		24,464,865.40

(十一) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
应付及预提工程款	400,491,734.14	297,134,722.99	
材料款、货款	25,796,113.52		
其他	339,622.64		
合计	426,627,470.30	297,134,722.99	

2、 账龄超过一年的重要应付账款：无

(十二) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
预收其他款项	16,935.00		
合计	16,935.00		

2、 账龄超过一年的重要预收款项：无

(十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬		3,299,016.11	2,715,316.11	583,700.00
离职后福利-设定提存计划		385,854.34	385,854.34	
合计		3,684,870.45	3,101,170.45	583,700.00

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	583,700.00	28,608,815.87	24,646,127.99	4,546,387.88
离职后福利-设定提存计划		516,374.58	516,374.58	
合计	583,700.00	29,125,190.45	25,162,502.57	4,546,387.88

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.10.31
短期薪酬	4,546,387.88	30,379,047.70	34,769,108.83	156,326.75
离职后福利-设定提存计划		1,885,147.67	1,885,147.67	
合计	4,546,387.88	32,264,195.37	36,654,256.50	156,326.75

## 2、 短期薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		2,453,099.00	1,869,399.00	583,700.00
(2) 职工福利费		497,329.39	497,329.39	
(3) 社会保险费		144,329.30	144,329.30	
其中：医疗保险费		124,626.60	124,626.60	
工伤保险费		6,583.90	6,583.90	
生育保险费		13,118.80	13,118.80	
(4) 住房公积金		164,427.00	164,427.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		37,875.92	37,875.92	
(6) 其他		1,955.50	1,955.50	
合计		3,299,016.11	2,715,316.11	583,700.00

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	583,700.00	12,700,642.75	8,780,282.81	4,504,059.94
(2) 职工福利费		847,888.79	672,540.20	175,348.59
(3) 社会保险费		523,172.80	523,172.80	
其中：医疗保险费		470,278.92	470,278.92	
工伤保险费		1,434.00	1,434.00	
生育保险费		51,459.88	51,459.88	
(4) 住房公积金		833,213.00	833,213.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		170,449.50	303,470.15	-133,020.65

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
(6) 其他		13,533,449.03	13,533,449.03	
合计	583,700.00	28,608,815.87	24,646,127.99	4,546,387.88

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.10.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,504,059.94	25,682,184.85	30,073,161.72	113,083.07
(2) 职工福利费	175,348.59	2,419,131.43	2,579,630.02	14,850.00
(3) 社会保险费		923,894.23	923,894.20	0.03
其中：医疗保险费		801,846.99	801,846.99	
工伤保险费		37,256.27	37,256.24	0.03
生育保险费		84,790.97	84,790.97	
(4) 住房公积金		991,023.00	982,762.00	8,261.00
(5) 工会经费和职工教育经费	-133,020.65	289,862.27	136,708.97	20,132.65
(6) 其他		72,951.92	72,951.92	
合计	4,546,387.88	30,379,047.70	34,769,108.83	156,326.75

### 3、 设定提存计划列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
基本养老保险		227,913.60	227,913.60	
失业保险费		6,559.70	6,559.70	
企业年金缴费		151,381.04	151,381.04	
合计		385,854.34	385,854.34	

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
基本养老保险		36,760.30	36,760.30	
失业保险费		1,244.80	1,244.80	
企业年金缴费		478,369.48	478,369.48	
合计		516,374.58	516,374.58	

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.10.31
----	------------	------	------	------------

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.10.31
基本养老保险		1,239,374.32	1,239,374.32	
失业保险费		38,731.35	38,731.35	
企业年金缴费		607,042.00	607,042.00	
合计		1,885,147.67	1,885,147.67	

#### (十四) 应交税费

税费项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
个人所得税	29,022.78	27,189.49	4,349.75
合计	29,022.78	27,189.49	4,349.75

#### (十五) 其他应付款

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款项	1,239,988,619.23	904,344,469.21	74,906.80
合计	1,239,988,619.23	904,344,469.21	74,906.80

##### 1、 其他应付款项

###### (1) 按款项性质列示

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
企业往来款	1,229,690,524.30	904,327,994.41	
代收代付款	390,192.69	16,474.80	
其他	9,907,902.24		74,906.80
合计	1,239,988,619.23	904,344,469.21	74,906.80

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项：无

#### (十六) 一年内到期的非流动负债

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
一年内到期的长期借款	640,991.57		
合计	640,991.57		

(十七) 长期借款

长期借款分类：

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
抵押借款	145,661,994.34		
合计	145,661,994.34		

(十八) 实收资本

投资者名称	2019年1月1日		本期增加	本期减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
光明食品(集团)有限公司	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	50.00
光明食品集团上海崇明农场有限公司			50,000,000.00		50,000,000.00	50.00
合计	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00		100,000,000.00	100.00

投资者名称	2020年1月1日		本期增加	本期减少	2020年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
光明食品(集团)有限公司	50,000,000.00	50.00		50,000,000.00		
光明食品集团上海崇明农场有限公司	50,000,000.00	50.00		50,000,000.00		
光明房地产集团股份有限公司			100,000,000.00		100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00

投资者名称	2021年1月1日		本期增加	本期减少	2021年10月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
光明房地产集团股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十九) 未分配利润

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
调整前上年年末未分配利润	-68,159,185.91	-13,532,150.24	-5,898,347.27
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	-68,159,185.91	-13,532,150.24	-5,898,347.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
期末未分配利润	-131,362,678.00	-68,159,185.91	-13,532,150.24

## (二十) 营业收入和营业成本

### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	2021 年 1-10 月		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	94,798,430.04	4,884,966.47				
其他业务						
合计	94,798,430.04	4,884,966.47				

## (二十一) 税金及附加

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
印花税	148,346.50	883,654.90	13,927.00
合计	148,346.50	883,654.90	13,927.00

## (二十二) 销售费用

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
工资薪酬	14,694,118.89	5,080,011.41	
广告宣传费服务费	1,341,774.36	596,560.23	
业务经费	-	333,742.29	
其他	19,647,045.76	437,245.45	
合计	35,682,939.01	6,447,559.38	-

## (二十三) 管理费用

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
工资薪酬	16,493,049.35	17,120,024.14	3,684,870.45
折旧摊销费	12,748,885.30	249,164.81	150,018.11
业务招待费	23,413.30	291,583.54	37,695.00
差旅费	33,757.64	314,383.79	440,801.62
办公费	386,123.61	1,310,045.03	16,561.00

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
聘请中介机构费用	92,090.62	904,952.82	496,700.00
租赁费	529,433.96	300,000.00	3,960.00
筹办费	42,305,058.69		
其他	2,538,451.42	13,119,397.94	3,822,600.24
合计	75,150,263.89	33,609,552.07	8,653,206.42

#### (二十四) 财务费用

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
利息费用	42,037,862.64	14,026,702.23	
减：利息收入	147,026.31	342,234.15	1,034,226.75
手续费	23,849.25	2,163.04	896.30
合计	41,914,685.58	13,686,631.12	-1,033,330.45

#### (二十五) 其他收益

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
代扣个人所得税手续费		361.80	
合计		361.80	

#### (二十六) 信用减值损失

项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
其他应收款坏账损失	231,636.06		
合计	231,636.06		

#### (二十七) 营业外收入

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
其他	10,915.38			10,915.38		
合计	10,915.38			10,915.38		

(二十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-63,203,492.09	-54,627,035.67	-7,633,802.97
加：信用减值损失	231,636.06		
资产减值准备			
固定资产折旧	14,183,340.02	249,164.81	150,018.11
油气资产折耗			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
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)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	42,037,862.64	14,026,702.23	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)			
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-339,392,239.13	-434,624,626.60	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-181,673,329.29	-12,978,903.46	-151,865.53
存货的减少(增加以“-”号填列)	271,938,984.60	877,281,778.17	635,620.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)			
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)			
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-251,055,987.39	389,327,079.48	-7,000,030.04
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	5,890,934.98	12,828,684.02	61,400,148.89
减：现金的期初余额	12,828,684.02	61,400,148.89	41,713,290.14
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			

补充资料	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
现金及现金等价物净增加额	-6,937,749.04	-48,571,464.87	19,686,858.75

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
一、现金	5,890,934.98	12,828,684.02	61,400,148.89
其中：库存现金	4,360.80	6,446.90	
可随时用于支付的银行存款	5,886,574.18	12,822,237.12	61,400,148.89
可随时用于支付的其他货币资金			
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	5,890,934.98	12,828,684.02	61,400,148.89
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			

## (二十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值			受限原因
	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31	
货币资金	3,152,477.00	3,152,477.00		详见附注五（一）
固定资产	374,560,545.95			用于借款抵押
无形资产	246,341,692.60			用于借款抵押

## 六、 合并范围的变更

### (一) 本期新设子公司

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	2020 年 12 月 31 日净资产	2020 年度净利润
1	上海明博置业 有限公司	设立	2020 年 6 月	100,000,000.00	81,763,190.27	-18,236,809.73

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31		取得方式
				持股比例(%)		持股比例(%)		持股比例(%)		
				直接	间接	直接	间接	直接	间接	
上海明博置业有限公司	上海	上海	房地产	100		100				新设

## 八、 关联方及关联交易

### (一) 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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
光明房地产集团股份有限公司	上海	房地产经营及开发等	22.29 亿元	100	100

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明食品（集团）有限公司	最终控制人
光明房地产集团股份有限公司	母公司
上海光明房地产服务集团有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产（集团）有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	受同一母公司控制
上海农工商华都实业（集团）有限公司	受同一母公司控制
上海北茂置业发展有限公司	受同一母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海东旺房地产有限公司	受同一母公司控制
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	受同一母公司控制
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	受同一母公司控制
上海农工商建筑材料有限公司	受同一母公司控制
上海光明生活服务集团有限公司	受同一母公司控制
上海明汇投资发展有限公司	受同一母公司控制
上海华蓬商业管理有限公司	受同一母公司控制
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	受同一母公司控制
烟台平土房地产有限公司	受同一母公司控制
上海农工商房地产置业有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	受同一母公司控制
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	受同一母公司控制
常州明城置业发展有限公司	受同一母公司控制
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	受同一母公司控制
苏州绿淼不动产开发有限公司	受同一母公司控制
上海明悦全胜企业发展有限公司	受同一母公司控制
上海明悦全胜酒业发展有限公司	受同一母公司控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海博海餐饮集团有限公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司	受同一实际控制人控制

#### (四) 关联交易情况

##### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
上海光明房地产服务集团有限公司	接受服务		248,314.15	

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司  
2017 年度 至 2021 年 10 月  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	接受服务		823,553.64	
光明房地产集团股份有限公司	接受服务	11,388,732.84	485,690.51	
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	接受服务		602,451.15	
农工商房地产(集团)有限公司	接受服务		5,376,043.49	
农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	接受服务		3,620,365.34	
上海农工商华都实业(集团)有限公司	接受服务	1,869,243.80	3,069,314.04	
上海北茂置业发展有限公司	接受服务		2,708,783.36	
上海东旺房地产有限公司	接受服务		854,917.59	
上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	接受服务		735,222.23	
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	接受服务		543,129.37	
上海农工商建筑材料有限公司	接受服务	277,092.28	405,401.24	
上海光明生活服务集团有限公司	接受服务	16,218,705.00		
上海明汇投资发展有限公司	接受服务	893,018.20		
上海华蓬商业管理有限公司	接受服务	676,045.80		
镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	接受服务	250,034.79		
烟台平土房地产有限公司	接受服务	653,509.99		
上海农工商房地产置业有限公司	接受服务	826,353.90		
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	接受服务	566,332.00		
农工商房地产集团奉发(上	接受服务	479,344.00		

关联方	关联交易内容	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
海)置业有限公司				
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	接受服务	387,474.00		
上海光明城市建设发展(集团)有限公司	接受服务	1,344,762.00		
常州明城置业发展有限公司	接受服务	491,910.99		
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	接受服务	100,866.00		
苏州绿淼不动产开发有限公司	接受服务	470,460.57		
上海明悦全胜企业发展有限公司	采购商品	5,915,285.02		
上海明悦全胜酒业发展有限公司	采购商品	716,624.69		
上海博海餐饮集团有限公司	采购商品	480,406.00		

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
光明生态岛投资发展有限公司	提供劳务	82,086,355.95		
光明食品(集团)有限公司	提供劳务	1,204,107.55		
光明房地产集团股份有限公司及其下属公司	提供劳务	347,817.98		

## 2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
光明食品（集团）有限公司	土地	500,000.00	300,000.00	

### 3、 关联方资金拆借

截至 2020 年 12 月 31 日，公司向关联方光明房地产集团股份有限公司累计拆入资金 841,401,098.20 元，2020 年度发生的关联方资金占用费支出 22,938,631.39 元。

截至 2021 年 10 月 31 日，公司向关联方光明房地产集团股份有限公司累计拆入资金 1,108,231,287.87 元，2021 年 1-10 月发生的关联方资金占用费支出 50,785,727.86 元。

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	光明生态岛投资发展有限公司	87,011,537.30					

2、 应付项目

项目名称	关联方	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
应付账款	上海明悦全胜企业发展有限公司	2,583,436.70		
	上海明悦全胜酒业发展有限公司	253,318.00		
	上海博海餐饮集团有限公司	480,406.00		
其他应付款	光明房地产集团股份有限公司	1,159,017,015.73	864,339,729.59	
	光明食品集团上海崇明农场有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00	
	上海光明生活服务集团有限公司	17,177,291.66		
	上海农工商华都实业（集团）有限公司	49,654.60		
	上海明汇投资发展有限公司	893,018.20		
	上海华蓬商业管理有限公司	676,045.80		
	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	265,036.88		
	光明食品（集团）有限公司	800,000.00	300,000.00	

## (六) 关联方承诺

截至本报告期末，无关联方承诺事项。

## 九、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、公司已用于抵押资产的情况

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海明博置业有限公司	145,661,994.34	2021/4/14	2026/4/14	无形资产、固定资产	建设用地使用权及该土地上的房屋建设工程已建成部分及相应土地	620,902,238.55

### (二) 或有事项

本公司无需要披露的重要或有事项。

## 十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十一、 其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
6 个月以内	88,349,331.59		
减：坏账准备			
合计	88,349,331.59		

#### 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2021 年 10 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59
其中：					
组合一					
组合二（账龄分析法）	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59
合计	88,349,331.59	100.00			88,349,331.59

按组合计提坏账准备:

名称	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合二 (账龄分析法)	88,349,331.59								

(二) 其他应收款

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	647,374,843.49	591,833,264.93	152,927.53
合计	647,374,843.49	591,833,264.93	152,927.53

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
6 个月以内	192,314.80	591,833,264.93	152,927.53
7-12 个月	55,833,609.27		
1 至 2 年	591,580,555.48		
减：坏账准备	231,636.06		
合计	647,374,843.49	591,833,264.93	152,927.53

(2) 按坏账计提方法分类披露

2021 年 10 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	647,606,479.55	100.00	231,636.06	0.04	647,374,843.49
其中：					
组合一	645,097,804.14	99.61			645,097,804.14
组合二（账龄分析法）	2,508,675.41	0.39	231,636.06	9.23	2,277,039.35
合计	647,606,479.55	100.00	231,636.06		647,374,843.49

2020 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	591,833,264.93	100.00			591,833,264.93
其中：					
组合一	589,264,194.87	99.57			589,264,194.87
组合二（账龄分析法）	2,569,070.06	0.43			2,569,070.06
合计	591,833,264.93	100.00			591,833,264.93

2019 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	152,927.53	100.00			152,927.53
其中：					
组合一					
组合二（账龄分析法）	152,927.53	100.00			152,927.53
合计	152,927.53	100.00			152,927.53

按组合计提坏账准备：

名称	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合二(账龄分析法)	3,192,880.58	231,636.06	7.25	2,569,070.06			152,927.53		

(3) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2020.12.31	本期变动金额			2021.10.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备		231,636.06			231,636.06

(4) 本报告期实际核销的其他应收款项情况：无

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
保证金	1,351,062.00	1,351,062.00	152,927.53
代收代付款	965,298.61	222,001.70	
其他	192,314.80	996,006.36	
往来款	645,097,804.14		
合计	647,606,479.55	2,569,070.06	152,927.53

(6) 涉及政府补助的其他应收款项：无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无

(8) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(三) 长期股权投资

项目	2021.10.31			2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			
合计	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			

### 1、 对子公司投资

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海明博置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计		100,000,000.00		100,000,000.00		

被投资单位	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.10.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海明博置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	100,000,000.00			100,000,000.00		

### (四) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	2021 年 1-10 月		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	94,798,430.04	4,884,966.47				
合计	94,798,430.04	4,884,966.47				

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司

(加盖公章)

二〇二一年十一月十九日

# 资产负债表

被审计单位：上海明博置业有限公司

单位：元

资产	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,274,567.24	2,318,380.53
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		12,645,824.00
其他应收款	2,350,752.24	
存货	796,438,634.83	416,126,004.13
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	35,157,766.77	12,081,581.92
<b>流动资产合计</b>	<b>835,221,721.08</b>	<b>443,171,790.58</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	374,599,765.37	49,775.22
在建工程		360,800,633.19
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	246,341,692.60	251,162,942.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>620,941,457.97</b>	<b>612,013,350.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,456,163,179.05</b>	<b>1,055,185,141.39</b>



本表仅供上海明博置业有限公司净资产评估使用。

收件单位：光明房地产集团股份有限公司

## 资产负债表（续）

被审计单位：上海明博置业有限公司

单位：元

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	338,949,670.19	226,100,707.40
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		1,036,126.48
应交税费	8,182.31	4,173.25
其他应付款	942,747,904.53	746,280,943.99
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	640,991.57	
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,282,346,748.60</b>	<b>973,421,951.12</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	145,661,994.34	
应付债券		
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		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>145,661,994.34</b>	
<b>负债合计</b>	<b>1,428,008,742.94</b>	<b>973,421,951.12</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	-71,845,563.89	-18,236,809.73
未分配利润	28,154,436.11	81,763,190.27
<b>所有者权益合计</b>	<b>28,154,436.11</b>	<b>81,763,190.27</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,456,163,179.05</b>	<b>1,055,185,141.39</b>



本表仅供上海明博置业有限公司净资产评估使用。

收件单位：光明房地产集团股份有限公司

# 利润表

被审计单位：上海明博置业有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	113,799.40	846,671.40
销售费用		
管理费用	19,282,857.85	5,003,557.79
研发费用		
财务费用	34,212,096.91	12,386,580.54
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-53,608,754.16	-18,236,809.73
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-53,608,754.16	-18,236,809.73
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-53,608,754.16	-18,236,809.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-53,608,754.16	-18,236,809.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-53,608,754.16	-18,236,809.73



本表仅供上海明博置业有限公司净资产评估使用。

收件单位：光明房地产集团股份有限公司