

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人苏扬、主管会计工作负责人金红及会计机构负责人（会计主管人员）程诚声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2025年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至报告期末母公司财务报表未分配利润为-930,445,830.55元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，2025年度公司不满足实施现金分红的条件。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	33
第五节	重要事项.....	49
第六节	股份变动及股东情况.....	66
第七节	债券相关情况.....	73
第八节	财务报告.....	88

备查文件 目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、光大嘉宝	指	光大嘉宝股份有限公司
光大安石	指	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(控股子公司)
安石资管	指	光大安石(北京)资产管理有限公司(控股子公司)
上海光控	指	上海光控股权投资管理有限公司
光大控股	指	中国光大控股有限公司
光大安石平台	指	光大安石及其在管企业、安石资管及其在管企业的统称
嘉宝神马平台	指	上海嘉宝神马房地产有限公司及其下属企业的统称
报告期	指	2025年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	光大嘉宝股份有限公司
公司的中文简称	光大嘉宝
公司的外文名称	Everbright Jiabao Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	EBJB
公司的法定代表人	苏扬

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	李昂
联系地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14F
电话	021-59529711
传真	021-59536931
电子信箱	600622@ebjb.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的历史变更情况	1992年，上海市嘉定区嘉罗路1052号 1995年，上海市嘉定区嘉戩公路118号 2001年至今，上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14F
公司办公地址的邮政编码	201821
公司网址	www.ebjb.com
电子信箱	600622@ebjb.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报(www.cnstock.com)
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	光大嘉宝	600622	嘉宝集团

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	赵键、顾召华
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方证券股份有限公司
	办公地址	上海市黄浦区中山南路318号24层
	签字的保荐代表人姓名	申杰、刘畅
	持续督导的期间	2022年9月21日至2025年9月22日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
营业收入	1,241,813,099.20	1,817,734,805.35	-31.68	4,390,114,924.35	4,390,114,924.35
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,237,483,911.24	1,732,716,185.85	-28.58	4,186,931,857.77	4,186,931,857.77
利润总额	-1,432,901,206.54	-1,360,958,756.17	不适用	-1,651,746,015.16	-1,886,904,212.93
归属于上市公司股东的净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70	不适用	-2,110,519,213.31	-1,996,769,650.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,522,899,298.21	-1,511,103,796.23	不适用	-2,161,879,530.19	-2,007,247,678.44
经营活动产生的现金流量净额	284,349,211.09	432,587,355.92	-34.27	502,054,659.84	502,054,659.84
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,110,556,048.22	3,495,266,719.35	-39.62	4,872,900,411.55	5,022,023,601.26
总资产	19,971,028,700.37	21,944,821,426.25	-8.99	24,724,806,917.04	24,724,806,917.04

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-0.93	-0.93	不适用	-1.41	-1.33
稀释每股收益(元/股)	-0.93	-0.93	不适用	-1.41	-1.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.02	-1.01	不适用	-1.44	-1.34
加权平均净资产收益率(%)	-49.63	-33.32	减少16.31个百分点	-35.53	-33.10
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-54.33	-36.12	减少18.21个百分点	-36.40	-33.28

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

1、根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核。为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；调整受让光大安石和安石资管各51%股权所形成商誉资产组的认定范围，商誉资产组包括光大安石及安石资管开展的不动产资产管理服务；将安石资管与上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）财产份额的事项，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定核算。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对2023年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。追溯调整所涉事宜详见公司临2025-018号公告。

2、报告期营业收入为124,181.31万元，与上年相比减少57,592.17万元，主要原因是报告期内房地产开发业务嘉宝神马平台结转住宅销售收入减少。

3、报告期归属于上市公司股东的净利润为-139,105.25万元，财务报表处于持续亏损状态，主要原因如下：

(1) 公司并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及折旧后，相关项目财务表现呈亏损状态。

(2) 受市场环境波动影响，公司部分不动产投资项目资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及LP份额、债权投资公允价值产生负面影响。

(3) 光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期，对并购光大安石平台形成的商誉计提减值准备。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	31,071.36	33,079.99	32,941.76	27,088.20
归属于上市公司股东的净利润	-11,822.03	-25,508.26	-18,092.66	-83,682.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-12,469.53	-30,089.31	-20,000.61	-89,730.48
经营活动产生的现金流量净额	-487.82	13,624.37	6,852.30	8,446.07

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注 (如适用)	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	7,373,712.06		301,833.59	9,303,329.17
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,921,313.66		3,615,839.13	3,415,689.27
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,778,879.92		-13,138,162.41	7,174,103.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,903,136.95	注 1	5,848,838.89	41,155,064.50
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	114,027,363.59	注 2	174,132,976.32	14,208,710.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	19,148,616.06		42,690,331.41	18,806,013.38
少数股东权益影响额（税后）	-1,548,749.25		11,306,082.58	5,090,566.15
合计	131,846,779.53		116,764,911.53	51,360,316.88

注 1：公司向参股的不动产基金项目公司提供借款并收取资金占用费。

注 2：报告期内，公司并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司与汉海信息技术（上海）有限公司就光大安石中心 T1 座的部分房屋租赁纠纷诉讼事宜达成和解协议，二审法院根据双方和解协议已作出民事调解书，瑞诗房地产开发（上海）有限公司对应确认补偿收入 2,730.30 万元；报告期内，公司并表子公司上海嘉定颐和电机电脑有限公司完成上海市嘉定区嘉罗公路 2248 号物业政府征收补偿相关工作，结转该物业征收补偿收益 6,310.91 万元。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	124,181.31		181,773.48	
营业收入扣除项目合计金额	432.92		8,501.86	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.35	/	4.68	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	432.92	贸易业务的收入	8,501.85	收取租户的水电燃气收入以及贸易业务的收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	432.92		8,501.86	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	123,748.39		173,271.62	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,503.27	39,142.32	36,639.05	1,517.57
其他权益工具投资	14,614.31	14,810.41	196.10	
其他非流动金融资产	2,667.52	1,205.67	-1,461.85	35.36
合计	19,785.10	55,158.40	35,373.30	1,552.93

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事不动产资产管理和不动产投资业务：

1、不动产资产管理业务：公司不动产资产管理业务所管理的项目主要采用私募基金结构，由公司子公司光控安石作为普通合伙人/基金管理人发起设立基金产品，投资人作为有限合伙人/基金投资人认购基金份额（基金份额包括但不限于有限合伙财产份额和契约式基金份额）。基金通过股权收购或资产收购的方式获取城市综合体、商业消费项目、写字楼、仓储物流基础设施等各类已建成或亟需改造升级的持有型物业。对于基金所持的底层项目，光大安石平台同时作为资产管理人对项目进行管理和运营，通过为项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、开业筹备以及开业后运营管理等服务，不断提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益。报告期内，公司不动产资管项目主要包括三种情况：光控安石担任普通合伙人/基金管理人，同时公司在相关主体中认缴基金份额；光控安石担任普通合伙人/基金管理人，但公司未在相关主体中认缴基金份额；及光控安石与其他合作方共同运营管理的项目。光大安石平台就提供的基金管理服务、资产管理服务收取基金管理费及资产管理费。同时，光大安石平台还凭借自身在不动产资产管理领域的专业能力，向第三方机构提供包括物业价值分析、项目问题诊断、夹层融资及股权投资咨询、物业委托管理、商业品牌输出、开发代建服务、项目运营监管、资本市场服务在内的综合性服务，不断巩固和提升公司在不动产资产管理领域的竞争优势。

2、不动产投资业务：公司作为不动产基金的投资人，主要通过认购或受让不动产基金的基金份额，投资并间接持有符合投资标准的不动产资产，加强公司不动产投资和资产管理业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资产管理业务竞争能力。公司通过对拟投资项目信息进行分析研究，独立判断拟投资项目的投资价值，谨慎决策，以期获取投资收益。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济顶压前行、向新向优发展，经济社会发展主要目标顺利完成。根据国家统计局数据，2025年国内生产总值140.19万亿元，同比增长5.0%；全年社会消费品零售总额50.12万亿元，同比增长3.7%，服务零售额增长5.5%；居民消费价格总体保持平稳，全年CPI同比持平。与此同时，房地产开发行业仍承受一定压力，全年房地产开发投资8.28万亿元，同比下降17.2%；新建商品房销售面积8.81亿平方米、销售额8.39万亿元，分别下降8.7%和12.6%。总体看，我国经济长期向好的基本趋势没有改变，内需修复、产业升级和新质生产力培育带来的空间需求为不动产相关行业提供了新的支撑，但宏观经济仍处于新旧动能转换及房地产行业调整企稳阶段，微观市场主体预期改善仍需时间。

不动产运营表现方面，报告期内各业态物业资产整体承受供需再平衡压力，细分业态呈现结构分化特征。就商业消费业态而言，受促消费政策、“以旧换新”以及文旅出行活跃等因素带动，运动服饰、消费电子、潮玩杂货、宠物消费、平价餐饮等细分赛道租赁需求有所改善，但居民消费整体仍偏审慎，项目间分化加大。根据世邦魏理仕等研究机构数据，2025年全国零售物业新增供应和净吸纳量分别为322万平方米和252万平方米，年末全国平均空置率为7.6%，购物中心首层租金全年下跌1.9%；重点城市中，上海核心商圈优质购物中心年末空置率为8.4%、租金同比下降4.3%，北京零售物业空置率为7.2%、租金同比下降9.5%。就写字楼业态而言，综合仲量联行及世邦魏理仕研究数据，2025年一线城市甲级办公楼需求端较前一年度有所修复，但新增供应持续释放，年末全国办公楼平均空置率升至24.7%，全年租金累计下跌10.4%；其中上海甲级办公楼空置率24.3%、租金同比下降11.6%，北京甲级办公楼空置率11.6%、租金同比下降18.2%。就仓储物流业态而言，2025年全国净吸纳量创下历史新高，但新增供应亦集中释放，推升年末全国平均空置率达18.6%，全年租金下跌12.8%；分区域看，华东市场通过大幅降租实现较高去化，市场租金水平同比跌幅接近20%；华南市场新增供给规模较大，物流企业和业主普遍通过降租续租、优化布局等方式应对市场波动；西南、华中市场逐步企稳止跌。

不动产大宗交易方面，2025年市场整体仍处于调整期，全年成交延续收缩态势。根据高力国际研究，国内不动产大宗交易总金额约1,346亿元，较上年下降约30%。区域分布上，华东地区仍为最活跃市场，成交金额约占全国一半；上海、北京两地仍是核心成交区域，其中上海全年成交金额近499亿元，北京约181亿元，均处于近年来相对低位，且成交额超过10亿元人民币的大额交易明显减少。分业态看，写字楼物业仍为成交占比最高的资产类型，占全年成交金额的34%。分投资主体看，内资买方占据主导，外资参与程度偏低，险资、民企及部分产业资本保持一定活跃度，交易方式中资产交易和司法拍卖占比提高。整体来看，报告期内不动产大宗投资市场仍处于估值调整和风险偏好修复阶段，投资方决策更趋审慎，成交价格承压、折价成交增多的特征较为明显。

不动产资产管理行业方面，2025年不动产代建行业持续扩容，头部化、专业化和平台化趋势更加明显。根据中指研究院相关统计，百强房企代建业务已布局超过160个城市；按新签约面积计算，TOP5企业占比41%，TOP15企业占比超过80%，行业集中度处于高位。分业务模式看，商业代建占比约74%，政府代建和资本代建占比分别为21.6%和4.4%；分区域看，长三角、京津冀、粤港澳、成渝和中西部等主要城市群合计占比78.3%。短期看，不动产代建代管行业竞争预期加剧；中长期看，兼具募投管退一体化能力、复杂项目纾困能力、精细化运营能力以及资本市场对接能力的专业平台有望在市场竞争中占据优势地位。

三、经营情况讨论与分析

2025年，面对经济周期波动与行业供求压力并存的新形势、新挑战，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻中央经济工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实上级党委各项工作要求，围绕专注主业、完善治理、错位发展的工作思路，统筹稳经营、化风险、促改革、助民生各项任务，持续夯实不动产资产管理核心能力。报告期内，公司主要开展了以下工作：

1、坚持主业聚焦，完善“大资管”服务体系

报告期内，公司进一步聚焦不动产资产管理主业，持续完善“大资管”服务体系，打造基金投资管理、受托管理、可研服务、品牌输出、开发代建、项目代管、专业咨询等多元化轻资产服务产品矩阵，加强城市更新、产业园区、“保交楼”代建等细分赛道业务拓展力度，满足客户多元化服务需求。报告期内，公司新签温州乐清、龙湾住宅项目开发代建业务，济南、苏州住宅项目代管业务，以及厦门五缘湾、增城产业园咨询服务业务等，轻资产业务覆盖范围与客户结构持续优化，“安石建管”品牌影响力持续提升，年内入选多家知名金融机构相关服务白名单。

2、坚持资管提质，释放项目管理效能

报告期内，公司坚持以资产管理赋能实体经济发展、服务人民美好生活。一是依托“大融城”商业消费管理能力，提升项目招商组织、活动策划与消费者服务水平，推动中关村 Art Park 大融城、南京健康大融城、成都锦江大融城等项目如期开业。二是积极推动光大集团系统资源协同，引入光大集团成员企业资源，通过客户双向导流、驻点服务、专属产品活动等方式，全场景、多维度构建“大融城+”协同机制。三是积极响应中央持续推进城市更新行动部署，高质量推进中关村项目城市更新施工、验收与开业组织。四是顺应多层次 REITs 市场发展方向，推动以在管优质项目组建资产组合参与商业不动产公募 REITs 试点申报，并同步提升项目规范化运营水平与资本市场对接能力。五是严格落实各在管项目安全生产主体责任，年内在管项目未发生重大安全生产事故。

3、坚持风险防范，筑牢流动性安全防线

公司坚持稳健财务策略，强化资金统筹与重点融资工作，不断提升现金流管理的前瞻性与精准性，稳妥安排债券发行及到期债务偿还计划，确保各类融资渠道畅通。报告期内，公司新增发行 6.7 亿元中期票据，并通过处置参股企业股权、加快土地收储等方式实现较大额资金回流，同时进一步加强预算执行与过程管控，持续增强资金保障能力与资金使用效率。在项目流动性管理方面，公司把握社会融资成本下行机遇，结合经营实际，持续推进在管项目融资置换与结构优化，多个项目实现综合融资成本下行及偿债计划优化，项目财务韧性得到进一步提升。

4、坚持党建引领，完善企业治理体系

公司坚持和加强党的全面领导，持续推动党建工作与公司治理、经营管理深度融合，完善决策机制与权责边界，提升规范运作水平。报告期内，公司扎实推进各类巡视、巡察、审计整改等工作，完善相关制度体系，增补或修订审计整改、违规问责、风险管理、费用报销等制度文件，进一步健全下属平台及在管企业重大重要事项管控清单与授权管理机制；同步推进公司章程及股东会、董事会议事规则优化，并按要求完成监事会撤销相关工作。公司还加快推进数字化建设，围绕费用控制、档案管理等场景开展系统优化，以提升管理效率与数据质量。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、央企背景与丰富的股东协同资源

公司作为光大集团实际控制的A股上市平台，依托中央金融企业背景、上市平台功能、集团产融协同资源，在信用支撑、资源整合、对外合作和业务联动等方面具备较强优势。公司深化“大融城+”商业消费场景协同，推动光大集团下属企业在重点大融城项目常态化驻点，落地专属产品、特色活动和双向导流场景，持续推进光大云缴费等线上线下一体化应用落地。同时，公司还依托在管优质项目和专业不动产资产管理能力，为光大集团下属企业提供办公入驻、物业服务、开发代建、运营监督等服务支持，提升协同发展的深度和广度，为公司拓展业务、加快转型提供了有力支撑。

2、清晰的战略指引

公司深刻洞察不动产行业周期变化和长期发展趋势，坚定以不动产资产管理为核心主业，战略方向明确，实施路径清晰。为把握发展机遇，公司一方面坚持盘活存量、做优运营、强化管理，着力稳住管项目经营基本盘；另一方面主动把握多层次REITs市场建设、城市更新、提振消费、创新场景等政策和市场机遇，稳步推动商业不动产公募REITs试点，积极落实重点商业项目开业和城市更新项目建设，不断夯实转型发展基础，使公司能够在行业调整过程中更好统筹当前经营和长远发展，持续积蓄转型升级动能。

3、完善的不动产资产管理体系

公司持续培育和完善的不动产“大资管”业务体系，形成了覆盖“募资、投资、管理、退出”的全链条运作能力，能够围绕商业消费、仓储物流、写字楼等多元业态提供综合资产管理服务，对在管项目预算、经营方案、重大融资、工程改造等事项实施全过程、专业化管理。公司还建立了科学有效的风险评估与控制体系，通过对项目全过程进行风险监测、风险识别、风险评估和风险应对等措施，在不动产私募基金投资运作、不动产资产管理的各个环节进行全面风险管控。

4、优秀的人才队伍

公司长期深耕不动产资产管理领域，在基金管理、投资研判、融资统筹、物业管理、招商运营、资本市场运作等细分领域培养形成了一批行业经验丰富、专业能力突出的骨干人才，能够开展基金募集、基金管理、资产管理、并购整合、资产证券化及公募REITs等复杂业务。同时，公司坚持党管干部、党管人才原则，持续加强干部队伍建设和人才梯队规划，注重战略性储备、前瞻性培养和规范化选拔，积极完善激励约束机制，不断增强组织活力和专业能力。较为稳定的核心团队、较强的跨专业协同能力以及持续优化的人才机制，为公司穿越行业周期、推进战略落地提供了重要保障。

5、良好的品牌形象

公司在不动产资产管理领域建立了良好的品牌形象。公司子公司光控安石是在中国基金业协会依法登记的私募股权投资基金管理人，旗下商业消费品牌“大融城”在全国主要一、二线城市及多个消费热点城市打造了有区域特色的标杆项目，受到消费者和商业品牌广泛认可。

报告期内，公司旗下光大安石连续第十一年蝉联由中指研究院颁布的“2025中国不动产基金综合能力优秀企业TOP10”榜首，另荣获由克尔瑞资管颁发的“2025中国不动产资管综合实力TOP10”、观点指数研究院颁发的“2025年度影响力不动产基金品牌TOP10”、上海市国际股权投资基金协会颁发的“2025最佳不动产资产管理机构”等荣誉称号。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 12.42 亿元，较上年减少 31.68%；实现归属于公司所有者净利润为 -13.91 亿元，较上年持平。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	124,181.31	181,773.48	-31.68
营业成本	65,374.96	112,863.08	-42.08
销售费用	5,309.98	4,703.58	12.89
管理费用	23,786.67	25,022.54	-4.94
财务费用	44,755.78	50,295.49	-11.01
经营活动产生的现金流量净额	28,434.92	43,258.74	-34.27
投资活动产生的现金流量净额	-29,918.69	3,042.91	-1,083.23
筹资活动产生的现金流量净额	-46,603.99	-94,622.01	不适用
投资收益	-80,450.34	-93,202.88	不适用
信用减值损失	-24,183.29	-34,065.33	不适用
资产减值损失	-20,831.80	-1,823.92	不适用
营业外收入	11,494.85	17,475.48	-34.22

营业收入变动原因说明：报告期公司营业收入为 124,181.31 万元，与上年相比减少 57,592.17 万元，主要原因是报告期房地产开发业务嘉宝神马平台结转住宅销售收入减少。

营业成本变动原因说明：报告期公司营业成本为 65,374.96 万元，与上年相比减少 47,488.12 万元，主要原因是报告期房地产开发业务嘉宝神马平台结转住宅销售成本减少。

销售费用变动原因说明：报告期公司销售费用为 5,309.98 万元，与上年相比增加 606.40 万元，主要原因是报告期内并表基金朝天门项目加大存货销售力度，对应广告宣传费用增加。

管理费用变动原因说明：报告期公司管理费用为 23,786.67 万元，与上年相比减少 1,235.87 万元，主要原因是报告期业务咨询费用减少。

财务费用变动原因说明：报告期公司财务费用为 44,755.78 万元，与上年相比减少 5,539.71 万元，主要原因是报告期财务费用利息支出减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期经营活动产生的现金流量净额为 28,434.92 万元，与上年相比减少 14,823.82 万元。报告期内并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司开发运营的光大安石中心项目上年销售存货回笼资金，而报告期内光大安石中心项目未实现存货销售。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期投资活动产生的现金流量净额为-29,918.69 万元，主要原因是报告期内购买的信托理财产品。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期筹资活动产生的现金流量净额为-46,603.99 万元，主要原因是报告期支付的借款利息。

投资收益变动原因说明：报告期公司投资收益-80,450.34 万元，与上年相比增加 12,752.54 万元，主要原因是权益法核算的不动产投资业务 LP 份额投资损失。

信用减值损失变动原因说明：报告期公司信用减值损失为-24,183.29 万元，与上年相比少计提信用减值损失 9,882.04 万元，主要原因是公司计提向上海安依投资有限公司（中关村项目）提供的财务资助应收款项信用减值损失。

资产减值损失变动原因说明：报告期公司资产减值损失为-20,831.80 元，与上年相比多计提资产减值

损失 19,007.88 万元,主要原因是公司并购的光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期,对应计提并购形成的商誉减值损失。

营业外收入变动原因说明:报告期营业外收入为 11,494.85 万元,与上年相比减少 5,980.63 万元,主要原因是:①并表子公司瑞诗房地产开发(上海)有限公司与汉海信息技术(上海)有限公司就光大安石中心 T1 座的部分房屋租赁纠纷诉讼事宜达成和解协议,二审法院根据双方和解协议已作出民事调解书,瑞诗房地产开发(上海)有限公司对应确认补偿收入 2,730.30 万元;②公司并表子公司上海嘉定颐和电机电脑有限公司完成上海市嘉定区嘉罗公路 2248 号物业政府征收补偿相关工作,结转该物业征收补偿收益 6,310.91 万元。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

因公司转型发展需要,房地产住宅开发业务已多年未新增土地储备,住宅开发业务可结转资源持续减少。报告期内,住宅开发业务营业收入和净利润占比与上年相比大幅下降,已不构成公司主营业务。报告期内公司主营业务为不动产资产管理和不动产投资。报告期归属于上市公司股东的净利润为 -139,105.25 万元,主要原因如下:

- ①公司并表基金项目经营情况整体稳定,但考虑相关财务费用及折旧后,相关项目财务表现呈亏损状态。
- ②受市场环境波动影响,公司部分不动产投资项目资产估值水平下降,进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。
- ③光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期,对应计提并购形成的商誉减值损失。

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期公司营业收入、营业成本与上年相比均有所下降,主要原因是因公司转型发展需要,房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增住宅开发土地储备,住宅开发业务可结转资源减少,住宅开发业务营业收入、营业成本持续下降。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	82,633.18	50,835.76	38.48	-37.35	-44.47	增加 7.89 个百分点
不动产资管	32,463.36	7,888.74	75.70	-4.18	-18.27	增加 4.19 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	14,702.63	5,482.59	62.71	-76.72	-88.98	增加 41.47 个百分点
不动产租赁	67,930.56	45,353.18	33.24	-1.18	8.47	减少 5.94 个百分点
不动产资管	32,463.36	7,888.74	75.70	-4.18	-18.27	增加 4.19 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	72,170.77	42,338.71	41.34	-43.20	-51.53	增加 10.08 个百分点

(2). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业务	土地开发建设成本、折旧及物业服务	50,835.76	77.76	91,546.42	81.11	-44.47	房地产住宅开发业务结转成本减少
不动产资管	物业服务	7,888.74	12.07	9,651.76	8.55	-18.27	注 1
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	土地及开发建设成本	5,482.59	8.39	49,736.16	44.07	-88.98	房地产住宅开发业务结转成本减少
不动产租赁	折旧及物业管理服务	45,353.18	69.37	41,810.26	37.05	8.47	/
不动产资管	物业服务	7,888.74	12.07	9,651.76	8.55	-18.27	注 1

注 1：公司不动产资管业务在提供管理服务时发生相关支出如无法与管理的资产直接匹配的，公司参照证券、银行和保险等金融机构的列报格式，将该类支出计入管理费用。本期公司不动产资管业务管理费用为 12,129.60 万元。

(3). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(4). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

因公司转型发展需要，房地产住宅开发业务已多年未新增土地储备，住宅开发业务可结转资源持续减少，报告期内住宅开发业务营业收入和净利润占比与上年相比大幅下降。

(5). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额18,234.14万元,占年度销售总额14.68%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元,占年度销售总额0.00%。

前五名供应商采购额13,787.81万元,占年度采购总额34.76%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元,占年度采购总额0.00%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

贸易业务开展情况	本期营业收入	上期营业收入	本期营业收入比上年同期增减 (%)
零售	432.92	6,577.90	-93.42

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、 费用

适用 不适用

(1) 报告期公司销售费用为 5,309.98 万元,与上年相比增加 606.40 万元,主要原因是报告期内并表基金朝天门项目加大存货销售力度,对应广告宣传费用增加。

(2) 报告期公司管理费用为 23,786.67 万元,与上年相比减少 1,235.87 万元,主要原因是报告期业务咨询费用减少。

(3) 报告期公司财务费用为 44,755.78 万元,与上年相比减少 5,539.71 万元,主要原因是报告期财务费用利息支出减少。

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

(1) 报告期经营活动产生的现金流量净额为 28,434.92 万元，与上年相比减少 14,823.82 万元。报告期内并表子公司瑞诗房地产开发(上海)有限公司开发运营的光大安石中心项目上年销售存货回笼资金，而报告期内光大安石中心项目未实现存货销售。

(2) 报告期投资活动产生的现金流量净额为-29,918.69 万元，主要原因是报告期购买的信托理财产品。

(3) 报告期筹资活动产生的现金流量净额为-46,603.99 万元，主要原因是报告期支付的借款利息。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司计提信用减值损失为-24,183.29 万元，主要原因是报告期内中关村项目估值有所下降，预计公司向其提供的财务资助可回收金额减少，公司对应计提信用减值损失。

2、报告期内，公司计提资产减值损失为-20,831.80 万元，主要原因是公司并购的光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期，对应计提并购形成的商誉减值损失。

3、报告期内，公司营业外收入为 11,494.85 万元，主要原因是：①公司并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司与汉海信息技术（上海）有限公司就光大安石中心 T1 座的部分房屋租赁纠纷诉讼事宜达成和解协议，二审法院根据双方和解协议已作出民事调解书，瑞诗房地产开发（上海）有限公司对应确认补偿收入 2,730.30 万元；②公司并表子公司上海嘉定颐和电机电脑有限公司完成上海市嘉定区嘉罗公路 2248 号物业政府征收补偿相关工作，结转该物业征收补偿收益 6,310.91 万元。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	157,256.37	7.87	208,041.47	9.48	-24.41	注 1
交易性金融资产	39,142.32	1.96	2,503.27	0.11	1,463.65	注 2
其他应收款	36,063.82	1.81	54,764.30	2.50	-34.15	注 3
存货	96,084.60	4.81	116,653.15	5.32	-17.63	注 4
长期股权投资	248,885.05	12.46	346,054.70	15.77	-28.08	注 5
在建工程	11,862.59	0.59	47.05		25,112.73	注 6
商誉	50,800.30	2.54	68,964.00	3.14	-26.34	注 7
短期借款			39,641.75	1.81	-100.00	注 8
应付账款	14,592.45	0.73	34,414.27	1.57	-57.60	注 9
合同负债	11,709.58	0.59	16,633.63	0.76	-29.60	注 10
其他应付款	360,411.41	18.04	254,716.49	11.61	41.50	注 11

一年内到期的非流动负债	135,296.60	6.77	184,962.96	8.43	-26.85	注 12
长期应付款	10,011.94	0.50	4,860.32	0.22	105.99	注 13

其他说明：

注 1：货币资金与上年期末数相比减少 50,785.10 万元，减少比例 24.41%，主要原因是报告期内公司购买的理财产品及偿付借款利息。

注 2：交易性金融资产与上年期末数相比增加 36,639.05 万元，增加比例 1,463.65%，主要原因是报告期内公司购买的理财产品。

注 3：其他应收款与上年期末数相比减少 18,700.48 万元，减少比例 34.15%，主要原因是报告期内计提的其他应收款信用减值损失 14,529.48 万元，以及并表企业上海嘉宝安石置业有限公司收回少数股权往来款 6,537.03 万元。

注 4：存货与上年期末数相比减少 20,568.55 万元，减少比例 17.63%，主要原因是报告期内梦之缘项目部分存货转入在建工程，以及并表基金朝天门项目存货结转销售成本。

注 5：长期股权投资与上年期末数相比减少 97,169.65 万元，减少比例 28.08%，主要原因是报告期内权益法核算长期股权投资确认投资亏损 81,958.28 万元、对上海格林风范房地产发展有限公司减资 5,400.00 万元以及转让中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司 25.68% 股权。

注 6：在建工程与上年期末数相比增加 11,815.54 万元，增加比例 25,113.38%，主要原因是梦之缘项目部分存货出租改造，转入在建工程。

注 7：商誉与上年期末数相比减少 18,163.70 万元，减少比例 26.34%，主要原因是光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期，对应计提并购形成的商誉减值损失。

注 8：短期借款与上年期末数相比减少 39,641.75 万元，减少比例 100.00%，主要原因是报告期内公司偿还全部短期银行借款。

注 9：应付账款与上年期末数相比减少 19,821.89 万元，减少比例 57.60%，主要原因是报告期内支付的计提应付项目工程款。

注 10：合同负债与上年期末数相比减少 4,924.05 万元，减少比例 29.60%，主要原因是报告期内并表基金朝天门项目合同负债结转房产销售收入。

注 11：其他应付款与上年期末数相比增加 105,694.92 万元，增加比例 41.50%，主要原因是报告期内公司向关联方上海安瑰投资管理有限公司新增的借款。

注 12：一年内到期的非流动负债与上年期末数相比减少 49,666.36 万元，减少比例 26.85%，主要原因是报告期内偿还 22 嘉宝 01 公司债。

注 13：长期应付款与上年期末数相比增加 5,151.62 万元，增加比例 105.99%，主要原因是报告期内收到地方政府物业征收补偿款。

2、境外资产情况

√适用 □不适用

(1). 资产规模

其中：境外资产 6,915.51（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.35%。

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

(1) 并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额为 238,916.71 万元，抵押资产账面价值为 335,360.77 万元。

(2) 并表企业上海光野投资中心（有限合伙）下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额为 289,356.14 万元，抵押资产账面价值为 489,161.22 万元。

(3) 并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额为 204,497.73 万元，抵押资产账面价值为 325,760.49 万元。

(4) 并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额合计为 73,700.00 万元，抵押资产账面价值为 100,817.79 万元。

(5) 并表企业上海盛创科技园发展有限公司以盛创三期项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额为 8,150.59 万元，抵押资产账面价值为 20,986.47 万元。

(6) 公司以持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）13 亿份有限合伙企业份额（对应实缴出资为 13 亿元）以及对并表企业重庆光控新业实业发展有限公司的 4.26 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为光大控股（江苏）投资有限公司向公司提供的 9 亿元财务资助提供质押担保。

(7) 公司以持有的对并表企业瑞诗房地产开发（上海）有限公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的合计 6 亿元财务资助提供质押担保。

(8) 公司以持有的上海光野投资中心（有限合伙）97,330.00 万份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）17,500.00 万份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对上海安依投资有限公司的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司以持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的合计 9.9 亿元财务资助提供质押担保。

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	上海嘉定	盛创三期	办公	竣工项目	13,534.00	45,259.95	59,200.95		59,200.95	40,000.00	5,677.60

3、报告期内房地产销售和结转情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海嘉定	盛创三期	办公	42,508.70	3,844.30			4,805.10
2	昆山花桥	梦之悦	住宅	8,214.70		434.88	905.99	447.48

报告期内，公司共计实现销售金额5,305.57万元，销售面积3,844.30平方米，实现结转收入金额2,918.43万元，结转面积747.27平方米，报告期末待结转面积5,252.58平方米。

注：报告期内房地产销售和结转情况为嘉宝神马平台房地产开发商品房销售业务，不包括动迁配套房业务，不包括纳入合并报表范围的不动产投资业务所投基金项目。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式
1	上海	商办	44,069.46	3,957.41	95.71	否
2	上海	工业	28,870.15	937.93	100.00	否
3	上海	保障性住宅	16,974.80	870.31	33.15	否

注：报告期内房地产出租情况为嘉宝神马平台在管公司自持物业出租情况，不包括纳入合并报表范围的不动产投资业务所投资基金项目。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,224,317.50	4.12	219.88

6、其他说明

√适用 □不适用

(1) 报告期公司不动产资管业务情况

报告期末，公司不动产资管业务在管项目共计 50 个，比年初减少 6 个，其中：

投资管理类项目 21 个，较年初不变；在管基金规模为 219.71 亿元，比年初减少 1.91 亿元；在管资产规模 473.08 亿元，比年初增加 3.94 亿元；在管面积 235.43 万平方米，比年初减少 20.03 万平方米。

受托资产管理类项目 18 个，比年初减少 8 个；在管面积 182.66 万平方米，比年初减少 24.52 万平方米。

咨询服务类项目 11 个，比年初增加 2 个。2025 年咨询服务类项目合计 15 个（去年同期 10 个）。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 39,902.42 万元，其中管理及咨询服务费收入 30,141.76 万元，其他收入 9,760.66 万元。

①在管资产业态分布情况

单位：万元 币种：人民币

业态分布	管理规模	比例
商业消费项目	2,790,019.05	58.98%
写字楼	1,587,175.08	33.55%
酒店及公寓	168,985.56	3.57%
物流基础设施	166,047.08	3.51%
其他	18,545.35	0.39%
合计	4,730,772.12	100.00%

注：商业消费项目主要指商业地产；物流基础设施主要指工业地产。

②前五大长期在管基金情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	管理及咨询服务收入	管理及咨询服务收入约定主要条款	主要投资项目
上海晟科投资中心（有限合伙）（“上海晟科”）/上海钊励	6,319.56	上海晟科、上海钊励基金管理费分别以权益级出资额、各有限合伙人实缴出资额为基础收取；商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及NOI为基础计算收取。	新光大中心项目
上海光野	3,366.62	上海光野基金管理费以有限合伙人实缴出资额为基础收取。商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及NOI为基础计算收取。	光大安石虹桥中心项目
光控安石-中关村私募投资基金	1,490.62	中关村私募投资基金管理费以各有限合伙人实缴出资额为基础收取；项目管理费按照项目改造完成后的物业成本为基础计算收取；商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及NOI为基础计算收取。	中关村项目
上海光魅	0.00	上海光魅基金管理费以有限合伙人实缴出资额为基础收取。	北京上东今旅项目
上海建工安功股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-86.43	上海建工安功基金管理费以有限合伙人未偿出资额为基础收取。	上海杨浦电厂项目
合计	11,090.37	/	/

③前五大长期在管项目情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	项目业态	地理位置	在管规模	基金持股比例	公司认缴占比	初始投资年度	基金出资形式 (债权/权益/混合)
光控安石-中关村私募投资基金	商业消费项目	北京	869,174	100%	5.95%	2019	混合
上海钊励/上海晟科	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	北京	837,546	100%	注1	2014	混合
上海光野	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	上海	510,484	100%	60.47%	2017	混合
上海光翎	商业消费项目	上海	433,197	100%	50%	2022	混合
光控安石-上海一号私募投资基金	写字楼/商业消费项目	上海	429,777	100%	42.00%	2016	权益
合计	/	/	3,080,178	/	/	/	/

注1：公司分别认缴上海钊励和上海晟科 37.43%和 5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科 22.34%财产份额。

注2：“前五大”系按在管资产规模计算。

④纳入合并报表范围的在管基金及项目情况

单位：万元 币种：人民币

序号	基金名称	投资项目	地区	项目业态	总建筑面积 (平方米)	项目总投资	报告期内可 售面积(平方 米)	报告期内销 售面积(平方 米)	报告期末可 供出租面积 (平方米)	报告期末已 出租面积 (平方米)	报告期营 运收入
1	光控安石-上海一号私募投资基金	光大安石中心	上海	商业消费项目/写字楼	159,014.00	477,400.00	5,535.97		94,508.18	67,860.26	16,709.87
2	上海光野投资中心(有限合伙)	光大安石虹桥中心	上海	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	170,025.50	550,000.00			80,843.53	64,246.85	18,863.23
3	上海雷泰投资中心(有限合伙)	重庆朝天门	重庆	商业消费项目/酒店及公寓	265,582.80	500,000.00	4,972.92	2,808.92	120,275.77	117,964.54	20,025.07
4	上海嘉宝安石置业有限公司	嘉定大融城	上海	商业消费项目	125,158.66	102,967.33			45,955.00	42,637.63	6,612.53

⑤合并报表外长期在管项目于报告期内产生的收入分布如下：

单位：万元 币种：人民币

所在区域	金额（未经审计）	比例
华北	49,563.70	29.68%
华东	38,340.24	22.96%
西南	26,665.13	15.97%
其他	52,403.47	31.39%
合计	166,972.54	100.00%

(2) 报告期公司不动产投资业务情况

①上市公司参与的基金项目

单位：万元 币种：人民币

被投资基金名称	投资项目	公司认缴比例	认缴份额	报告期新增投资金额	报告期处置份额	报告期末累计投入金额	截至报告期末公司投资余额	报告期内公司收到的分配金额或转让收益	是否关联交易	关联方
上海光渝投资中心（有限合伙）	重庆观音桥大融城项目	50.00%	23,500	-	-	105,500	-	-	是	宜兴光控
上海光稳投资中心（有限合伙）	上海明悦项目	37.35%	33,549	-	-	46,614	33,549	-	否	-
上海光翎投资中心（有限合伙）	上海静安大融城项目	50.00%	45,000	-	234	72,300	15,875	-	是	宜兴光控
光控安石-上海一号私募投资基金	上海光大安石中心项目	42.00%	42,000	-	-	46,600	46,600	-	是	宜兴光控
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	西安大融城项目	29.16%	17,500	-	-	65,076	1,275	-	否	-
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	广东江门项目	-	-	-	15,833	26,400	-	7,594	是	宜兴光控
天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）	江门项目二期	29.73%	17,840	17,840	-	17,840	17,840	-	是	宜兴光控

上海雷泰投资中心 (有限合伙)	重庆朝天门项目	30.55%	55,000	-	-	23,000	23,000	-	否	-
上海光魅投资中心 (有限合伙)	北京上东今旅项目	29.28%	41,000	-	-	76,000	46,000	-	否	-
珠海安石宜竺投资中心 (有限合伙)	广东红树林麻涌项目	28.53%	10,000	-	-	6,150	3,321	-	是	宜兴光控
珠海安石宜灏投资中心 (有限合伙)	重庆北碚项目	28.78%	9,300	-	-	6,300	6,300	-	是	宜兴光控
上海光野投资中心 (有限合伙)	光大安石虹桥中心项目	60.47%	174,880	-	-	123,300	123,300	-	是	宜兴光控
珠海安石宜颖投资中心 (有限合伙)	上海杨浦电厂项目	49.99%	24,850	-	-	22,000	22,000	-	否	-
上海钊励投资中心 (有限合伙)	新光大中心项目	37.43%	79,931	18,355	-	93,808	93,808	-	是	宜兴光控
上海晟科投资中心 (有限合伙)	新光大中心项目	5.72%	53,800	-	-	53,800	53,800	-	是	宜兴光控
珠海宜岚投资中心 (有限合伙)	重庆远成项目	11.36%	10,000	-	-	1,800	1,800	-	是	宜兴光控
光控安石-中关村私募 投资基金	中关村项目	5.95%	8,454	-	-	8,454	8,454	-	是	宜兴光控
合计	/	/	646,604	36,195	16,067	794,942	496,922	7,594	/	/

注1：“报告期新增投资金额”系指报告期内公司的实缴出资或实际受让金额；“报告期处置份额”包括了实缴和未实缴份额的处置；“报告期内公司收到的分配金额或转让收益”系指投资收益（不含本金）。如遇协议在报告期内多次签署的情况，则认缴比例、认缴份额等相关数据以最近一次协议为准。上述表格不包括短期过桥性质的基金。

注2：公司分别认缴上海钊励和上海晟科 37.43%和 5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科 22.34%财产份额。

注3：上市公司参与的基金项目包括纳入合并范围基金。

②上市公司参与的其他不动产投资

2020年8月，公司出资150,000万元与关联人认购珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)（以下简称“安石宜达”）财产份额。安石宜达投资于以城市更新为主要目的的房地产项目，重点投资中国境内的一线城市和房地产市场健康发展的二、三线城市。该事项详见公司临2020-048号公告。

(3) 报告期公司在管基金分配情况

报告期内，光大安石管理项目到期或部分退出向投资人分配收益的总金额为人民币5.37亿元。

(4) 报告期内公司无新发行资产证券化产品情况

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	1,469.70		-1,000.00			1,497.20		
其他	18,315.40	807.24	8,149.56		38,200.00	2,920.55		55,158.40
合计	19,785.10	807.24	7,149.56		38,200.00	4,417.75		55,158.40

证券投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	西上海	605151	353.73	自有资金	1,440.90				1,497.20	56.30		其他非流动金融资产
合计	/	/	353.73	/	1,440.90				1,497.20	56.30		/

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	子公司	房地产投资咨询	10,415.87	197,025.07	163,783.06	20,445.94	-8,683.65	-6,189.95
光大安石（北京）资产管理有限公司	子公司	投资咨询，资产管理咨询	123.11	48,304.37	12,983.26	19,889.40	-732.04	-472.15
光控安石-上海一号私募投资基金	子公司	房地产开发经营	100,000.00	344,543.29	-47,674.62	16,709.87	-17,031.35	-14,069.48
上海光野投资中心（有限合伙）	子公司	房地产开发经营	注1	510,902.65	146.33	18,863.23	-21,562.68	-20,497.23
上海雷泰投资中心（有限合伙）	子公司	房地产开发经营	注2	360,191.18	-44,272.38	32,723.10	-16,002.75	-15,233.46
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	子公司	投资管理	5,000.00	76,241.08	-24,698.39		-30,427.56	-23,494.28
上海晟科投资中心（有限合伙）	参股公司	投资管理	752,380.00	412,812.96	390,977.25	10,399.07	-50,021.48	-50,021.48
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	参股公司	投资管理	400,000.00	162,782.31	149,293.24	14,188.39	-54,887.29	-54,887.29

注1：上海光野投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 289,210 万元，其中公司认缴优先级财产份额 97,330.00 万元，认缴权益级财产份额 77,549.50 万元。

注2：上海雷泰投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 180,010 万元，其中公司认缴平层级财产份额 55,000.00 万元。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

公司认缴光控安石-上海一号私募投资基金 42.00%财产份额、上海光野投资中心（有限合伙）60.47%财产份额、上海雷泰投资中心（有限合伙）30.55%财产份额，且公司控股子公司光控安石（北京）投资顾问有限公司担任上述基金管理人/普通合伙人，报告期上述基金纳入公司合并报表范围。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

展望 2026 年，我国经济运行仍将面临外部环境复杂多变、内需修复仍需巩固等压力，但经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大的基本面没有改变。2026 年是“十五五”开局之年，宏观政策将继续坚持稳中求进、提质增效，政府工作报告明确提出了 GDP 增长 4.5%-5%、CPI 涨幅 2%左右的社会经济发展目标，预计将为不动产行业市场发展提供较为稳定的外部环境。

从不动产运营管理行业看，各类商业消费业态项目有望受益于提振消费政策延续、服务消费扩容以及体验型消费需求增长，但新增供应仍处高位、品牌扩张趋于审慎等因素不容忽视，市场竞争将对各类商业消费项目的精准定位、场景营造和精细招商能力提出更高要求。写字楼市场预计处于去化压力释放阶段，市场整体呈现租户主导、存量博弈格局。仓储物流市场方面，即时零售、先进制造、第三方物流、跨境电子商务等行业需求有望为市场企稳形成一定支撑作用，但以华南为代表的部分区域子市场即将迎来供给高峰，租金承压、区域分化加深的格局预计仍将延续。

从不动产大宗投资行业看，投资人风险偏好修复仍需时间，外资背景投资机构持续减配，内资投资机构更加聚焦资产现金流稳定性和后续资本运作空间，位于核心区位、运营基础较好、具备改造提升潜力的商业消费、长租公寓、仓储物流、工业厂房资产仍将持续受到关注。此外，多层次 REITs 市场建设正在为行业注入新的发展动能，随着国家发展改革委进一步优化基础设施 REITs 扩募和新购入项目申报机制、证监会正式推出商业不动产公募 REITs 试点，我国公募 REITs 常态化发行、扩募机制优化与商业不动产证券化工具协同发展成效显著，预期优质持有型不动产的定价发现、权益融资和退出渠道将得到进一步畅通。

从不动产代建代管及资产管理行业看，我国房地产发展新模式的逐步成型与中央对持续开展城市更新行动的指导要求为市场带来更多积极变量，“好房子”建设、城市更新、困境项目盘活、政府代建、资本代建、项目监管等细分领域具备较大拓展空间。另一方面，在经历了行业发展初期的规模竞争主导阶段，更多市场主体逐步由单纯追求规模转向规模与效益并重，行业竞争进一步聚焦于产品能力、交付能力、成本管控能力和资本市场对接能力的比拼。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司将持续聚焦不动产资产管理主责主业，紧紧抓住我国大力提振内需、持续开展城市更新行动及建设多层次 REITs 市场等政策机遇，发挥好公司在商业消费资产管理、写字楼资产管理、仓储物流基础设施资产管理、城市更新、不动产资产证券化及公募 REITs 等细分领域的专业优势，在服务实体、服务民生中发挥核心功能，实现经济效益与社会效益的有机统一，打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司将继续以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央决策部署，认真落实上级党委工作要求，坚持稳中求进工作总基调，聚焦不动产资产管理主责主业，推动公司高质量发展。主要工作措施如下：

1、强化战略引领，聚焦主责主业

公司将紧扣“十五五”开局要求，以光大集团发展战略为牵引，科学谋划和制定公司战略规划，统筹安排稳定经营与转型发展一揽子任务，结合公司实际设定“十五五”时期的发展目标、业务结构和关键指标体系，并统筹安排业务布局优化、组织架构调整、人才队伍建设等配套举措，以更好发挥公司在不动产主动管理、资产盘活、资本市场对接和品牌运营等方面的专业优势，增强服务实体经济和社会民生的能力，着力打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。

2、坚持轻重协同，拓展管理规模

公司将继续在有效控制风险的前提下，以受托管理、开发代建、专业咨询、项目监管、品牌输出等轻资产模式为主，积极对接政府平台、金融机构、地方国企及各类优质业主资源，稳步扩大管理规模和业务覆盖面。围绕客户多元化需求，持续丰富业务产品矩阵，提升项目获取、方案输出、过程管控和综合服务能力，进一步做强做优“安石建管”等业务品牌，巩固公司在细分市场中的专业口碑和行业影响力。

3、坚持精益运营，夯实项目基础

公司将把提升在管项目经营质效摆在更加突出位置，持续强化“一项目一策”精准化管理，围绕商业、办公、物流等不同业态特点，动态优化经营方案和资源配置。对于商业消费项目，将坚持以首店经济、灵活业态、科技赋能、绿色低碳等经营策略，打造有光大特色的商业消费运营服务能力，响应和满足人民群众不断变化的消费需求；对于写字楼和仓储物流项目，将结合市场变化优化客户结构和租赁策略，提升资产去化效率和运营韧性。同时，公司将持续抓好工程质量、维修改造和服务标准建设，以“时时放心不下”的责任感做好安全生产监督管理，为在管项目长期稳健经营夯实基础。

4、抢抓政策机遇，探索 REITs 闭环

公司将努力把握多层次 REITs 市场建设为行业带来的发展机遇，深入研究商业不动产公募 REITs 相关政策，强化与监管机构的沟通交流，依托“大融城”等成熟项目资源，积极推动商业不动产公募 REITs 申报发行工作取得进展，畅通公司不动产资产管理“募、投、管、退”模式闭环、实现社会效益和可持续发展的协调统一。与此同时，公司也将结合资产禀赋和市场环境，统筹研究基础设施公募 REITs、持有型不动产资产证券化、Pre-REITs 基金等创新路径，提升资本运作能力和成熟资产盘活水平。

5、统筹盘活退出，提高财务效能

公司将坚持运营提升与资产盘活相结合，按照市场化、专业化原则，积极推动成熟项目退出和存量资产处置，持续增强资金回流能力。围绕部分具备交易条件的商业、办公、仓库及其他可售类资产，公司将把握市场窗口，灵活研究大宗交易、资产转让、股权处置等多种方式，提升资产周转效率。与此同时，公司将进一步优化融资安排和预算管理，统筹抓好项目再融资、融资置换、现金流平衡和资金计划管控，不断提高资金使用效率和整体财务效能，为公司转型发展提供更有有力支撑。

6、完善治理机制，提升管理质效

公司将持续完善现代企业治理和总部管理体系，推动党的领导与公司治理有机统一，进一步提升制度执行力、风险管控力和经营协同力。围绕授权管理、预算管理、合同管理、采购管理、安全管理、投资管理等重点环节，持续健全制度体系和工作机制，强化对子公司、下属平台及在管项目（企业）的监督、检查、指导和服务力度。

7、强化组织建设，激发队伍活力

公司将坚持把干部人才队伍建设作为推动转型发展的关键支撑，结合主责主业发展方向，持续优化组织架构和岗位配置，提升人岗匹配度和组织运行效率，加强复合型、专业型人才培养，完善干部梯队建设和后备人才储备机制。同时，公司将进一步健全考核评价和激励约束机制，突出业绩导向、价值创造导向和责任担当导向，充分调动干部员工干事创业积极性，营造团结奋进、担当实干的良好氛围。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

不动产资产管理行业与宏观经济、社会消费、企业经营等情况密切相关。当前，我国经济发展中老问题、新挑战仍然不少，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出，重点领域风险隐患较多，叠加部分城市、部分不动产业态类别仍处于供需再平衡进程中，导致各业态不动产市场面临不同程度经营压力。

尽管公司在管不动产资产组合经营表现总体稳健，但仍受到市场竞争加剧带来的挑战，不排除部分在管项目继续面临区域消费下行、承租企业经营收缩、竞争对手低价抢占市场等复杂经营情况。对此，公司将充分预估潜在市场风险，一方面加强“一项目一策”精准化管理，根据市场变化动态调整经营策略、提高决策效率；另一方面坚持统筹发展与安全，持续加强对在管项目的风险监控工作，加强风险的辨识、应对与化解。

2、财务风险

当前，我国房地产行业处于向发展新模式转型过渡阶段，资本市场对涉房企业信心恢复仍需时间，预计公司仍将在一定时期内承担较大流动性压力。为加强风险应对，公司一方面将把握国家继续实施适度宽松货币政策带来的机会，努力优化融资计划、压降融资成本、提高资金效率，同时继续积极争取大股东支持；另一方面将进一步夯实对在管资产的运营管理，利用好多层次REITs市场建设等政策机遇，加快构建成熟项目资本循环，守住不发生流动性风险的底线。

3、商誉减值风险

2025年，公司确认商誉减值损失约1.82亿元，相关商誉主要系公司收购光大安石和安石资管各51%股权的价格超过并购日公司享有的可辨认净资产公允价值所形成。在确认上述商誉减值损失后，公司商誉余额约为5.08亿元。如果公司相关业务未来推进不及预期，不排除进一步计提商誉减值的风险。

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

□适用 √不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，根据《中华人民共和国公司法（2023年修订）》（以下简称“《公司法》”）、《上市公司章程指引（2025年修订）》和《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》等法律法规、规范性文件的规定及监管要求，公司结合自身实际情况，稳步推进监事会改革的各项工作，有序完成了《公司章程》的修订及相关内部制度的“立改废”工作，确保董事会审计和风险管理委员会平稳衔接《公司法》规定的监事会的职权，进一步规范公司运作机制，提升公司治理水平。

报告期内，公司先后制定了《公司审计整改工作规范》《公司关于加强审计工作的实施方案》《公司2025年安全生产工作要点》《公司舆情工作管理办法》《公司领导干部外出报批报备工作细则》等制度，全面修订了《公司费用报销管理规定》《公司办公用房管理实施细则（试行）》《公司公务用车管理实施细则（试行）》《公司违规问责办法》《公司风险管理制度》《公司定期报告编制管理办法》《公司印章管理制度》等制度。同时，公司根据相关制度的更新情况，同步完成了内控流程的调整工作，并通过上线实施预算费控系统，加强OA信息系统的制度化、体系化建设，建立健全公司运营及监督长效机制，确保公司内控流程始终与业务需求、风险环境和战略目标保持一致。

报告期内，公司坚持全面从严治政、全面从严治企，严格贯彻落实“三重一大”决策制度，持续完善公司党委“三重一大”事项清单，充分发挥党委“把方向、管大局、促落实”的核心领导作用，层层压实公司法人治理层、重要岗位和各级“一把手”等关键少数的主体责任，加强廉洁从业教育，规范权力运行，增强经营决策的科学性和有效性。

报告期内，公司董事和高级管理人员主动配合做好各项信息披露工作，积极参加监管部门或上市公司协会组织的各类培训，不断提高自身素质，持续提升履职能力。公司董事会各专门委员会和独立董事忠实勤勉履行职责，及时召开相关会议，认真审议各项议案，需经专门委员会或独立董事专门会议事先审议的议案均在通过后才提交董事会。公司独立董事通过出席现场会议、项目考察及线上沟通等多种形式，了解公司经营情况、财务状况及重大事项进展，切实有效地维护公司和股东尤其是中小股东的合法权益。

报告期内，公司先后收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《行政监管措施决定书》、上海证券交易所出具的《纪律处分决定书》，具体内容详见公司临2025-022号公告以及本报告第四节第三条第（五）项、第五节第十条的相关内容。公司及相关人员高度重视《行政监管措施决定书》《纪律处分决定书》中的相关事项，已按照相关要求进行了整改，并在报告期内分别向上述监管机构提交了书面整改报告。公司将认真吸取教训，严格按照法律法规、部门规章及规范性文件的相关要求，不断完善公司法人治理结构、健全公司内部控制制度，进一步增强规范运作意识，强化内部控制及信息披露管理，切实提高会计核算和公司治理水平，维护公司及全体股东合法权益。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税后薪酬总额(万元)	报告期内应缴纳个人所得税等费用(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
苏扬	董事长	男	44	2025/12/24	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	是
苏晓鹏	董事	男	49	2023/12/28	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	是
	副董事长			2024/1/5	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	-
陈宏飞	董事、总裁	男	51	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	93.86	46.16	否
岳彩轩	董事	男	50	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	是
王玉华	董事	男	57	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	是
严凌	董事	男	54	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	-	是
张光杰	独立董事	男	62	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	15.12	2.88	否
李婉丽	独立董事	女	62	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	15.12	2.88	否
李杰	独立董事	男	50	2025/7/18	2026/5/21	-	-	-	/	6.88	1.31	否
王幸千	副总裁	男	54	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	92.86	50.24	否
金红	财务负责人	女	52	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	81.34	42.56	否
	副总裁			2023/10/19	2026/5/21	-	-	-	/	81.34	42.56	否
李昂	董事会秘书	男	42	2025/10/29	2026/5/21	-	-	-	/	11.72	7.96	否
连重权	独立董事(离任)	男	59	2023/5/22	2025/7/18	-	-	-	/	8.37	1.59	否
孙红良	董事会秘书(离任)	男	56	2023/5/22	2025/10/29	58,336	58,336	-	/	80.16	40.11	否
合计	/	/	/	/	/	58,336	58,336	-	/	405.43	195.69	/

注1：个人所得税等费用包括个人所得税、个人部分五险一金、单位部分公积金、个人工会会费。

注2：李昂、孙红良的薪酬系在担任公司董事会秘书期间获得的薪酬。

姓名	主要工作经历
苏扬	现任公司党委书记、董事长；中国光大控股有限公司党委委员、执行董事、副总裁、管理决策委员会成员；兼任中国光大养老健康产业有限公司及光大养老健康产业发展有限公司董事。曾任光大永明人寿保险有限公司党委委员、副总经理等职。
苏晓鹏	现任公司副董事长等职；中国光大控股有限公司副总裁、管理决策委员会成员，负责消费基金部、海外基础设施基金部、母基金部、绿色基金部、并购基金部及资产管理部工作。曾任中国光大集团有限公司执行董事委员会办公室主任；中国光大控股有限公司企划传讯部副总经理、总经理；企业传讯及投资者关系部总经理、总监；首席战略官等职。
陈宏飞	现任公司董事、总裁，兼任公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司董事长、总经理等职。曾任职于北京建筑设计院、Barker Pacific Group, Inc（洛杉矶）、雷曼兄弟商业地产组下属公司、铁狮门中国基金等多家企业；曾担任公司常务副总裁等职。
岳彩轩	现任公司董事；中国光大控股有限公司战略及协同发展部股权管理总监等职。曾任深圳市前海蛇口自贸投资有限公司运营总监；广州农商银行番禺支行副行长；广州农村商业银行总行基建办副总经理；广州农村商业银行珠江新城支行行长；广州农村商业银行华夏支行（总行营业部）副行长等职。
王玉华	现任公司董事；上海嘉定新城发展有限公司董事长、党委书记；嘉定新城党工委副书记、嘉定新城管委会副主任等职。曾任上海嘉定新城发展有限公司党委委员、副总裁、总经理等职。
严凌	现任公司董事；上海嘉定科技投资（集团）有限公司董事长、党委书记等职。曾任上海嘉定交通发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理；上海嘉定轨道交通建设投资有限公司党委书记、董事长、总经理等职。
张光杰	现任公司独立董事；新泉股份(603179)、江苏嘉拓新能源智能装备股份有限公司（非上市）独立董事；上海市申阳律师事务所律师。曾任复旦大学副教授、博士生导师、法律系副主任、法学院副院长；中国法理学研究会常务理事；浙江大学上海校友会副会长；上海人大人研究院研究员；英特集团(000411)、华峰超纤(300180)、旗天科技(300061)、老板电器(002508)、海螺新材(000619)、诺邦股份(603238)独立董事等职。
李婉丽	现任公司独立董事；西安交通大学管理学院会计学教授、博士生导师；国华人寿保险股份有限公司（非上市）、安佑生物科技集团股份有限公司（非上市）独立董事；兼任中国对外经贸会计学会副会长等。曾任西安交通大学管理学院会计系主任；上海高校东方学者特聘教授；上海对外经贸大学会计学院院长；西安市人大代表、市人大财经委员会委员；陕西省妇联执委；中国致公党西安交大委员会副主委等职。
李杰	现任公司独立董事；中央财经大学中国金融发展研究院教授、中央财经大学外汇储备研究中心主任。曾任中央财经大学中国金融发展研究院副教授、助理教授；曾在美国克莱蒙大学担任助教和助研工作等。
王幸千	现任公司党委委员、副总裁、子公司上海嘉宝神马房地产有限公司执行董事、总经理等职。曾任上海嘉定商城有限公司党支部书记、总经理等职。
金红	现任公司党委委员、副总裁、财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人、公司财务会计部副经理和经理等职。
李昂	现任公司董事会秘书、风控部总监、光大安石平台副总经理等职。曾任公司风控部副总监等职。
连重权	曾任公司独立董事；恒基兆业集团中国大陆区市场部经理、特别项目部总经理；北京环球影城 UEX 董事局董事；雷曼兄弟国际商业不动产部副总裁；DLJ Real Estate Capital Partners 大中华区 CEO 等职。
孙红良	现任公司党委副书记等职。曾任公司总裁助理、副总裁、纪委书记、董事会秘书等职。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、关于调整公司独立董事之事

因个人工作原因，连重权先生向公司董事会提交书面辞呈，辞去公司独立董事等相关职务。2025年7月18日，公司召开2025年第六次临时股东大会，审议通过了《关于选举第十一届董事会独立董事的议案》，即选举李杰先生为公司第十一届董事会独立董事。同时，根据公司第十一届董事会第二十六次会议的决议精神，李杰先生亦担任公司第十一届董事会提名委员会委员、董事会薪酬与考核委员会委员。具体内容详见公司临2025-026号、2025-046号、2025-047号、2025-051号公告。

2、关于变更公司董事会秘书之事

2025年10月29日，公司召开第十一届董事会第三十次（临时）会议，审议通过了《关于变更公司董事会秘书的议案》，即孙红良先生因工作调整不再担任公司董事会秘书职务，同意聘任李昂先生为公司董事会秘书。具体内容详见公司临2025-068号、2025-070号公告。

3、关于选举公司董事长之事

公司于2025年12月24日召开2025年第九次临时股东会，审议通过了《关于选举第十一届董事会非独立董事的议案》，即选举苏扬先生为公司第十一届董事会非独立董事。同日，公司召开第十一届董事会第三十三次（临时）会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》等相关议案，即选举苏扬先生为公司第十一届董事会董事长、董事会战略委员会委员及主任委员、薪酬与考核委员会委员。具体内容详见公司临2025-081号、2025-082号、2025-083号公告。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
岳彩轩	上海光控股权投资管理有限公司	董事	2023年1月	不定期
严凌	上海嘉定科技投资（集团）有限公司	董事长、党委书记	2025年4月	不定期
在股东单位任职情况的说明	/			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
苏扬	中国光大控股有限公司	党委委员、执行董事、副总裁	2025年12月	不定期
苏扬	中国光大养老健康产业有限公司	董事	2022年11月	不定期
苏扬	光大养老健康产业发展有限公司	董事	2022年11月	不定期
苏晓鹏	中国光大控股有限公司	副总裁	2021年6月	不定期
苏晓鹏	中国光大控股有限公司	管理决策委员会成员	2014年1月	不定期
岳彩轩	中国光大控股有限公司	战略及协同发展部股权管理总监	2023年4月	不定期
王玉华	上海嘉定新城发展有限公司	董事长、党委书记	2016年10月	不定期
严凌	上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司	董事长、党委书记	2019年9月	不定期
严凌	上海市嘉定区集体经济联合社	理事长	2019年9月	不定期
张光杰	上海市申阳律师事务所	律师	2016年11月	不定期
张光杰	江苏新泉汽车饰件股份有限公司	独立董事	2024年5月	2027年5月
张光杰	江苏嘉拓新能源智能装备股份有限公司	独立董事	2022年12月	不定期
李婉丽	西安交通大学管理学院	教授、博士生导师	2000年4月	不定期
李婉丽	国华人寿保险股份有限公司	独立董事	2019年10月	不定期
李婉丽	安佑生物科技集团股份有限公司	独立董事	2020年9月	不定期
李杰	中央财经大学中国金融发展研究院	教授	2025年1月	不定期
李杰	中央财经大学外汇储备研究中心	主任	2007年	不定期
王幸千	上海太平国际货柜有限公司	董事	2023年9月	不定期
在其他单位任职情况的说明	/			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	独立董事津贴由公司董事会拟定，报股东会审议通过。董事不单独领取薪酬，根据其在公司担任的其他管理职务领取薪酬。高级管理人员的薪酬由董事会薪酬与考核委员会提出预案，报董事会审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司第十一届董事会薪酬与考核委员会第二次会议一致审议通过了《关于调整公司高级管理人员基本月度薪酬的议案》，并同意将该议案提交公司董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	独立董事津贴由董事会根据公司实际情况并结合市场整体水平拟定，报股东会审批确定。董事不单独领取薪酬，根据其在公司担任的其他管理职务领取薪酬。高级管理人员薪酬根据公司的薪酬体系和薪酬制度，结合公司实际情况和个人考评结果确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	依据考核实际情况，总共支付 601.12 万元，详见本报告第四节第三条“董事和高级管理人员的情况”
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	601.12 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	独立董事津贴根据公司股东会审批通过的标准发放。高级管理人员薪酬考核依据公司有关制度，结合公司年度经营目标完成情况、个人绩效考核结果等综合评定，报告期内相关人员均完成相应考核。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
苏扬	董事长、董事、董事会战略委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员	选举	股东会、董事会选举
李杰	独立董事、董事会薪酬与考核委员会委员、董事会提名委员会委员	选举	股东会选举
连重权	独立董事、董事会薪酬与考核委员会委员、董事会提名委员会委员	离任	个人原因
李昂	董事会秘书	聘任	董事会聘任
孙红良	董事会秘书	离任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对光大嘉宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（[2025]202号，以下简称“《纪律处分决定书》”）。因公司在信息披露、规范运作方面存在相关违规行为，上交所决定对公司及时任董事长张明朝，时任总裁钱明、陈宏飞，时任副总裁于潇然，时任副总裁、财务负责人金红，时任董事会秘书孙红良予以通报批评。公

司及相关人员高度重视《纪律处分决定书》中的相关事项，已按照相关要求进行了整改，并在报告期内向上交所提交了书面整改报告。

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
苏扬	否	1	1	0	0	0	否	1
苏晓鹏	否	14	14	11	0	0	否	10
陈宏飞	否	14	14	14	0	0	否	10
岳彩轩	否	14	14	14	0	0	否	10
王玉华	否	14	14	11	0	0	否	10
严凌	否	14	14	13	0	0	否	10
张光杰	是	14	14	11	0	0	否	10
李婉丽	是	14	14	12	0	0	否	10
李杰	是	7	7	5	0	0	否	4
连重权	是	7	6	6	0	1	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计和风险管理委员会	李婉丽、张光杰、严凌
提名委员会	张光杰、李杰、苏晓鹏
薪酬与考核委员会	李婉丽、李杰、苏扬
战略委员会	苏扬、李婉丽、王玉华

(二) 报告期内审计和风险管理委员会召开10次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年2月7日	本次会议审议通过了《关于控股子公司物业租赁暨关联交易的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2025年3月24日	本次会议审议通过了《关于公司接受财务资助暨关联交易的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2025年4月27日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《公司董事会审计和风险管理委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》； 二、《2024年度会计师事务所履职情况评估报告》； 三、《公司2024年度内部控制检查监督工作报告》； 四、《公司2024年度内部控制评价报告》； 五、《公司董事会审计和风险管理委员会2024年度履职情况报告》； 六、《公司2024年年度报告全文及摘要》； 七、《关于计提资产减值准备的议案》； 八、《公司内审部2024年度工作总结》； 九、《公司内审部2025年度工作计划》； 十、《公司2025年度风险偏好建议报告》； 十一、《公司2025年第一季度报告》； 十二、《关于前期会计差错更正的议案》。	经过认真讨论，本次会议审议通过了上述议案，并同意将上述第四、六、七、十一、十二项议案提交公司董事会审议。	委员严凌先生因身体原因请假未出席本次会议。
2025年5月13日	本次会议审议通过了《关于公司接受财务资助暨关联交易的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2025年7月4日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司风险管理制度〉的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

<p>2025 年 8 月 4 日</p>	<p>本次会议审议通过了如下议案： 一、《关于修订〈公司董事会审计和风险管理委员会实施细则〉的议案》； 二、《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2025 年度审计机构和支付审计费用的议案》。</p>	<p>经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述两项议案，并同意将该等议案提交公司董事会审议。</p>	<p>董事会审计和风险管理委员会经认真核查，认为立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信所”）具备应有的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和良好的诚信情况，在各方面均能满足相关法律法规的规定及公司的实际需求，同意公司续聘立信所为公司 2025 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构。</p>
<p>2025 年 8 月 15 日</p>	<p>本次会议审议通过了如下议案： 一、《公司 2025 年半年度报告全文及摘要》； 二、《公司 2025 年上半年度内部控制检查监督工作报告》； 三、《公司 2025 年上半年度内部控制评价报告》； 四、《公司内审部 2025 年上半年工作总结和下半年工作重点》； 五、《关于公司接受财务资助暨关联交易的议案》； 六、《关于控股子公司受让珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）份额暨关联交易的议案》。</p>	<p>经过认真讨论，本次会议审议通过了上述议案，并同意将上述第一、第三、第五、第六项议案提交公司董事会审议。</p>	<p>/</p>
<p>2025 年 9 月 9 日</p>	<p>本次会议审议通过了《关于修订〈公司内部控制评价管理制度〉的议案》。</p>	<p>经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。</p>	<p>/</p>
<p>2025 年 10 月 9 日</p>	<p>本次会议审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行续期暨关联交易的议案》。</p>	<p>经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。</p>	<p>/</p>
<p>2025 年 10 月 24 日</p>	<p>本次会议审议通过了如下议案： 一、《公司 2025 年第三季度报告》； 二、《关于公司与关联方续签〈日常关联交易协议〉的议案》。</p>	<p>经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述两项议案，并同意将该等议案提交公司董事会审议。</p>	<p>/</p>

(三) 报告期内提名委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年6月24日	本次会议审议通过了《关于提名第十一届董事会独立董事候选人的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，同意提名李杰先生为公司第十一届董事会独立董事候选人，并同意将该议案提交公司董事会审议。	提名委员会对候选人进行了任职资格审查，认为李杰先生符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。
2025年8月4日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会提名委员会实施细则〉的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2025年10月24日	本次会议审议通过了《关于变更公司董事会秘书的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，同意推荐李昂先生为公司董事会秘书，并同意将该议案提交公司董事会审议。	提名委员会对李昂先生进行了任职资格审查，认为其具备担任上市公司董事会秘书所必须的专业知识、工作经验及相关任职条件。
2025年12月4日	本次会议审议通过了《关于提名第十一届董事会非独立董事候选人的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，同意提名苏扬先生为公司第十一届董事会非独立董事候选人，并同意将该议案提交公司董事会审议。	提名委员会对候选人进行了任职资格审查，认为苏扬先生符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月4日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

(五) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月4日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会战略委员会实施细则〉的议案》。	经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	29
主要子公司在职员工的数量	756
在职员工的数量合计	785
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	170
销售人员	94
技术人员	200
财务人员	79
行政人员	242
合计	785
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上学历	591
大专以下	194
合计	785

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司持续健全科学合理的薪酬体系与考核机制。报告期内，公司进一步优化薪酬管理制度，坚持“绩效导向、以人为本”的原则，推动薪酬水平与公司经营效益及年度绩效考核结果紧密挂钩。同时，公司以市场为参照，结合同类企业的薪酬变动趋势，适时调整员工薪酬，有效激发员工效能与生产力，为稳定人才队伍、增强员工归属感发挥了积极作用。此外，为推动公司稳健运行和高质量发展，公司不断健全激励与约束并重的机制，注重平衡当期与长期、收益与风险的关系，实现薪酬激励与风险调整后业绩的有效匹配。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司以构建学习型组织为目标，围绕专业知识、合规管理、数据监管及管理能力建设等核心维度，系统开展系列培训活动，持续提升员工综合素质与团队绩效水平。具体措施包括：

1. 构建多维度人才培养体系。针对公司管理层和核心人员加强行业业务培训，以理论结合实际案例，组织开展了组织激励与动机管理、廉洁从业与合规经营、项目典型合规风险梳理及防范等交流培训活动；

在平台项目公司，推行实施“高潜人才培养方案”，启动“高潜管理人员成长训练营”，聚焦管理认知重塑，助力核心管理人才的培养与发展；

2. 积极做好对新入职员工培训工作。通过常规培训和业务培训两类培训课程，帮助新员工全面了解公司发展历程、企业文化及规章制度等，更好地融入新环境，快速适应公司的发展需要；

3. 加强与外部培训机构的合作关系。以“请进来讲”和“走出去听”两种形式，组织员工参加“EBA ARGUS Enterprise 专题培训”、“档案专题培训”、“网络安全培训”、“职工心理疏导专题培训”、“公司合规管理要义简析”等讲座培训，并购买相关书籍鼓励员工自学；

4. 组织公司内部经验交流活动。充分利用公司内外部培训资源，对内部业务人才、外部咨询机构所提供具有针对性、实用性的培训课程，积极组织公司系统相关人员参与学习，促进经验互通；

5. 开展公司制度宣导培训会。针对公司年内发布的各类规章制度，组织相关制度宣导培训会，帮助员工及时了解、掌握相关内容，确保新规高效落地执行；

6. 其他各类培训内容。按照上级单位相关工作指示，部署员工参加各项培训，多维度提升员工综合素质；继续组织基金从业人员后续教育、财务税务、人力资源、档案管理、安全生产等常规培训活动，创造条件并鼓励员工考取专业资格证书。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	2,121,736
劳务外包支付的报酬总额（万元）	5,878.43

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于2014年3月31日召开第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》（主要包括利润分配政策调整等，详见公司临2014-004号公告），并经公司股东大会通过。2024年3月18日，公司召开第十一届董事会第十次（临时）会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，对利润分配政策的部分条款进行了修订，并经公司2024年第二次临时股东大会通过（详见公司临2024-015、2024-017、2024-024号公告）。经上述修订后的《公司章程》符合监管部门的有关要求，明确了利润分配事项的条件，分红标准清晰，相关的决策程序和机制完备，充分保护了中小投资者的合法权益。报告期内公司严格执行现金分红政策。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

董事会薪酬与考核委员会根据公司年度主要经济指标实现情况，结合同类型企业的市场化薪酬水平提出绩效考评方案，报董事会批准后执行。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的《光大嘉宝2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司根据《公司法》《公司章程》《子公司管理制度》等有关规定，以“逐级授权、分级管理”为原则，依据对子公司资产控制和规范运作要求，行使对一级子公司的重大事项管理。同时，负有对其指导、监督和相关服务的义务。主要包括以下七个方面：

1、一级子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产。同时，应当执行公司对子公司的各项制度规定。

2、公司的一级子公司同时控制其他企业的，该一级子公司应参照《子公司管理制度》等有关规定履行对其下属企业的管理义务，确保本公司管理规范、运营顺畅。

3、公司通过一级子公司的股东会（股东决定）、董事会，行使股东权力，选举或委派子公司董事，相关人员应当严格遵守法律、行政法规和《公司章程》等有关规定，对公司和任职子公司负有忠实和勤勉义务。

4、一级子公司的经营及发展规划必须服从和服务于公司的发展战略和总体规划。在公司发展规划框架下，一级子公司应细化和完善自身规划。一级子公司应依据公司的经营策略和风险管理政策，接受公司督导，制定经营计划，健全风险管理程序。

5、一级子公司及其下属企业发生的重大对外投资、重大收购或出售资产（除正常经营活动需要买卖的流动资产外）、证券投资、委托理财、对外担保、关联交易、对外提供财务资助或委托贷款等事项，须报公司批准后方可实施。未经公司书面同意，一级子公司及其下属企业不得进行期货、期权、外汇及投资基金等金融衍生工具或者进行其他形式的风险投资。

6、公司对一级子公司实行财务垂直领导和管理，财务部门的负责人由公司委派。公司定期或不定期实施对一级子公司及其下属企业的审计监督。

7、一级子公司及其下属企业应当严格按照公司《信息披露事务管理制度》等有关规定，履行信息披露和重大信息报告义务。

同时，公司严格贯彻落实“三重一大”决策制度，持续完善党委“三重一大”事项清单，光大安石平台及嘉宝神马平台均根据经批准的重大重要事项管控清单严格执行。通过上述举措，公司加强了对一级子公司及其下属企业的管理，建立了切实有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资和运作等方面进行风险控制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司在上市公司治理专项自查过程中未发现需整改的问题。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2025年度社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	205	/
其中：资金（万元）	205	/
物资折款（万元）	-	/
惠及人数（人）	-	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2025年度社会责任报告》。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	43.19	/
其中：资金（万元）	24.92	/
物资折款（万元）	18.27	/
惠及人数（人）	-	/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	村企结对帮扶行动、购买扶贫物资	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2025年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	中国光大控股有限公司	注 1	2016年11月2日	是	不适用	是	不适用	不适用

注 1：为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	130
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵键、顾召华
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	赵键 2 年、顾召华 2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于2025年9月15日召开2025年第七次临时股东大会，审议通过了《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度审计机构和支付审计费用的议案》，即聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信所”）为公司2025年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构；根据公司2025年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币165万元内支付立信所2025年度审计费（其中财务会计报告审计费130万元和内部控制审计费35万元，前述费用已包含食宿费、交通费及其他税费等），具体授权公司总裁决定（详见公司临2025-056号、2025-063号公告）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
申请人为光控安石(上海)商业管理有限公司(以下简称“光控安石商管”)	被申请人一为佛山市顺德区顺成企业管理有限公司(以下简称“顺成公司”); 被申请人二为佛山市顺德区光石安荣商业管理有限公司(以下简称“光石安荣公司”)	/	仲裁	2019年1月9日,光控安石商管与顺成公司、光石安荣公司、珠海光石安坤投资有限公司签订了关于佛山市顺德区德顺广场项目的《委托管理合同》(“《委托管理合同》”),约定光控安石商管为德顺广场项目商业部分及停车场提供管理服务,因光控安石商管与顺成公司、光石安荣公司就《委托管理合同》项下的履约事宜发生争议,光控安石商管申请仲裁,现仲裁请求如下:1、请求裁决顺成公司、光石安荣公司承担连带责任,共同向光控安石商管支付截至2023年5月31日止的管理费人民币25,346,305.96元。2、请求裁决顺成公司、光石安荣公司承担连带责任,共同向光控安石商管支付逾期付款的违约金(按照应付而未付金额0.05%每日的标准,自逾期之日起计算至申请人实际获得偿付之日止,暂计至2023年12月31日为人民币13,739,557.73元)。3、请求裁决顺成公司和光石安荣公司连带承担本案全部仲裁费。4、请求裁决顺成公司和光石安荣公司连带承担光控安石商管因本案支出的律师费人民币200,000.00元。	约3,900万元	不适用	已作出仲裁裁决	注1	执行中

<p>仲裁反请求申请人一为顺成公司； 仲裁反请求申请人二为光石安荣公司</p>	<p>仲裁反请求被申请人 为光控安石商管</p>	<p>/</p>	<p>仲裁</p>	<p>顺成公司和光石安荣公司提出仲裁反请求如下：1、请求光控安石商管向顺成公司和光石安荣公司返还2019年11月1日至2023年6月2日期间多支付的光控安石（上海）商业管理有限公司顺德分公司的人工成本900万元（实际金额以最终审计、评估结果为准）。2、请求光控安石商管向顺成公司和光石安荣公司返还2019年1月9日至2023年6月2日期间虚增的经营费用、违规报销款项，经初步统计暂定100万元（实际金额以最终审计、评估结果为准）。3、请求光控安石商管承担顺成公司和光石安荣公司因本案支出的律师费10万元。4、请求光控安石商管承担本案仲裁费。</p>	<p>约1,000万元</p>	<p>不适用</p>	<p>已作出仲裁裁决</p>	<p>注2</p>	<p>执行中</p>
<p>原告为汉海信息技术（上海）有限公司（以下简称“汉海信息公司”）</p>	<p>被告为瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“瑞诗公司”）</p>	<p>/</p>	<p>诉讼</p>	<p>2021年4月，汉海信息公司与瑞诗公司签订的《光大安石中心办公楼租赁合同》（“《租赁合同》”）约定由瑞诗公司向汉海信息公司出租光大安石中心T1座的部分房屋，后汉海信息公司称因市场及自身业务原因要求单方解除《租赁合同》，并向法院提出诉讼请求如下：1、请求确认汉海信息公司与瑞诗公司签署的《租赁合同》已于2023年7月12日解除。2、请求判令瑞诗公司立即向汉海信息公司返还汉海信息公司物资设备。3、请求判令瑞诗公司立即返还汉海信息公司租赁保证金10,284,129.12元及物业保证金1,716,550.11元，合计12,000,679.23元。4、本案诉讼费由瑞诗公司承担。</p>	<p>约1,200万元</p>	<p>不适用</p>	<p>二审中双方达成和解协议，二审法院根据和解协议已作出民事调解书</p>	<p>注3</p>	<p>调解书已履行完毕</p>
<p>反诉原告为瑞诗公司</p>	<p>反诉被告为汉海信息公司</p>	<p>/</p>	<p>诉讼</p>	<p>瑞诗公司不同意汉海信息公司的诉讼请求，并提起了反诉，反诉请求如下：1、判决确认《租赁合同》于2023年9月21日解除。2、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的2023年7月1日至2023年9月20日的租金7,998,767.09元。3、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的2023年7月1日至2023年9月20日的物业管理费1,525,822.32元。4、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的2023年5月29日至2023年11月9日的水费、电费合计91,503.52元。5、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付因拖欠租金、物业费</p>	<p>约6,800万元</p>	<p>不适用</p>	<p>二审中双方达成和解协议，二审法院根据和解协议已作出民事调解书</p>	<p>注3</p>	<p>调解书已履行完毕</p>

				<p>理费产生的逾期付款违约金（以各期欠付的租金、物业管理费为基数，分别按照每日 0.1% 的标准计算各期的逾期违约金直至实际支付之日止，暂计至 2023 年 12 月 8 日为 1,368,102.72 元）。6、判决汉海信息公司向瑞诗公司补足优惠期内的租金 25,205,984.95 元。7、判决确认瑞诗公司没收汉海信息公司的履约保证金、物业管理费保证金共 12,000,679.23 元。8、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付因其提前解约产生的违约赔偿金 6,856,086.08 元。9、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付合同解除日至现场交接日期期间的租赁房屋的房屋占用费 9,558,279.84 元。10、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付租赁房屋的复原费用（具体金额以法院委托鉴定结果为准）。11、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付租赁房屋恢复原状期间（现场交接日次日至租赁房屋恢复原状之日）的租金、物业管理费（暂计至 2023 年 12 月 8 日为 3,965,815.86 元）。12、判决本案诉讼费用由汉海信息公司承担。以上诉请金额暂计为 68,571,041.62 元。</p>					
原告为光控安石商管	被告一为顺成公司；被告二为光石安荣公司；被告三为佛山市益丰廷商业综合体管理有限公司（以下简称“益丰廷公司”）	/	诉讼	<p>顺成公司和光石安荣公司在明知负有债务的情况下，通过授权或转让的方式，将标的物业商铺的租赁权益全部转让给益丰廷公司，严重侵害了光控安石商管的合法权益，故提起诉讼，请求：1、依法判令撤销顺成公司全权委托益丰廷公司代理进行出租、经营和管理的行为；2、依法判令撤销光石安荣公司向益丰廷公司转让与租户签订的商铺租赁合同项下全部权利义务的行为；3、依法判令益丰廷公司向顺成公司、光石安荣公司返还其已经收取的租金（以顺成公司、光石安荣公司对原告的债务为限，暂计至 2024 年 6 月 30 日为人民币 24,233,503.82 元）；4、依法判令顺成公司、光石安荣公司和益丰廷公司向光控安石商管支付因行使撤销权发生的诉讼费、保全费、评估费、律师费等费用。</p>	约 2,400 万元	不适用	一审判决驳回光控安石商管诉讼请求，判决已生效。	/	/
原告为光控安石商管	被告一为重庆太平洋森活辉太置地有限公司（以下简称“重庆太平洋森活公司”）；	/	诉讼	<p>光控安石商管与重庆太平洋森活公司、重庆硕隆签订了《关于重庆太平洋森活广场项目的委托管理合同》，约定由光控安石商管为重庆太平洋森活广场项目购物中心提供管理服务，光控安石商管按照合同约定为重庆太平洋森活广场项目提供了管理服务，然而重庆太平洋森活公司、重庆硕隆并未按合同约定向光控安石</p>	约 4,300 万元	不适用	一审判决判令重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付代垫人力成本 3,179,040.02	注 4	/

	被告二为重庆硕隆商业管理有限公司(以下简称“重庆硕隆”);被告三刘林春;被告四顾凯			商管支付相应的管理费用。根据《委托管理合同》第14.1条约定,被告重庆太平洋森活公司未能按照本合同约定的时间和金额向光控安石商管支付任何到期应付费用,应当按照应付而未付金额的0.05%/日的标准向光控安石商管支付违约金。根据《委托管理合同》第14.5条约定,光控安石商管有权要求重庆硕隆对重庆太平洋森活公司的债务承担连带责任。故提起诉讼,具体诉讼请求如下:1、请求法院判令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付项目管理成本费用3,179,040.02元,并承担延迟支付违约金至实际付清之日止;2、请求法院判令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付开业筹备期管理费19,200,000元,并承担延迟支付违约金至实际付清之日止;3、请求法院判令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付品牌使用费5,625,000元,并承担延迟支付违约金至实际付清之日止;4、判令被告重庆硕隆对被告重庆太平洋森活公司在上述1至3项诉讼请求范围内的债务承担连带责任;5、判令被告刘林春、顾凯对重庆硕隆的债务承担连带责任;6、请求法院判令各被告承担本案的全部诉讼费用。			元、品牌使用费5,625,000元、开业筹备期间管理费8,970,000元。此外,还应按照日万分之五支付延迟支付违约金。重庆硕隆对上述债务承担连带责任,刘林春对重庆硕隆的债务承担连带责任。该判决现已生效。因被告重庆太平洋森活公司申请了破产重整,光控安石商管正在跟进预重整事宜。同时,对其余被告已向法院申请强制执行。		
原告为郑雪儿	被告一为黄秋虹;被告二为佛山市顺德区光石安荣商业管理有限公司(“光石安荣”);被告三为佛山市顺德区顺成企业管理有限公司(“顺成公司”);被告四为光控安石物业管理(上海)有限公司(以下	/	诉讼	原告系顺成公司的小股东,持股比例约5%。原告认为五被告互相串通,虚增运营成本,骗取资金,构成共同侵权。要求五被告连带赔偿其经济损失人民币2,500万元,并由各被告承担本案诉讼费用。	2,500万元	不适用	一审裁定驳回原告起诉。原告已提起上诉,二审法院撤销一审裁定,认为一审法院对本案有管辖权,指令一审法院进行实体审理。现正等待一审法院重新安排开庭。	注5	/

	简称“光控安石物管”）； 被告五为光控安石商管								
--	----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

注 1：2024 年 6 月 15 日，仲裁庭作出仲裁裁决，基本支持了光控安石商管的仲裁请求，包括：1、顺成公司、光石安荣公司承担连带责任，共同向光控安石商管支付截至 2023 年 5 月 31 日的管理费（含品牌使用费和基本管理费）人民币 20,780,400 元；2、顺成公司、光石安荣公司承担连带责任，共同向申请人支付以年利率 3.65% 为标准计算的各期费用的逾期付款违约金，暂计至 2023 年 12 月 31 日的违约金为人民币 2,736,003.28 元，支付至顺成公司和光石安荣公司实际支付之日止；3、顺成公司、光石安荣公司连带承担，向光控安石商管支付光控安石商管因本案支出的律师费人民币 12 万元；4、本请求仲裁费人民币 366,551 元，由顺成公司和光石安荣公司连带承担 60% 即人民币 219,930.6 元，由光控安石商管承担 40% 即人民币 146,620.40 元；顺成公司和光石安荣公司向光控安石商管支付代垫付的本请求仲裁费人民币 219,930.60 元。

注 2：2024 年 6 月 15 日，仲裁庭作出仲裁裁决，驳回顺成公司和光石安荣公司全部仲裁反请求；反请求仲裁费人民币 122,350 元，全部由顺成公司和光石安荣公司负担。

注 3：2025 年 6 月 17 日，二审法院作出民事调解书如下：1、汉海信息公司与瑞诗公司在 2021 年 4 月签订的《光大安石中心办公楼租赁合同》于 2023 年 9 月 20 日解除。2、汉海信息公司于 2025 年 7 月 17 日前向瑞诗公司支付租金等款项 3,900 万元（包含已缴纳保证金 12,000,679.23 元不退，实际支付 26,999,320.77 元）。3、本案一审本诉案件受理费 93,804.08 元，由汉海信息公司负担；一审反诉案件受理费减半收取计 211,946.39 元，由汉海信息公司负担 98,873 元，由瑞诗公司负担 113,073.39 元；鉴定费 168,500 元，由汉海信息公司负担 78,605.25 元，由瑞诗公司负担 89,894.75 元；二审案件受理费减半收取 15,425 元，由汉海信息公司负担 25 元，由瑞诗公司负担 15,400 元。4、双方就本案上海市杨浦区惠民路 387 号、393 号光大安石中心 T1 座 9-18 层、23-25 层房屋租赁合同再无其他任何纠纷。

注 4：2025 年 11 月 20 日，一审法院作出民事判决书如下：1、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付项目管理成本费用 3,179,040.02 元，并承担迟延履行违约金。2、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付开业筹备期管理费 8,970,000 元，并承担迟延履行违约金。3、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付品牌使用费 5,625,000 元，并承担迟延履行违约金。4、被告重庆硕隆对被告重庆太平洋森活公司上述第 1 至 3 项债务承担连带清偿责任。5、被告刘林春对被告重庆硕隆上述债务承担连带清偿责任。6、驳回原告光控安石商管的其他诉讼请求。

注 5：2025 年 12 月 30 日，二审法院作出民事裁定书如下：1、撤销广东省佛山市顺德区人民法院（2025）粤 0606 民初 16207 号民事裁定；2、本案指令广东省佛山市顺德区人民法院审理。

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

公司于 2025 年 4 月 29 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局（以下简称“上海证监局”）出具的《行政监管措施决定书》，具体内容详见公司临 2025-022 号公告。公司于 2025 年 10 月收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对光大嘉宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（[2025]202 号，以下简称“《纪律处分决定书》”）。公司及相关人员高度重视《行政监管措施决定书》《纪律处分决定书》中的相关事项，已按照相关要求进行了整改，并在报告期内分别向上海证监局、上交所提交了书面整改报告。

公司及相关人员将认真吸取教训，进一步增强规范运作意识，持续加强对有关法律法规和规范性文件的学习，强化内部控制及信息披露管理，切实提高会计核算和公司治理水平，维护公司及全体股东合法权益。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人规范运作，诚信经营，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，也未被监管机构出具不诚信记录情况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

(1) 关于日常关联交易之事

为规范公司日常经营中的关联交易行为，充分发挥关联方拥有的资源优势，推动公司不动产投资和资产管理业务持续、稳定地发展，根据公司 2023 年第一次临时股东大会决议精神，公司于 2023 年 2 月 16 日与宜兴光控投资有限公司等关联方续签了《日常关联交易协议》（该协议有效期为三年，公司 2024、2025 年度的关联交易金额按照 2023 年度的标准执行，详见公司临 2023-001 号、临 2023-004 号公告）。报告期内实际执行情况如下：

①关于不动产投资及资产管理业务

单位：万元

关联方名称	投资主体(公司下属企业)	投资组合		受托提供管理及咨询服务 (管理费收入)		委托提供管理及咨询服务 (管理费支出)	
		2025 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2025 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2025 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额
宜兴光控投资有限公司	公司及其下属企业	150,000	28,907	7,000	3,128	-	-
其他关联人	公司及其下属企业	50,000	-	8,400	1,188	3,000	-
合计	/	200,000	28,907	15,400	4,316	3,000	-

注 1：受托提供管理咨询服务收入从与关联方共同投资的基金收取；

注 2：公司每年度可在同一类别预计合计数的范围内平衡使用额度；

注 3：“关联方名称”既包括上述已列明的关联方，也包括在本议案有效期内与公司存在关联关系且与公司发生上述日常关联交易的其它关联方；

注 4：与关联方共同投资、认购或受让关联方财产份额/资管计划/股权、资产处置等，统称“投资组合”；

注 5：“受托提供管理及咨询服务”包括了公司与关联方发生的各类代建、代管等业务。

②关于存款业务

关联方	关联交易类别	2025年度预计金额 (万元)	报告期末实际金额 (万元)	预计金额与实际发生金额 差异较大的原因
中国光大银行股份有限公司	存款余额	210,700	10,344	报告期内没有大额存款存放于光大银行

(2) 关于控股子公司安石珠海关联物业租赁之事

根据公司 2025 年第一次临时股东大会决议精神，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）于 2025 年 4 月 2 日与珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）签署了租赁合同。根据该合同约定，安石珠海向珠海安渊承租其持有的位于珠海市横琴都会道 86 号横琴澳金财富大厦 1 栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为 2,041.66 平方米，租赁期限为 120 个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租。租金收取模式为在安石珠海对外以自身名义出租前述租赁物取得租金后，安石珠海收取约定比例租金分成，剩余部分则作为安石珠海应支付给珠海安渊的租金。相关内容详见公司临 2025-004 号和 2025-006 号公告。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
光大永明人寿保险有限公司上海分公司	集团兄弟公司	租入租出	光大安石中心部分物业出租给光大永明人寿保险有限公司上海分公司	市场价	租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元	每半年支付	不适用
合计				/		/	/
大额销货退回的详细情况					不适用		
关联交易的说明					注1		

注 1：2024 年 12 月 25 日，根据有关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，同意公司并表企业瑞诗公司将持有的光大安石中心部分物业出租给关联方光大永明，租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元。该次交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上，故前期未达到披露标准，也无需提交股东大会审议。2025 年 2 月 5 日，瑞诗公司与光大永明签署了租赁合同。

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

根据公司2023年第一次临时股东大会决议精神，公司于2023年2月16日与宜兴光控投资有限公司等关联方续签了《日常关联交易协议》，授权公司2025年度与宜兴光控投资有限公司及其下属企业共同投资额度为150,000.00万元。2025年度公司该项共同投资实际发生金额为28,907万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>根据公司2022年第一次临时股东大会决议精神，2022年2月25日，公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）与公司关联方宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款分笔签署了两份《借款合同之补充协议》（以下合称“补充协议”）。补充协议项下的未偿还借款本金合计为15,976万元。双方确认，原《借款合同》项下的借款期间延长6个月，展期期间未付借款本金利率为8.5%/年。经宜兴光控认可的书面形式事先同意，借款期限可再延长6个月，再次展期期间（如有）内，未付借款本金利率为9.5%/年。</p> <p>2022年11月9日，光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》（以下合称“新补充协议”）。原《借款合同》以及原补充协议（以下合称“原协议”）项下未偿还的借款本金合计为15,976万元，到期日为2022年11月15日。新补充协议的主要内容为：原协议项下借款到期后继续执行原利率（即8.5%/年）；关于原协议借款期限的展期事宜，由双方另行协商确定。</p>	<p>临2022-003号、 2022-007号、 2022-008号、 2022-063号公告</p>

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 关于对公司接受光控江苏提供的财务资助进行续期暨关联交易之事

根据公司第十一届董事会第十六次(临时)会议决议精神，公司于2024年10月18日与光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）就公司尚未向其归还的9.3亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（四）》，将借款期限延长至2025年10月18日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石宜达”）、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（三）》《应收账款质押协议之补充协议》，为上述9.3亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024年11月4日，公司2024年第五次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2024-061号、2024-062号、2024-064号和

2024-067号公告)。公司已于2024年12月16日向光控江苏归还0.3亿元借款本金及支付其对应利息，并已于到期日支付剩余9亿元借款本金至到期日的对应利息。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于2025年10月17日与光控江苏就公司尚未向其归还的9亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（五）》，将借款期限延长至2026年12月31日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（四）》《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述9亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定（详见公司临2025-066号、2025-067号公告）。报告期末，该项借款余额为9亿元。

（2）关于对公司接受上海安瑰提供的财务资助及财务资助续期暨关联交易之事

①关于对公司接受上海安瑰提供的2.6亿元财务资助进行续期暨关联交易之事

根据公司第十一届董事会第十九次（临时）会议决议精神，公司于2024年12月30日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司尚未向其归还的2.6亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（二）》，将借款期限延长至2025年12月31日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“瑞诗公司”）签署了《应收账款质押协议之补充协议》，为上述2.6亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025年3月3日，公司2025年第一次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2024-077号、2024-078号和2025-006号公告）。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于2025年10月17日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》，将借款期限延长至2026年12月31日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定（详见公司临2025-066号、2025-067号公告）。2025年10月24日，公司向上海安瑰归还0.6亿元借款本金及支付其对应利息。报告期末，该项借款余额为2亿元。

②关于公司接受上海安瑰提供的4亿元财务资助暨构成关联交易之事

根据公司第十一届董事会第二十四次（临时）会议决议精神，公司于2025年5月26日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司分笔提供总额不超过人民币4亿元借款，每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满12个月止，借款的年利率为6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议》，就以公司持有的对瑞诗公司的9.086亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述4亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025年6月11日，公司2025年第四次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2025-029号、2025-030号、2025-032号、2025-043号公告）。报告期末，该项借款余额为4亿元。

③关于公司接受上海安瑰提供的9.9亿元财务资助暨构成关联交易之事

根据公司第十一届董事会第二十七次会议决议精神，公司于2025年8月29日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，经公司书面申请，上海安瑰可在首笔借款发放日起12个月内向公司分笔发放总额不超过人民币9.9亿元借款（实际借款金额以银行划付凭证记载为准），每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满12个月止，借款的年利率为6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与

上海安瑰、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）（以下简称“安石宜昭”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）签署了《应收账款质押协议》，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）与上海安瑰、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《应收账款质押协议》，公司以持有的上海光野 973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、安石宜昭 175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对安依投资的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及安石投顾持有的对光控新业的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 9.9 亿元财务资助向上海安瑰提供质押担保。2025 年 9 月 15 日，公司 2025 年第七次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-053 号、2025-058 号、2025-062 号、2025-063 号公告）。报告期末，该项借款余额为 9.9 亿元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海格林风范房地产发展有限公司	联营公司				7,414.70	-7,354.70	60.00
合计					7,414.70	-7,354.70	60.00
关联债权债务形成原因		2007 年 12 月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。					
关联债权债务对公司的影响		无重大影响					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、关于注册和发行非金融企业债务融资工具之事

为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，满足公司经营发展需要，根据公司第十一届董事会第十八次（临时）会议、2024年第六次临时股东大会决议精神，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行总额不超过19亿元（含19亿元）的非金融企业债务融资工具（即中期票据及定向债务融资工具，详见公司临2024-069号、2024-072号、2024-076号公告）。公司于报告期内收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2025〕MTN239号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为19亿元（详见公司临2025-007号公告）。2025年4月1日，公司发行了2025年度第一期中期票据，发行金额为6.7亿元，期限为1+1年，发行利率为5.48%（详见公司临2025-010号公告）。

2、关于2024年度第一期中期票据完成部分回售及本息兑付、2023年度第二期中期票据完成全部回售及本息兑付之事

公司于2024年4月发行了2024年度第一期中期票据（债券简称：24光大嘉宝MTN001，债券代码：102481482.IB），发行金额为10亿元，发行利率为5%，发行期限为1+1年（详见公司临2024-027号公告）。2025年4月14日，公司完成了24光大嘉宝MTN001债券的部分回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计7.2亿元。24光大嘉宝MTN001债券未回售存续本金为3.3亿元，到期日为2026年4月12日，票面利率为5%（详见公司临2025-011号公告）。

公司于2023年6月发行了2023年度第二期中期票据（债券简称：23光大嘉宝MTN002，债券代码：102300374.IB），发行金额为3亿元，发行利率为4.78%，发行期限为2+1年（详见公司临2023-038号公告）。2025年6月5日，公司完成了23光大嘉宝MTN002债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计3.1434亿元（详见公司临2025-042号公告）。

3、关于对公司提供的财务资助进行展期之事

瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“瑞诗公司”）系公司并表企业光控安石-上海一号私募投资基金之下属企业上海安功投资有限公司的全资子公司，主要持有、运营和管理光大安石中心项目。重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）系公司控股子公司，光控新业的全资子

公司重庆光控兴渝置业有限公司主要负责开发、运营和管理重庆朝天门项目。上海安曼投资有限公司（以下简称“上海安曼”）系公司参与投资的上海光魅投资中心（有限合伙）的下属企业，上海安曼的全资子公司北京新资物业管理有限公司主要持有、运营和管理上东公园里项目。上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）系公司参与投资的光控安石-中关村私募投资基金的全资子公司，主要持有、运营、管理北京中关村项目。

根据公司2025年第五次临时股东大会决议精神，2025年6月27日，公司与瑞诗公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为90,860万元，展期期间的借款年利率为6.5%；公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为42,600万元，展期期间的借款年利率为8.5%；公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为41,000万元，展期期间的借款年利率为8%；公司与上海安曼签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为5,000万元，展期期间的借款年利率为6.5%；公司与安依投资签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为44,000万元，展期期间的借款年利率为8%。上述借款期限均展期至2027年6月30日（详见公司临2025-036号、2025-037号、2025-038号、2025-039号、2025-044号和2025-045号公告）。

4、关于持股5%以上股东集中竞价减持股份之事

2025年3月27日，公司披露了《关于持股5%以上股东减持股份计划公告》，股东上海嘉定建业投资开发有限公司（减持计划实施前持股比例10.28%，以下简称“嘉定建业”）与其一致行动人上海嘉定科技投资（集团）有限公司（减持计划实施前持股比例5.80%，以下简称“嘉定科投”）因自身资金需求，计划自上述公告披露之日起满15个交易日后的3个月内，通过集中竞价方式减持公司股份合计不超过14,996,854股，减持比例合计不超过公司总股本的1%（双方减持数量均不超过7,498,427股，减持比例均不超过公司总股本的0.5%，详见公司临2025-008号公告）。报告期内，本次减持计划已实施完毕，嘉定建业与嘉定科投通过集中竞价交易方式合计减持公司股份14,987,800股，合计减持比例占公司总股本的1%（详见公司临2025-052号公告）。

2025年9月26日，公司披露了《关于持股5%以上股东减持股份计划公告》，股东嘉定建业（减持计划实施前持股比例9.78%）与其一致行动人嘉定科投（减持计划实施前持股比例5.30%）因自身资金需求，计划自上述公告披露之日起满15个交易日后的3个月内，通过集中竞价方式减持公司股份合计不超过14,996,854股，减持比例合计不超过公司总股本的1%（双方减持数量均不超过7,498,427股，减持比例均不超过公司总股本的0.5%，详见公司临2025-065号公告）。报告期内，本次减持计划已实施完毕，嘉定建业与嘉定科投通过集中竞价交易方式合计减持公司股份14,996,800股，合计减持比例占公司总股本的1%（详见公司临2025-076号公告）。

5、关于取消公司监事会之事

为进一步规范公司运作机制，提升公司治理水平，根据《中华人民共和国公司法（2023年修订）》（以下简称“《公司法》”）等法律法规、规范性文件的规定及监管要求，公司于2025年9月15日召开2025年第七次临时股东大会，审议通过了《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》，即公司取消监事会，由董事会审计和风险管理委员会行使《公司法》规定的监事会的职权；同时修订了《公司章程》，并相应废止《公司监事会议事规则》。公司各项内部制度中涉及监事会、监事的规定亦不再适用（详见公司临2025-057号、2025-063号公告）。

6、关于公司与关联方续签《日常关联交易协议》之事

根据公司2023年第一次临时股东大会决议精神，公司于2023年2月16日与宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）等关联方签订了《日常关联交易协议》，协议有效期为三年，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止（详见公司临2022-072号、2023-001号、2023-004号公告）。为规范公司日常经营中的关联交易行为，公司于2025年11月17日召开2025年第八次临时股东会，审议通过了《关于公司与关联方续签〈日常关联交易协议〉的议案》，根据该次股东会决议精神，公司于2025年12月15日与宜兴光控等关联方签订了《日常关联交易协议》，协议有效期为三年，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止（详见公司临2025-068号、2025-069号、2025-080号公告）

7、关于公司控股子公司受让珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）份额暨关联交易之事

公司控股子公司光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）与合作方上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）于2017年8月就珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）投资光大安石虹桥中心项目的相关事宜签署了《合作协议》。根据《合作协议》约定，恒承实业要求安石资管承担指定第三方受让其持有的珠海安石基金份额之义务（详见公司临2023-058号、2024-014号、2024-032号、2024-040号、2024-054号、2024-055号和2025-018号公告）。经友好协商，安石资管拟与恒承实业签署份额转让协议，由安石资管或其指定第三方以人民币1.3亿元的交易对价受让恒承实业持有的1.1亿元珠海安石基金已实缴份额。本次交易已经公司管理决策委员会审议批准，无需提交公司董事会、股东会批准（详见公司临2026-006号公告）。截止本报告披露日，安石资管或其指定第三方与恒承实业尚未签署相关协议，协议的主要条款以之后签署的内容为准。

8、关于公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司与北京国澄创伟科技有限公司等主体的诉讼之事

北京国澄创伟科技有限公司（以下简称“国澄创伟”）诉称对北京光耀东方商业管理有限公司（以下简称“光耀商管”）享有合法到期债权。国澄创伟主张因上海安依投资有限公司（以下简称“上海安依”）、公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）于2019年5月26日与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》，光耀商管享有上述协议中目标权益剩余对价款债权。国澄创伟认为光耀商管怠于向上海安依、光控安石行使其债权从而影响了国澄创伟对光耀商管到期债权的实现，故国澄创伟以债权人代位权纠纷为案由提起诉讼，请求判令上海安依、光控安石在国澄创伟对光耀商管债权范围内，共同代光耀商管向国澄创伟清偿生效法律文书所确认的光耀商管尚未履行的债务，相关诉讼金额暂合计为105,445,617.32元（详见公司临2026-013号公告）。截止本报告披露日，本次诉讼尚未开庭审理。

9、关于公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司与上海安岩普石企业咨询有限公司等主体的仲裁之事

公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）及其关联方曾于2019年向普洛斯（珠海）股权投资管理有限公司（以下简称“普洛斯”）及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中，光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议（以下简称“《调整协议》”），就部分原定的出售对价列为考核价款的事项进行了约定。同时，光控安石又与上海安岩普石企业咨询有限公司（以下简称“上海安岩”）、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》，就上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款及普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任等有关事项进行了约定。鉴于上述补偿款的支付条件已经触发，且上海安岩未

按约定支付补偿款，普洛斯亦未按约定承担担保责任，光控安石就物流资产包补偿事宜纠纷向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁决上海安岩向光控安石支付补偿款及相关违约金等、并请求裁决普洛斯承担连带保证责任等，相关仲裁金额至2026年2月6日暂合计为140,140,000元（详见公司临2026-013号公告）。截止本报告披露日，本次仲裁尚未开庭审理。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
光大嘉宝股份有限公司2025年度第一期中期票据	2025年4月1日	5.48%	6.70	2025年4月3日	6.70	2026年4月2日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

关于公司2025年度第一期中期票据的发行情况，详见公司临2025-010号公告，以及本报告第七节“债券相关情况”之“1、非金融企业债务融资工具基本情况”。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,747
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,953

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数 量	
北京光控安宇投资中心 (有限合伙)	-	211,454,671	14.10	-	无	-	国有法人
上海光控股股权投资管理 有限公司	-	148,392,781	9.89	-	无	-	国有法人
上海嘉定建业投资开发 有限公司	-14,996,200	139,183,920	9.28	-	无	-	国有法人
上海安霞投资中心(有 限合伙)	-	77,559,297	5.17	-	无	-	国有法人
上海嘉定科技投资(集 团)有限公司	-14,988,400	72,053,586	4.80	-	无	-	国有法人
上海南翔资产经营有限 公司	-	33,650,298	2.24	-	无	-	境内非国 有法人
上海嘉定缘和贸易有限 公司	-	24,609,479	1.64	-	无	-	境内非国 有法人
张素芬	22,200,000	22,200,000	1.48	-	无	-	境内自然 人
上海嘉加(集团)有限 公司	-10,529,200	14,547,418	0.97	-	无	-	境内非国 有法人
吕强	12,603,700	12,603,700	0.84	-	无	-	境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	211,454,671	人民币 普通股	211,454,671				
上海光控股股权投资管理有限公司	148,392,781	人民币 普通股	148,392,781				
上海嘉定建业投资开发有限公司	139,183,920	人民币 普通股	139,183,920				
上海安霞投资中心(有限合伙)	77,559,297	人民币 普通股	77,559,297				

上海嘉定科技投资（集团）有限公司	72,053,586	人民币普通股	72,053,586
上海南翔资产经营有限公司	33,650,298	人民币普通股	33,650,298
上海嘉定缘和贸易有限公司	24,609,479	人民币普通股	24,609,479
张素芬	22,200,000	人民币普通股	22,200,000
上海嘉加（集团）有限公司	14,547,418	人民币普通股	14,547,418
吕强	12,603,700	人民币普通股	12,603,700
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定科技投资（集团）有限公司为一致行动人。2、股东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）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	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）、上海安霞投资中心（有限合伙）联合持股主体
单位负责人或法定代表人	详见本表“其他情况说明”
成立日期	详见本表“其他情况说明”
主要经营业务	详见本表“其他情况说明”
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

其他情况说明	<p>截止报告期末，上海光控股权投资管理有限公司及其一致行动人北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）分别持有公司股票 148,392,781 股、211,454,671 股、77,559,297 股，合计持股 437,406,749 股，占公司总股本的比例为 29.17%，合并为公司第一大持股主体。</p> <p>1、上海光控股权投资管理有限公司成立于 2013 年 06 月 18 日；法定代表人：王凯伦；经营范围：股权投资管理，股权投资，投资咨询。</p> <p>2、北京光控安宇投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 01 月 06 日；执行事务合伙人：上海光控股权投资管理有限公司；经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。</p> <p>3、上海安霞投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 03 月 12 日；执行事务合伙人：重庆光控企业管理咨询有限公司；经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪）。</p>
--------	---

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

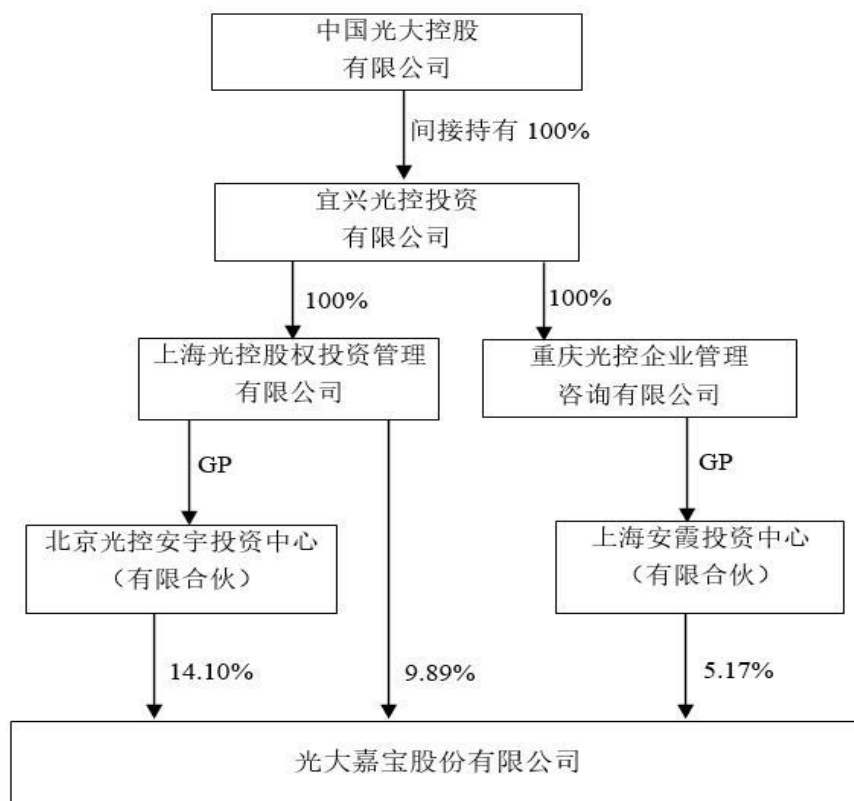
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

√适用 □不适用

名称	中国光大集团股份公司
单位负责人或法定代表人	吴利军
成立日期	1990年11月12日
主要经营业务	投资和管理金融业包括银行、证券、保险、基金、信托、期货、租赁、金银交易；资产管理；投资和管理非金融业。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	详见注1

注1:

序号	公司名称	直接/间接	被投资企业名称	股票代码及上市地点	持股比例(%)
1	中国光大集团股份公司	间接	中国光大控股有限公司	0165.HK	49.74
2		间接	中国飞机租赁集团控股有限公司	1848.HK	38.06
3		间接	Ying Li International Real Estate Limited 英利国际置业股份有限公司	5DM (新交所)	72.04
4		间接	Kinergy Corporation Ltd. 精技集团有限公司	3302.HK	28.58
5		间接	上海瑞威资产管理股份有限公司	1835.HK	1.30
6		间接	中国光大环境(集团)有限公司	0257.HK	43.08
7		间接	中国光大绿色环保有限公司	1257.HK	70.81
8		间接	中国光大水务有限公司	U9E (新交所), 1857.HK	72.87
9		间接	光大永年有限公司	3699.HK	74.99
10		直接及间接	中国光大银行股份有限公司	601818.SH, 6818.HK	直接持有 44.25, 间接持有 3.17, 合计持有 47.42
11		直接及间接	光大证券股份有限公司	601788.SH, 6178.HK	直接持有 25.15, 间接持有 20.73, 合计持有 45.88
12		直接及间接	中青旅控股股份有限公司	600138.SH	直接持有 2.99, 间接持有 20.20, 合计持有 23.19
13		直接	申万宏源集团股份有限公司	000166.SZ, 6806.HK	3.99

2、自然人

□适用 √不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

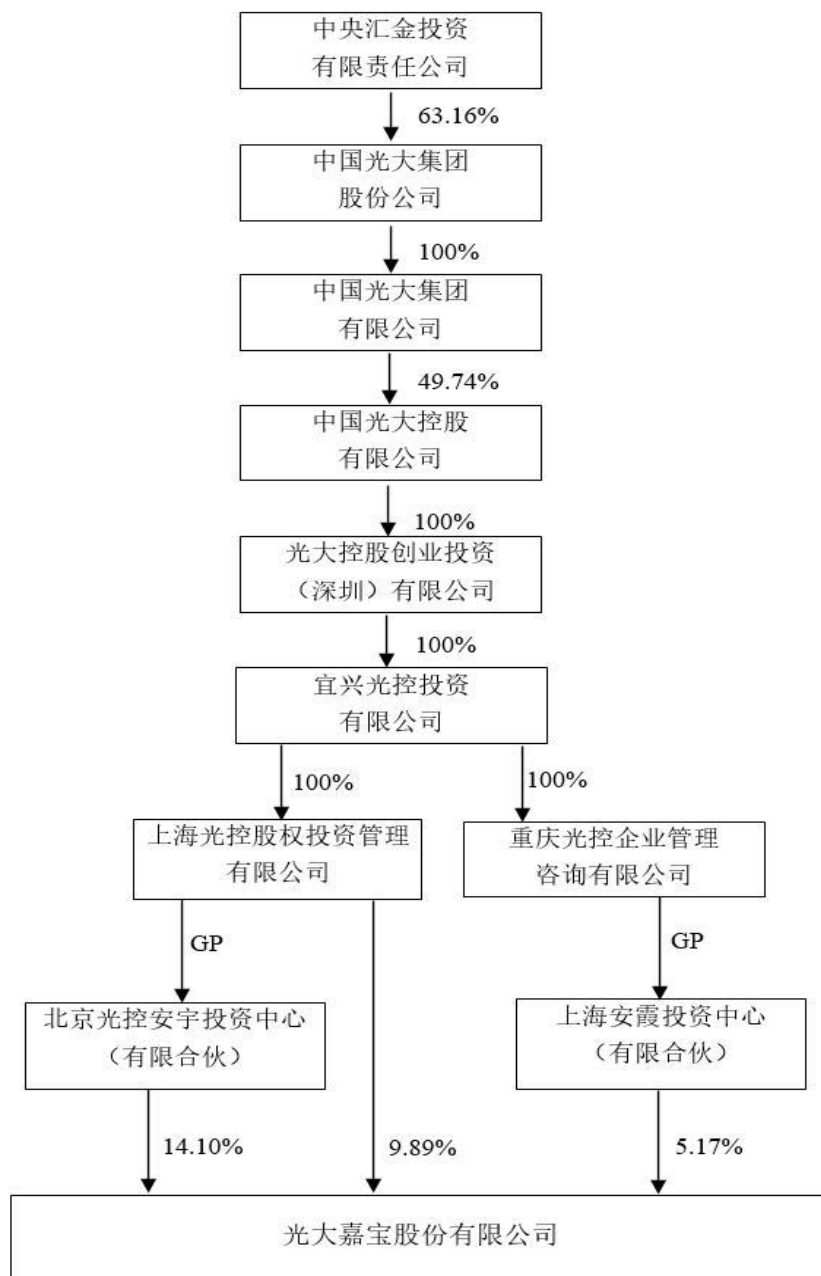
□适用 √不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：公司实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
光大嘉宝股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22嘉宝01	137796	2022年9月21日	2022年9月21日	/	2025年9月21日	0.00	4.90	注1	上海证券交易所	东方证券股份有限公司	东方证券股份有限公司	注2	注2	否

注1：“22 嘉宝 01”债券在存续期内前 2 年（2022 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 20 日）票面利率为 4.50%。在“22 嘉宝 01”存续期的第 2 年末，公司选择上调票面利率至 4.90%，并在存续期的第 3 年（2024 年 9 月 21 日至 2025 年 9 月 20 日）固定不变。“22 嘉宝 01”采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券起息日为 2022 年 9 月 21 日，2023 年至 2025 年每年的 9 月 21 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。“22 嘉宝 01”债券最终到期日为 2025 年 9 月 21 日。
 注2：“22 嘉宝 01”债券于 2022 年 9 月 27 日起在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并采取竞价、报价、询价和协议交易方式面向合格投资者中的机构投资者交易。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况
适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	“22 嘉宝 01”债券于 2025 年 9 月 22 日完成了本息兑付及摘牌事宜，详见披露在上证债券信息网 (http://bond.sse.com.cn/) 的“光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一) 2025 年本息兑付及摘牌公告”。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
东方证券股份有限公司	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层	/	申杰、刘畅、李青林	021-23153888
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼	陆士敏、奚晓茵、莫旭巍、李明、贾舜豪	李明、贾舜豪	021-63525500
北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层	/	王爻、宋淑一	010-85606888

上述中介机构发生变更的情况
适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2025年7月30日，联合资信评估股份有限公司对本公司进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司通过对本公司的信用状况进行综合分析和评估，出具了《光大嘉宝股份有限公司主体长期信用评级报告》，维持本公司主体长期信用等级为“AA+”，并维持评级展望为“稳定”，与前次评级结果相比没有变化。

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

债券代码	债券简称	现状	执行情况	变化情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	截止报告期末情况	变更对债券投资者权益的影响
137796	22嘉宝01	“22嘉宝01”债券为无担保债券。为了有效地维护债券持有人的合法权益，公司制定了一系列工作计划和保障措施，包括制定专门的债券募集资金使用计划，切实做到专款专用；制定《债券持有人会议规则》；与东方证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，充分发挥债券受托管理人的作用；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务和公司承诺等，确保按时、足额偿付本期债券。	前述偿债计划及保障措施在报告期内执行情况良好，无重大变化。	不适用	否	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：75,260.22万元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3,063.01万元，收回：6,537.03万元；

注：报告期内非经营性往来占款和资金拆借新增金额为计提应收利息。

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：71,786.20万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00万元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：34.01%

是否超过合并口径净资产的10%： 是 否

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

①经公司股东大会批准，向参股不动产项目上海安依投资有限公司、上海安曼投资有限公司提供财务资助，该财务资助到期为2027年6月30日。

②公司控股子公司光大安石因在管企业分配，间接获取对比中联合（杭州）有限公司债权，该笔债权本金为3,153万元，年利率为8%，已于2024年12月31日到期。

公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：万元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	4,531.62	6.31%
尚未到期，且到期日在6个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在6个月-1年内（含）的		
尚未到期，且到期日在1年后的	67,254.58	93.69%
合计	71,786.20	100.00%

报告期末，公司非经营性往来占款和资金拆借前5名债务方情况

单位：万元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款及未收回原因	回款安排
上海安依投资有限公司	2,485.73	59,761.74	经股东大会审批，向参股不动产项目提供财务资助；未到还款期。	注1
上海安曼投资有限公司	325.00	6,626.78	经股东大会审批，向参股不动产项目提供财务资助；未到还款期。	注2
比中联合（杭州）有限公司	252.28	4,531.62	公司控股子公司光大安石因在管企业分配，间接获取对比中联合（杭州）有限公司债权	注3
香港嘉达利发展有限公司	-	866.06		

注1：根据公司2025年第五次临时股东大会通过的《关于对公司向中关村项目提供的财务资助进行展期的议案》，公司对向上海安依投资有限公司提供借款本金为44,000万元的财务资助展期限至2027年6月30日。

注2：根据公司2025年第五次临时股东大会审议通过的《关于对公司向上东公园里项目提供的财务资助进行展期的议案》，公司向上海安曼投资有限公司提供借款本金为5,000万元的财务资助展期限至2027年6月30日。

注3：公司控股子公司光大安石因在管企业分配，间接获取对比中联合（杭州）有限公司债权，该笔债权本金为3,153万元，年利率为8%，已于2024年12月31日到期。

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为444,980.00万元和445,020.00万元，报告期内有息债务余额同比变动0.01%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		160,000.00		160,000.00	35.95
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		249,000.00	36,020.00	285,020.00	64.05
合计		409,000.00	36,020.00	445,020.00	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额160,000.00万元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,220,349.46万元和1,224,317.50万元，报告期内有息债务余额同比变动0.33%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		113,300.00		113,300.00	9.25
银行贷款		16,038.21	798,582.96	814,621.17	66.54
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		259,000.00	37,396.33	296,396.33	24.21
合计		388,338.21	835,979.29	1,224,317.50	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额113,300.00万元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00万元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对公司偿债能力可能产生的影响
21,420.00	2018年公司发行6.51亿元资产支持票据，该事项涉及公司及并表子公司11处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。	2036/7/20	无重大影响
238,916.71	并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款。	2037/11/20	无重大影响
289,356.14	并表企业上海光野投资中心(有限合伙)下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款。	2038/6/5	无重大影响
204,497.73	并表企业上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款。	2038/7/31	无重大影响
73,700.00	并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款。	2037/9/25	无重大影响
8,150.59	并表企业上海盛创科技园发展有限公司以盛创三期项目抵押向银行借款。	2028/7/2	无重大影响

90,000.00	公司以持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）130,000万份有限合伙财产份额、持有的对并表企业重庆光控新业实业发展有限公司42,600万元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司93,000万元借款提供质押担保。	2026/12/31	无重大影响
60,000.00	公司以持有的对并表企业瑞诗房地产开发（上海）有限公司9.086亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司合计60,000万元借款提供质押担保。	注1	无重大影响
99,000.00	公司以持有的上海光野投资中心（有限合伙）97,330.00万份优先级有限合伙份额（实缴出资为457,505,000元）、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）17,500.00万份A类有限合伙份额（实缴出资为11,984,195.85元）、对上海安依投资有限公司的4.4亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司以持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的4.1亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的9.9亿元财务资助提供质押担保。	注2	无重大影响

注1：报告期末公司向上海安瑰投资管理有限公司取得60,000万元借款，其中22,000万元于2026年6月15日到期、18,000万元于2026年9月1日到期、20,000万元于2026年12月31日到期。

注2：报告期末公司向上海安瑰投资管理有限公司取得99,000万元借款，其中59,000万元于2026年9月16日到期、40,000万元于2026年12月31日到期。

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	报告期内，公司根据相关法律法规、规范性文件的规定及监管要求，结合自身实际情况，对《公司信息披露事务管理制度》部分条款进行修订，主要涉及第二章信息披露的一般规定（第十一条）、第三章信息披露的内容及形式（第十五、十七、十九、二十、二十三、二十六、三十三条）、第四章信息披露的流程（第三十四条）、第五章重大信息的报告（第五十七条）、第六章公司信息披露的责任划分（第七十一至七十四条）、第八章财务管理和会计核算的监督（第八十三条）。
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	修订后的制度全文详见公司于2025年9月17日披露在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）的《公司信息披露事务管理制度》。
对投资者权益的影响	本次变更不会对投资者权益产生不利影响。

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
光大嘉宝股份有限公司2023年度第二期中期票据	23光大嘉宝MTN002	102300374	2023年6月2日	2023年6月5日	2026年6月5日	注1	注1	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	否
光大嘉宝股份有限公司2024年度第一期中期票据	24光大嘉宝MTN001	102481482	2024年4月11日	2024年4月12日	2026年4月12日	注2	注2	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	否
光大嘉宝股份有限公司2024年度第二期中期票据	24光大嘉宝MTN002	102483956	2024年9月3日	2024年9月4日	2026年9月4日	6.00	5.30	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	否
光大嘉宝股份有限公司2025年度第一期中期票据	25光大嘉宝MTN001	102581469	2025年4月1日	2025年4月2日	2027年4月2日	注3	注3	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	否

光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	0818001 51	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	2.11	5.50	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	否
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	0818001 52	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	1.46	6.50	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	否
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	18 光大嘉宝 ABN001 次	0818001 53	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	0.01	-	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明 5	否

注 1：“23 光大嘉宝 MTN002”于 2025 年 6 月 5 日维持票面利率 4.78%不变，并于同日完成了全部回售及本息兑付事项，债券余额由 3 亿元调整为 0。

注 2：“24 光大嘉宝 MTN001”于 2025 年 4 月 12 日维持票面利率 5%不变，并于 2025 年 4 月 14 日完成了部分回售及本息兑付事项，债券余额由 10 亿元调整为 3.3 亿元。“24 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 13 日完成了本息兑付事项，债券余额由 3.3 亿元调整为 0 亿元。

注 3：“25 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 2 日将票面利率从 5.48%调整至 3%，并于同日完成了全部回售及本息兑付事项，债券余额由 6.7 亿元调整为 0 亿元。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN002”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内，公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”的付息及 6.7 亿元本金兑付事项，不存在逾期情况。2026 年 4 月 13 日，公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”的付息及剩余 3.3 亿元本金兑付事项。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内，公司完成了“24 光大嘉宝 MTN002”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	报告期内，“25 光大嘉宝 MTN001”不涉及付息兑付事项。2026 年 4 月 2 日，公司完成了“25 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的部分本金摊还和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	报告期内，“18 光大嘉宝 ABN001 次”不涉及付息兑付事项。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

(1) 根据发行条款的有关约定，“23 光大嘉宝 MTN002”设有第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2025 年 6 月 5 日维持“23 光大嘉宝 MTN002”的票面利率 4.78%不变，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 3 亿元。2025 年 6 月 5 日，公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 3.1434 亿元。

(2) 根据发行条款的有关约定，“24 光大嘉宝 MTN001”设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2025 年 4 月 12 日维持“24 光大嘉宝 MTN001”的票面利率 5%不变，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 6.7 亿元。2025 年 4 月 14 日，公司完成了本期债券的部分回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 7.2 亿元。2026 年 4 月 13 日，公司完成了本期债券未回售部分的本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 3.465 亿元。

(3) 根据发行条款的有关约定，“24 光大嘉宝 MTN002”设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2025 年 9 月 4 日将“24 光大嘉宝 MTN002”的票面利率从 4.90%上调至 5.30%，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 0 亿元。

(4) 根据发行条款的有关约定，“25 光大嘉宝 MTN001”设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2026 年 4 月 2 日将“25 光大嘉宝 MTN001”的票面利率从 5.48%调整至 3%，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债

券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 6.7 亿元。2026 年 4 月 2 日，公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 7.07 亿元。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层	/	王爻	010-85606824
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	莫旭巍、奚晓茵、陆士敏、李明、贾舜豪、李倩、胡蕴	李明	021-63525500
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层	/	刘展睿、王警、张孜孜、武韬、范宁宁、张慧玲	010-65051166
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	/	张国霞	010-66223400
光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层	/	高健、李易、聂茂原	010-56513211
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行 22 层	/	张一鸣	022-28303927
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	/	宋旭	010-85679696
仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼西区 706 号	/	温馨	15810055699
苏州信托有限公司	苏州工业园区苏雅路 308 号信投大厦 18 楼	/	徐健	0512-65108362、 0512-6509917、 0512-65099063
上海市通力律师事务所	上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 19 楼	/	赵铭宗	021-31358682
招商银行股份有限公司天津分行	天津市河西区广东路 255 号，前进道 9 号	/	孙能浩	022-23261729

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说明书 承诺的用途、使用计 划及其他约定一致
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	3.00	3.00	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	10.00	10.00	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	6.00	6.00	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	6.70	6.70	-	/	/	是
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	3.74	3.74	-	/	/	是
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	2.76	2.76	-	/	/	是
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	0.01	0.01	-	/	/	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

5、信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

2025年7月30日，联合资信评估股份有限公司对本公司“18光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18光大嘉宝 ABN001 优先 B”进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司在对本公司2024年度经营状况等进行综合分析评估的基础上，出具了《光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 2025 年跟踪评级报告》，维持“18光大嘉宝 ABN001 优先 A”信用等级为“AAA_{sf}”，维持“18光大嘉宝 ABN001 优先 B”信用等级为“AA₊sf”，与前次评级结果相比没有变化。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“23 光大嘉宝 MTN002”、“24 光大嘉宝 MTN001”、“24 光大嘉宝 MTN002”、“25 光大嘉宝 MTN001”为无担保债券。为了维护中期票据持有人的合法利益，公司为中期票据资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，包括设立专门的中期票据偿付工作小组，加强中期票据募集资金使用的监督和管理，募集资金监管模式采用专户监管且受托支付模式，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则等。	报告期内，前述偿债计划及偿债保障措施执行情况良好，无重大变化。	否	不适用	不适用	不适用	不适用
“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”、“18 光大嘉宝 ABN001 次”对应的“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”设有目标资产物业运营收入应收账款质押担保、目标物业资产抵押担保。为保证按期足额偿付资产支持票据，本项目制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，资产支持票据的持有人还可以依据法律法规的规定和募集说明书的约定，以资产支持票据持有人会议的形式行使有关权利。	报告期内，前述偿债计划及偿债保障措施执行情况良好，无重大变化。	否	不适用	不适用	不适用	不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

1、“23 光大嘉宝 MTN002”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 6 月 5 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 6 月 5 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“23 光大嘉宝 MTN002”于债权登记日的次一工作日（即 2023 年 6 月 6 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

2、“24 光大嘉宝 MTN001”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 4 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 4 月 12 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“24 光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2024 年 4 月 15 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

3、“24 光大嘉宝 MTN002”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 9 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 9 月 4 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“24 光大嘉宝 MTN002”于债权登记日的次一工作日（即 2024 年 9 月 5 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

4、“25 光大嘉宝 MTN001”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2027 年 4 月 2 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 4 月 2 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“25 光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2025 年 4 月 3 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

5、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”采用单利，每半年付息一次并摊还一定金额本金，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在本期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”于 2025 年 1 月 20 日、2025 年 7 月 21 日和 2026 年 1 月 20 日摊还了部分本金，截至本报告披露日的本金余额为 2.11 亿元。

“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”采用单利，每半年付息一次，到期一次还本，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在本期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。

“18 光大嘉宝 ABN001 次”不设票面利率，享有最终剩余收益，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日，无开放退出安排。

上述资产支持票据于债权登记日后的第一个工作日（即 2018 年 10 月 30 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行交易

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	报告期公司归属于上市公司股东的净利润为-139,105.25万元，占上年末归属于上市公司股东的净资产比例为-39.80%。
亏损原因	1、公司并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及折旧后，相关项目财务表现呈亏损状态。 2、受市场环境波动影响，公司部分不动产投资项目资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及LP份额、债权投资公允值产生负面影响。 3、光大安石平台不动产资产管理业务预计未来经营情况不及预期，对并购光大安石平台形成的不动产资产管理业务资产组商誉计提减值损失。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司经过数年经营积累及沉淀，已形成适应于自身发展的资源禀赋及核心竞争力，包括专业的人才队伍、完善的业务体系及良好的股东背景及品牌形象等。虽然由于多重因素的影响，公司发展遇到暂时的困难，但是从长期来看，公司核心竞争力等未发生重大变化。公司目前经营情况稳定，将继续坚持主动管理和价值创造的经营理念，聚焦不动产资产管理主业，发挥公司专业优势，在商业资产管理、写字楼资产管理、物流资产管理、城市更新、不动产资产证券化及公募REITs等细分领域培育核心竞争力，努力将公司打造成为国内领先的跨境不动产资产管理平台。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

√适用 □不适用

关于公司在报告期内收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《行政监管措施决定书》的相关事项，具体内容详见公司临2025-022号公告以及本报告第五节第十条的相关内容。上述事项不会对债券投资者权益产生重大不利影响。

(九) 截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-152,289.93	-151,110.38	不适用	/
流动比率	0.64	0.68	-5.88	/
速动比率	0.48	0.50	-4.00	/
资产负债率(%)	82.24	77.38	6.28	/
EBITDA全部债务比	-0.05	-0.04	不适用	/
利息保障倍数	-1.97	-1.57	不适用	/
现金利息保障倍数	1.83	1.99	-8.04	/
EBITDA利息保障倍数	-1.18	-0.87	不适用	/
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	/
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	/

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2026]第 ZA11829 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）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光大嘉宝，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）商誉减值</p> <p>如合并财务报表附注七.17 所示，截至 2025 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 508,003,022.50 元，商誉减值准备金额为 752,906,720.06 元。</p> <p>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</p>	<p>审计应对：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（3）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；</p> <p>（4）复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>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。</p>	<p>当：</p> <p>(5)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；</p> <p>(6)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；</p> <p>(7)利用管理层聘请专家的工作，评估公司管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；</p> <p>(8)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；</p> <p>(9)关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；</p> <p>(10)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。</p>
<p>(二) 收入确认</p> <p>如财务报表附注七.41所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为1,241,813,099.20元，主要为房地产业务收入（包括住宅房地产开发业务和商业房地产业务）、不动产资产管理业务收入。</p> <p>对于住宅房地产开发业务收入，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。商业房地产业务主要为商业房地产的销售和租赁业务。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。</p> <p>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。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1)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；</p> <p>(2)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；</p> <p>(3)我们了解并测试了与房产销售收入、房产租赁收入、管理费收入相关的内部控制程序，评估并测试与收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯运用，确定其可依赖；</p> <p>(4)检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件等证明交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>(5)结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析，判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常，并从租赁收入的会计记录中选取样本，查看该笔租赁收入对应的合同，根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较，评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定，并检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件；</p> <p>(6)检查资产管理合同条款，复核服务协议约定的合同金额以及收取服务费的方法，复核资产管理费计算</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	<p>表，并与会计记录进行比较，评价相关资产管理业务收入确认是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>(7) 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；</p> <p>(8) 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、不动产资产管理收入以及房产租赁收入是否在恰当的期间确认，是否存在截止问题。</p>
<p>(三) 应收款项减值</p> <p>截止到2025年12月31日，如财务报表附注七.4、附注七.6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1,716,929,796.01元，坏账准备合计为917,267,053.51元，账面价值为799,662,742.50元，应收款项原值占资产总额比例为8.60%。</p> <p>对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。</p> <p>对于其他应收款，公司在每个资产负债表日评估相关应收款项的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照附注三、(十)6分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动。</p> <p>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。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1) 了解、评估并测试公司相关应收款项计提坏账准备的流程以及管理层关键内部控制；</p> <p>(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并评价管理层对应收款项坏账准备计提的会计估计是否合理；</p> <p>(3) 获取管理层评估应收账款是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价应收账款坏账准备计提的充分性；</p> <p>(4) 获取管理层评估其他应收款信用风险自初始确认后是否已显著增加的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价其他应收款坏账准备计提的充分性；</p> <p>(5) 抽样检查应收款项损失准备评估所依据资料的相关性和准确性，对重要应收款项与管理层讨论其可收回性，并执行独立函证程序；</p> <p>(6) 检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报告中作出恰当列报和披露。</p>

（四）其他信息

光大嘉宝管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督光大嘉宝的财务报告过程。

（六）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对光大嘉宝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不能持续经营。

5、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。

6、就光大嘉宝中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：赵键
(项目合伙人)

中国注册会计师：顾召华

中国·上海

二〇二六年四月二十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七. 1	1,572,563,682.14	2,080,414,695.77
交易性金融资产	七. 2	391,423,157.86	25,032,728.06
衍生金融资产			
应收票据	七. 3	3,000,000.00	5,000,000.00
应收账款	七. 4	439,024,529.27	424,471,122.51
应收款项融资			
预付款项	七. 5	4,529,382.04	3,779,495.49
其他应收款	七. 6	360,638,213.23	547,642,961.25
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七. 7	960,845,955.87	1,166,531,458.65
其中：数据资源			
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	七. 8	68,716,853.50	75,007,871.20
流动资产合计		3,800,741,773.91	4,327,880,332.93
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 9	2,488,850,487.04	3,460,547,010.07
其他权益工具投资	七. 10	148,104,100.00	146,143,100.00
其他非流动金融资产	七. 11	12,056,712.88	26,675,170.64
投资性房地产	七. 12	12,475,160,100.72	12,877,620,466.67
固定资产	七. 13	121,141,928.06	127,382,550.83
在建工程	七. 14	118,625,875.88	470,487.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七. 15	29,481,068.31	48,681,938.42
无形资产	七. 16	11,942,966.11	11,724,671.82
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七. 17	508,003,022.50	689,640,042.73
长期待摊费用	七. 18	24,087,089.00	26,569,079.35
递延所得税资产	七. 19	232,833,575.96	201,486,574.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,170,286,926.46	17,616,941,093.32
资产总计		19,971,028,700.37	21,944,821,426.25

流动负债：			
短期借款	七. 21		396,417,450.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 22		6,556,626.63
应付账款	七. 23	145,924,475.35	344,142,746.25
预收款项	七. 24	122,594,922.32	122,033,343.85
合同负债	七. 25	117,095,814.29	166,336,330.07
应付职工薪酬	七. 26	166,504,063.30	164,100,097.99
应交税费	七. 27	363,202,442.74	361,532,537.65
其他应付款	七. 28	3,604,114,118.26	2,547,164,889.71
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七. 29	1,352,966,028.38	1,849,629,625.39
其他流动负债	七. 30	104,835,743.48	394,400,055.20
流动负债合计		5,977,237,608.12	6,352,313,702.74
非流动负债：			
长期借款	七. 31	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37
应付债券	七. 32	214,200,000.00	217,800,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七. 33	25,852,499.79	32,483,488.98
长期应付款	七. 34	100,119,382.60	48,603,191.80
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七. 19	1,138,056,833.15	1,232,166,205.21
其他非流动负债	七. 35	983,254,014.88	990,759,150.11
非流动负债合计		10,447,312,287.79	10,628,506,960.47
负债合计		16,424,549,895.91	16,980,820,663.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七. 36	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
资本公积	七. 37	1,417,441,120.60	1,417,441,120.60
减：库存股			
其他综合收益	七. 38	29,690,051.73	25,164,065.84
专项储备			
盈余公积	七. 39	305,570,286.20	305,570,286.20
一般风险准备			
未分配利润	七. 40	-1,141,830,812.31	247,405,844.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,110,556,048.22	3,495,266,719.35
少数股东权益		1,435,922,756.24	1,468,734,043.69
所有者权益（或股东权益）合计		3,546,478,804.46	4,964,000,763.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,971,028,700.37	21,944,821,426.25

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		45,012,493.81	193,926,319.18
交易性金融资产		1,141,300.00	1,141,300.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九.1	5,523,829.38	2,170,755.00
应收款项融资			
预付款项		8,000.00	
其他应收款	十九.2	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46
其中：应收利息			
应收股利			
存货		181,531.13	176,595.15
其中：数据资源			
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			
流动资产合计		2,733,122,498.02	3,146,827,918.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九.3	4,124,212,534.36	4,838,438,834.41
其他权益工具投资		147,104,100.00	145,143,100.00
其他非流动金融资产		1,217,987,548.98	1,647,020,215.41
投资性房地产		62,661,151.79	67,368,789.53
固定资产		590,812.32	778,001.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		27,514,247.21	38,847,832.84
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		214,926.43	1,437,750.23
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,580,285,321.09	6,739,034,524.12
资产总计		8,313,407,819.11	9,885,862,442.91
流动负债：			
短期借款			396,417,450.00

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		1,034,726.91	4,449,579.97
合同负债			
应付职工薪酬		29,169,585.38	29,229,009.55
应交税费		6,528,067.53	26,491,879.43
其他应付款		3,757,253,179.74	3,168,064,306.30
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,656,150,476.40	2,601,304,515.87
其他流动负债			
流动负债合计		5,450,136,035.96	6,225,956,741.12
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		360,200,000.00	363,800,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,852,499.79	32,483,488.98
长期应付款		100,119,382.60	48,603,191.80
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,896,343.71	10,406,093.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		497,068,226.10	455,292,774.49
负债合计		5,947,204,262.06	6,681,249,515.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,459,919,296.64	1,459,919,296.64
减：库存股			
其他综合收益		31,474,402.76	30,003,652.76
专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		-930,445,830.55	-90,565,710.30
所有者权益（或股东权益）合计		2,366,203,557.05	3,204,612,927.30
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		8,313,407,819.11	9,885,862,442.91

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,241,813,099.20	1,817,734,805.35
其中：营业收入	七. 41	1,241,813,099.20	1,817,734,805.35
二、营业总成本		1,528,524,106.28	2,038,375,555.88
其中：营业成本	七. 41	653,749,586.54	1,128,630,840.83
税金及附加	七. 42	136,250,168.99	109,528,562.94
销售费用	七. 43	53,099,817.49	47,035,845.77
管理费用	七. 44	237,866,721.72	250,225,419.01
研发费用			
财务费用	七. 45	447,557,811.54	502,954,887.33
其中：利息费用		480,479,085.38	528,575,711.37
利息收入		41,292,281.50	40,261,138.66
加：其他收益	七. 46	6,921,313.66	3,615,839.13
投资收益（损失以“-”号填列）	七. 47	-804,503,363.99	-932,028,791.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-819,582,832.00	-916,084,894.44
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）	七. 48	-12,317,284.49	-27,447,399.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七. 49	-241,832,854.95	-340,653,267.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七. 50	-208,318,021.80	-18,239,197.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七. 51	-167,351.48	301,833.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,546,928,570.13	-1,535,091,732.49
加：营业外收入	七. 52	114,948,487.67	174,754,783.43
减：营业外支出	七. 53	921,124.08	621,807.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,432,901,206.54	-1,360,958,756.17
减：所得税费用	七. 54	-38,265,559.70	51,060,854.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
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)		-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-3,583,128.16	-17,680,726.09
六、其他综合收益的税后净额		11,013,688.27	17,392,924.96
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,341,847.55	16,712,784.72
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		7,111,611.66	15,999,940.58
(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		7,111,611.66	15,999,940.58
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-769,764.11	712,844.14
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			222,695.30
(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		-769,764.11	490,148.84
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		4,671,840.72	680,140.24
七、综合收益总额		-1,383,621,958.57	-1,394,626,685.83
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,384,710,671.13	-1,377,626,099.98
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,088,712.56	-17,000,585.85
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.93	-0.93
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.93	-0.93

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九.4	26,268,944.83	48,183,745.50
减：营业成本	十九.4	14,066,858.94	14,523,579.09
税金及附加		5,300,151.87	5,108,307.27
销售费用			
管理费用		35,103,081.37	42,660,939.72
研发费用			
财务费用		126,507,719.30	139,867,246.61
其中：利息费用		253,480,540.15	267,206,447.06
利息收入		126,988,578.61	127,435,693.21
加：其他收益		74,421.31	53,956.95
投资收益（损失以“-”号填列）	十九.5	262,631,343.58	2,555,564,754.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,165,269.98	10,915,646.22
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）	十九.6	-412,118,726.24	-895,971,514.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-401,963,625.10	-328,879,716.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-134,367,424.11	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			269,092.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-840,452,877.21	1,177,060,244.91
加：营业外收入		773,256.96	158,140,636.58
减：营业外支出		200,500.00	303,454.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-839,880,120.25	1,334,897,427.01
减：所得税费用			34,733,147.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-839,880,120.25	1,300,164,279.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-839,880,120.25	1,300,164,279.14
（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		1,470,750.00	16,012,575.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,470,750.00	16,012,575.00
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		1,470,750.00	16,012,575.00
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		-838,409,370.25	1,316,176,854.14

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,184,488,388.32	1,612,078,762.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七. 57	581,229,235.05	356,638,994.48
经营活动现金流入小计		1,765,717,623.37	1,968,717,756.76
购买商品、接受劳务支付的现金		378,306,048.69	641,231,391.59
支付给职工及为职工支付的现金		225,163,749.27	244,291,054.86
支付的各项税费		303,514,195.04	340,024,049.41
支付其他与经营活动有关的现金	七. 57	574,384,419.28	310,583,904.98
经营活动现金流出小计		1,481,368,412.28	1,536,130,400.84
经营活动产生的现金流量净额		284,349,211.09	432,587,355.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		237,545,441.50	74,229,433.26
取得投资收益收到的现金		113,514,069.37	68,718,365.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		112,088,629.44	25,789,575.31
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		463,148,140.31	168,737,374.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,385,019.44	115,914,545.82
投资支付的现金		743,950,000.00	22,393,716.44
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		762,335,019.44	138,308,262.26
投资活动产生的现金流量净额		-299,186,879.13	30,429,112.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		2,592,298,661.66	3,272,769,634.26
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,592,298,661.66	3,272,769,634.26
偿还债务支付的现金		2,552,619,015.56	3,487,040,984.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		486,161,473.18	634,629,134.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		33,900,000.00	70,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七. 57	19,558,066.86	97,319,595.44
筹资活动现金流出小计		3,058,338,555.60	4,218,989,714.10
筹资活动产生的现金流量净额		-466,039,893.94	-946,220,079.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-865,014.58	131,509.94
五、现金及现金等价物净增加额		-481,742,576.56	-483,072,101.89
加：期初现金及现金等价物余额		2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
六、期末现金及现金等价物余额		1,556,264,032.94	2,038,006,609.50

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		29,254,216.68	44,100,931.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		234,236,194.46	839,578,820.18
经营活动现金流入小计		263,490,411.14	883,679,751.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,773,564.08	2,954,230.05
支付给职工及为职工支付的现金		23,199,295.23	25,971,296.79
支付的各项税费		34,150,567.99	17,894,485.35
支付其他与经营活动有关的现金		258,705,118.30	545,734,432.35
经营活动现金流出小计		317,828,545.60	592,554,444.54
经营活动产生的现金流量净额		-54,338,134.46	291,125,307.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		191,486,682.32	22,388,403.04
取得投资收益收到的现金		101,206,798.50	52,703,469.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,516,190.80	25,418,359.88
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		344,209,671.62	100,510,232.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		170,223.26	393,112.32
投资支付的现金		361,950,000.00	10,000,000.00
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		362,120,223.26	10,393,112.32
投资活动产生的现金流量净额		-17,910,551.64	90,117,119.97
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		2,550,000,000.00	2,682,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,550,000,000.00	2,682,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,392,600,000.00	2,669,180,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		223,276,234.41	232,695,005.75
支付其他与筹资活动有关的现金		10,788,904.86	13,097,142.96
筹资活动现金流出小计		2,626,665,139.27	2,914,972,148.71
筹资活动产生的现金流量净额		-76,665,139.27	-232,972,148.71
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			
加：期初现金及现金等价物余额		193,926,319.18	45,656,040.83
六、期末现金及现金等价物余额			
		45,012,493.81	193,926,319.18

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	25,164,065.84	305,570,286.20	247,405,844.71	3,495,266,719.35	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	25,164,065.84	305,570,286.20	247,405,844.71	3,495,266,719.35	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			4,525,985.89		-1,389,236,657.02	-1,384,710,671.13	-32,811,287.45	-1,417,521,958.58
(一)综合收益总额			6,341,847.55		-1,391,052,518.68	-1,384,710,671.13	1,088,712.55	-1,383,621,958.58
(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							-33,900,000.00	-33,900,000.00
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							-33,900,000.00	-33,900,000.00
4. 其他								
(四)所有者权益内部结转			-1,815,861.66		1,815,861.66			
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			-1,815,861.66		1,815,861.66			
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	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	29,690,051.73	305,570,286.20	-1,141,830,812.31	2,110,556,048.22	1,435,922,756.24	3,546,478,804.46

项目	2024 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
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,417,448,712.82	8,451,281.12	305,570,286.20	1,790,867,919.12	5,022,023,601.26	1,590,947,971.32	6,612,971,572.58
加：会计政策变更								
前期差错更正					-149,123,189.71	-149,123,189.71	36,293,952.68	-112,829,237.03
其他								
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,417,448,712.82	8,451,281.12	305,570,286.20	1,641,744,729.41	4,872,900,411.55	1,627,241,924.00	6,500,142,335.55
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-7,592.22	16,712,784.72		-1,394,338,884.70	-1,377,633,692.20	-158,507,880.31	-1,536,141,572.51
(一) 综合收益总额			16,712,784.72		-1,394,338,884.70	-1,377,626,099.98	-17,000,585.85	-1,394,626,685.83
(二) 所有者投入和减少资本		-7,592.22				-7,592.22	-70,007,294.46	-70,014,886.68
1. 所有者投入的普通股							-70,000,000.00	-70,000,000.00
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		-7,592.22				-7,592.22	-7,294.46	-14,886.68
(三) 利润分配							-71,500,000.00	-71,500,000.00
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							-71,500,000.00	-71,500,000.00
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	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	25,164,065.84	305,570,286.20	247,405,844.71	3,495,266,719.35	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	30,003,652.76	305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	30,003,652.76	305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,470,750.00		-839,880,120.25	-838,409,370.25
（一）综合收益总额			1,470,750.00		-839,880,120.25	-838,409,370.25
（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	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	31,474,402.76	305,570,286.20	-930,445,830.55	2,366,203,557.05

项目	2024 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	13,991,077.76	305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	13,991,077.76	305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			16,012,575.00		1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
(一) 综合收益总额			16,012,575.00		1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
(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	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	30,003,652.76	305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30

公司负责人：苏扬

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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为：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日公司股票复牌交易。

截止2025年12月31日，本公司注册资本为1,499,685,402.00元，累计发行股本总数1,499,685,402.00股，全部为无限售条件股份。公司注册地：上海市嘉定区清河路55号，总部办公地为上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14F，经营范围为：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】

本公司的母公司为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。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月21日批准报出。

合并财务报表范围

截至2025年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司
2	上海奇伊投资管理咨询有限公司
3	光控嘉宝（香港）有限公司
4	上海嘉宝神马房地产有限公司
5	上海锦博置业有限公司
6	昆山嘉宝网尚置业有限公司
7	上海嘉宝锦熙置业有限公司
8	上海盛创科技园发展有限公司
9	上海嘉宝新菊房地产有限公司
10	上海嘉宏房地产有限责任公司
11	上海嘉宝物业服务有限公司
12	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司
13	上海宝菊房地产开发有限公司
14	上海嘉定颐和电机电脑有限公司
15	上海嘉定颐和苗木有限公司
16	上海嘉宝联友房地产有限公司
17	上海联鹏置业有限公司
18	上海联友置业有限公司
19	云梦泽5号债券投资单一资金信托计划

序号	子公司名称
20	银万永乐债券8号私募证券投资基金
21	上海嘉宝劳动服务有限公司
22	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
23	光控安石（北京）投资管理有限公司
24	安石筑信（上海）建设管理有限公司
25	EBA (Hong Kong) Asset Management Limited
26	EBA Investments Real Estate Partners
27	EBA Prosperous Investment Centre LLC
28	EBA Holdings (Cayman) Limited
29	EBA Overseas Investments NO.1 Limited
30	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）
31	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）
32	光大安石（北京）资产管理有限公司
33	光控安石物业管理（上海）有限公司
34	光控安石（上海）商业管理有限公司
35	重庆市美家德实业发展有限公司
36	上海光融贸易有限公司
37	上海安融贸易中心（有限合伙）
38	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）
39	光控安石（珠海）咨询管理有限公司
40	光控安石上海一号私募投资基金
41	上海安功投资有限公司
42	瑞诗房地产开发（上海）有限公司
43	上海光野投资中心（有限合伙）
44	上海安赉投资有限公司
45	上海泰琳实业有限公司
46	上海光翼商业管理有限公司
47	上海嘉宝安石置业有限公司
48	上海雷泰投资中心（有限合伙）
49	重庆光控新业实业发展有限公司
50	重庆光控兴渝置业有限公司
51	重庆朝天骏博商业管理有限公司
52	重庆大融汇酒店管理有限公司

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	期末余额前 5 名
本期重要的应收款项核销	期末余额前 5 名
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	期末余额前 5 名
重要的在建工程项目	期末单项在建工程明细余额前 5 名
账龄超过 1 年的重要合同负债	期末余额前 5 名
重要的合营企业和联营企业	长期股权投资账面价值占集团净资产 10%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

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

a、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。

b、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。

c、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。

d、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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

11、金融工具

√适用 □不适用

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以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。

(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的确认依据和计量方法

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。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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订协议，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）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》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。

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	确定依据
应收票据组合 1	信用风险较小的银行承兑的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他银行承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票
应收账款组合 1	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合 2	账龄组合
应收账款组合 3	其他应收款项组合
其他应收款组合 1	应收代垫款，如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	其他非关联方往来款

各组合预期信用损失率

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

14、 应收款项融资

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见五、11、金融工具

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类和成本

存货包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料和消耗性生物资产等，按成本与可变现净值孰低列示。

(2) 发出存货的计价方法

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) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用五五摊销法；

②包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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。

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。

17、合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

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“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

18、长期股权投资

√适用 □不适用

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对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的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。

19、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

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

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且其成本能够可靠的计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。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	20-40年	4.00-10.00	2.25-4.80
土地使用权	按土地使用权剩余年限	-	-

20、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

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

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	4.00%	4.80%
通用设备	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%

21、 在建工程

√适用 □不适用

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。本公司在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑完工验收标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

22、 借款费用

√适用 □不适用

(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。

23、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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。

③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	残值率	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	50年	直线法	0%	土地可供使用的时间
软件	3-5年	直线法	0%	使用寿命

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。

24、长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、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。

25、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

26、合同负债

√适用 □不适用

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。

27、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

√适用 □不适用

①设定提存计划

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

√适用 □不适用

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。

28、 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

29、 股份支付

√适用 □不适用

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

①以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

②以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待

期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

30、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

31、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的,本公司为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,本公司为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

①房地产销售收入:

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资产管理及咨询服务收入:

对于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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

32、合同成本

适用 不适用

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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。

33、政府补助

适用 不适用

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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：补助企业相关资产的购建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

②确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

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：

a、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。

b、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。

34、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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(暂时性差异)计算确认。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该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。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

35、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(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“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的，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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“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“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(三十一)租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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、(十)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、(十)金融工具”。

36、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内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 本公司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本公司能够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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(2) 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。

37、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于2025年7月8日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则切实做好企业2025年年报工作的通知》（财会〔2025〕33号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司自2025年1月1日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内公司的重要会计估计未发生变更。

38、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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%、9%、11%、13%
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(注2)	应纳税所得额	25%、20%、16.5%

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。

注2：公司及子公司企业所得税税率政策披露情况说明：

(1) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，“三、对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。”本公司符合小型微利企业条件的子公司，本期企业所得税实际征收率为 5%。

(2) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，“二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。四、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。”本公司符合小型微利企业条件的子公司，享受上述减半征收优惠政策，实际征收率分别为 3.5%、1.5%和 1%。

(3) 本公司下属设立在香港的企业，根据《中华人民共和国香港特别行政区税务条例》的规定，自 2018 年 4 月 1 日起，应税利润总额不超过 200 万港币，税率为 8.25%，超过部分税率为 16.5%。

(4) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条的规定，企业所得税的税率为 25%。本公司下属其他子公司 2025 年度适用的企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	27,025.53	49,368.03
银行存款	1,563,167,138.60	2,043,286,411.24
其他货币资金	9,369,518.01	37,078,916.50
存放财务公司存款		
合计	1,572,563,682.14	2,080,414,695.77
其中：存放在境外的款项总额	49,826,489.28	11,094,952.51

其他说明：

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
融资保证金	3,502,282.00	25,705,179.80
诉讼冻结工程款	12,797,367.20	16,702,906.47
合计	16,299,649.20	42,408,086.27

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	391,423,157.86	25,032,728.06	/
其中：			
权益工具投资		23,891,428.06	/
债务工具投资	391,423,157.86	1,141,300.00	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			/
合计	391,423,157.86	25,032,728.06	/

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	3,000,000.00	5,000,000.00
商业承兑票据		
合计	3,000,000.00	5,000,000.00

4、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	210,357,646.99	180,687,088.62
1年以内	210,357,646.99	180,687,088.62
1至2年	113,117,751.03	103,789,338.65
2至3年	97,260,286.23	107,472,903.25
3至4年	84,349,152.58	163,981,636.58
4至5年	163,408,754.44	138,389,791.75
5年以上	162,316,345.83	25,604,206.01
合计	830,809,937.10	719,924,964.86

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	606,447,009.86	72.99	363,927,998.20	60.01	242,519,011.66	552,534,084.90	76.75	281,986,941.27	51.04	270,547,143.63
按组合计提坏账准备	224,362,927.24	27.01	27,857,409.63	12.42	196,505,517.61	167,390,879.96	23.25	13,466,901.08	8.05	153,923,978.88
其中：										
账龄组合	206,192,067.89	24.82	27,549,128.01	13.36	178,642,939.88	161,461,334.44	22.43	13,140,776.07	8.14	148,320,558.37
其他应收款项组合	18,170,859.35	2.19	308,281.62	1.70	17,862,577.73	5,929,545.52	0.82	326,125.01	5.50	5,603,420.51
合计	830,809,937.10	/	391,785,407.83	/	439,024,529.27	719,924,964.86	/	295,453,842.35	/	424,471,122.51

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27	78,049,154.08	56.06	预计可收回性
上海钊励投资中心(有限合伙)	42,732,404.66	42,732,404.66	100.00	预计可收回性
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	45,109,150.79	56.15	预计可收回性
上海晟科投资中心(有限合伙)	204,073,369.86	103,227,491.83	50.58	预计可收回性
上海光魅投资中心(有限合伙)	112,299,938.07	78,184,366.27	69.62	预计可收回性
上海建工安功股权投资基金合伙企业(有限合伙)	11,951,545.51	4,822,419.45	40.35	预计可收回性
北京约客时光商业管理有限公司	8,428,826.82	4,403,011.12	52.24	预计可收回性
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	100.00	预计可收回性
重庆悦湾商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
合计	606,447,009.86	363,927,998.20	60.01	/

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	129,823,352.31	2,750,320.57	2.12
1至2年	40,220,958.57	10,068,737.47	25.03
2至3年	21,850,552.73	6,673,562.90	30.54
3至4年	6,215,197.46	2,249,875.19	36.20
4至5年	3,459,162.25	2,023,706.34	58.50
5年以上	4,622,844.57	3,782,925.54	81.83
合计	206,192,067.89	27,549,128.01	13.36

组合计提项目:其他应收款项组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
重庆英利购物广场管理有限公司	2,399,252.10	131,939.98	5.50
重庆英利卓越购物广场有限公司	3,206,211.66	176,341.64	5.50
珠海安渊投资有限公司	12,565,395.59		
合计	18,170,859.35	308,281.62	1.70

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	281,986,941.27	81,941,056.93			363,927,998.20
组合计提	13,466,901.08	14,597,014.90		206,506.35	27,857,409.63
合计	295,453,842.35	96,538,071.83		206,506.35	391,785,407.83

(4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	206,506.35

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海光黎思形象设计有限公司	应收物业费	184,251.62	预计无法收回	子公司管理层审批	否
上海魔麟餐饮管理有限公司	应收物业费	22,254.73	预计无法收回	子公司管理层审批	否
合计	/	206,506.35	/	/	/

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海晟科投资中心(有限合伙)	204,073,369.86		204,073,369.86	24.56	103,227,491.83
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27		139,228,858.27	16.76	78,049,154.08
上海光魅投资中心(有限合伙)	112,299,938.07		112,299,938.07	13.52	78,184,366.27
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67		80,332,066.67	9.67	45,109,150.79
上海钊励投资中心(有限合伙)	42,732,404.66		42,732,404.66	5.14	42,732,404.66
合计	578,666,637.53		578,666,637.53	69.65	347,302,567.63

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,765,638.88	83.14	2,982,977.20	78.93
1至2年	223,498.59	4.93	526,438.66	13.93
2至3年	303,754.72	6.71	207,358.91	5.49
3至4年	173,997.13	3.84	56,976.00	1.51
4至5年	56,976.00	1.26		
5年以上	5,516.72	0.12	5,744.72	0.14
合计	4,529,382.04	100.00	3,779,495.49	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
汉海信息技术上海有限公司	600,000.00	13.25
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	449,824.73	9.93
重庆诺趣文化传播股份有限公司	337,924.53	7.46
阿里云计算有限公司	305,275.86	6.74
重庆自由贸易试验区人民法院	261,171.62	5.77
合计	1,954,196.74	43.15

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	360,638,213.23	547,642,961.25
合计	360,638,213.23	547,642,961.25

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	212,093,017.50	176,039,208.82
1年以内	212,093,017.50	176,039,208.82
1至2年	1,827,726.47	11,560,669.11
2至3年	3,074,199.41	162,607,080.27
3年以上	669,124,915.53	577,642,992.13
合计	886,119,858.91	927,849,950.33

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
员工保险金	492,878.55	622,819.15
保证金	7,080,518.49	15,874,183.65
关联方往来款	691,097,180.35	675,722,076.94
其他非关联方往来款	187,449,281.52	235,630,870.59
合计	886,119,858.91	927,849,950.33

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		104,388,856.06	275,818,133.02	380,206,989.08
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		8,065,242.64	137,209,413.96	145,274,656.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		112,454,098.70	413,027,546.98	525,481,645.68

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	380,206,989.08	145,274,656.60			525,481,645.68
合计	380,206,989.08	145,274,656.60			525,481,645.68

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海安依投资有限公司	597,617,374.29	67.44	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	399,412,053.80
上海安曼投资有限公司	66,267,808.37	7.48	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
比中联合(杭州)有限公司	45,316,197.37	5.11	应收分配债权款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	7,947,859.30
嘉宝国际水陆工程公司	38,023,101.05	4.29	往来款	3年以上	38,023,101.05
EBA Investment Real Estate Fund L.P	18,274,880.00	2.06	应收分配债权款	3年以上	
合计	765,499,361.08	86.38	/	/	445,383,014.15

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	17,340.58		17,340.58	15,859.98		15,859.98
库存商品				4,723,484.15		4,723,484.15
周转材料	1,599,393.65		1,599,393.65	2,419,358.60		2,419,358.60
消耗性生物资产	13,746,609.60	7,579,695.00	6,166,914.60	13,887,816.60	7,194,906.00	6,692,910.60
开发成本	209,864,710.98		209,864,710.98	157,309,448.52		157,309,448.52
开发产品	861,512,038.22	118,314,442.16	743,197,596.06	1,087,388,626.39	92,018,229.59	995,370,396.80
合计	1,086,740,093.03	125,894,137.16	960,845,955.87	1,265,744,594.24	99,213,135.59	1,166,531,458.65

①开发成本

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
办公楼	157,309,448.52	52,555,262.46		209,864,710.98
合计	157,309,448.52	52,555,262.46		209,864,710.98

②开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
商品房	495,931,285.79		127,461,743.44	368,469,542.35
动迁房	54,948,327.54		931,806.32	54,016,521.22
办公楼	14,513,561.10			14,513,561.10
综合体	521,995,451.96		97,483,038.41	424,512,413.55
合计	1,087,388,626.39		225,876,588.17	861,512,038.22

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	转回或转销	
原材料				
库存商品				
周转材料				
消耗性生物资产	7,194,906.00	384,789.00		7,579,695.00
开发成本				
开发产品	92,018,229.59	26,296,212.57		118,314,442.16
合计	99,213,135.59	26,681,001.57		125,894,137.16

8、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税款	23,756,603.74	25,669,443.32
待抵扣进项税	44,960,249.76	49,338,427.88
合计	68,716,853.50	75,007,871.20

9、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动					期末 余额（账面价值）	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	宣告发放现金股利 或利润	其他		
一、合营企业								
香港嘉达利发展有 限公司								5,000,000.00
上海光渝投资中心 （有限合伙）	578,667,795.82			-2,090,077.02		-404,995.71	576,172,723.09	
珠海安石宜颖投资 中心（有限合伙）	222,366,739.26			5,898,694.21			228,265,433.47	
上海光翎投资中心 （有限合伙）	741,977,917.63		-2,340,000.00	-393,277,309.91			346,360,607.72	
宜兴光迪投资中心 （有限合伙）	180,904,940.09		-108,325,873.11	3,361,975.77	-75,941,042.75			
天津安石锦瑞投资 中心（有限合伙）		178,400,000.00		20,859,404.34			199,259,404.34	
珠海安石宜昭投资 中心（有限合伙）	269,010,250.34			6,313,529.34			275,323,779.68	
珠海安石宜竺投资 中心（有限合伙）	44,477,295.23			-3,661,067.11			40,816,228.12	
上海光魅投资中心 （有限合伙）	-							
上海光稳投资中心 （有限合伙）	159,967,530.41			-19,516,219.10			140,451,311.31	
上海安岩普石企业 咨询有限公司	-							
上海建嘉皓企业管 理有限公司	11,300,072.53			-9,850.46			11,290,222.07	
昆山安住此间商务 信息咨询有限公司	9,943,618.75			83,957.27			10,027,576.02	
新光大中心项目 （注1）	222,936,020.91			-222,936,020.91				

珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	38,223,394.66			-13,421,831.12			24,801,563.54	
中关村私募投资基金								
徐州嘉旭房地产开发有限公司	22,591,772.16			-820,140.68			21,771,631.48	
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	786,095,013.24			-211,315,982.04			574,779,031.20	
小计	3,288,462,361.03	178,400,000.00	-110,665,873.11	-830,530,937.42	-75,941,042.75	-404,995.71	2,449,319,512.04	5,000,000.00
二、联营企业								
中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	50,658,936.46			-50,658,936.46				
上海格林风范房地产发展有限公司	91,157,344.28		-54,000,000.00	-571,916.61	-26,147,000.00		10,438,427.67	
上海嘉定老庙黄金有限公司	10,185,458.86			5,737,186.59	-4,218,209.46		11,704,435.99	
光歆设施管理（上海）有限公司	3,908,161.68			-571,807.39			3,336,354.29	
成都城投安石商业管理有限公司	9,764,037.26		-4,080,000.00	3,199,541.68	-4,197,633.54		4,685,945.40	
上海集挚咨询管理有限公司	3,682,673.08			2,684,208.58	-200,000.00		6,166,881.66	
青岛环海湾安石商业管理有限公司	2,728,037.42			470,892.57			3,198,929.99	
小计	172,084,649.04		-108,738,936.46	10,948,105.42	-34,762,843.00		39,530,975.00	
合计	3,460,547,010.07	178,400,000.00	-219,404,809.57	-819,582,832.00	-110,703,885.75	-404,995.71	2,488,850,487.04	5,000,000.00

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
香港嘉达利发展有限公司			5,000,000.00	不适用	不适用	不适用
合计			5,000,000.00	/	/	/

其他说明：

注：香港嘉达利发展有限公司已注销，账面历史年度已经全额计提减值。

10、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他				
上海嘉宝贸易发展有限公司	427,100.00			58,600.00			485,700.00	85,700.00		并非为交易目的而持有的权益工具
上海华燕房盟网络科技有限公司	288,000.00				-288,000.00				10,000,000.00	并非为交易目的而持有的权益工具
上海太平国际货柜有限公司	144,428,000.00			2,190,400.00			146,618,400.00	51,880,170.35		并非为交易目的而持有的权益工具
上海斯考特空调有限公司									529,733.52	并非为交易目的而持有的权益工具
艺格工装（北京）科技有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00		9,000,000.00	并非为交易目的而持有的权益工具
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划			-10,000,000.00	15,032,191.78		-5,032,191.78		5,032,191.78		并非为交易目的而持有的权益工具
合计	146,143,100.00		-10,000,000.00	17,281,191.78	-288,000.00	-5,032,191.78	148,104,100.00	56,998,062.13	19,529,733.52	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划	5,032,191.78		份额转让
合计	5,032,191.78		/

11、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-非上市权益工具投资	12,056,712.88	12,266,170.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-上市权益工具投资		14,409,000.00
合计	12,056,712.88	26,675,170.64

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,930,641,997.98	2,713,905,107.36	14,644,547,105.34
2. 本期增加金额	7,021,286.25	558,862.12	7,580,148.37
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,021,286.25		7,021,286.25
(3) 企业合并增加			
(4) 其他转入		558,862.12	558,862.12
3. 本期减少金额	53,310,116.72		53,310,116.72
(1) 处置	4,183,787.00		4,183,787.00
(2) 其他转出	49,126,329.71		49,126,329.71
4. 期末余额	11,884,353,167.51	2,714,463,969.49	14,598,817,136.99
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	1,440,491,193.17	276,974,365.12	1,717,465,558.29
2. 本期增加金额	292,585,534.74	68,161,298.38	360,746,833.12
(1) 计提或摊销	292,585,534.74	68,161,298.38	360,746,833.12
3. 本期减少金额	4,016,435.52		4,016,435.52
(1) 处置	4,016,435.52		4,016,435.52
4. 期末余额	1,729,060,292.39	345,135,663.50	2,074,195,955.89
三、减值准备			
1. 期初余额	49,461,080.38		49,461,080.38

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	49,461,080.38		49,461,080.38
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,105,831,794.74	2,369,328,305.99	12,475,160,100.72
2. 期初账面价值	10,440,689,724.43	2,436,930,742.24	12,877,620,466.67

13、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	121,141,928.06	127,382,550.83
固定资产清理		
合计	121,141,928.06	127,382,550.83

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	房屋装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	124,056,853.65	2,184,293.50	332,605.11	24,469,791.39	218,500.00	151,262,043.65
2. 本期增加金额	-18,477.88			511,392.29		492,914.41
(1) 购置	-18,477.88			511,392.29		492,914.41
3. 本期减少金额				1,474,345.74		1,474,345.74
(1) 处置或报废				1,474,345.74		1,474,345.74
4. 期末余额	124,038,375.77	2,184,293.50	332,605.11	23,506,837.94	218,500.00	150,280,612.32
二、累计折旧						
1. 期初余额	4,609,952.51	2,156,095.10	176,018.82	16,658,394.94	209,760.00	23,810,221.37
2. 本期增加金额	3,139,785.60		63,945.96	3,471,142.39		6,674,873.95
(1) 计提	3,139,785.60		63,945.96	3,471,142.39		6,674,873.95
3. 本期减少金额				1,415,682.51		1,415,682.51
(1) 处置或报废				1,415,682.51		1,415,682.51
4. 期末余额	7,749,738.11	2,156,095.10	239,964.78	18,713,854.82	209,760.00	29,069,412.81
三、减值准备						
1. 期初余额	69,271.45					69,271.45
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	69,271.45					69,271.45
四、账面价值						
1. 期末账面价值	116,219,366.21	28,198.40	92,640.33	4,792,983.12	8,740.00	121,141,928.06
2. 期初账面价值	119,377,629.69	28,198.40	156,586.29	7,811,396.45	8,740.00	127,382,550.83

14、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	118,625,875.88	470,487.85
工程物资		
合计	118,625,875.88	470,487.85

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大融汇出租装修款				470,487.85		470,487.85
长租公寓装修项目	111,138,104.05		111,138,104.05			
嘉定大融城电梯改造项目	380,725.67		380,725.67			
嘉定大融城美丽街区装修改造项目	7,107,046.16		7,107,046.16			
合计	118,625,875.88		118,625,875.88	470,487.85		470,487.85

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
大融汇出租装修款		470,487.85	24,633.02		495,120.87						
长租公寓装修改造项目	131,613,804.05		111,138,104.05			111,138,104.05	84.44	装修施工中			自筹
嘉定大融城电梯改造项目	10,806,158.82		7,107,046.16			7,107,046.16	65.77	主体结构完成约65%			自筹
嘉定大融城美丽街区装修改造项目	2,669,107.23		380,725.67			380,725.67	14.26	前期准备及基础工程已完成约15%			自筹
合计	145,089,070.10	470,487.85	118,650,508.90		495,120.87	118,625,875.88	/	/		/	/

15、使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	101,386,933.50	101,386,933.50
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	7,941,221.87	7,941,221.87
(1) 处置	7,941,221.87	7,941,221.87
4. 期末余额	93,445,711.63	93,445,711.63
二、累计折旧		
1. 期初余额	52,704,995.08	52,704,995.08
2. 本期增加金额	19,200,870.11	19,200,870.11
(1) 计提	19,200,870.11	19,200,870.11
3. 本期减少金额	7,941,221.87	7,941,221.87
(1) 处置	7,941,221.87	7,941,221.87
4. 期末余额	63,964,643.32	63,964,643.32
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	29,481,068.31	29,481,068.31
2. 期初账面价值	48,681,938.42	48,681,938.42

16、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	22,053,769.74	1,314,801.06	23,368,570.80
2. 本期增加金额	1,316,725.02	34,000.00	1,350,725.02
(1) 购置	1,316,725.02	34,000.00	1,350,725.02
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	65,800.00		65,800.00
(1) 处置	65,800.00		65,800.00
4. 期末余额	23,304,694.76	1,348,801.06	24,653,495.82
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,374,058.43	269,840.55	11,643,898.98
2. 本期增加金额	873,735.72	258,695.01	1,132,430.73
(1) 计提	873,735.72	258,695.01	1,132,430.73
3. 本期减少金额	65,800.00		65,800.00
(1) 处置	65,800.00		65,800.00
4. 期末余额	12,181,994.15	528,535.56	12,710,529.71
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	11,122,700.61	820,265.50	11,942,966.11
2. 期初账面价值	10,679,711.31	1,044,960.51	11,724,671.82

17、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
不动产资产管理业务资产组	1,260,909,742.56			1,260,909,742.56
合计	1,260,909,742.56			1,260,909,742.56

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
不动产资产管理业务资产组	571,269,699.83	181,637,020.23		752,906,720.06
合计	571,269,699.83	181,637,020.23		752,906,720.06

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
不动产资产管理业务资产组	本公司于2016年12月31日购买了光大安石和安石资管51%的股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值部分，合并时形成商誉	光大安石与安石资管涉及的不动产资产管理业务分部	是

其他说明：

√适用 □不适用

2016年12月31日（以下简称购买日），本公司以1,542,608,322.00元和1,270,359.00元的对价购买了光大安石和安石资管51%的股权，两个公司主要开展不动产资产管理业务，具有高度战略协同，公司将并购时相关的业务组合认定为资产组，确认商誉金额为1,260,909,742.56元。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。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数 (增长率、利润率等)	预测期内的参数的 确定依据	稳定期的关键参 数(增长率、利润 率、折现率等)	稳定期的 关键参数 的确定依 据
不动 产资 产管 理业 务资 产组	1,724,151,020.05	1,368,000,000.00	356,151,020.05	5年	预测期营业收入增长 率1.14%-2.75%，预 测期利润率为 35.31%-36.36%，预测 期息税前利润为 13,693.02 -14,362.17万元	基于该资 产组过去 的业绩及 对市场发 展的预期	稳定期收入增长 率0.00%，利润率 35.31%，息税前利 润14334.83万 元，折现率 12.93%	基于该资 产组过去 的业绩及 对市场发 展的预期
合计	1,724,151,020.05	1,368,000,000.00	356,151,020.05	/	/	/	/	/

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司管理层本期对相关资产组在 2025 年 12 月 31 日的可回收价值进行减值测试。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均复合率均值约为 1.6%。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 12.93%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以 2025 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，本公司不动产资产管理业务组组合与商誉相关的资产组可回收金额为 136,800.00 万元，公司不动产资产管理业务组合不含商誉的资产组账面值为 37,191.56 万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为 135,223.54 万元，含商誉资产组账面价值为 172,415.10 万元，故公司不动产资产管理业务组合与商誉相关的资产组本期需计提商誉减值准备。

18、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋修缮费	17,553,726.00	4,970,603.50	7,630,261.96		14,894,067.54
外部服务费	9,015,353.35	4,653,163.71	4,475,495.60		9,193,021.46
合计	26,569,079.35	9,623,767.21	12,105,757.56		24,087,089.00

19、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	577,599,620.55	144,271,137.68	473,468,718.59	118,378,365.73
内部交易未实现利润	9,971,289.52	2,492,822.38	12,469,361.04	3,117,340.26
可抵扣亏损	12,685,574.58	3,153,293.79	34,080,713.63	8,520,178.41
预提费用	331,665,288.43	82,916,322.11	285,882,762.14	71,470,690.54
新租赁准则差额			8,127,023.08	2,031,755.77
合计	931,921,773.08	232,833,575.96	814,028,578.48	203,518,330.71

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	3,925,991,093.65	981,497,773.40	3,963,931,271.44	990,982,817.85
公允价值变动产生的暂时性差异	79,767,348.14	19,941,837.03	11,355,033.68	2,838,758.41
超额收益产生的暂时性差异	330,698,063.58	82,674,515.90	435,232,046.60	108,808,011.66
企业投资产生的暂时性差异	212,184,501.64	53,046,125.42	514,819,882.16	128,704,970.54
股权投资贷方差额	1,619,504.47	404,876.12	1,619,504.47	404,876.12
新租赁准则差额	1,966,821.10	491,705.28	9,834,105.58	2,458,526.40
合计	4,552,227,332.58	1,138,056,833.15	4,936,791,843.93	1,234,197,960.98

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产		232,833,575.96	2,031,755.77	201,486,574.94
递延所得税负债		1,138,056,833.15	2,031,755.77	1,232,166,205.21

20、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	16,299,649.20	16,299,649.20	冻结	融资保证金、诉讼冻结工程款	42,408,086.27	42,408,086.27	冻结	融资保证金、诉讼冻结工程款
存货	635,821,359.95	518,720,309.99	抵押	抵押借款	767,520,750.12	676,701,256.47	抵押	抵押借款
固定资产	6,108,539.33	4,410,940.46	抵押	抵押借款	6,127,017.21	4,660,605.18	抵押	抵押借款
长期股权投资	650,797,670.04	650,797,670.04	质押	质押借款	885,854,060.79	885,854,060.79	质押	质押借款
投资性房地产	14,506,434,164.73	12,238,763,376.66	抵押	抵押借款	14,527,205,623.95	12,637,647,513.53	抵押	抵押借款
其他应收款	597,617,374.29	198,205,320.49	质押	质押借款				
合计	16,413,078,757.54	13,627,197,266.84	/	/	16,229,115,538.34	14,247,271,522.24	/	/

其他说明：

注 1：公司与上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司以及上海浦东发展银行股份有限公司宝山支行签署委贷合同，以持有的全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 100%股权质押、以持有的珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）22,000 万元有限合伙实缴财产份额质押担保，为公司向上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司 39,600 万元银行委托贷款提供担保。截至本期末，该事项已执行完毕，不存在受限情况。

注 2：公司将持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）1,300,000,000.00 元合伙企业财产份额（占珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）总财产份额 30.25%）质押、及公司以持有的对并表子公司重庆光控新业实业发展有限公司的 4.26 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司 9.00 亿元借款提供质押担保。截至本期末，重庆光控新业实业发展有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

注 2：公司以持有的对并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司不超过 6.60 亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对瑞诗房地产开发（上海）有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

注 4：公司以持有的子公司上海光野投资中心（有限合伙）973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、持有的珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对上海安依投资有限公司的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司不超过 9.9 亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对持有的上海光野投资中心（有限合伙）优先级份额，以及对重庆光控新业实业发展有限公司提供的借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

21、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		396,417,450.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计		396,417,450.00

22、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		6,556,626.63
银行承兑汇票		
合计		6,556,626.63

23、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	26,941,650.88	88,595,366.52
1至2年	33,344,926.98	23,904,964.82
2至3年	16,284,807.84	41,443,406.73
3至4年	15,696,487.03	67,458,182.46
4至5年	9,341,253.63	19,182,531.99
5年以上	44,315,348.99	103,558,293.73
合计	145,924,475.35	344,142,746.25

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国二十冶集团有限公司	24,004,550.00	未结算工程款
上海隆愿建设工程有限公司	4,154,257.00	未结算工程款
上海绿地建设(集团)有限公司	1,717,943.00	未结算工程款
北京华恒业房地产开发有限公司	1,544,248.75	外派员工结算款
上海嘉定联谊建筑装潢工程有限公司	1,450,066.00	未结算工程款
合计	32,871,064.75	/

24、预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	119,451,858.88	119,142,793.10
1至2年	1,507,105.58	1,387,856.50
2至3年	248,115.39	1,180,128.81
3至4年	1,138,084.19	229,583.23
4至5年	156,979.20	16,992.83
5年以上	92,779.08	75,989.38
合计	122,594,922.32	122,033,343.85

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
万柳硕	1,000,000.00	未达到结转收入条件
东莞市快客商业管理有限公司	116,442.30	未达到结转收入条件
陈传顺	93,679.87	未达到结转收入条件
吴华英	79,220.00	未达到结转收入条件
倍乐生商贸(中国)有限公司	53,930.73	未达到结转收入条件
合计	1,343,272.90	/

25、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	94,630,541.15	128,089,909.19
1至2年	10,376,924.11	24,992,709.51
2至3年	10,226,002.51	174,848.92
3至4年	8,743.14	8,080,652.03
4至5年	339,227.06	3,298,865.79
5年以上	1,514,376.32	1,699,344.63
合计	117,095,814.29	166,336,330.07

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
冯发	743,361.47	未到结算期
上海绿地建设(集团)有限公司	540,599.08	未到结算期
兰芳	275,229.36	未到结算期

李娟	187,570.57	未到结算期
朱东莉	133,996.69	未到结算期
合计	1,880,757.17	/

26、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	163,429,002.36	204,347,282.13	202,121,750.85	165,654,533.64
二、离职后福利-设定提存计划	671,095.63	21,471,897.58	21,325,313.55	817,679.66
三、辞退福利		1,748,534.87	1,716,684.87	31,850.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	164,100,097.99	227,567,714.58	225,163,749.27	166,504,063.30

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	162,353,355.81	176,124,590.37	174,316,528.21	164,161,417.97
二、职工福利费	10.27	1,197,721.64	1,197,731.91	
三、社会保险费	423,788.27	12,247,865.20	12,161,920.45	509,733.02
其中：医疗保险费	389,734.88	11,541,738.93	11,459,074.25	472,399.56
工伤保险费	14,681.32	500,001.12	497,577.33	17,105.11
生育保险费	19,372.07	206,125.15	205,268.87	20,228.35
四、住房公积金	118,470.13	12,941,955.84	12,785,698.99	274,726.98
五、工会经费和职工教育经费	533,377.88	1,835,149.08	1,659,871.29	708,655.67
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	163,429,002.36	204,347,282.13	202,121,750.85	165,654,533.64

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	650,759.03	20,789,350.18	20,647,207.95	792,901.26
2、失业保险费	20,336.60	682,547.40	678,105.60	24,778.40
3、企业年金缴费				
合计	671,095.63	21,471,897.58	21,325,313.55	817,679.66

27、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	58,527,537.96	77,445,649.99
企业所得税	187,022,584.14	191,380,239.97
个人所得税	1,423,906.51	1,754,549.93
城市维护建设税	3,987,182.18	4,044,636.04
土地增值税	90,226,160.58	63,557,355.26
房产税	18,783,773.36	20,097,373.40
教育费附加	1,713,826.27	1,747,859.33
地方教育费附加	1,010,865.60	1,032,211.75
其他税费	506,606.14	472,661.98
合计	363,202,442.74	361,532,537.65

28、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	15,935,739.20	15,935,739.20
其他应付款	3,588,178,379.06	2,531,229,150.51
合计	3,604,114,118.26	2,547,164,889.71

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,935,739.20	15,935,739.20
合计	15,935,739.20	15,935,739.20

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	166,942,997.18	172,364,504.80
往来款及借款	3,185,826,920.84	2,085,806,710.73
暂收款	50,292,326.63	48,966,506.57
其他	185,116,134.41	224,091,428.41
合计	3,588,178,379.06	2,531,229,150.51

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
光大控股（江苏）投资有限公司	900,000,000.00	未到结算期
宜兴光控投资有限公司	204,420,138.90	未到结算期
上海安瑰投资有限公司	200,000,000.00	未到结算期
上海泛海房地产有限公司	170,264,160.00	未到结算期
北京华恒兴业房地产开发有限公司	60,546,612.34	应付份额转让款
合计	1,535,230,911.24	/

29、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	179,113,990.34	134,819,602.88
1年内到期的应付债券	1,164,558,249.57	1,695,221,395.90
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	9,293,788.47	19,588,626.61
合计	1,352,966,028.38	1,849,629,625.39

30、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
债券质押借款	100,164,035.50	383,997,984.00
待转销项税	4,671,707.98	10,402,071.20
合计	104,835,743.48	394,400,055.20

31、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37
保证借款		
信用借款		
合计	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37

32、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券面值	214,200,000.00	217,800,000.00
合计	214,200,000.00	217,800,000.00

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	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	本期偿还	其他转出	期末余额	是否违约
资产支持票据	100	优先级A档5.5%、优先级B档6.5%	2018/10/30	18年	651,000,000	217,800,000		10,679,431.27	15,559,959.75	-1,280,528.48	214,200,000	否
22 嘉宝01	100	4.50	2022/9/21	3年	880,000,000	609,000,000		30,125,736.99	639,125,736.99			否
23 光大嘉宝MTN002	100	4.78	2023/6/2	3年	300,000,000	300,000,000		14,340,000.00	314,340,000.00			否
23 光大嘉宝MTN003	100	4.48	2023/8/7	2年	600,000,000							否
24 光大嘉宝MTN001	100	5.00	2024/4/11	2年	1,000,000,000	730,000,000	113,000,000	26,232,739.73	690,000,000.00	179,232,739.73		否
24 光大嘉宝MTN002	100	4.90	2024/9/3	2年	600,000,000	20,000,000	270,000,000	14,393,917.81	9,800,000.00	294,593,917.81		否
25 光大嘉宝MTN001	100	5.48	2025/4/1	2年	670,000,000		670,000,000	22,012,120.51		692,012,120.51		否
合计	/	/	/	/	4,701,000,000	1,876,800,000	1,053,000,000	117,783,946.31	1,668,825,696.74	1,164,558,249.57	214,200,000	/

33、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	25,852,499.79	32,483,488.98
合计	25,852,499.79	32,483,488.98

34、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	100,119,382.60	48,603,191.80
合计	100,119,382.60	48,603,191.80

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
嘉罗公路 1385 号征收补偿款	48,603,191.80	51,516,190.80		100,119,382.60	拆迁补偿
合计	48,603,191.80	51,516,190.80		100,119,382.60	/

35、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
有限合伙人投资	983,254,014.88	990,759,150.11
合计	983,254,014.88	990,759,150.11

36、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
股份总数	1,499,685,402.00					1,499,685,402.00

37、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,355,737,189.35			1,355,737,189.35
其他资本公积	61,703,931.25			61,703,931.25
合计	1,417,441,120.60			1,417,441,120.60

38、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	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	22,439,174.32	16,708,350.73		4,747,350.73	2,990,250.00	5,295,750.00	3,675,000.00	27,734,924.32
其中：重新计量设定受益计划变动额								
其他权益工具投资公允价值变动	22,439,174.32	16,708,350.73		4,747,350.73	2,990,250.00	5,295,750.00	3,675,000.00	27,734,924.32
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,724,891.52	-2,023,433.04			-505,858.26	-769,764.11	-747,810.67	1,955,127.41
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	2,724,891.52	-2,023,433.04			-505,858.26	-769,764.11	-747,810.67	1,955,127.41
其他综合收益合计	25,164,065.84	14,684,917.69		4,747,350.73	2,484,391.74	4,525,985.89	2,927,189.33	29,690,051.73

39、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	305,570,286.20			305,570,286.20
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	305,570,286.20			305,570,286.20

40、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	247,405,844.71	1,790,867,919.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-149,123,189.71
调整后期初未分配利润	247,405,844.71	1,641,744,729.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	1,815,861.66	
期末未分配利润	-1,141,830,812.31	247,405,844.71

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0.00 元。

41、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64
其他业务	25,160,016.09	10,162,946.84	43,386,234.71	15,530,260.19
合计	1,241,813,099.20	653,749,586.54	1,817,734,805.35	1,128,630,840.83

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	主营业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
商品房销售	147,026,288.99	54,825,881.81	631,474,750.44	497,361,580.29
不动产租赁	679,305,558.71	453,531,756.65	687,413,189.43	418,102,570.54
不动产资管	324,633,558.94	78,887,383.94	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	65,687,676.47	56,341,617.30	116,678,735.83	101,118,801.83
按经营地区分类				
华东地区	721,707,746.47	423,387,121.67	1,270,625,487.51	873,468,136.65
其他地区	494,945,336.64	220,199,518.03	503,723,083.13	239,632,443.99
市场或客户类型				
房地产开发	826,331,847.70	508,357,638.46	1,318,887,939.87	915,464,150.83
不动产资管	324,633,558.94	78,887,383.94	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	65,687,676.47	56,341,617.30	116,678,735.83	101,118,801.83
合计	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64

42、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,786,613.26	5,900,410.66
教育费附加	2,616,949.72	2,577,621.39
房产税	88,440,661.11	86,849,013.64
土地使用税	1,100,844.51	1,793,697.54
印花税	671,395.17	582,213.94
地方教育费附加	1,745,212.54	1,727,053.92
土地增值税	35,881,743.39	9,766,588.14
其他税费	6,749.30	331,963.71
合计	136,250,168.99	109,528,562.94

43、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,892,132.56	11,977,286.15
销售佣金	2,521,313.20	2,298,081.20
广告费	23,403,026.48	15,099,163.55
咨询及中介服务费	4,292,708.58	9,579,162.74
物业服务费	96,128.50	62,022.85
其他	8,894,508.17	8,020,129.28
合计	53,099,817.49	47,035,845.77

44、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	168,479,606.10	162,496,036.22
办公费	14,423,784.15	13,944,425.88
差旅费	4,546,442.31	5,399,778.95
业务招待费	379,074.01	580,621.18
中介服务费	14,842,839.13	6,659,773.07
折旧及摊销	17,572,373.05	17,305,316.12
咨询顾问费	7,076,932.88	15,663,410.90
其他	10,545,670.09	28,176,056.69
合计	237,866,721.72	250,225,419.01

45、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	480,479,085.38	528,575,711.37
利息收入	-41,292,281.50	-40,261,138.66
汇兑损失	948.49	11,109.33
汇兑收益	-43.14	-26,942.09
银行手续费	1,017,150.23	1,295,305.91
其他	7,352,952.08	13,360,841.47
合计	447,557,811.54	502,954,887.33

46、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,690,998.14	3,285,879.26
进项税加计抵减		6,575.68
代扣个人所得税手续费	211,971.23	211,796.73
直接减免的增值税	18,344.29	111,587.46
合计	6,921,313.66	3,615,839.13

47、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-819,582,832.00	-916,084,894.44
处置长期股权投资产生的投资收益	7,541,063.54	2,018,030.62
交易性金融资产在持有期间的投资收益	75,976.00	3,036,485.43
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,462,428.47	-20,998,412.62
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-804,503,363.99	-932,028,791.01

48、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	8,072,400.20	2,805,734.16
交易性金融负债	-20,389,684.69	-30,253,133.58
合计	-12,317,284.49	-27,447,399.42

49、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-96,538,071.83	-110,652,105.40
其他应收款坏账损失	-145,294,783.12	-230,001,161.81
合计	-241,832,854.95	-340,653,267.21

50、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-26,681,001.57	-18,239,197.04
商誉减值损失	-181,637,020.23	
合计	-208,318,021.80	-18,239,197.04

51、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置	-167,351.48	301,833.59
合计	-167,351.48	301,833.59

52、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿收入	26,114,208.07	15,498,175.32	26,114,208.07
其他	88,834,279.60	159,256,608.11	88,834,279.60
合计	114,948,487.67	174,754,783.43	114,948,487.67

其他主要系嘉罗公路 2248 号房屋土地及附属资产动迁补偿收益。截至年末资产已移交且控制权转移，满足收入确认条件。

53、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	79,536.30	107,351.26	79,536.30
其中：固定资产处置损失	79,536.30	107,351.26	79,536.30
无形资产处置损失			
对外捐赠	227,733.33	227,733.33	227,733.33
其他	613,854.45	286,722.52	613,854.45
合计	921,124.08	621,807.11	921,124.08

54、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	90,180,563.38	105,403,504.68
递延所得税费用	-128,446,123.08	-54,342,650.06
合计	-38,265,559.70	51,060,854.62

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,432,901,206.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	-358,225,301.64
子公司适用不同税率的影响	620,447.87
调整以前期间所得税的影响	320,148.51
非应税收入的影响	-5,111,054.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,427,322.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,648,533.98
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	296,930,661.81
递延税率的变动对所得税的影响	123,681.82
所得税费用	-38,265,559.70

55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

56、每股收益

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
基本每股收益	-0.93	-0.93
其中：持续经营基本每股收益	-0.93	-0.93
终止经营基本每股收益		

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
稀释每股收益	-0.93	-0.93
其中：持续经营稀释每股收益	-0.93	-0.93
终止经营稀释每股收益		

57、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	139,003,652.85	138,872,616.53
往来款	380,044,177.52	32,678,545.23
营业外收入及其他	62,181,404.68	185,087,832.72
合计	581,229,235.05	356,638,994.48

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付各项费用	103,569,667.15	164,835,196.48
支付往来款项	467,942,953.08	139,545,228.48
营业外支出及其他	2,871,799.05	6,203,480.01
合计	574,384,419.28	310,583,904.98

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
子公司减资归还少数股东		70,000,000.00
融资服务费		18,550,433.44
租金支出	19,558,066.86	8,769,162.00
合计	19,558,066.86	97,319,595.44

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	396,417,450.00		12,054,900.00	402,020,850.00	6,451,500.00	
其他应付款	1,171,142,191.79	1,510,000,000.00	129,129,589.04	284,333,424.66		2,525,938,356.17
长期借款	8,241,514,527.25	29,298,661.66	93,457,583.74	378,441,215.28		7,985,829,557.37
租赁负债	52,072,115.59			19,558,066.86	6,661,548.94	25,852,499.79
应付债券	1,913,021,395.90	1,053,000,000.00	115,124,501.78	1,687,089,209.75		1,394,056,687.93
其他流动负债	383,997,984.00		3,061,840.55	286,895,789.05		100,164,035.50
合计	12,158,165,664.53	2,592,298,661.66	352,828,415.11	3,058,338,555.60	13,113,048.94	12,031,841,136.76

注：长期借款、租赁负债、应付债券包含重分类到一年内到期的非流动负债。

58、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
加：资产减值准备	208,318,021.80	18,239,197.04
信用减值损失	241,832,854.95	340,653,267.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,674,873.95	5,557,214.94
使用权资产摊销	19,200,870.11	25,059,701.90
无形资产摊销	1,132,430.73	2,431,575.25
长期待摊费用摊销	12,105,757.56	16,413,971.60
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）	167,351.48	-301,833.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	80,099.27	107,351.26
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,317,284.49	27,447,399.42
财务费用（收益以“-”号填列）	480,479,085.38	593,469,365.19
投资损失（收益以“-”号填列）	804,503,363.99	932,028,791.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-31,347,001.02	-12,432,320.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-94,109,372.06	-37,014,422.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	179,004,501.21	520,399,996.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,411,557,577.83	-54,859,246.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	889,435,480.80	-882,595,665.37
其他	360,746,833.12	350,002,624.32
经营活动产生的现金流量净额	284,349,211.09	432,587,355.92
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	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
减：现金的期初余额	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
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	-481,742,576.56	-483,072,101.89

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
其中：库存现金	34,132,078.98	49,368.03
可随时用于支付的银行存款	1,512,762,435.95	2,026,481,295.90
可随时用于支付的其他货币资金	9,369,518.01	11,475,945.57
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	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	理由
受限货币资金	3,502,282.00	融资保证金
受限货币资金	12,797,367.20	诉讼冻结工程款
合计	16,299,649.20	/

59、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

60、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	7,088,904.00	7.0288	49,826,488.44
预付款项	-	-	
其中：美元	9,000.00	7.0288	63,259.20
其他应收款	-	-	
其中：美元	2,682,750.00	7.0288	18,856,513.20
其他应付款	-	-	
其中：美元	108,756.00	7.0288	764,424.17

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

适用 不适用

61、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,201,442.07	3,241,166.97
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	5,851,489.00	11,752,152.35
与租赁相关的总现金流出	20,097,512.08	27,974,452.57
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

与租赁相关的现金流出总额20,097,512.08(单位：元 币种：人民币)

62、数据资源

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

报告期内，公司控股子公司上海嘉宝神马房地产有限公司的下属企业堃熙源沣指数增强7号私募投资基金已于2025年退出，其他合并范围无变动。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	3,000.00	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	1,000.00	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	3,000.00	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	300.00	上海	物业管理、五金交电、建材等		94.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	8,000.00	上海	科技园建设, 实业投资等		51.00	投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	2,000.00	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	1,000.00	上海	物业租赁		100.00	投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	500.00	上海	苗木种植、培育		100.00	投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产开发经营		65.00	投资设立
上海联鹏置业有限公司	上海	6,000.00	上海	房地产开发经营		39.00	投资设立
上海联友置业有限公司	上海	8,000.00	上海	房地产开发经营		33.15	投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	5,000.00	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	1,000.00	上海	房地产开发经营		60.00	投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产开发经营		51.00	非同一控制合并
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	50.00	上海	劳动服务、劳力输出	60.00		投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	5,000.00	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	500.00	上海	投资咨询	100.00		投资设立
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	1 万美元	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	1,600.00 万美元	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	10,000.00	北京	资产管理		51.00	非同一控制合并
安石筑信（上海）建设管理有限公司	上海	10,000.00	上海	股权投资管理		51.00	投资设立
EBA (HongKong) Asset Management Limited	香港	100.00 万美元	香港	投资咨询		51.00	投资设立
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	5.00 万美元	开曼	投资管理		51.00	投资设立
EBA Prosperous Investment Centre LLC	美国	865.00 万美元	美国	投资管理		51.00	投资设立
EBA Holdings (Cayman) Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资咨询		51.00	投资设立
EBA Overseas Investments NO.1 Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资管理		51.00	投资设立
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	珠海	13,910.00	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	珠海	20,000.00	珠海	股权投资		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	20.00 万美元	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控安石物业管理（上海）有限公司	上海	300.00	上海	物业管理		51.00	非同一控制合并
光控安石（上海）商业管理有限公司	上海	2,000.00	上海	投资咨询，商业管理		51.00	非同一控制合并
重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	1,000.00	重庆	房屋租赁		30.60	非同一控制合并
光控安石（珠海）咨询管理有限公司	横琴	300.00	横琴	资产管理		51.00	投资设立
上海光融贸易有限公司	上海	1,700.00	上海	百货零售，贸易代理		51.00	投资设立
上海安融贸易中心（有限合伙）	上海	1,700.00	上海	化妆品销售，商务咨询		25.50	投资设立
珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	珠海	1,050.00	珠海	股权投资，投资管理，资产管理		48.57	投资设立
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	100,000.00	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	100.00	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	上海	37,400.00	上海	房地产开发经营		42.00	非同一控制合并
上海光野投资中心（有限合伙）	上海	289,210.00	上海	投资与资产管理	60.45		非同一控制合并
上海安赉投资有限公司	上海	10,000.00	上海	投资与资产管理		60.45	非同一控制合并
上海泰琳实业有限公司	上海	15,000.00	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
上海光翼商业管理有限公司	上海	100.00	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
上海雷泰投资中心（有限合伙）	上海	180,010.00	上海	投资与资产管理	34.69		非同一控制合并
重庆光控新业实业发展有限公司	重庆	49,650.00	重庆	房地产信息咨询		34.69	非同一控制合并

重庆光控兴渝置业有限公司	重庆	47,850.00	重庆	房地产开发、租赁和商务服务		34.69	非同一控制合并
重庆朝天骏博商业管理有限公司	重庆	1,000.00	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并
重庆大融汇酒店管理有限公司	重庆	1,000.00	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并
上海嘉宝安石置业有限公司	上海	30,000.00	上海	租赁和商务服务业	4.00	47.00	非同一控制合并
云梦泽5号债券投资单一资金信托计划	云南	69,000.00	云南	信托基金		100.00	投资设立
银万永乐债券8号私募证券投资基金	上海	65,790.00	上海	私募基金		100.00	投资设立

注1：报告期按照公司已出资上海光野投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例；

注2：报告期按照公司已出资上海雷泰投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资平层级财产份额比例确认计算公司持股比例；

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：

公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000万份平层级财产份额，占其总财产份额30.55%，实缴比例34.69%，认缴光控安石-上海一号私募投资基金财产份额比例为42.00%，实缴比例42.00%。由于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，根据相关协议安排，公司认为在相关企业中拥有权力，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，能对相关公司达到控制。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	58.00%	不适用	不适用	不适用
上海泰琳实业有限公司	39.55%	不适用	不适用	不适用
重庆光控兴渝置业有限公司	65.31%	不适用	不适用	不适用

其他说明：

√适用 □不适用

瑞诗房地产开发（上海）有限公司、上海泰琳实业有限公司和重庆光控兴渝置业有限公司分别为公司并表结构化主体光控安石-上海一号私募投资基金、上海光野投资中心（有限合伙）和上海雷泰投资中心（有限合伙）的下属子公司，公司在合并报表层面将结构化主体他方出资计入“其他非流动负债”核算。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	36,160.93	254,931.79	291,092.72	50,781.34	355,154.05	405,935.39	39,781.28	262,957.36	302,738.64	44,236.05	355,806.46	400,042.51
上海泰琳实业有限公司	57,833.34	300,337.67	358,171.01	18,379.69	285,221.07	303,600.76	58,533.33	307,737.32	366,270.65	16,068.49	288,598.36	304,666.85
重庆光控兴渝置业有限公司	55,657.88	244,092.24	299,750.12	154,617.73	197,528.64	352,146.37	62,569.19	256,456.33	319,025.52	160,397.80	206,352.27	366,750.07

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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	16,709.87	-17,538.81	-17,538.81	12,510.74	36,766.36	-18,013.94	-18,013.94	26,839.54
上海泰琳实业有限公司	18,822.54	-7,033.55	-7,033.55	9,211.07	21,384.44	-7,126.10	-7,126.10	7,442.63
重庆光控兴渝置业有限公司	27,739.18	-4,671.70	-4,671.70	14,275.02	23,042.57	-5,751.75	-5,751.75	19,729.48

(4). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

√适用 □不适用

报告期末，公司向光控安石-上海一号私募投资基金下属企业瑞诗房地产开发（上海）有限公司提供借款本金余额为 90,860.00 万元。

报告期末，公司向上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款本金余额为 42,600.00 万元。

报告期末，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司向上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款本金余额为 41,000.00 万元。

2、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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	
上海晟科投资中心（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	注 1		按权益法核算
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	股权投资及管理	38.50		按权益法核算
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		50.01	按权益法核算

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额，间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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）	上海光翎投资中心（有限合伙）
流动资产	985,561,481.77	471,938,751.54	959,694,363.41	1,087,486,172.62
其中：现金和现金等价物	172,847.46	159,219.91	212,864.34	570,505.08
非流动资产				
资产合计	985,561,481.77	471,938,751.54	959,694,363.41	1,087,486,172.62
流动负债	67,054,437.40	11,393,139.72	56,638,134.52	2,908,479.45
非流动负债				

负债合计	67,054,437.40	11,393,139.72	56,638,134.52	2,908,479.45
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	918,507,044.37	460,545,611.82	903,056,228.89	1,084,577,693.17
按持股比例计算的净资产份额	576,172,723.07	346,360,607.72	578,667,795.82	741,977,917.63
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	576,172,723.07	346,360,607.72	578,667,795.82	741,977,917.63
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	1,016,319.76	-131.94	767,374.50	5,923,011.61
所得税费用				
净利润	15,450,815.48	-626,720,961.06	-174,740,630.03	163,702,298.03
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	15,450,815.48	-626,720,961.06	-174,740,630.03	163,702,298.03
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海晟科投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜达企业管理 中心(有限合伙)	上海晟科投资中心(有 限合伙)	珠海安石宜达企业管 理中心(有限合伙)
流动资产	4,128,129,578.42	628,135,136.12	4,723,485,599.67	605,256,531.81
其中：现金和现金 等价物	4,869,398.73	486,055.93	8,378,562.09	6,209,326.17
非流动资产		999,687,943.15		1,545,909,868.77
资产合计	4,128,129,578.42	1,627,823,079.27	4,723,485,599.67	2,151,166,400.58
流动负债	218,357,125.98	134,890,700.72	185,197,493.19	109,361,171.39
非流动负债				
负债合计	218,357,125.98	134,890,700.72	185,197,493.19	109,361,171.39
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	3,909,772,452.44	1,492,932,378.55	4,538,288,106.48	2,041,805,229.19
按持股比例计算的净资产 份额		574,779,031.20	222,936,020.91	786,095,013.24
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				

--其他				
对合营企业权益投资的账面价值		574,779,031.20	222,936,020.91	786,095,013.24
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	103,990,749.49	141,883,943.45	100,592,556.40	139,692,842.32
财务费用	-7,441.28	-108,729.76	-22,619.79	-717,065.73
所得税费用				
净利润	-500,214,787.19	-548,872,850.64	-1,029,076,526.75	-1,232,018,086.04
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-500,214,787.19	-548,872,850.64	-1,029,076,526.75	-1,232,018,086.04
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	952,007,150.03	958,785,613.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-911,547.54	-6,284,520.21
--其他综合收益		
--综合收益总额	-911,547.54	-6,284,520.21
联营企业：		
投资账面价值合计	39,530,975.00	172,084,649.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	10,948,105.42	17,907,656.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	10,948,105.42	17,907,656.46

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

□适用 √不适用

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	6,921,313.66	3,615,839.13
其他		
合计	6,921,313.66	3,615,839.13

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

（1）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（2）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（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。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		391,423,157.86		391,423,157.86
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		391,423,157.86		391,423,157.86
(1) 债务工具投资		391,423,157.86		391,423,157.86
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			148,104,100.00	148,104,100.00
(四) 其他非流动金融资产			12,056,712.88	12,056,712.88
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			12,056,712.88	12,056,712.88
(1) 权益工具投资			12,056,712.88	12,056,712.88
持续以公允价值计量的资产总额		391,423,157.86	160,160,812.88	551,583,970.74

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

第一层次公允价值计量项目市价均取自于 A 股市场资产负债表日相关股票的收盘价。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
基金	391,423,157.86	投资标的市价组合法		相关资产报价及估值表

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日公允价值	估值技术	重要参数
权益工具投资	160,160,812.88	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2024年 12月31日	会计政策变更	转入 第三层 次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2025年 12月31日	对于在报告 期末持有的 资产,计入损 益的当期未 实现利得或
					计入损益	计入 其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产	12,266,170.64				-209,457.76						12,056,712.88	
其他权益工具投资	146,143,100.00					1,961,000.00					148,104,100.00	
合计	158,409,270.64				-209,457.76	1,961,000.00					160,160,812.88	

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

√适用 □不适用

本期内未发生各层级之间的转换。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

公司本期内没有发生估值技术变更。

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	310,000.00	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本企业最终控制方是中央汇金投资有限责任公司

2、 本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海安岩普石企业咨询有限公司	合营企业
上海建嘉皓企业管理有限公司	合营企业
香港嘉达利发展有限公司	合营企业
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	合营企业
光歆设施管理（上海）有限公司	联营企业
上海格林风范房地产发展有限公司	联营企业
上海嘉定老庙黄金有限公司	联营企业
青岛环海湾安石商业管理有限公司	联营企业

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆英利购物广场管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
重庆英利卓越购物广场有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股（江苏）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
北京华富新业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒兴业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京汇众智达投资管理有限公司	合营企业子公司
北京天盛智达投资管理有限公司	合营企业子公司
北京华信恒盛投资管理有限公司	合营企业子公司
上海安依投资有限公司	合营企业子公司

重庆维碚仓储服务有限公司	合营企业子公司
上海安曼投资有限公司	合营企业子公司
江门市国翔企业发展有限公司	合营企业子公司
徐州光鑫房地产开发有限公司	合营企业子公司
重庆大融城实业发展有限公司	合营企业子公司
上海安瑰投资管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
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
光大永明人寿保险有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
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
有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任普通合伙人的有限合伙企业
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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海安瑰投资管理有限公司	资金占用费	40,969,589.06	/	否	13,336,575.35
光大控股（江苏）投资有限公司	资金占用费	53,999,999.98	/	否	56,797,808.22
宜兴光控投资有限公司	资金占用费	13,768,491.23	/	否	13,806,213.10

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海安依投资有限公司	资金占用费	24,857,225.00	4,800,061.46
上海安曼投资有限公司	资金占用费	3,250,000.00	3,074,437.81
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	85,585,351.12	69,225,823.24
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	97,537,033.49	92,371,730.92
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	402,407.67	8,056,505.13

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
光大永明人寿保险有限公司上海分公司	不动产租赁	2,219,033.71	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海安渊投资有限公司	办公楼	468,921.85		511,124.81							

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

(1) 根据公司 2025 年第一次临时股东大会决议精神，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）于 2025 年 4 月 2 日与珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）签署了租赁合同。根据该合同约定，安石珠海向珠海安渊承租其持有的位于珠海市横琴都会道 86 号横琴澳金财富大厦 1 栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为 2,041.66 平方米，租赁期限为 120 个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租。租金收取模式为在安石珠海对外以自身名义出租前述租赁物取得租金后，安石珠海收取约定比例租金分成，剩余部分则作为安石珠海应支付给珠海安渊的租金。相关内容详见公司临 2025-004 号和 2025-006 号公告。

(2) 2024 年 12 月 25 日，根据相关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，同意公司并表子公司瑞诗公司将持有的光大安石中心部分物业出租给关联方光大永明，租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元。因该次交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%，前期未达到披露标准，亦无需提交股东大会审议。2025 年 2 月 5 日，瑞诗公司与光大永明正式签署了租赁合同。

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方
适用 不适用

本公司作为被担保方
适用 不适用

(4). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光大控股（江苏）投资有限公司	900,000,000.00	2023/1/19	2026/12/31	注 1
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020/11/ 11		注 2
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019/11/15		注 2
上海安瑰投资管理有限公司	200,000,000.00	2024/4/2	2026/12/31	注 3
上海安瑰投资管理有限公司	220,000,000.00	2025/6/16	2026/6/15	注 4
上海安瑰投资管理有限公司	180,000,000.00	2025/9/2	2026/9/1	注 4
上海安瑰投资管理有限公司	590,000,000.00	2025/9/17	2026/9/16	注 5
上海安瑰投资管理有限公司	400,000,000.00	2025/12/4	2026/12/31	注 5

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海安依投资有限公司	140,000,000.00	2020/3/20	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	50,000,000.00	2020/4/2	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	100,000,000.00	2020/4/28	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	60,000,000.00	2020/5/13	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	90,000,000.00	2020/12/18	2027/6/30	注 6
上海安曼投资有限公司	50,000,000.00	2020/12/31	2027/6/30	注 7

注 1：公司与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）签订了相关协议，公司接受光控江苏提供的 10.53 亿元财务资助，公司已于 2023 年 10 月 7 日归还 0.53 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付 10 亿元借款本金至到期日的对应利息。公司于 2023 年 10 月 19 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 10 亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（二）》（即展期协议），根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金 10 亿元的借款期限延长 3 个月至 2024 年 1 月 18 日。公司已于 2023 年 12 月 15 日归还 0.5 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余 9.5 亿元借款本金至到期日的对应利息。2024 年 1 月 19 日公司与光控江苏就公司尚未向其归还的 9.5 亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》（即展期协议）。根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金 9.5 亿元的借款期限延长 9 个月至 2024 年 10 月 18 日。

公司已于 2024 年 10 月 8 日归还了 0.2 亿元借款本金及对应利息，并根据公司第十一届董事会第十六次（临时）会议决议精神，于 2024 年 10 月 18 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9.3 亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（四）》，将借款期限延长至 2025 年 10 月 18 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（三）》、《应收账款质押协

议之补充协议》，为上述 9.3 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024 年 11 月 4 日，公司 2024 年第五次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-061 号、2024-062 号、2024-064 号和 2024-067 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日归还了 0.3 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余 9 亿元借款本金至到期日的对应利息。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9 亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（五）》，将借款期限延长至 2026 年 12 月 31 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（四）》《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 9 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定（详见公司临 2025-066 号、2025-067 号公告）。

注 2：公司于 2022 年 2 月 25 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于宜兴光控向公司控股子公司光控兴渝提供财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》。公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）与公司的母公司宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款本金 15,976.00 万元及部分利息签署了相关补充协议，相关内容详见公司临 2022-003 号、2022-007 号、2022-008 号、2022-063 号公告。2022 年 11 月 9 日，光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》（以下合称“新补充协议”）。原协议项下未偿还的借款本金合计为 15,976.00 万元，到期日为 2022 年 11 月 15 日。新补充协议的主要内容为：原协议项下借款到期后继续执行原利率（即 8.5%/年）；关于原协议借款期限的展期事宜，由双方另行协商确定。

注 3：根据公司第十一届董事会第十一次（临时）会议决议精神，公司于 2024 年 4 月 2 日与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）下属企业上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司接受上海安瑰不超过 4.1 亿元财务资助的事项签署了附条件生效的《借款合同》。该合同的生效条件为双方加盖公章且经公司股东大会审议通过，借款期限至 2024 年 12 月 31 日。同日，公司与上海安瑰、控股子公司瑞诗房产签署了质押协议，公司以持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权为上述 4.1 亿元借款向上海安瑰提供质押担保。2024 年 4 月 18 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-019 号、2024-020 号、2024-022 号和 2024-028 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日向上海安瑰归还 1.5 亿元借款本金及其对应利息，并已于到期日支付剩余 2.6 亿元借款本金至到期日的对应利息。公司将在不超过 2.6 亿元的范围内就上述尚未归还的借款本金进行续期，续期期限为 12 个月，即续期至 2025 年 12 月 31 日。续期期间的年利率为 6.5%。同时，公司将以公司持有的对瑞诗房产的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰提供质押担保。公司已于 2025 年 10 月 24 日向上海安瑰归还 0.6 亿元借款本金及支付其对应利息。报告期末，该项借款余额为 2 亿元。

注 4：根据公司第十一届董事会第二十四次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 5 月 26 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司分笔提供总额不超过人民币 4 亿元借款，每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议》，就以公司持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 4 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025 年 6 月 11 日，公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-029 号、2025-030 号、2025-032 号、2025-043 号公告）。报告期末，该项借款余额为 4 亿元。

注 5：根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》，将借款期限延长至 2026 年 12 月 31 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 2 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定（详见公司临 2025-066 号、2025-067 号公告）。

根据公司第十一届董事会第二十七次会议决议精神，公司于 2025 年 8 月 29 日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）签署了附条件生效的《借款合同》，经公司书面申请，上海安瑰可在首笔借款发放日起 12 个月内向公司分笔发放总额不超过人民币 9.9 亿元借款（实际借款金额以银行划付凭证记载为准），每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）（以下简称“安石宜昭”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）签署了《应收账款质押协议》，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）与上海安瑰、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《应收账款质押协议》，公司以持有的上海光野 973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、安石宜昭 175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对安依投资的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及安石投顾持有的对光控新业的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 9.9 亿元财务资助向上海安瑰提供质押担保。2025 年 9 月 15 日，公司 2025 年第七次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-053 号、2025-058 号、2025-062 号、2025-063 号公告）。报告期末，该项借款余额为 9.9 亿元。

注 6：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安依投资有限公司签署了《借款展期合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 44,000.00 万元，借款期限至 2025 年 6 月 30 日，展期期间的借款年利率为 8%。

根据 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与瑞诗房地产开发（上海）有限公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 90,860 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 42,600 万元，展期期间的借款年利率为 8.5%；公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 41,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%；公司与上海安曼投资有限公司签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 5,000 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与上海安依投资有限公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 44,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%。前述借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日，具体内容以相关协议/合同为准。

注 7：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安曼投资有限公司签署了《借款合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 5,000.00 万元，借款到期日不晚于 2025 年 6 月 30 日，最终以公司另行发送的书面通知中载明的日期为准，展期期间的借款年利率为 6.5%。

根据公司 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与瑞诗公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 90,860 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 42,600 万元，展期期间的借款年利率为 8.5%；公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 41,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%；公司与上

海安曼签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 5,000 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与安依投资签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 44,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%。上述借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日。（详见公司临 2025-036 号、2025-037 号、2025-038 号、2025-039 号、2025-044 号和 2025-045 号公告）

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(6). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	652.12	661.28

(7). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	有限合伙企业汇总	403,459,763.20	237,718,591.88	334,697,946.38	168,694,886.75
应收账款	契约式基金汇总	450,661.82	88,341.52	451,830.46	45,718.04
应收账款	重庆英利购物广场管理有限公司	2,399,252.10	131,958.87	2,621,335.60	144,173.46
应收账款	重庆英利卓越购物广场有限公司	3,206,211.66	176,341.64	3,308,209.92	181,951.55
应收账款	北京汇众智达投资管理有限公司	16,899,006.19	929,445.34	9,823,781.95	459,893.41
应收账款	北京华信恒盛投资管理有限公司	10,534,487.97	579,396.84	5,183,631.44	285,099.73
应收账款	北京天盛智达投资管理有限公司	2,524,393.86	138,841.66	1,198,521.39	65,918.68
应收账款	北京华恒业房地产开发有限公司	141,175,270.99	78,049,154.08	140,202,064.63	65,806,371.57
应收账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	2,610,699.32		3,607,005.58	123,671.38
应收账款	北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	45,109,150.79	80,332,066.67	38,063,193.99
应收账款	江门市国翔企业发展有限公司	3,479,406.73	188,892.37	4,867,514.04	262,763.27
应收账款	重庆维碚仓储服务有限公司	3,734,054.01	205,372.97	3,259,438.80	179,269.13
应收账款	上海融光寰芑企业管理有限公司	338,337.85		1,475,716.87	81,164.43
其他应收款	有限合伙企业汇总	18,531,380.00		31,279,501.62	
其他应收款	契约式基金汇总	20,000.00		4,000.00	
其他应收款	上海安依投资有限公司	597,617,374.29	399,412,053.80	572,760,149.29	262,044,836.74
其他应收款	上海安曼投资有限公司	66,267,808.37		63,017,808.34	
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

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

预收账款	重庆大融城实业发展有限公司	160,730.38	
应付账款	光歆设施管理（上海）有限公司	2,094,837.07	1,318,469.11
应付账款	北京汇众智达投资管理有限公司	426,677.34	1,397,404.07
合同负债	有限合伙企业汇总		241,745.15
合同负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司		94,339.62
合同负债	上海融光寰芑企业管理有限公司	5,901,313.24	12,801,886.79
合同负债	重庆大融城实业发展有限公司	6,534.70	
其他流动负债	有限合伙企业汇总		14,504.71
其他流动负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司		5,660.38
其他流动负债	上海融光寰芑企业管理有限公司	354,438.80	768,113.21
其他流动负债	重庆大融城实业发展有限公司	60.09	
其他应付款	上海建嘉皓企业管理有限公司	10,361,989.96	11,156,313.97
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	993,608.91	74,147,000.00
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	166,700.00	166,700.00
其他应付款	上海安瑰投资管理有限公司	1,614,842,465.78	260,046,301.38
其他应付款	北京华信恒盛投资管理有限公司		2,269,880.93
其他应付款	北京华富新业房地产开发有限公司		745,701.03
其他应付款	北京华恒业房地产开发有限公司	1,032,622.42	1,376,676.43
其他应付款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	61,546,612.34	245,134,909.75
其他应付款	昆山安住此间商务信息咨询有限公司	387,813.26	
其他应付款	重庆大融城实业发展有限公司	955,605.03	
应付账款	北京华恒业房地产开发有限公司	3,094,398.89	2,648,293.44
应付账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	64,438.63	1,790,381.67
其他应付款	上海安岩普石企业咨询有限公司	16,812,442.04	21,417,039.92
其他应付款	徐州光鑫房地产开发有限公司	383,561.17	
其他应付款	光歆设施管理（上海）有限公司	1,192,194.49	3,229,754.78
其他应付款	光大控股（江苏）投资有限公司	911,095,890.39	911,095,890.41
其他应付款	宜兴光控投资有限公司	231,494,084.49	217,725,593.26
其他应付款	光大控股创业投资（深圳）有限公司		25,344.00

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

截至 2025 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或有事项。

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

2026 年 4 月 21 日，本公司召开第十一届董事会第三十五次会议，审议通过了 2025 年度利润分配方案的议案，决定 2025 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 2026年4月8日,公司披露了《光大嘉宝股份有限公司关于控股子公司受让珠海安石宜鸿投资中心(有限合伙)份额暨关联交易公告》(公告编号:临2026-006)。公司控股子公司光大安石(北京)资产管理有限公司(以下简称“安石资管”)拟与上海恒承实业发展有限公司(以下简称“恒承实业”)签署份额转让协议,由安石资管或其指定第三方以人民币1.3亿元的交易对价受让恒承实业持有的1.1亿元珠海安石宜鸿投资中心(有限合伙)(以下简称“珠海安石基金”)已实缴份额。

截至本财务报告批准报出日,相关协议尚未正式签署。本次交易不影响2025年度财务报表金额。

(2) 截至审计报告日,公司控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称“光控安石”)及其关联方曾于2019年向普洛斯(珠海)股权投资管理有限公司(以下简称“普洛斯”)及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中,光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议(以下简称“《调整协议》”),就部分原定的出售对价列为考核价款的事项进行了约定。同时,光控安石又与上海安岩普石企业咨询有限公司(以下简称“上海安岩”)、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》,就上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款及普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任等有关事项进行了约定。鉴于上述补偿款的支付条件已经触发,且上海安岩未按约定支付补偿款,普洛斯亦未按约定承担担保责任,光控安石就物流资产包补偿事宜纠纷向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请,请求裁决上海安岩向光控安石支付补偿款及相关违约金等、并请求裁决普洛斯承担连带保证责任等,相关仲裁金额至2026年2月6日暂合计为140,140,000元。截止本报告披露日,本次仲裁尚未开庭审理。

(3) 北京国澄创伟科技有限公司(以下简称“国澄创伟”)诉称对北京光耀东方商业管理有限公司(以下简称“光耀商管”)享有合法到期债权。国澄创伟主张因上海安依投资有限公司(以下简称“上海安依”)、公司控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称“光控安石”)于2019年5月26日与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》,光耀商管享有上述协议中目标权益剩余对价款债权。国澄创伟认为光耀商管怠于向上海安依、光控安石行使其债权从而影响了国澄创伟对光耀商管到期债权的实现,故国澄创伟以债权人代位权纠纷为案由提起诉讼,请求判令上海安依、光控安石在国澄创伟对光耀商管债权范围内,共同代光耀商管向国澄创伟清偿生效法律文书所确认的光耀商管尚未履行的债务,相关诉讼金额暂合计为105,445,617.32元。截止本报告披露日,本次诉讼尚未开庭审理。

除上述事项外,截至本财务报表签发日2026年4月21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。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

- (1) 本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。
- (2) 本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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：

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

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；

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。公司目前主要分为四个分部，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投资业务，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	分部一	分部二	分部三	分部四	分部间抵销	合计
营业收入	13,855.09	40,335.34	2,626.89	74,908.73	-7,544.74	124,181.31
营业成本	3,043.37	9,762.74	1,406.69	52,656.13	-1,493.97	65,374.96
资产总额	343,396.98	245,329.44	929,978.64	1,329,555.61	-851,157.80	1,997,102.87
负债总额	87,100.63	65,676.87	698,106.35	1,392,842.18	-601,271.04	1,642,454.99

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	4,564,569.38	2,170,755.00
1年以内	4,564,569.38	2,170,755.00
1至2年	959,260.00	
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	5,523,829.38	2,170,755.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	5,523,829.38	100			5,523,829.38	2,170,755.00	100			2,170,755.00
其中：										
账龄组合	5,523,829.38	100			5,523,829.38	2,170,755.00	100			2,170,755.00
合计	5,523,829.38	/		/	5,523,829.38	2,170,755.00	/		/	2,170,755.00

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	4,564,569.38		
1-2年	959,260.00		
合计	5,523,829.38		

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海众馨投资有限公司	4,728,955.29		4,728,955.29	85.61	
上海梵骋电力科技有限公司	794,130.00		794,130.00	14.38	
合计	5,523,085.29		5,523,085.29	99.99	

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46
合计	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	134,029,412.05	286,511,580.14
1年以内	134,029,412.05	286,511,580.14
1至2年	286,288,187.43	154,130,702.34
2至3年	154,130,702.34	553,451,276.00
3年以上	2,994,596,401.58	2,441,145,125.58
合计	3,569,044,703.40	3,435,238,684.06

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
关联方往来	3,451,275,091.65	3,348,454,890.34
其他非关联方往来	115,769,611.75	84,783,793.72
合计	3,569,044,703.40	3,435,238,684.06

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		210,165,404.68	275,660,329.92	485,825,734.60
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		264,596,408.04	137,367,217.06	401,963,625.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		474,761,812.72	413,027,546.98	887,789,359.70

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	485,825,734.60	401,963,625.10			887,789,359.70
合计	485,825,734.60	401,963,625.10			887,789,359.70

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	1,190,379,569.32	33.35	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	263,543,048.23
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	961,594,334.07	26.94	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
上海安依投资有限公司	597,617,374.29	16.74	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	399,412,053.80
重庆光控新业实业发展有限公司	536,150,416.59	15.02	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	113,264,645.92
重庆光控兴渝置业有限公司	98,205,340.27	2.75	借款	3年以上	
合计	3,383,947,034.54	94.80	/	/	776,219,747.95

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,439,005,094.81	336,935,424.11	4,102,069,670.70	4,889,005,094.81	202,568,000.00	4,686,437,094.81
对联营、合营企业投资	27,142,863.66	5,000,000.00	22,142,863.66	157,001,739.60	5,000,000.00	152,001,739.60
合计	4,466,147,958.47	341,935,424.11	4,124,212,534.36	5,046,006,834.41	207,568,000.00	4,838,438,834.41

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备		
上海嘉宝神马房地产有限公司	1,838,194,355.81			450,000,000.00		1,388,194,355.81	
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00					300,000.00	
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				134,367,424.11	1,408,240,897.89	134,367,424.11
光大安石（北京）资产管理咨询有限公司	1,270,359.00					1,270,359.00	
CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	64,058.00					64,058.00	

上海光野投资中心(有限合伙)	1,233,000,000.00					1,233,000,000.00	
上海嘉宝安石置业有限公司	16,000,000.00					16,000,000.00	
上海雷泰投资中心(有限合伙)		202,568,000.00					202,568,000.00
合计	4,686,437,094.81	202,568,000.00		450,000,000.00	134,367,424.11	4,102,069,670.70	336,935,424.11

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动					期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	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
小计								5,000,000.00
二、联营企业								
中核高泰(宜宾)精密管材股份有限公司	50,658,936.46		-50,658,936.46					
上海格林风范房地产发展有限公司	91,157,344.28		-54,000,000.00	-571,916.61	-26,147,000.00		10,438,427.67	
上海嘉定老庙黄金有限公司	10,185,458.86			5,737,186.59	-4,218,209.46		11,704,435.99	
小计	152,001,739.60		-104,658,936.46	5,165,269.98	-30,365,209.46		22,142,863.66	
合计	152,001,739.60		-104,658,936.46	5,165,269.98	-30,365,209.46		22,142,863.66	5,000,000.00

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,058,303.20	5,600,936.74	20,873,772.76	5,964,123.99
其他业务	15,210,641.63	8,465,922.20	27,309,972.74	8,559,455.10
合计	26,268,944.83	14,066,858.94	48,183,745.50	14,523,579.09

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	246,000,000.00	2,560,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,165,269.98	10,915,646.22
处置长期股权投资产生的投资收益	7,541,063.54	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,361,975.77	8,472,105.08
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	563,034.29	-23,822,996.77
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	262,631,343.58	2,555,564,754.53

6、其他

√适用 □不适用

公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-412,118,726.24	-895,971,514.40
其他非流动金融资产		
合计	-412,118,726.24	-895,971,514.40

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	7,373,712.06	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,921,313.66	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,778,879.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,903,136.95	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	114,027,363.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	19,148,616.06	
少数股东权益影响额（税后）	-1,548,749.25	
合计	131,846,779.53	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收 益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-49.63	-0.93	-0.93
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-54.33	-1.02	-1.02

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

董事长：苏扬

董事会批准报送日期：2026年4月21日