

公司代码：600708

公司简称：光明地产

# 光明房地产集团股份有限公司 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、众华会计师事务所（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、公司负责人王伟、主管会计工作负责人盛雪群及会计机构负责人（会计主管人员）董琳声明：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

公司董事会审议通过了《关于2025年度拟不进行利润分配的预案》。经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度母公司财务报表实现净利润为-475,910,508.34元，合并报表实现归属于上市公司股东的净利润为-3,653,628,365.77元。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，鉴于公司2025年度归属于上市公司股东的净利润为负值，综合考虑当前的宏观经济环境等因素，并基于公司推进稳定可持续发展，更好维护股东长远利益，公司拟定2025年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

本次预案经第九届董事会第四十三次会议审议通过，公司董事会充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求、未来发展及对投资者的合理回报，符合公司实际情况，符合有关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害中小股东和本公司利益的情形，同意2025年度拟不进行利润分配的预案，并提交公司股东会审议。公司累计未分配利润主要用于满足日常经营需要，支持各项业务的开展以及流动资金需求，为公司持续稳健经营及发展提供保障，公司将严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》和监管部门的要求，从有利于公司发展和投资者回报的角度出发，综合考虑与利润分配相关的因素，致力于为股东创造长期的投资价值。

### 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

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其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《第三节 管理层讨论与分析》“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	38
第五节	重要事项.....	52
第六节	股份变动及股东情况.....	68
第七节	债券相关情况.....	74
第八节	财务报告.....	85

备查文件目录	(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	(二) 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。
	(三) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 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		
报告期、本报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司
益民集团、益民食品一厂	指	上海益民食品一厂（集团）有限公司
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
众华审计、众华	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
联交所	指	上海联合产权交易所
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
华都集团	指	上海农工商华都实业（集团）有限公司
锦如置业	指	上海锦如置业有限公司
上海欣影	指	上海欣影置业有限公司
申宏公司、申宏冷藏	指	上海申宏冷藏储运有限公司
宝山土储中心、收储单位	指	上海市宝山区土地储备中心
吴淞开发公司、收储实施单位	指	上海吴淞开发建设有限公司
宝山房屋征收公司、委托实施单位	指	上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	光明房地产集团股份有限公司
公司的中文简称	光明地产
公司的外文名称	BRIGHT REAL ESTATE GROUP CO., LIMITED
公司的外文名称缩写	Bright Real Estate
公司的法定代表人	王伟

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏朋程	郑超
联系地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	zhengchao@bre600708.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路1628号9幢2层A—75室
公司注册地址的历史变更情况	中国（上海）自由贸易试验区张杨路838号25楼A座
公司办公地址	上海市静安区西藏北路199号
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.bre600708.com
电子信箱	tzzrx@bre600708.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》《证券时报》
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	本公司董（监）事会办公室

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 （境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	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
	签字会计师姓名	王颀麟、张妍虹
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路1508号
	签字的保荐代表人姓名	刘钦
	持续督导的期间	至股权承诺完成且上市公司股份全流通

## 七、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
营业收入	4,478,450,497.95	5,554,180,924.15	-19.37	8,604,977,265.94
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	4,477,234,287.89	5,543,188,267.23	-19.23	8,604,296,387.15
利润总额	-3,452,885,517.59	-987,567,808.92	-249.64	278,092,143.77
归属于上市公司股东的净利润	-3,653,628,365.77	-948,363,503.93	-285.26	33,837,625.12
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-3,611,652,094.88	-2,238,642,290.45	-61.33	-428,430,847.72
经营活动产生的现金流量净额	555,964,507.69	-1,051,732,607.58	152.86	-767,704,505.15
	2025年末	2024年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	6,197,834,761.23	9,833,066,239.52	-36.97	10,814,186,984.22
总资产	54,368,864,765.89	59,561,264,946.27	-8.72	63,697,883,663.16

## (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
基本每股收益(元/股)	-1.6394	-0.4255	-285.29	0.0152
稀释每股收益(元/股)	-1.6394	-0.4255	-285.29	0.0152
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-1.6206	-1.0045	-61.33	-0.1922
加权平均净资产收益率(%)	-45.58	-9.19	减少36.39个百分点	0.31
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-44.94	-23.13	减少21.81个百分点	-4.05

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

2022年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润51,209,278.31元，与2021年实现归属于上市公司股东的净利润70,082,135.98元相比，同比下降26.93%。公司2022年度的利润分配以实施2022年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.10元(含税)。本次利润分配方案经公司2023年5月17日召开的2022年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为2023年7月14日，除权除息日为2023年7月17日，现金红利发放日为2023年7月17日。具体内容详见2023年7月11日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的(临2023-042)《2022年年度权益分派实施公告》。

2023年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润33,837,625.12元，与2022年实现归属于上市公司股东的净利润51,209,278.31元相比，同比下降33.92%。公司2023年度的利润分配以实施2023年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.05元(含税)。本次利润分配方案经公司2024年5月23日召开的2023年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为2024年7月24日，除权除息日为2024年7月25日，现金红利发放日为2024年7月25日。具体内容详见2024年7月19日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的(临2024-046)《2023年年度权益分派实施公告》。

2024年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润-948,363,503.93元，与2023年实现归属于上市公司股东的净利润33,837,625.12元相比，同比下降2902.69%。公司拟定2024年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本，本预案经董事会审议后已经股东大会审议并通过。

2025年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润-3,653,628,365.77元，与2024年实现归属于上市公司股东的净利润-948,363,503.93元相比，同比下降285.26%。公司拟定2025年度利润分

配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本，本预案经董事会审议后将提交股东会审议。

近三年年报的每股收益中，2023年年报的每股收益是按照2022年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2024年年报的每股收益是按照2023年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2025年年报的每股收益是按照2024年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报。

## 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：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	1,270,196,280.38	1,538,216,376.03	1,001,820,274.74	668,217,566.80
归属于上市公司股东的净利润	-200,142,846.17	-197,653,245.17	-294,877,023.12	-2,960,955,251.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-199,856,861.61	-204,257,784.71	-298,947,077.81	-2,908,590,370.75
经营活动产生的现金流量净额	-47,041,571.50	270,672,996.42	-41,754,152.39	374,087,235.16

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	33,134,038.37		1,324,774,783.63	421,307,855.99
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	6,111,081.60		11,406,999.09	38,190,345.02
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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,276,786.78		3,022,556.07	12,234,149.31

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资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			593,259.02	4,433,499.76
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	19,952,159.34			
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				-3,540,998.33
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	-97,931,909.40		-6,851,282.49	111,715,374.19
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	5,641,667.21		34,221,829.91	119,734,061.98
少数股东权益影响额（税后）	876,760.37		8,445,698.89	2,337,691.12
合计	-41,976,270.89		1,290,278,786.52	462,268,472.84

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	447,845.05		555,418.09	
营业收入扣除项目合计金额	121.62		1,099.27	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.03	/	0.20	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
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。	121.62	零星材料销售收入	1,099.27	零星材料销售收入
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。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	121.62		1,099.27	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
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。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	447,723.43		554,318.82	

**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

**十四、其他**

适用 不适用

### 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

光明房地产集团股份有限公司，证券代码：600708，证券简称：“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于2015年7月与农工商房地产（集团）有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积6000多万平方米。公司秉持深耕上海的战略布局，致力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营，是集房产开发、商业运营、物业服务、建筑施工等为一体的大型国有综合集团型公司。公司拥有下属企业近百家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、城市建设集团。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是上海市房地产行业协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项—詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖—鲁班奖；上海市建筑工程最高奖—白玉兰奖。

光明地产围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市、浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，以及长三角区域一体化国家战略实施、上海自贸试验区临港新片区建设等重大发展机遇，聚焦稳中求进，高质量发展。地产业务板块以“优布局、调结构、去库存、控风险”为重点，在“深耕上海”导向下，内精管理，外强协同，加速去化存量，合理拓展上海本土区域的重点项目。转型业务板块聚焦美好生活的需求导向，积极参与城市更新、城市建设、城市保障等进程，通过专业开发建设能力的发挥提升，以高质量发展为主基调，全力践行“让市民离不开光明”，坚持稳中求进，努力成为光明品牌城市建设、城市保障等综合城市服务功能的重要载体。

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

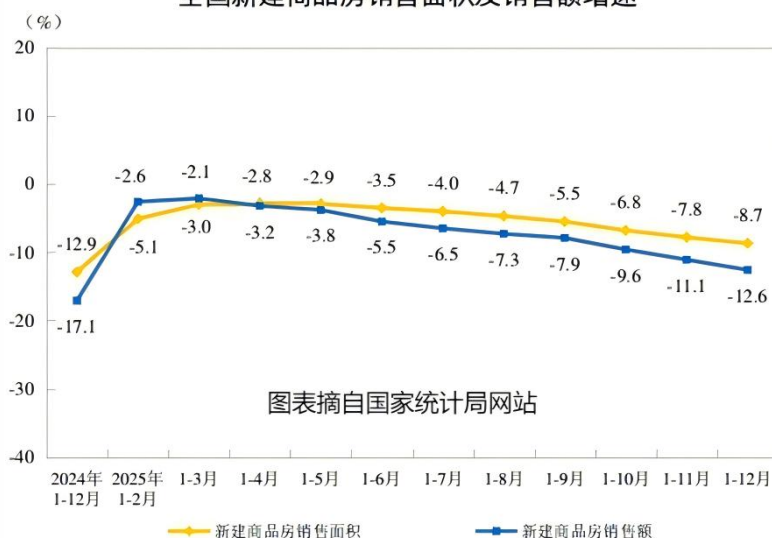
##### 房地产行业

##### 1、房地产行业变局

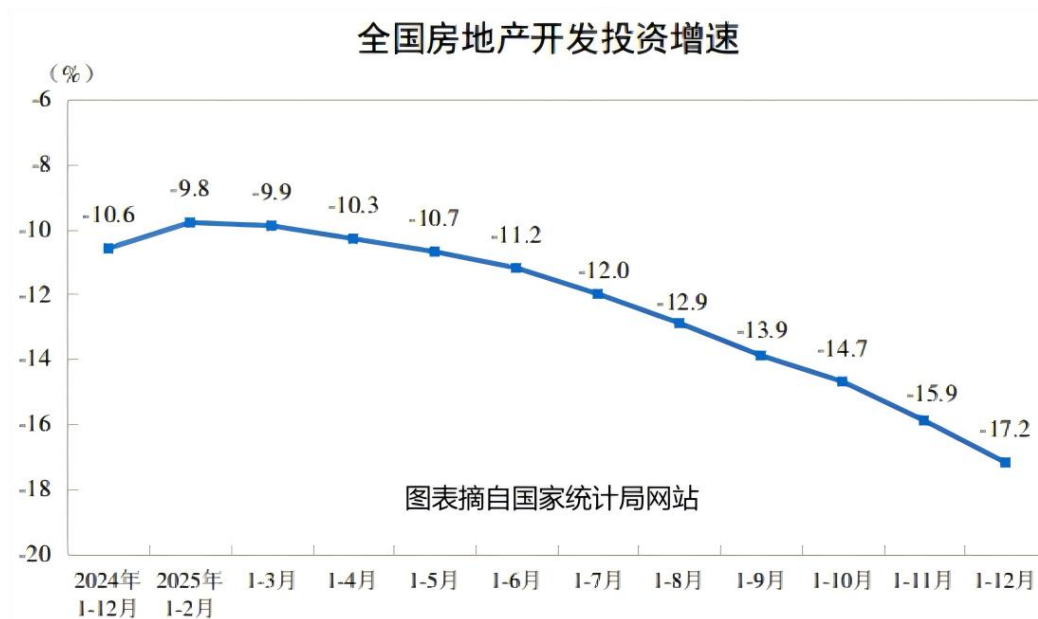
2025年，面对国内外经济环境的复杂变化，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行顶压前行、向新向好。我国房地产行业全面迈入稳市场新周期，发展逻辑从规模扩张转向质效提升。

(1) **销售**。2025年，新建商品房销售面积88101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。

全国新建商品房销售面积及销售额增速



(2) **投资**。2025 年，全国房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 63514 亿元，下降 16.3%。



(3) **竣工**。2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659890 万平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面积 460123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58770 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 42984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60348 万平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42830 万平方米，下降 20.2%。

## 2、政策调整支持方面

回顾 2025 年政策走向，我国全面推进房地产行业高质量发展，出台了一系列新规与通知，从一季度制度框架搭建到四季度新模式明确，从中央顶层设计到地方政策落地，公积金优化、保障安居、城市更新、“好房子”建设等举措多点发力，推动商品房待售面积连续下降，市场筑底企稳的基础不断巩固。各项政策既聚焦当前库存消化、企业化险等痛点，又着力完善开发、融资、销售全链条制度等重点政策多维度搭建制度框架，为行业转型提供坚实保障。

## 3、金融环境方面

2025 年，房地产政策仍保持宽松基调，在 3 月的两会政府工作报告中，指出实施适度宽松的货币政策，并提到“适时降准降息”，以及“实施更加积极的财政政策”。

从全年的房地产融资政策来看，一方面通过房企白名单政策，打通保交付和保障房的贷款资金循环。另一方面在存量土地方面，鼓励通过收储盘活闲置土地，而在商业地产领域则推动公募 REITs 来释放更多沉淀资金。年内证监会发布的《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》中，明确提出推动商业不动产 REITs 平稳健康发展，持续释放利好。

## 三、经营情况讨论与分析

2025 年，是“十四五”规划的收官之年，也是光明地产在风浪中坚守、在挑战中前行的一年，房地产行业仍处于深度调整阶段，年内中央及地方政府持续出台优化政策，“两会”首次将“稳住楼市股市”和“建设好房子”写入总体要求，“十五五规划建议”也明确要推动房地产高质量发展，年内行业总体仍处于“止跌回稳”的过程中，市场需求分化加剧、客户信心修复滞后、行业公司出清加速等问题仍制约行业的恢复进程。在此背景下，促销售、抓回笼、精管理、控风险，保障现金流安全稳健仍然是重中之重。

面对错综复杂的宏观环境，公司始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，推进深入贯彻中央八项规定精神学习教育走深走实，公司坚持党建引领，聚焦光明地产改革发展中心任务，牢牢守住经营基本盘，稳住发展方向盘，扛住风险压力盘，带领全体干部员工众志成城、砥砺前行，加速战略回归，聚焦主责主业，攻坚存量去化，精简组织结构，保障了公司全年整体生产经营平稳运行。报告期内公司出现亏损，主要系受房地产行业开发项目的销售价格持续下行因素的影响，根据谨慎性原则，公司对具有减值迹象的部分房地产项目计提了资产减值损失。同时，由于部分区域行业市场低迷，有效需求不足，公司商品房业务的结转规模同比下降，导致业绩进一步承压。面对内外部环境冲击、市场下行的压力、行业发展的变革，在光明食品集团总体发展战略的引领下，公司始终围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，带领公司上下凝心聚力，在逆境中攻坚克难，根据市场情况动态调整经营及销售策略，积极把握政策窗口期，加大推动营销去化力度，加快回笼资金，加速回归上海，保障投融资整体平衡，总体从经营平稳、管理优化、改革发展三方面重点推进各项工作，统筹了发展和稳定。

### （一）锚定战略领航，筑牢经营底盘平稳运行

**战略推进方面**，公司持续研究宏观形势和房地产市场动态变化对公司发展的长远影响，结合公司当前发展阶段、自身特点和资源布局，坚持贯彻实施回归战略，秉持“建设好房子”的一贯理念，围绕组织精简化、人员精英化、管理精细化、项目精致化，加快推进低效存量资产的去化工作，重点全力保障各项目实现高质量交付，持续优化融资结构和成本。面对行业深度调整的外部环境，公司以更加积极主动的举措降本增效，持续增强自身抗风险与抗压承压能力。

**存量去化方面**，面对供给需求矛盾、市场竞争加剧、观望情绪浓厚的行业环境，公司结合各区域、各项目所在市场实际，紧抓政策窗口期，积极应对市场变化，全面实施“一盘一策”差异化营销策略，探索全民营销、企业团购、人才社区赋能和政企合作购房等多维方式，全力攻坚存量去化。浦东临港光明星城项目依托“领航-重大工程党建实践基地”，与商飞集团、浦东泥城镇党委等单位党建共建，主动“走出去、请进来”推动营销去化，通过执行“自拓+全民营销+企业团购”拓客方案，在第四季度中自访量提升约20%，全年签约近200套，位列区域板块第二；江苏常州荷樾府项目、重庆市拾光里项目积极把握年内窗口期，通过差异化推售策略加速去化，提前超额完成年内签约及回款目标任务；云南昆明光明璟宸项目围绕一期存量去化，深入分析市场动态，实现尾货销售与车位去化双提升；山东菏泽御河丹城项目动态调整策略，年内签约住宅约200套；在大宗资产处置方面，完成了上海嘉定锦如置业项目的60%股权公开挂牌转让。全年，公司实现签约面积50.26万平方米，签约金额43.93亿元。

**运营管控方面**，公司以全面预算管理为核心，依托内部ERP、成本管控、统一招采、质量管控等信息化系统，推动运营管理提质增效。在保障项目高品质交付的前提下，对年内竣工项目的关键指标与重要节点进行梳理跟踪，严格落实成本管控要求。同时将招标投标领域作为廉政风险防控重点，强化全过程监督，紧盯设计、施工、采购等关键环节，围绕程序合规、评标公正开展专项督查整改，积极通过统一招采平台的完善与合规运行，进一步形成信息化、流程化、表单化、数字化，提升动态管控能力与降本控费的能力，进一步规范各类招采行为，强化招采全流程管理。2025年，公司实现竣工面积为58.23万平方米。

**资金管理方面**，面对行业运行压力，公司坚持稳健审慎的资金管理原则，锚定控负债、优结构、降成本的目标，多渠道拓展融资、优化结构以降本增效。通过滚动资金计划与分级预案，严守资金安全底线，通过持续强化资金统筹管理，提升资金周转与使用效能，通过优化集中支付流程，实现支付统一管控与收支动态平衡。同时积极拓宽融资渠道，精准把握市场窗口发行中期票据、公司债等标准化产品，有序推进高息债务置换与利率优化，持续改善长短期债务结构。年内公司发行了2期中期票据、1期公司债，获得市场普遍认可，尤其2025年11月成功发行的5亿元公司债，合规申购金额12.2亿元，票面利率2.35%，再创历年债券发行价格新低。在合理控制融资规模的基础上，不断提升融资效能、降低综合融资成本，保障了资金链整体稳健与现金流平稳有序。

### （二）强化精益管理，赋能企业发展规范运作

**组织结构方面**，公司进一步推进回归战略，落实组织精简化、人员精英化的要求，根据实际经营管理需要，自上而下对总部部室、下属子公司、事业部、区域公司的组织框架和人员进行整合和优化。年内，公司对总部部室进行优化调整，科学划分各部室管理职责，实现总部部室数量减少1个；整合商管与物管平台组建新华都实业，发挥其在尾盘去化与资产处置中的关键作用，二级管理层级减少1个。通

过深化组织架构改革，强化集团上下资源配置与风控职能，推动管理下沉与决策前移，更好适应当前企业经营发展新需求。

**公司治理方面**，公司始终密切关注市场宏观趋势，以战略引领、规范运作、高效有序作为公司治理原则。报告期内，公司召开董事会 15 次，审议议案 60 项；召开股东（大）会 3 次，审议提案 24 项，按照公司治理最新法律法规要求，完成上市公司监事会改革工作，对《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事长工作细则》《总裁工作细则》等公司基本制度进行了修订，审议通过了定期报告、关联交易、年度投融资、借款担保、董事补选等重要事项。在市值管理上，公司积极采用包括股东（大）会现场交流、增加网上定期业绩说明会的频次、投资者热线、上证 e 互动平台在内的各种途径，通过制定《市值管理制度》《年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》等并推进落实等举措，畅通与投资者互动沟通的渠道，积极争取股东投资回报，获得投资者与市场的理解和支持。

**管理提质方面**，重点以合规为首要前提，积极妥善推进防范化解经营风险，围绕管理提质增效的要求，进一步向管理要效益，保障企业行稳致远，通过制度体系建设与建章立制的完善、成立公司合规经营及风险防范工作小组等，全面加强招投标管理、加强营销费用管理、加强资金监管管理、加强工程结算管理、加强大宗资产处置管理、加强财务风险管控及核算管理、加强历史遗留问题处置管理、加强信访群访等问题管理、加强组织结构优化管理、加强利益冲突防控管理等各项管控合规的重要方面，进一步保障好企业合规、高效管理。

**安全风险方面**，公司始终将安全放在首位，以安全合规运行为底线，层层落实安全责任制，定期开展各类安全隐患排查与应急演练，全年未发生重大安全生产事故。同时，公司密切关注宏观经济政策及市场变化对项目的影响，提前制定应对预案，确保项目开发节奏与市场形势相匹配。目前，各项目总体按既定节点有序推进，以有力的安全保障为项目建设与企业发展的保驾护航。

### （三）深化改革导向，夯实长远发展根基支撑

**转型发展方面**，公司秉持光明食品产业基因，积极研究探索保障房开发建设、城市更新、城中村建设、租赁住房建设、民生保障、项目代建、城市服务等业务领域的机遇，深度参与上海临港新片区建设，把握乡村振兴和长三角一体化等契机，进一步强化公司与城市建设运营的关联。通过积极参与“三大工程”建设，加快推进浦东川沙六灶 03-04 地块、浦东惠南民乐 L07-02 地块等现有项目开发；通过上海金山城中村项目优化营销举措，协调区房管局研究“高端人才国际社区”方案，探索人才社区模式，争取租售政策、教育资源等政策支持；通过上海奉贤城中村项目的规划调整与银团融资，积极引入上海理工大学附属奉贤学校等教育资源，并持续洽谈合作。

**队伍建设方面**，公司结合回归战略和业务实际，围绕组织架构精简化、人员队伍精英化的目标，重点优化干部、员工结构及人数，通过改革优化、竞聘上岗、人才培养等路径机制，进一步提升管理效能和干部年轻化；通过薪酬机制改革、优化考核、履职评价，实施全员绩效考核，坚持奖罚分明，增量向核心岗位与骨干员工倾斜，通过优化管理指标与评分标准，将薪酬与绩效、经济效益挂钩，优化考核规则，提升精准度；通过薪酬绩效优化等方式，严格控制人工成本，保持职工工资合理水平，更好地适应当前行业调整趋势，实现人员规模与业务规模的合理匹配，保障公司行稳致远。

**党建引领方面**，在房地产行业深度调整的关键时期，光明地产党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大及二十届历次全会精神，严格按照光明食品集团党委决策部署，紧扣改革发展主线。围绕“改革年、攻坚年、稳定年”的定位，公司大力实施“领航、整改、沃土、堡垒、纪律、动力、灯塔、护航”八项工程，推动党建与业务深度融合。通过强化政治引领与组织保障，公司整体实现了“稳住基本盘、控住方向盘、扛住风险盘”的目标，为企业在外部复杂形势下的平稳运行提供了坚强支撑。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）良好的品牌影响力

公司控股股东为光明食品（集团）有限公司，公司是其重要成员企业之一，光明地产是上海上市公司协会理事单位，公司下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是上海市房地产行业协会理事单位，公司及其前身农房集团连续多年荣膺“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发稳健经营 10 强”。公司所开发的房地产项目获得过中国土木工程最高奖项——詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖——鲁班奖；上海市建筑工程最高奖——白玉兰奖等。

2025年，光明地产上下获得荣誉：

2025年2月，光明地产直属事业部所属宜兴鸿鹄地产开发有限公司荣获宜兴市2024年度“城镇建设明星企业”称号，直属事业部见习副总经理蒙向国荣获宜兴市2024年度“优秀企业家”称号。

2025年4月，光明地产第二事业部党支部“城市更新的攻坚者”、原旺都物业党支部“红色家园行动”荣获光明食品集团党建品牌；第一事业部党支部“保障房的护航者”、直属事业部党支部“紫砂红向光明”复评成功为光明食品集团党建品牌。

2025年5月，光明地产第一事业部2021-2023年度上海市文明单位复评获得通过。

2025年12月，在2025武汉城市更新发展交流会上，武汉市楼宇经济促进会正式公布2025年武汉市超甲级商务楼宇评定结果。武汉光明中心成功获评“超甲级写字楼”称号，成为武汉市推动楼宇经济提质效、促进城市更新发展的重要标杆之一。

## （二）完善的法人治理结构

公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及各专门委员会的决策和指导作用，完善各类议事规则，合法合规开展信息披露工作，建立健全独立董事工作机制，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东会、董事会、经营层职责明确，各董事、高级管理人员勤勉尽责，积极参加公司股东会、董事会等，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。公司结合行业新趋势、企业新动向，不断完善对各条线工作的精细化、精准化，不断夯实提升法人治理水平。

## （三）坚持高质量发展主基调

公司董事会通过积极研判与适应宏观变化，面对行业变局、市场变化、政策调整等因素的影响，聚焦提升企业管理水平，优化内部管理效能，围绕高质量发展的导向，持续推进管理的深化与效率的提升，重点通过战略引领、规范治理、组织架构、存量去化、控本增效、风险防范、人才建设、党建引领等方面的结构优化与能力提升，以全覆盖管理、全过程管控的强化，为企业的高质量发展积蓄动能。通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速回归上海、回归主业、回归效益的战略推进。聚焦“深耕上海”的战略布局，全力践行“让市民离不开光明”的愿景，推动从地产向资产的转变，努力成为光明总部实体化和综合城市服务功能的重要载体。

## （四）资金运作降本创新

在当前经济存在下行压力、房地产市场信心受到冲击的背景下，公司积极深化金融创新，致力降低融资成本。结合经营发展需求，拓宽融资渠道，盘活存量资产，公司通过中期票据、超短期融资券、公司债等业务，进一步调整和优化公司债务结构，降低财务费用，保障可持续发展。

## （五）创新协同的产业平台

公司聚焦产业，协同推进转型平台，聚焦美好生活的需求导向，积极参与到城市更新的进程中，从物业增值服务、商业经营管理、城市更新建设等产业切入点着手，助推公司持续向城市产业建设运营集成服务商迈进，加快将布局转化为业务，将模式转化为效益，将资源转化为资产。

## （六）精简高效的管理构架

公司经营层具有多年的行业经营经验，专业能力出色，市场意识敏锐。公司上下众志成城，具有很强的凝聚力与向心力。公司以“员工第一，崇尚奋斗，爱与尊重”为企业文化，将筑梦人生、造福社会、做强企业、成就员工全面融合，形成了高效的执行力。在公司的不断发展中，形成了一支想做事、能做事、做成事的优秀管理团队。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入44.78亿元，同比下降19.37%，实现归属于上市公司股东净利润-36.54亿元，同比下降285.26%，截至本报告期末，公司归母净资产61.98亿元，同比下降36.97%，总资产543.69亿元，同比下降8.72%。

## (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：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,478,450,497.95	5,554,180,924.15	-19.37
营业成本	4,165,940,731.19	5,128,155,337.01	-18.76
销售费用	224,999,376.66	354,030,057.88	-36.45
管理费用	340,071,322.15	472,681,020.53	-28.05
财务费用	973,281,732.56	949,271,705.49	2.53
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	555,964,507.69	-1,051,732,607.58	152.86
投资活动产生的现金流量净额	440,041,692.53	1,444,521,257.99	-69.54
筹资活动产生的现金流量净额	-788,439,410.43	-1,689,774,538.11	53.34
税金及附加	-150,667,968.86	-235,178,253.16	35.93
其他收益	22,876,848.63	10,886,574.96	110.14
投资收益	-251,573,657.94	870,120,504.12	-128.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-43,724,845.00	-90,711,630.29	51.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-157,333,227.24	-107,564,697.27	-46.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,902,894,919.66	-727,656,073.90	-161.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,933,215.68	87,255,146.46	-89.76
营业利润	-3,355,166,436.28	-981,737,489.23	-241.76
营业外收入	20,966,344.87	13,016,279.92	61.08
营业外支出	118,685,426.18	18,846,599.61	529.74
利润总额	-3,452,885,517.59	-987,567,808.92	-249.64
所得税费用	233,653,410.01	9,181,425.45	2,444.85
净利润	-3,686,538,927.60	-996,749,234.37	-269.86
少数股东损益	-32,910,561.83	-48,385,730.44	31.98
归属于母公司股东的净利润	-3,653,628,365.77	-948,363,503.93	-285.26
其他综合收益的税后净额	18,396,887.48	-21,614,057.05	185.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	18,396,887.48	-21,614,057.05	185.12
综合收益总额	-3,668,142,040.12	-1,018,363,291.42	-260.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,635,231,478.29	-969,977,560.98	-274.77
归属于少数股东的综合收益总额	-32,910,561.83	-48,385,730.44	31.98
基本每股收益(元/股)	-1.6394	-0.4255	-285.29
稀释每股收益(元/股)	-1.6394	-0.4255	-285.29

营业收入变动原因说明：主要是本期房产主业结转收入同比减少所致。

营业成本变动原因说明：主要是本期房产收入减少相应结转成本减少所致。

销售费用变动原因说明：主要是本期房产主业营销费用等同比减少所致。

管理费用变动原因说明：主要是本期行政费用等减少所致。

财务费用变动原因说明：主要是本期利息费用化同比增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期经营活动流出减少大于流入减少，导致同比增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期处置子公司收到的现金等减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期筹资活动流出减少大于流入减少，导致同比增加所致。

税金及附加变动原因说明：主要是本期房产主业土地增值税退税等同比减少所致。

其他收益变动原因说明：主要是本期债务重组收益等同比增加所致。

投资收益变动原因说明：主要是上期处置长期股权投资产生的投资收益所致。

其中：对联营企业和合营企业的投资收益变动原因说明：主要是母公司按持股比例承担合联营企业权益变动所致。

信用减值损失（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期应收款项坏账准备同比增加所致。

资产减值损失（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期下属子公司存货跌价准备计提同比增加所致。

资产处置收益（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期下属子公司固定资产处置收益同比减少所致。

营业利润变动原因说明：主要是本期房产主业经营利润同比减少所致。

营业外收入变动原因说明：主要是本期下属子公司补偿款等收入同比增加所致。

营业外支出变动原因说明：主要是本期下属子公司诉讼预计赔偿损失同比增加所致。

利润总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

所得税费用变动原因说明：主要是下属子公司本期冲回可抵扣亏损确认的可抵扣暂时性差异所致。

净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

少数股东损益变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期亏损减少所致。

归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

其他综合收益的税后净额变动原因说明：主要是本期权益法核算的长期股权投资其他综合收益变动所致。

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额变动原因说明：主要是本期权益法核算的长期股权投资其他综合收益变动所致。

综合收益总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润减少所致。

归属于母公司所有者的综合收益总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润减少所致。

归属于少数股东的综合收益总额变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期亏损减少所致。

基本每股收益(元/股)变动原因说明：主要是本期房产主业利润减少所致。

稀释每股收益(元/股)变动原因说明：主要是本期房产主业利润减少所致。

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

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

详见下列表格

### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发及配套	4,022,201,427.51	3,701,411,586.59	7.98	-11.32	-11.76	增加0.46个百分点
物业及租赁	329,297,352.00	314,918,483.49	4.37	-34.67	-25.91	减少11.32个百分点
其他	2,091,508.09	869,160.00	58.44	-99.33	-99.68	增加46.05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	4,048,938,410.53	3,695,402,499.95	8.73	-16.43	-16.04	减少0.42个百分点
华中地区	131,866,593.69	122,606,446.72	7.02	-46.25	-53.15	增加13.70个百分点
华南地区	21,919,431.55	19,575,545.34	10.69	-11.95	-11.81	减少0.14个百分点
西南地区	150,865,851.83	179,614,738.07	-19.06	-36.00	-13.20	减少31.27个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司房地产开发实现营业收入 40.22 亿元，同比减少 11.32%，主要是由于公司商品房业务收入结转同比减少所致；公司物业及租赁实现营业收入 3.29 亿元，同比减少 34.67%，主要是由于业务规模同比减少所致；公司其他产业实现营业收入 0.02 亿元，同比减少 99.33%，主要是由于业务规模减少导致。房地产开发业务主要集中在上海、江苏、浙江等区域。

### (2) 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

### (4) 成本分析表

单位：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	土地成本	1,280,276,307.36	31.87	1,622,258,537.62	33.16	-21.08	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
房地产	建造成本	2,421,135,279.23	60.27	2,572,397,988.56	52.58	-5.88	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
物业及租赁	料工费	314,918,483.49	7.84	425,024,994.35	8.69	-25.91	主要是业务规模影响所致。
其他	料工费	869,160.00	0.02	272,477,262.98	5.57	-99.68	主要是业务规模影响所致。

### 成本分析其他情况说明

从成本明细来看，土地成本与建造成本合计占比增加，主要是本期非房板块业务规模减少所致。物业及租赁成本占比减少，主要是业务规模影响所致。其他业务成本占比减少，主要是非房板块其他业务规模减少所致。

### (5) 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

《第八节财务报告》“七、合并范围的变更”

### (6) 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

### (7) 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

#### 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178,305.34万元，占年度销售总额39.81%；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%。

前五名销售客户

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	上海市浦东新区大团镇人民政府	47,605.97	10.63
2	上海市浦东新区川沙新镇人民政府	43,500.33	9.71
3	上海浦惠投资有限公司	40,263.75	8.99
4	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	33,648.27	7.51
5	上海陆家嘴（集团）有限公司	13,287.02	2.97
合计	/	178,305.34	39.81

前五名供应商采购额58,657.90万元，占年度采购总额15.30%；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%。

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	上海域邦建设集团有限公司	15,388.76	4.01
2	中交第三航务工程局有限公司	13,414.06	3.50
3	上海悦都劳务派遣有限公司	10,911.52	2.85
4	江苏天目建设集团有限公司	12,104.51	3.16
5	上海建工集团股份有限公司	6,839.05	1.78
合计	/	58,657.90	15.30

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

**B. 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

**C. 报告期内公司存在贸易业务收入**

适用 不适用

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

单位：万元

项目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)
销售费用	22,499.94	35,403.01	-36.45
管理费用	34,007.13	47,268.10	-28.05
财务费用	97,328.17	94,927.17	2.53

**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

**(3) 情况说明**

□适用 √不适用

**(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**

□适用 √不适用

**5、现金流**

√适用 □不适用

现金流量项目	本期数	上年同期数	变动比率(%)	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	3,517,245,020.00	5,199,901,114.92	-32.36	主要是本期下属子公司收到房款减少所致。
收到的其他与经营活动有关的现金	1,041,410,477.44	542,028,916.29	92.13	主要是本期收到企业间往来同比增加所致。
购买商品、接收劳务支付的现金	1,623,054,588.19	4,624,676,511.57	-64.90	主要是本期支付工程款等支出同比减少所致。
支付的各项税费	370,679,554.20	872,783,080.28	-57.53	主要是本期房产主业支付的各项税费同比减少所致。
支付的其他与经营活动有关的现金	1,941,725,113.16	1,077,878,015.10	80.14	主要是本期支付企业间往来增加所致。
经营活动产生的现金流出小计	4,229,005,291.94	6,987,832,977.34	-39.48	主要是本期支付工程款等减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	555,964,507.69	-1,051,732,607.58	152.86	主要是本期经营活动流出减少大于流入减少，导致同比增加所致。
收回投资所收到的现金		9,800,000.00	-100.00	主要是上期收回信托保债基金所致。
取得投资收益所收到的现金		18,698,305.89	-100.00	主要是上期收到合联营企业投资收益所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	219,737,282.63	90,883,992.43	141.78	主要是本期处置固定资产等收到的现金增加所致。
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额	57,595,155.03	1,004,026,500.62	-94.26	主要是本期处置子公司收到的现金减少所致。
收到的其他与投资活动有关的现金	165,078,609.59	406,598,817.78	-59.40	主要是本期收到合联营企业前期垫款减少所致。

投资活动现金流入小计	442,411,047.25	1,530,007,616.72	-71.08	主要是本期处置子公司收到的现金等减少所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,369,354.72	85,486,358.73	-97.23	主要是本期下属子公司支付在建工程款同比减少所致。
投资活动现金流出小计	2,369,354.72	85,486,358.73	-97.23	主要是本期下属子公司支付在建工程款等同比减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	440,041,692.53	1,444,521,257.99	-69.54	主要是本期处置子公司收到的现金等减少所致。
吸收投资所收到的现金		8,260,600.00	-100.00	主要是上期下属子公司收到少数股东投资款所致。
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,260,600.00	-100.00	主要是上期下属子公司收到少数股东投资款所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	30,936,150.00	101,465,663.66	-69.51	主要是本期下属子公司收到少数股东的前期垫款同比减少所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	64,484,562.23	181,466,379.54	-64.46	主要是本期下属子公司支付少数股东股利同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-788,439,410.43	-1,689,774,538.11	53.34	主要是本期筹资活动流出减少大于流入减少，导致同比增加所致。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,705.08	368,331.05	-98.45	主要是下属子公司外币结算业务汇率变化本期同比减少所致。
现金及现金等价物净增加额	207,572,494.87	-1,296,617,556.65	116.01	主要是经营活动现金流量净额及筹资活动现金流量净额同比增加所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司于2025年10月13日分别召开了第九届董事会战略委员会第十五次会议、第九届董事会第三十五次会议，均审议通过了《关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权的议案》，同意公司全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权。经审计评估、国资备案程序，2025年10月20日至2025年11月17日，锦如置业60%股权及相应债权经联交所公开挂牌，期间征集到一个意向受让方为上海欣影置业有限公司，按联交所交易规则，确定上海欣影为受让方。华都集团与上海欣影签署了《上海市产权交易合同》，交易价格为10260.9672万元。华都集团已收到联交所出具的《产权交易凭证》(NO. 20250404)，根据相关规定所需办理的产权交易已完成，已全额收到本次交易价格10260.9672万元。

本次交易符合上市公司自身战略定位及当前房地产市场状况，有利于公司当前快速回笼投入，交易完成后华都集团不再持有锦如置业股权，上市公司不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财以及其占用上市公司资金等情况。具体内容分别详见2025年10月14日、2025年12月10日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的（临2025-055）、（临2025-056）、（临2025-076）。

上述股权转让对当年度利润总额影响为2397.81万元。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1、资产及负债状况

单位：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
应收票据	0.00	0.00	108,870,000.00	0.18	-100.00	主要是下属子公司本期收回应收票据所致。
预付款项	684,665,307.93	1.26	1,380,983,480.38	2.32	-50.42	主要是下属子公司本期外购安置房款达到交付条件

						转入开发产品所致。
合同资产	1,048,782.22	0.00	3,973,772.20	0.01	-73.61	主要是下属子公司本期工程建设合同资产减少所致。
持有待售资产	13,241,547.43	0.02	0.00	0.00	100.00	主要是下属子公司本期与政府签订收储意向形成的待售资产。
其他流动资产	608,904,275.31	1.12	892,573,588.35	1.50	-31.78	主要是下属子公司本期预交税金及留抵增值税减少所致。
固定资产	651,659,142.27	1.20	299,577,227.25	0.50	117.53	主要是下属子公司本期自持物业达到交付条件转入固定资产所致。
递延所得税资产	319,844,598.58	0.59	519,259,404.35	0.87	-38.40	主要是下属子公司本期冲回可抵扣亏损确认的可抵扣暂时性差异所致。
其他非流动资产	48,170,243.90	0.09	74,170,392.28	0.12	-35.05	主要是下属子公司本期住房物业保修金减少所致。
预收款项	21,490,163.69	0.04	10,258,574.11	0.02	109.48	主要是下属子公司预收物业费增加所致。
应付职工薪酬	31,891,628.50	0.06	53,837,991.66	0.09	-40.76	主要是本期工资薪酬计提同比减少所致。
应交税费	252,588,019.33	0.46	578,008,526.48	0.97	-56.30	主要是下属子公司本期土地增值税等计提同比减少所致。
一年内到期的非流动负债	1,546,904,608.57	2.85	3,883,587,809.83	6.52	-60.17	主要是本期归还一年内到期的银行借款及中期票据所致。
其他流动负债	206,918,477.08	0.38	309,998,734.41	0.52	-33.25	主要是下属子公司待转销项税减少所致。
长期借款	14,728,959,839.89	27.09	21,974,175,953.77	36.89	-32.97	主要是本期归还借款所致。
长期应付职工薪酬		0.00	101,326.10	0.00	-100.00	主要是辞退福利等长期职工薪酬转入一年内到期非流动负债所致。
预计负债	81,841,862.95	0.15	4,384,002.04	0.01	1,766.83	主要是下属子公司诉讼预计赔偿损失等所致。
递延收益	242,706,174.70	0.45	24,196,863.75	0.04	903.05	主要是下属子公司取得政府收储补偿款所致。
其他非流动负债	9,086,392,889.79	16.71	16,321,986.71	0.03	55,569.65	主要是本期股东往来增加所致。
其他综合收益	-3,217,169.57	-0.01	-21,614,057.05	-0.04	85.12	主要是本期权益法核算的长期股权投资其他综合收益变动所致。
未分配利润	1,699,343,535.05	3.13	5,352,971,900.82	8.99	-68.25	主要是本期房产主业利润减少所致。
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	6,197,834,761.23	11.40	9,833,066,239.52	16.51	-36.97	主要是本期房产主业利润减少所致。

## 2、境外资产情况

适用 不适用

### 3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 141.52 亿元，详见财务报表附注“所有权或使用权受限资产”。

### 4、其他说明

适用 不适用

#### (四)行业经营性信息分析

适用 不适用

##### 房地产行业

2025年，房地产行业仍处于深度调整阶段，年内中央及地方政府持续出台各类优化政策，“两会”首次将“稳住楼市股市”和“建设好房子”写入总体要求，“十五五规划建议”中也明确要推动房地产高质量发展，年内行业总体仍处于“止跌回稳”的过程中，市场需求分化加剧、客户信心修复滞后、行业公司出清加速等问题仍制约行业的恢复进程。在此背景下，促销售、抓回笼、精管理、控风险，保障现金流安全稳健仍然是重中之重。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发地块名称	项目公司名称	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	扬州华利项目 A 块	扬州华利置业有限公司	江苏省扬州市	18,542	0.00	27,813	是	20,860	75
2	竹海岭上 B 号/E 号地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	江苏省宜兴市	152,789	0.00	154,317	是	143,515	93
3	竹海岭上 J 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	11,401	0.00	11,515	是	10,709	93
4	竹海岭上 MK 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	104,389	0.00	105,432	是	98,052	93
5	邯郸项目	邯郸市望源房地产开发有限公司	河北省邯郸市	129,742	0.00	345,113	是	264,012	76.5
6	杭州湾项目	宁波嘉佳置业有限公司	浙江省杭州市	30,000	0.00	147,450	否	0.00	100
7	湖州图影 12 号地块	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江省湖州市	8,747	0.00	39,362	是	36,606	93
8	云南省昆明市 KCC011-63-A1	云南光明紫博置业有限公司	云南省昆明市	104,120	0.00	385,242	是	196,474	51

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	项目公司	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)	2025年新开工(平方米)	在建建筑面积(平方米)	2025年竣工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	江苏省镇江市	镇江 4-5 项目	镇江广丰房地产有限公司	住宅	竣工项目	105,087.00	136,614.00	206,996.00	0.00	0.00	0.00	205,167.00	202,649.00	202,651.00
2	广西南宁市	南宁那黄村 3、4 号地块项目	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅	竣工项目	76,430.00	305,384.00	411,762.00	0.00	0.00	0.00	411,762.00	181,400.00	179,503.00
3	河南省郑州市	农房 索河湾三期	郑州农工商华臻置业有限公司	住宅商业	在建项目	168,155.00	334,019.00	445,250.00	0.00	166,316.00	0.00	278,934.00	228,921.00	187,203.00

4	浙江省 杭州市	千岛湖项目	杭州千岛湖立元置业有限公司	住宅	在建项目	239,948.00	175,161.00	254,937.00	0.00	21,580.00	0.00	233,357.00	243,286.00	207,298.00
5	上海市 金山区	金山G6项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	172,501.00	388,127.00	525,416.00	0.00	0.00	0.00	525,416.00	924,157.00	923,950.00
6	上海市 金山区	金山海光项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	93,867.00	234,545.00	339,233.00	0.00	339,233.00	0.00	0.00	663,196.00	524,620.00
7	上海市 奉贤区	奉贤金汇镇11-03地块项目	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	40,388.00	80,776.00	114,859.00	0.00	0.00	0.00	114,859.00	79,492.00	79,492.00
8	湖南省 长沙市	光明-碧桂园培文府锦园项目	长沙碧明房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	105,473.00	231,926.00	294,911.00	0.00	0.00	0.00	294,911.00	211,802.00	217,753.00
9	山东省 烟台市	烟台项目	烟台平土房地产有限公司	住宅	在建项目	135,981.00	160,969.00	226,218.00	0.00	90,494.00	0.00	135,724.00	102,469.00	161,332.00
10	浙江省 杭州市	余杭华润项目	杭州润昕置业有限公司	住宅	竣工项目	82,281.00	164,492.00	238,148.00	0.00	0.00	0.00	238,148.00	367,209.00	367,209.00
11	江苏省 徐州市	光明泉城熙悦项目	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	住宅	竣工项目	115,444.00	253,847.00	235,720.00	0.00	0.00	0.00	235,720.00	103,490.00	103,490.00
12	江苏省 常州市	常州辽河路地块百俊	常州百俊房地产开发有限公司	住宅 商业	竣工项目	74,337.00	167,973.00	226,375.00	0.00	0.00	0.00	226,375.00	199,200.00	199,014.00
13	江苏省 常州市	常州光华路项目亿泰	常州亿泰房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	77,779.00	171,368.00	227,542.00	0.00	0.00	0.00	227,542.00	240,096.00	239,184.00
14	江苏省 常州市	常州JZX20181403(荷园)	常州明城置业发展有限公司	住宅	在建项目	86,303.00	189,867.00	245,712.00	0.00	1,032.00	0.00	244,680.00	260,800.00	257,232.00
15	四川省 成都市	成都青白江凤凰新城项目	四川雅灿房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	56,005.00	110,210.00	154,673.00	0.00	0.00	0.00	154,673.00	140,137.00	139,787.00
16	江苏省 吴江市	吴江汾湖五院北项目	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	住宅	竣工项目	69,692.00	125,422.00	171,762.00	0.00	0.00	0.00	171,762.00	210,892.00	210,892.00
17	上海市 浦东新区	松江洞泾二号地块	上海汇旭置业有限公司	住宅	竣工项目	61,170.00	73,405.00	110,386.00	0.00	0.00	0.00	110,386.00	283,300.00	283,300.00
18	上海市 浦东新区	三林动迁房项目4块地	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	竣工项目	95,087.00	190,175.00	253,038.00	0.00	0.00	0.00	253,038.00	207,800.00	207,800.00

19	湖北省武汉市	武汉蔡甸项目	武汉明利房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	66,676.00	180,271.00	239,446.00	0.00	0.00	0.00	239,446.00	171,780.00	151,060.00
20	上海市奉贤区	南桥新城项目	农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	42,647.00	68,235.00	107,208.00	0.00	0.00	0.00	107,208.00	215,751.00	215,751.00
21	浙江省湖州市	图影六块地	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	住宅	在建项目	218,946.00	431,391.00	545,179.00	0.00	107,183.00	56,495.90	494,491.90	390,100.00	344,796.00
22	云南省昆明市	昆明项目	云南光明紫博置业有限公司	住宅	竣工项目	108,486.00	380,186.00	560,722.00	0.00	0.00	0.00	560,722.00	321,000.00	320,209.00
23	江苏省常州市	常州三毛项目(龙运天城)	常州天宸房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	108,486.00	238,669.00	320,443.00	0.00	0.00	0.00	320,443.00	389,716.00	381,561.00
24	江苏省常州市	常州钟楼区荷园1号地块项目	常州明瑞房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	53,109.00	116,839.00	153,058.00	0.00	0.00	0.00	153,058.00	165,293.00	165,817.00
25	江苏省常州市	常州新北区JZX20191201号地块	常州百瑞房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	80,867.00	179,602.00	231,706.00	0.00	0.00	0.00	231,706.00	143,877.00	142,570.00
26	四川省成都市	成都龙泉驿区龙泉街道项目	成都辰禧置业有限公司	住宅	竣工项目	78,295.00	119,711.00	181,649.00	0.00	0.00	0.00	181,649.00	168,224.00	180,095.00
27	浙江省宁波市	宁波北仑cCX09-01A地块 春晓	宁波骏茂房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	105,666.00	211,332.00	278,773.00	0.00	0.00	0.00	278,773.00	244,236.00	244,956.00
28	江西省南昌市	江西南昌滨江上品项目	江西晟城房地产开发有限公司	住宅	在建项目	141,399.00	291,534.00	379,579.00	0.00	137,699.00	0.00	241,880.00	183,090.00	200,965.00
29	湖北省武汉市	武汉东西湖江悦蘭园项目 葛洲坝	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	47,315.00	142,327.00	204,488.00	0.00	0.00	0.00	204,488.00	183,050.00	169,262.00
30	湖北省武汉市	武汉东西湖国风上观项目	武汉明泰置业有限公司	住宅	竣工项目	45,231.00	122,124.00	158,899.00	0.00	0.00	0.00	158,899.00	164,933.00	162,246.00
31	浙江省金华	金华江东镇商住用地北侧1#地块	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	住宅	竣工项目	18,577.00	31,553.00	45,169.00	0.00	0.00	0.00	45,169.00	28,936.00	30,436.00
32	浙江省金华市	金华江东镇商住用地北侧2#地块	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	住宅	竣工项目	7,073.00	10,530.00	14,811.00	0.00	0.00	0.00	14,811.00	9,440.00	10,940.00

33	江苏省常州市	荷园三号	常州明宏置业有限公司	住宅	竣工项目	55,038.00	121,083.00	156,557.00	0.00	0.00	0.00	156,557.00	168,000.00	167,712.00
34	广西柳州市	柳州桂柳路南侧55亩地块	柳州同鑫房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	36,848.00	66,324.00	93,903.00	0.00	0.00	0.00	93,903.00	82,018.00	76,092.00
35	江苏省徐州市	徐州彭祖大道北侧项目	徐州美君房地产有限公司	住宅商业	竣工项目	70,905.00	170,172.00	227,526.00	0.00	0.00	0.00	227,526.00	41,747.00	41,747.00
36	浙江省宁波市	宁波江北区05地块/宁波孔浦万科	宁波明科置业有限公司	住宅商业	竣工项目	74,370.00	143,494.00	204,585.00	0.00	0.00	0.00	204,585.00	148,777.00	153,036.00
37	浙江省宁波市	宁波江北区JB12-01-19a地块/宁波祥生	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	65,854.00	131,708.00	179,300.00	0.00	0.00	0.00	179,300.00	133,933.00	133,933.00
38	江苏省宜兴市	宜兴竹海岭上项目(A2)	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	竣工项目	28,666.00	30,241.00	54,139.00	0.00	0.00	0.00	54,139.00	264,094.00	225,007.00
39	江苏省宜兴市	宜兴小镇H地块	宜兴鸿海置业有限公司	商业	竣工项目	47,725.00	40,529.00	57,582.00		57,582.00	57,582.47	57,582.47	0	0
40	江苏省宜兴市	光明小镇L、F	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	在建项目	41,026.00	41,306.00	70,975.00	0.00	70,975.00	0.00	0.00	88,000.00	16,900.00
41	江苏省宜兴市	竹海岭G地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	商业	在建项目	18,464.00	14,916.00	24,846.00	0.00	24,846.00	0.00	0.00	38,435.00	41,582.00
42	重庆市渝北区	重庆市渝北区两路组团分区项目	重庆明渝房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	65,534.00	98,296.00	137,295.00	0.00	0.00	0.00	137,295.00	129,413.00	127,509.00
43	上海市杨浦区	万阳118二期	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	6,526.00	16,315.00	27,534.00	0.00	0.00	0.00	27,534.00	96,945.00	96,945.00
44	江苏省宜兴市	青龙山项目	宜兴宝明房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	308,554.00	469,919.00	659,288.00	0.00	178,293.00	0.00	480,995.00	514,718.00	500,697.00
45	广西南宁市	南宁(2#)(7#)地块	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅商业	竣工项目	45,784.00	183,137.00	262,828.00	0.00	0.00	0.00	262,828.00	178,700.00	162,939.00
46	广西南宁市	南宁(5#)地块	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅、商业	在建项目	45,355.00	181,375.00	252,111.00	0.00	113,212.00	75,847.27	214,746.27	114,383.00	112,046.00
47	江苏省镇江市	镇江2-4地块	镇江联启房地产开发有限公司	住宅	在建项目	71,324.00	117,684.00	159,569.00	0.00	105,495.00	0.00	54,074.00	48,337.00	37,768.00

48	湖北省武汉市	武汉经开076项目	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	90,556.00	226,390.00	313,446.00	0.00	22,250.00	0.00	291,196.00	118,002.00	117,988.00
49	上海市松江区	洞泾一号	上海城明置业有限公司	住宅	竣工项目	65,093.00	78,112.00	116,599.00	0.00	0.00	0.00	116,599.00	87,821.00	87,821.00
50	上海市浦东新区	川沙08-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	竣工项目	35,612.00	71,224.00	95,686.00	0.00	95,686.00	95,275.60	95,275.60	79,051.00	79,048.00
51	上海市浦东新区	临港K07-05	上海汇琪置业有限公司	商业、办公	竣工项目	9,044.00	27,131.00	42,032.00	0.00	42,032.00	44,679.30	44,679.30	65,727.00	62,821.00
52	上海市浦东新区	川沙03-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	竣工项目	43,704.00	87,407.00	116,636.00	0.00	116,636.00	116,174.50	116,174.50	96,277.00	96,271.00
53	山东省菏泽市	菏泽三期	山东菏泽平土房地产有限公司	住宅	在建项目	39,152.00	91,170.00	116,577.00	0.00	54,050.00	37,420.02	99,947.02	210,000.00	57,393.00
54	上海市浦东新区	三林03-03	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	竣工项目	22,672.00	45,344.00	63,960.00	0.00	0.00	0.00	62,300.00	58,203.00	58,201.00
55	上海市浦东新区	大团15-05	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	33,342.00	66,683.00	92,984.00	0.00	0.00	0.00	92,379.00	67,706.00	67,705.00
56	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项目H04-02地块	上海临皓置业有限公司	住宅	在建项目	139,323.00	320,444.00	484,978.00	0.00	484,978.00	0.00	0.00	531,287.00	531,116.00
57	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项目H06-01、H16-04地块	上海临皓置业有限公司	住宅	竣工项目	98,473.00	222,142.00	325,863.00	0.00	0.00	0.00	325,795.00	366,151.00	365,974.00
58	上海市浦东新区	川沙03-04	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	竣工项目	36,483.00	72,965.00	98,515.00	0.00	98,515.00	98,873.30	98,873.30	133,863.00	133,863.00
59	上海市浦东新区	惠南07-02	上海汇郡置业有限公司	住宅	新开工项目	31,245.00	56,240.00	80,849.00	0.00	80,849.00	0.00	0.00	103,421.00	81,006.00

注1：39 宜兴小镇H地块与38 宜兴竹海岭上项目(A2)，合计总投资额为264094万元。

注2：39 宜兴小镇H地块与38 宜兴竹海岭上项目(A2)，合计报告期末实际投资额为225007万元。

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	项目公司名称	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	每平方米平均售价(元/㎡)	销售金额(万元)	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	上海市金山区	光明金山府	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅、车位	121,217.63	14,487.54	23,153.43	33,543.62	7,737.00	18,245.62	9,622.53
2	浙江省湖州市	光明梦想城	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	住宅、商业、车位	124,645.15	4,843.82	14,615.11	7,079.30	6,339.89	9,491.61	2,755.75
3	上海市浦东新区	光明星城	上海临皓置业有限公司	住宅	36,037.78	22,426.00	20,987.44	47,066.44	21,275.73	46,614.61	140,396.53
4	江苏省吴江市	光明湖滨花园、环湖花园	吴江明乐房地产开发有限公司	住宅、商业	48,559.54	0.00	-	0.00	0.00	0.00	36,069.38
5	湖北省武汉市	经开印湖云著	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	住宅	36,237.09	30,897.44	11,683.31	36,098.44	37,753.36	41,853.13	12,663.98
6	浙江省杭州市	光明青溪华府	杭州千岛湖立元置业有限公司	住宅、商业、车位	62,245.63	10,632.53	10,034.25	10,668.94	10,274.19	9,657.15	610.89
7	上海市浦东新区	光明汇兆置业	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	动迁房	18,847.04	12,223.46	12,728.57	15,558.71	144,806.00	150,383.86	69,972.91
8	山东省菏泽市	光明御河丹城	山东菏泽平土房地产有限公司	住宅、商业、车位、储藏室	92,785.00	26,314.59	4,708.86	12,391.17	28,365.90	11,935.40	1,777.46
9	江苏省吴江市	光明光樾华庭	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	住宅	35,669.83	340.96	17,478.64	595.95	672.20	1,111.12	2,994.58
10	上海市浦东新区	光明汇慈	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	动迁房	3,227.71	8,959.26	9,917.00	8,884.90	57,973.95	54,873.88	7,588.52
11	广西省南宁市	光明城市	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅、车位	80,209.08	26,645.81	11,444.45	30,494.66	62,772.63	69,842.18	5,191.15
12	河南省郑州市	光明索河湾	郑州农工商华臻置业有限公司	住宅、车位、商业	97,397.68	2,253.82	5,506.74	1,241.12	1,784.07	995.57	1,987.26
13	江苏省常州市	荷樾府	常州明城置业发展有限公司	住宅、车位	30,620.26	23,478.00	10,364.40	24,333.53	22,452.18	22,164.79	1,284.07
14	上海市青浦区	光明西郊乐缤纷	上海农工商房地产置业有限公司	商业、车位	21,976.75	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
15	湖南省长沙市	光明E城	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	商业、办公、车位	25,507.37	4,463.43	5,940.08	2,651.31	1,020.00	178.38	0.00
16	江西省南昌市	滨江上品	南昌明伯置业有限公司	住宅	47,617.65	0.00	-	0.00	3,614.80	3,016.84	1,415.08
17	江苏省宜兴市	光明小镇	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	商业、住宅、车位	9,460.09	13,600.65	9,008.07	12,251.56	10,794.43	8,164.21	734.04
18	湖北省武汉市	武汉光明府	武汉明利房地产开发有限公司	住宅、车位、商业	80,774.73	2,762.11	5,188.38	1,433.09	3,169.89	2,041.11	913.85
19	江苏省宜兴市	龙运天城-光明府	宜兴宝明房地产开发有限公司	住宅、商业、车位	9,901.86	17,169.61	10,903.28	18,720.50	17,525.21	18,118.20	11,109.79

光明房地产集团股份有限公司2025年年度报告

20	江苏省镇江市	悦山园	镇江联启房地产开发有限公司	住宅	14,487.27	14,507.67	8,000.00	11,606.14	0.00	0.00	22,193.93
21	湖北省武汉市	江悦澜园	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	住宅、车位、商业	22,006.87	13,823.80	6,619.01	9,149.99	12,677.27	7,729.35	20,558.60
22	江苏省吴江市	国风云樾	苏州绿森不动产开发有限公司	住宅、车位	26,945.35	125.16	15,580.06	195.00	246.80	394.50	637.34
23	云南省昆明市	光明璟宸	云南光明紫博置业有限公司	住宅、车位	48,853.52	24,969.43	5,814.60	14,518.71	23,975.87	12,815.80	10,848.10
24	湖北省武汉市	国风上观	武汉明泰置业有限公司	住宅、商业、车位	39,423.23	9,779.69	6,397.80	6,256.85	9,537.65	5,831.41	897.79
25	上海市杨浦区	光明万阳	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	动迁房	4,847.33	192.09	63,179.30	1,213.61	4,648.33	7,326.54	921.36
26	江苏省宜兴市	宜兴光明英伦尊邸	农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	车位、住宅、商业、储藏室	42,596.75	694.25	4,119.55	286.00	1,068.00	244.26	9,743.53
27	湖北省武汉市	光明上海公馆	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	车位	50,138.23	1,966.15	1,580.30	310.71	1,753.18	294.53	34.66
28	山东省烟台市	光明海上海	烟台平土房地产有限公司	住宅、商业、车位、储藏室	50,736.21	2,016.69	4,656.22	939.02	2,417.70	1,266.22	4,592.53
29	上海市浦东新区	光明汇晟	上海汇晟房地产有限公司	动迁房	55,824.01	239.80	13,106.33	314.29	0.00	0.00	2,952.41
30	浙江省宁波市	光明褐石公元	农工商房地产集团舟山置业有限公司	住宅、商业、车位、储藏室	193.81	14,439.17	3,153.39	4,553.23	2,357.56	3,960.57	0.00
31	江苏省南通市	光明幸福天地	南通农房虹阳置业有限公司	商业、车位、储藏室	10,166.99	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
32	江苏省宜兴市	龙运天城-宝龙世家	宜兴宝明房地产开发有限公司	商业、车位、住宅	14,760.80	6,872.36	12,296.90	8,450.87	3,006.87	3,569.37	6,524.68
33	浙江省杭州市	光明富春江花苑	桐庐飘鹰置业有限公司	住宅、车位	11,704.25	2,965.11	8,790.46	2,606.47	2,172.76	1,793.04	870.84
34	江苏省常州市	常州光明光樾华庭	常州明瑞房地产开发有限公司	住宅、商业、车位	11,444.97	608.73	9,934.58	604.75	472.76	396.07	104.79
35	江苏省常州市	拾光里	常州明宏置业有限公司	住宅、车位、商业	13,643.51	7,763.38	8,539.11	6,629.24	5,627.86	5,832.56	1,935.68
36	四川省成都市	光明蓉府	四川光明牧桦置业有限公司	住宅、车位、商业	31,226.03	2,061.94	7,669.04	1,581.31	1,353.10	477.75	829.63
37	上海市金山区	光明留贤景园	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	动迁房	6,207.31	2,007.22	9,964.03	2,000.00	0.00	0.00	0.00
38	重庆市	重庆拾光里	重庆明渝实房地产开发有限公司	住宅、车位	57,246.38	16,221.28	6,324.84	10,259.69	16,588.38	9,651.14	1,342.49
39	上海市嘉定区	光明D9空间	上海锦如置业有限公司	办公、车位	0.00	16,499.72	1,325.10	2,186.38	83.63	16.48	0.00
40	江苏省镇江市	光明风景城邦	镇江兴兆房地产开发有限公司	商业、车位、住宅	6,192.67	915.28	4,781.70	437.66	725.47	284.19	0.00
41	四川省成都市	星徽城	四川雅灿房地产开发有限公司	车位	20,886.92	2,010.99	1,009.45	203.00	1,937.90	1,090.47	133.58
42	江苏省徐州市	光明泉城熙悦	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	住宅、商业、储藏室、车位	22,114.82	3,668.38	4,620.37	1,694.93	3,490.12	1,444.78	223.87
43	浙江省金华市	金华东润花园	金华光明房地产投资有限公司	住宅、商业、车位	0.00	8,270.13	6,187.38	5,117.04	9,117.33	4,806.39	0.00
44	江苏省常州市	龙运天城	常州天宸房地产开发有限公司	车位、住宅、商业	9,133.60	6,751.60	3,628.77	2,450.00	7,496.03	3,135.31	0.00

光明房地产集团股份有限公司2025年年度报告

45	浙江省杭州市	御清城	杭州润昕置业有限公司	车位、储藏室	7,303.87	510.00	12,431.37	634.00	600.00	464.35	24.00
46	广西省柳州市	揽山庭	柳州同鑫房地产开发有限公司	住宅、车位	445.66	501.67	10,052.17	504.29	3,269.42	2,058.32	6,401.75
47	江苏省溧阳市	光明燕山1号	农工商房地产(集团)溧阳明豪置业有限公司	车位、储藏室	6,734.09	362.02	3,762.14	136.20	365.85	111.17	0.00
48	江苏省无锡市	玺悦珑庭	无锡明景置业有限公司	车位、住宅	13,425.59	336.93	2,967.98	100.00	108.00	69.72	0.00
49	上海市崇明区	光明墅	上海光明明昱置业有限公司	住宅、车位	1,401.12	19,763.20	1,703.70	3,367.05	988.34	3,091.79	0.00
50	湖南省长沙市	培文府	长沙碧明房地产开发有限公司	住宅、车位	7,903.45	0.00	-	0.00	255.22	179.68	362.64
51	江苏省镇江市	樾林苑	镇江广丰房地产有限公司	车位、住宅	8,739.42	38.16	5,723.27	21.84	159.69	147.99	302.92
52	浙江省杭州市	右岸澜庭	农工商房地产(集团)有限公司	车位	12,760.00	315.00	3,772.70	118.84	264.00	93.43	0.00
53	上海市松江区	尚云里	上海城明置业有限公司	车位、住宅	11,174.67	281.16	4,438.75	124.80	232.56	83.67	0.00
54	四川省成都市	璟悦天著	成都辰禧置业有限公司	车位、住宅	16,140.79	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
55	广西省南宁市	光明时光集	南宁国粮房地产开发有限公司	商业、车位	0.00	10,233.86	1,117.99	1,144.14	10,191.51	1,085.50	0.00
56	江苏省常州市	璞樾门第	常州亿泰房地产开发有限公司	车位	2,443.31	54.86	4,119.58	22.60	411.35	56.51	0.00
57	安徽省池州市	光明英伦天地	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	商业	8,594.81	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
58	江苏省溧阳市	光明风景英伦	农工商房地产(集团)溧阳明胜置业有限公司	车位、储藏室、住宅、商业	48,344.21	1,943.55	280.41	54.50	932.10	50.00	0.00
59	重庆市	映月台	重庆天惠房地产开发有限公司	住宅、商业、车位	25,387.52	0.00	-	0.00	32.02	6.58	160.10
60	广西省南宁市	光明澜湾九里	南宁国粮房地产开发有限公司	住宅、车位、储藏室	0.00	16,447.90	461.21	758.60	16,359.30	1,022.19	0.00
61	上海市松江区	光明松江府	上海中景房产有限责任公司	车位	2,427.20	4,995.48	1,889.61	943.95	972.00	126.21	0.00
62	江苏省扬州市	光明朗悦华府	扬州华利置业有限公司	车位	13,552.71	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
63	浙江省宁波市	光明领尚	农工商房地产集团宁波置业有限公司	车位	4,407.90	526.11	3,904.13	205.40	528.90	195.62	0.00
64	上海市奉贤区	光明九胤	农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	车位	8,438.84	112.02	2,838.78	31.80	112.02	29.17	0.00
65	江苏省宜兴市	光明陶里文化广场	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	住宅、车位、商业	0.00	10,288.85	1,274.73	1,311.55	7,627.45	1,031.27	0.00
66	浙江省宁波市	世纪滨江	宁波明科置业有限公司	商业、办公、车位	1,423.75	19,760.72	6,635.86	13,112.93	10,745.02	6,175.59	624.00
67	上海市	存量商业	上海农工商华都实业(集团)有限公司	住宅、商业、办公	29,875.96	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
68	上海市浦东新区	光明碧云公馆	农房集团建银大厦项目部	商业、办公、车位	1,783.71	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
69	上海市静安区	光明熙藏	农工商房地产(集团)有限公司(原北茂)	车位	0.00	2,130.94	8,869.33	1,890.00	0.00	0.00	0.00
70	江苏省溧阳市	溧阳光明英伦尊邸	农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	车位、储藏室	6,726.96	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
71	上海市松江区	光明云庐	上海汇旭置业有限公司	车位	2,937.64	207.12	3,910.78	81.00	207.12	74.31	0.00

72	浙江省宁波市	海湾金茂悦	宁波骏茂房地产开发有限公司	住宅、车位	39.60	220.59	7,253.28	160.00	9.89	-0.48	105.35
73	江苏省苏州市	光明悦上海	农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	住宅、车位	1,075.93	638.24	8,000.00	510.59	1,342.12	796.01	0.00
74	上海市金山区	万祥金邸车位	农工商房地产(集团)有限公司	车位	3,594.57	168.27	1,782.85	30.00	196.16	32.11	0.00
75	上海市	存量车位	上海农工商华都实业(集团)有限公司	车位、商业、储藏室	7,098.82	761.04	3,333.60	253.70	0.00	0.00	0.00
76	浙江省宁波市	光明领峰	农工商房地产集团北仑置业有限公司	车位	364.87	270.50	5,656.19	153.00	0.00	0.00	0.00
77	浙江省宁波市	光明领御	农工商房地产集团北仑置业有限公司	车位	0.00	172.82	5,323.46	92.00	268.80	140.95	0.00
78	湖北省武汉市	光明上海府邸	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	车位、商业	94.91	354.25	1,574.46	55.78	354.25	51.17	0.00
79	江苏省无锡市	吴樾东方	无锡致弘置业有限公司	车位	38.16	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
80	上海市	上海虹阳	农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	车位、商业	6,876.59	32.61	5,826.43	19.00	36.00	70.64	0.00
81	上海市浦东新区	光明汇郡	上海汇郡置业有限公司	动迁房	24,157.53	29,355.27	19,294.00	56,638.06	0.00	0.00	30,971.95
82	上海市松江区	光明松江府(旺都)	上海农工商旺都物业管理有限公司(原中景)	车位	0.00	918.40	2,203.83	202.40	0.00	0.00	0.00

报告期内，公司共计实现销售金额43.93亿元，销售面积50.26万平方米，实现结转收入金额55.83亿元，结转面积60.57万平方米，报告期末待结转面积43.14万平方米。其中合并范围内结转收入金额39.23亿元，结转面积43.59万平方米，报告期末待结转面积34.09万平方米。

**4、报告期内房地产出租情况**适用 不适用**5、报告期内公司财务融资情况**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,326,255.92	3.583	33,456.72

**6、其他说明**适用 不适用**(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

## 证券投资情况

适用 不适用

## 证券投资情况的说明

适用 不适用

## 私募基金投资情况

适用 不适用

## 衍生品投资情况

适用 不适用**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

(1) 公司于2025年10月13日分别召开了第九届董事会战略委员会第十五次会议、第九届董事会第三十五次会议，均审议通过了《关于授权全资子公司上海农工商华都实业(集团)有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权的议案》，同意公司全资子公司上海农工商华都实业(集团)有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权。经审计评估、国资备案程序，2025年10月20日至2025年11月17日，锦如置业60%股权及相应债权经联交所公开挂牌，期间征集到一个意向受让方为上海欣

影置业有限公司，按联交所交易规则，确定上海欣影为受让方。华都集团与上海欣影签署了《上海市产权交易合同》，交易价格为 10260.9672 万元。华都集团已收到联交所出具的《产权交易凭证》（NO. 20250404），根据相关规定所需办理的产权交易已完成，已全额收到本次交易价格 10260.9672 万元。

本次交易符合上市公司自身战略定位及当前房地产市场状况，有利于公司当前快速回笼投入，交易完成后华都集团不再持有锦如置业股权，上市公司不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财以及其占用上市公司资金等情况。具体内容分别详见 2025 年 10 月 14 日、2025 年 12 月 10 日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的（临 2025-055）、（临 2025-056）、（临 2025-076）。

上述股权转让对当年度利润总额影响为 2397.81 万元。

（2）公司全资子公司上海申宏冷藏储运有限公司于 2025 年 4 月收到上海市宝山区土地储备中心下发的《关于开展大吴淞启动区（核心岛）土地收储工作的函》，拟对申宏公司位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号的地块开展收储工作。2025 年 12 月 5 日，公司分别召开了第九届董事会战略委员会第十六次会议、第九届董事会第三十九次会议，均审议通过了《关于全资子公司土地被收储的议案》，同意申宏公司与上海市宝山区土地储备中心（收储单位）、上海吴淞开发建设有限公司（收储实施单位）、上海市宝山房屋征收服务事务有限公司（委托实施单位）签署《国有土地收购补偿协议书》，将位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等进行收购储备，交易价格为 23000.9801 万元，分为三期支付：第一期为收储协议签订 1 个月内，支付国有土地收购补偿款总额的 50%，第二期为视现场交地进度情况，符合现场先行接管条件，经各方确认，支付国有土地收购补偿款总额的 45%，第三期为申宏公司完成上述地块搬离原址和腾空后，支付国有土地收购补偿款总额剩余部分。截至本报告期末，申宏公司已完成交地相关工作，签署了《交地验收确认书》，申宏公司已收到土地收购补偿款 21850.9311 万元，尚有 1150.0490 万元未支付。

本次土地被收储有利于盘活公司现有资产，符合公司的长远发展目标。具体内容分别详见 2025 年 4 月 19 日、2025 年 12 月 6 日、2025 年 12 月 30 日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的（临 2025-013）、（临 2025-074）、（临 2025-075）、（临 2025-078）。

(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：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
农工商房地产（集团）有限公司	子公司	实业投资、 房地产经营	1,120,000,000.00	40,658,888,245.29	1,896,344,225.63	2,438,824,763.67	-2,299,932,620.97	-2,398,445,148.13
上海申宏冷藏储运有限公司	子公司	商业	26,940,000.00	1,886,775,563.05	-114,400,109.56	40,807,569.19	-144,276,563.67	-150,700,281.81
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	子公司	房地产	150,000,000.00	1,142,844,511.46	193,969,341.21	137,614.68	-45,776,327.57	-42,742,811.48
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	410,449,294.98	-46,026,240.35	1,837,462.77	-5,259,655.56	-5,250,806.00
杭州千岛湖立元置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	575,637,911.14	-428,451,095.12	96,571,531.12	-172,243,052.81	-172,198,052.81
烟台平土房地产有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	196,789,203.61	-748,354,735.45	12,662,169.52	-86,166,328.57	-85,243,188.84
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	99,714,387.82	75,912,631.76	14,447,765.32	-6,819,685.81	-6,819,685.81
云南光明紫博置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,174,076,884.26	-90,052,739.87	128,157,983.29	-157,739,892.65	-183,386,212.92
常州明城置业发展有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	464,819,084.66	37,229,064.78	221,647,919.19	-81,281,478.87	-81,033,964.87
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	455,694,347.59	-130,940,408.02	11,111,187.15	-110,548,430.50	-110,115,572.50
郑州光明开元置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	448,548,355.79	-282,635,611.84	-	-80,203,299.36	-80,203,499.36
苏州绿森不动产开发有限公司	子公司	房地产	40,000,000.00	230,141,210.89	102,464,013.10	4,059,633.04	-79,984,289.92	-81,089,945.21
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,609,205,385.87	200,064,035.37	1,503,838,576.08	148,615,340.03	114,582,539.92
邯郸市望源房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	91,614,004.93	91,570,491.93	-	325,062.96	325,062.96
无锡明景置业有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	112,044,777.39	36,856,512.58	697,247.74	-35,802,596.73	-37,039,431.36
常州亿泰房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	150,524,460.96	137,784,605.55	565,137.67	-491,556.06	-491,556.06
郑州星樽置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,227,681,101.61	-179,939,217.04	-	-9,381,401.55	-9,381,401.55
宁波嘉佳置业有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	285,583,466.75	-27,298,417.98	-	-53,352,383.63	-53,352,383.63
上海农工商房地产置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	618,716,665.99	93,395,426.13	12,362,728.29	-34,820,504.40	-35,210,640.35
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	子公司	投资公司	100,000,000.00	119,163,207.27	100,476,058.14	2,950,000.00	256,839.03	179,180.87
常州天宸房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	320,559,600.17	132,486,212.35	-	163,397,586.62	82,972,810.35
上海志胜置业有限公司	子公司	投资公司	100,000,000.00	2,412,816,214.50	-603,232,367.06	214,270,159.99	-189,014,938.85	-188,052,397.60

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海锦如置业有限公司	公开挂牌方式转让	23,978,059.27

其他说明

□适用 √不适用

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 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

#### 房地产行业

2025年行业政策走向，从一季度制度框架搭建到四季度新模式明确，从中央顶层设计到地方政策落地，通过公积金优化、保障安居、城市更新、“好房子”建设等举措多点发力，推动商品房待售面积连续下降，市场筑底企稳的基础不断巩固。各项政策既聚焦当前库存消化、企业化险等痛点，又着力完善开发、融资、销售全链条制度。

展望2026年，预计房地产政策将持续锚定稳定市场与构建新模式两大核心任务。供给侧将坚持控增量、去库存、优供给的原则，进一步盘活存量资产、优化土地供应节奏；需求侧将推出更多针对性措施，持续降低购房成本，保障刚性和改善性需求的充分释放。同时，房企转型将得到更多支持，保交房“白名单”制度将进一步发挥作用。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，聚焦城市“新地标的建设者、新生活的开拓者、新融合的先行者、新产业的创业者”的战略定位，深耕上海，坚定实施回归战略，加快推进回归上海、回归主业、回归效益，围绕项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速去化低效存量资产，改善资产负债结构，通过管理的重构与优化，积极推动降本提质增效，在当前行业寒潮中不断增强抗风险能力，努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，是“十五五”规划的开局之年，面对国内外经济环境的复杂变化，我国经济韧性强、潜能大、长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。与此同时，房地产行业供强需弱矛盾仍然突出，开年以来，包括北京、上海在内的多个城市积极宽松商品房限购、公积金贷款政策，持续助力房地产市场止跌回稳。

光明地产将坚定围绕光明食品集团“稳中求进，高质量发展”的主基调，牢牢守住经营基本盘，稳住发展方向盘，扛住风险压力盘，通过稳资金、稳业绩、促改革，守好生存线，做好改革攻坚任务，统筹高质量发展和高水平安全，继续加速推进存量去化与战略回归，有效防范化解各类风险，以努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商为目标，推动公司高质量发展。

#### (一) 实干攻坚，盘活存量，加速去化

在当前国内房地产加速构筑新发展模式的背景下，公司立足上海，关注各项目所在地，密切关注中央及各地出台的各类政策，根据各地市场动态，紧抓窗口期推动营销去化。一是聚焦规模压降与分类施策，进一步探索创新营销策略，通过全民营销、企业团购、自销自渠、人才社区赋能等方式，多措并举打好存量去化攻坚战；二是推进尾盘去化与低效资产处置，进一步发挥物业在尾盘去化中的作用，对于低效资产，结合市场动态积极推动大宗资产处置或股权转让；三是提升运营效能，对阶段性留存资产及其他相关存量资产，提升存量资产的运营能力，加强招商管理，提升物业管理等服务品质，努力提高资

产回报率；四是强化资源统筹，提升集团层面自身渠道营销能力，重点保障市场反应好，能产生效益的项目，组建自渠自销团队，合理降低对外部营销渠道的依赖。

### （二）前瞻谋划，稳固底盘，转型探索

公司积极响应国家政策号召，秉持“努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商”的目标，结合在“三大工程”中的保障房开发、城中村建设等方面的经验和优势，积极探索公司在城市更新、存量资产运营、产业转型等方面的业务可行性。一是做好投前研究，聚焦区域规划、产业配套、市场需求及收益模型开展深度研判，夯实投资决策基础；二是做好拓展研究，依托公司保障房建设运营，联动光明食品集团产业资源、供应链渠道、社区服务资源，研究发挥协同优势；三是培育新增长点，结合政策方向与公司实际，在安全合规可控、管理提质增效的基础上，全力争取控股股东的全面支持以及上海市政策性机遇，积极探索存量资产盘活、代管代建、城市更新、产业与供应链运营等方面的转型机遇。

### （三）重构管理，改革机制，强化管控

公司以“组织精简高效”为导向，一方面持续深化组织结构改革，整合功能相洽的管理机构，赋能管理提质增效。总部部室根据业务职能与阶段需要，持续对部室设置进行优化，探索落实更高效能的财务共享中心，建设集约招采等平台，发挥好统筹、服务、监管作用。根据公司战略发展需要，对下属事业部、区域公司及时调整整合，重点倾斜干事氛围浓、创业能力强的事业部，推进公司非深耕区域事业部的合并撤销，着力打造强统筹、高赋能的实力总部，建设专业化、高能效的实战一线，同时持续优化绩效考核体系，确保团队在行业变局中保持战斗力。另一方面，持续加强合规性长效化建设，聚焦制度更新、核心业务流程整改，持续夯实内控管理体系，加强招采、运营、建设、成本控制、资金支付等各项重要流程规范，为业务在行业低谷环境下依法合规运行提供刚性保障。

### （四）严守合规，筑牢底线，稳健经营

公司以合规经营和平稳运行为中心，坚持筑稳安全支点，依法治理。一是公司治理方面，始终以董事会运作、信息披露、投资者关系管理、制度建设更新为重点，持续发挥好董事会决策中枢作用，不断提振市场对公司的长期信心；二是内部控制方面，进一步完善内部审计与监督机制，提升对关键节点、关键岗位的控制，形成更科学完善高效的内控管理体系；三是资金管理方面，持续强化预算管理与现金流管控，提升资金计划执行的精细化管理水平，进一步拓宽融资渠道、优化融资结构，保证公司现金流动态平衡；四是安全生产方面，坚持安全生产是经营管理的底线为原则，坚信产品品质是公司生命线，坚持长期主义，同时在探索新业态中，始终落实好食品安全、信息安全等全方位安全。

全年，公司计划营业收入41亿元，在保障投融资整体平衡的基础上，以现金流管理为核心，合理拓展项目储备，改善资产负债结构。2026年经营计划是公司根据当前现状制定，不代表公司对投资者的承诺，能否实现取决于宏观经济形势和政策、市场状况变化、企业经营发展实际等诸多因素，存在很大的不确定性，提示投资者对此保持足够的风险意识。

## （四）可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险。当前，国内外经济形势依然错综复杂，房地产政策方面，在当前国内构建房地产新发展模式的背景下，推进一城一策，严格防范房地产金融风险。房地产行业方面，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，但当前房价的下跌预期仍然对行业市场的量价修复形成重要影响。政策风险还体现在公司受土地政策、房地产相关政策、财政税收政策变化的影响。公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备。

2、市场风险。国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的开发商均积极介入国内房地产市场。当前宏观环境下，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大，现阶段部分地区持续需求下降、供应过剩、周转缓慢的情况，如仍无改善，存在较大存货跌价的风险，持续低迷的市场对企业、行业、经济、金融均会形成不利影响，公司要加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、价格、营销策略及区域布局。

3、财务风险。房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。利率市场化改革继续深化，对于房地产企业的融资和经营会产生影响。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的

购买力，也将对公司销售产生影响。资金链的安全与否直接决定着企业的生命，宏观政策、资本市场变动或其他突发事件可能会导致公司面临财务风险，公司将持续加强经营管控，确保现金流安全，加强对利率政策、货币政策的研究，早作准备，降低财务风险。

4、经营风险。房地产供求关系的重大变化会对公司经营策略产生影响，例如房企更加理性审慎投资、阶段性土地储备增量减少、产品价格与回笼速率的平衡、营销去化速率放缓引起相关费用增加等，在市场信心缓慢恢复的过程中，行业竞争愈发激烈，中小型房企将面临严峻生存考验。公司主要的房地产开发项目为住宅项目，具有投入资金大、开发周期长等特点，对于项目整体开发的管控具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对项目的开发控制能力提出较高要求。公司将在行业景气度下降的背景下积极应变、加速去化回笼、应对未来如行业持续下行带来的潜在风险。

#### (五)其他

适用 不适用

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，公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和上海证券交易所相关规定，结合公司实际情况，完成了监事会改革工作，在取消公司监事会后，由董事会审计委员会承接监事会相应职权，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及下属各专门委员会的决策和指导作用，强化董事会审计委员会和纪委的监督机制，修订完善《公司章程》与各类议事规则，合法合规开展信息披露工作，优化完善独立董事工作机制，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东（大）会、董事会、独立董事专门会议、经营层职责明确，董事、高级管理人员勤勉尽责，积极参加公司股东（大）会和董事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。公司结合行业新趋势、企业新动向，不断完善对各条线工作的精细化、精准化，不断夯实提升法人治理水平。

1、关于股东与股东（大）会：报告期内，公司召开临时股东（大）会2次，定期股东（大）会1次，审议议案24项。公司根据《公司法》《股票上市规则》《股东会议事规则》的要求，召集、召开股东（大）会，股东（大）会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东（大）会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东（大）会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东（大）会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司与控股股东产权关系相互独立，公司董事会和内部机构能够独立运作，控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东（大）会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由独立董事专门会议审议，对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司原董事李力敏先生因工作原因不再担任公司董事，公司职工代表大会民主选举季新峰先生担任公司第九届董事会职工代表董事。公司原董事长陆吉敏先生因达到法定退休年龄，不再担任公司董事的职务，经公司控股股东光明食品（集团）有限公司提议，公司董事会提名委员会、董事会审议通过、公司股东会审议通过，补选王伟先生为公司第九届董事会非独立董事。再经公司董事会审议通过，选举王伟先生为公司第九届董事会董事长。董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。公司全年召开董事会会议15次，审议议案60项。报告期内，董事会下属四个专门委员会全年共召开24次会议，其中战略委员会8次，提名委员会3次，审计委员会11次，薪酬与考核委员会2次。报告期内，公司根据相关法律法规要求取消监事会，并对《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等重要治理制度进行修订，董事会审计委员会承接并行使监事会相应职权，进一步完善公司治理结构，规范独立董事行为，保障公司独立董事依法独立行使职权，充分发挥独立董事在公司治理中的作用，提高上市公司质量，独立董事专门会议关于日常关联交易等事项过程中提出了许多宝贵的意见与建议，公司全年召开独立董事专门会议3次，审议议案5项。

4、关于信息披露与透明度：报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告4次，临时公告78次。

5、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司新订立《市值管理制度》，发布《估值提升计划暨提质增效重回行动方案》，积极接待各类投资者，通过业绩说明会、股东（大）会现场问答与交流、投资者热线电话、上证e互动等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

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

7、关于内部控制机制的建立健全：报告期内，公司结合自身发展战略、经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等，进一步构建完善高效的内部控制管理体系，加强对关键控制点的管理和内部控制的监督，并针对出现的新问题和新情况及内部控制执行中的薄弱环节，进行及时改进和完善，加大对内控重要性和必要性的宣传培训。在公司日常管理中强化内部控制意识，优化内部控制环境，提升内控管理水平，有效防范各类风险，确保公司健康、稳定和规范发展。

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前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
王伟	党委书记、董事长	男	53	2025年11月14日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		0	是
季新峰	党委副书记、职工董事、纪委书记、工会主席	男	57	2025年9月5日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		35.377364	否
罗锦斐	董事	男	52	2024年5月23日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		0	是
张晖明	独立董事	男	69	2021年9月7日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		15.000000	否
朱洪超	独立董事	男	66	2021年9月7日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		15.000000	否
王扬	独立董事	女	52	2023年12月15日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		15.000000	否
黄峻	副总裁	男	55	2019年3月19日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	16,900	16,900	0		60.005073	否
苏朋程	副总裁、董事会秘书	男	41	2020年4月28日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		57.578096	否
盛雪群	财务总监	女	54	2016年12月29日	2025年10月25日 (已发布延期换届公告)	0	0	0		59.362892	否
陆吉敏	原党委书记、董事长（离任）	男	60	2023年6月13日	2025年10月29日	0	0	0		49.928906	否
李力敏	原董事（离任）	男	50	2022年10月25日	2025年9月4日	0	0	0		0	是
郭强	原党委副书记、董事、总裁（离任）	男	46	2020年5月27日	2026年1月28日	0	0	0		70.537772	否
合计	/	/	/	/	/	16,900	16,900	0	/	377.790103	/

姓名	主要工作经历
王伟	男，1972年10月生，中国共产党党员，大学学历。曾任上海良友（集团）有限公司总裁、董事，光明食品集团财务有限公司董事长、法定代表人，光明食品产业投资（上海）有限公司党支部书记、董事、总经理。现任光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁。
季新峰	男，1968年6月生，中国共产党党员，大学学历，政工师。曾任光明乳业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，光明房地产集团股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工监事。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、职工董事、纪委书记、工会主席。
罗锦斐	男，1973年11月生，中国共产党党员，大学学历。曾任上海斐虹贸易有限公司总经理，上海五丰商务有限公司总经理、副书记，光明食品国际贸易（上海）有限公司党委副书记、总经理。现任光明食品国际有限公司副总裁、光明房地产集团股份有限公司董事。
张晖明	男，1956年7月生，中国共产党党员，博士，经济学教授。曾任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、光明房地产集团股份有限公司独立董事。现任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、兼任锦江国际酒店股份有限公司独立董事、上海紫江实业集团股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
朱洪超	男，1959年12月生，中国共产党党员，硕士研究生、高级律师。曾任上海市联合律师事务所高级合伙人，上海百联集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海建科集团股份有限公司、上海海希工业通讯股份有限公司独立董事。现任上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人。现任上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员；兼任上海建科集团股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
王扬	女，1974年4月生，中国共产党党员，管理学博士，副教授，高级会计师，中国注册会计师（非执业会员）。曾任华东政法大学商学院副教授、审计教研室主任、会计专业硕士教育中心副主任。现任华东政法大学商学院副教授、硕士研究生导师、兼任信达地产股份有限公司独立董事、上海提牛科技股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
黄峻	男，1970年6月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。曾任光明房地产集团股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
苏朋程	男，1984年7月生，大学学历。曾任光明房地产集团股份有限公司董（监）事会办公室主任，光明食品（集团）有限公司投资发展部副总经理（挂职）。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁、董事会秘书、董（监）事会办公室主任。
盛雪群	女，1972年3月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。曾任光明房地产集团股份有限公司财务总监。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司董事及高级管理人员2025年1-12月薪酬水平充分考虑了公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际年度经营情况，当年薪酬依照国资管理相关规定及考核结果兑现，包含基本年薪、绩效年薪和中长期激励，其中绩效年薪和中长期激励经考核后分不少于三年递延支付。相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。

**(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
罗锦斐	光明食品国际有限公司	光明食品国际有限公司副总裁		
李力敏 (离任)	光明食品(集团)有限公司	光明食品(集团)有限公司外事办公室主任、行政事务部副总经理		
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
张晖明	(1) 复旦大学 (2) 上海紫江实业集团股份有限公司 (3) 上海锦江国际酒店股份有限公司	(1) 复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授 (2) 上海紫江实业集团股份有限公司独立董事 (3) 上海锦江国际酒店股份有限公司独立董事		
朱洪超	(1) 上海市联合律师事务所 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心) (3) 上海建科集团股份有限公司	(1) 上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员 (3) 上海建科集团股份有限公司独立董事		
王扬	(1) 华东政法大学 (2) 信达地产股份有限公司 (3) 上海提牛科技股份有限公司	(1) 华东政法大学商学院副教授、硕士研究生导师 (2) 信达地产股份有限公司独立董事 (3) 上海提牛科技股份有限公司独立董事		
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	股东会决定有关董事的报酬事项。董事会决定有关高级管理人员的报酬事项。
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	公司董事会薪酬与考核委员会对董事薪酬进行审核,因董事会回避表决,一致同意提交股东会审议;董事会薪酬与考核委员会及三名独立

理人员薪酬事项发表建议的具体情况	董事对高级管理人员薪酬进行审议，投票表决并一致同意。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	(1) 在公司担任专职工作的董事、高级管理人员，依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。 (2) 不在本公司担任专职工作的董事（除独立董事）不在本公司领取报酬和津贴； (3) 本公司独立董事经聘任后，每年可领取 15 万元税前津贴。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	基本年薪按月支付，绩效年薪和中长期激励经考核后分不少于三年递延支付，符合公司实际年度经营情况。独立董事领取的津贴不适用考核情况。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	377.790103 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	独立董事领取的津贴不适用考核情况；不在本公司担任专职工作的董事（除独立董事）不在本公司领取报酬和津贴；在公司担任专职工作的董事、高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬，董事会薪酬与考核委员会制订方案，明确薪酬确定依据和具体构成并审议通过。
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	报告期内，公司内部董事和高级管理人员获得的薪酬包含绩效年薪递延支付部分及当年度基本年薪，绩效年薪经考核后不少于三年递延支付。
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	无

**(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
王 伟	董事长	选举	工作调动
	总裁（报告期后事项）	聘任	工作调动
季新峰	职工董事	选举	工作调动
陆吉敏	原董事长	离任	退休
李力敏	原董事	离任	工作调动
郭 强	原董事、总裁（报告期后事项）	离任	个人原因

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**四、董事履行职责情况**

**(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王 伟	否	3	3	2	0	0	否	1
季新峰	否	7	7	4	0	0	否	1

罗锦斐	否	15	15	11	0	0	否	3
张晖明	是	15	15	11	0	0	否	3
朱洪超	是	15	15	11	0	0	否	3
王 扬	是	15	15	11	0	0	否	3
陆吉敏 (离任)	否	11	11	9	0	0	否	2
李力敏 (离任)	否	8	8	7	0	0	否	2
郭 强 (离任)	否	15	15	11	0	0	否	3

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	15
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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
审计委员会	王 扬 张晖明 朱洪超
提名委员会	张晖明 朱洪超 季新峰
薪酬与考核委员会	朱洪超 王 扬 季新峰
战略委员会	王 伟 张晖明

注：上表数据统计截至本报告披露日，本事项为报告期后事项。

(二) 报告期内审计委员会召开11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1月16日	1、立信会计师事务所通报《公司2024年度财务决算审计、内部控制审计的审计重点及预审情况》 2、资金财务部通报《公司2024年度关账相关情况、2025年度财务预算初步情况》 3、资金财务部通报《关于2024年度业绩预告的通报》 4、合规风控部通报《公司2024年度内控评价方案、2023年度内控评价后续整改情况》 5、合规风控部通报《2024年度工作总结及2025年度工作计划》	不适用	不适用

2025年2月21日	《关于在2024年度对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的议案》	审议通过	不适用
2025年4月15日	《关于制订〈公司会计师事务所选聘制度〉的议案》	审议通过	不适用
2025年4月27日	1、《2024年年度报告及摘要》 2、《2025年第一季度报告》 3、《2024年度董事会审计委员会履职情况报告》 4、《关于2024年度会计师事务所履职情况的评估报告》 5、《2024年财务决算报告》 6、《2025年财务预算报告》 7、《关于2024年度内部控制评价报告的议案》 8、《关于2025年度预计对外提供财务资助额度的议案》 9、《关于计提资产减值准备及信用损失的议案》	审议通过	不适用
2025年4月28日	启动选聘2025年度财务审计和内控审计机构相关工作	不适用	不适用
2025年5月29日	1、《关于修订〈公司董事会审计委员会工作细则〉的议案》 2、《关于聘任2025年度财务审计和内控审计机构的议案》	审议通过	不适用
2025年7月14日	1、资金财务部通报《公司2025年上半年度关账情况、财务情况》 2、资金财务部通报《关于2025年半年报业绩预告的情况》 3、合规风控部通报《公司2024年度内控评价后续整改情况》	不适用	不适用
2025年7月17日	《关于在2024年度对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的议案》	审议通过	不适用
2025年8月6日	1、《关于核定2025年度对外担保额度的议案》 2、《关于2025年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的议案》 3、《关于2025年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的议案》	审议通过	不适用
2025年8月26日	1、《2025年半年度报告全文及摘要》 2、《关于对光明食品集团财务有限公司2025年上半年风险持续评估报告的议案》	审议通过	不适用
2025年10月28日	《2025年第三季度报告》	审议通过	不适用

### (三) 报告期内提名委员会召开3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5月29日	《关于修订〈公司董事会提名委员会工作细则〉的议案》	审议通过	不适用
2025年10月29日	《关于补选公司董事的议案》	审议通过	不适用
2025年11月14日	《关于补选第九届董事会战略委员会委员和主任委员的议案》	审议通过	不适用

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2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4月27日	1、《关于2024年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的议案》 2、《关于支付独立董事2025年度津贴的议案》	审议通过	不适用
2025年5月29日	《关于修订〈公司董事会薪酬与考核委员会工作细则〉的议案》	审议通过	不适用

**(五) 报告期内战略委员会召开8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3月11日	《关于设立、调整公司职能部门的议案》	审议通过	不适用
2025年4月27日	1、《公司2024年度“提质增效重回报”行动方案年度评估报告》 2、《关于公司2025年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案的议案》 3、《关于申请注册发行公司债券的议案》 4、《关于申请注册发行超短期融资券的议案》	审议通过	不适用
2025年5月29日	1、《关于公司取消监事会、修订〈公司章程〉的议案》 2、《关于修订〈公司股东会议事规则〉的议案》 3、《关于修订〈公司董事会议事规则〉的议案》 4、《关于修订〈公司董事长工作细则〉的议案》 5、《关于修订〈公司总裁工作细则〉的议案》 6、《关于修订〈公司董事会战略委员会工作细则〉的议案》 7、《关于制订〈公司市值管理制度〉的议案》	审议通过	不适用
2025年8月6日	1、《关于核定2025年度房地产项目权益土地储备投资额度的议案》 2、《关于核定2025年度融资计划的议案》 3、《关于申请注册发行中期票据的议案》 4、《关于申请开展供应链资产支持计划业务的议案》	审议通过	不适用
2025年8月26日	《公司2025年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案半年度评估报告》	审议通过	不适用
2025年10月13日	《关于授权全资子公司上海农工商华都实业(集团)有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权的议案》	审议通过	不适用
2025年12月5日	《关于全资子公司土地被收储的议案》	审议通过	不适用
2025年12月26日	《关于设立、调整公司职能部门的议案》	审议通过	不适用

**(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**

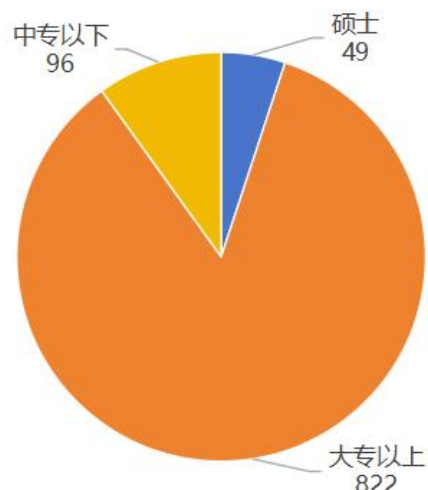
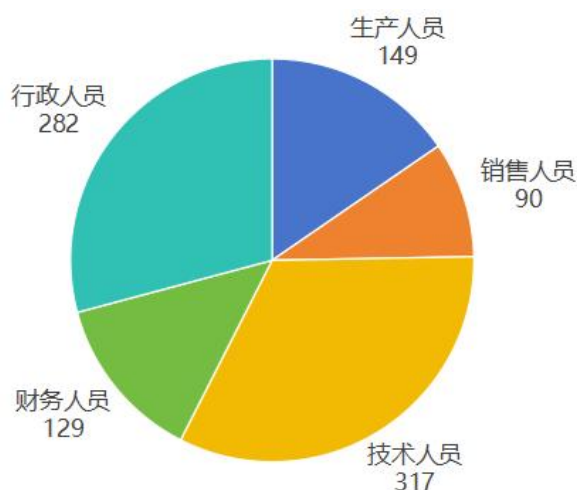
□适用 √不适用

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	146
主要子公司在职员工的数量	821
在职员工的数量合计	967
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	149
销售人员	90
技术人员	317
财务人员	129
行政人员	282
合计	967
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	49
大专以上	822
中专以下	96
合计	967



### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

报告期内，公司执行的薪酬政策依据为《公司章程》《总部薪酬管理办法》《总部绩效管理办法》《直属企业薪酬绩效管理办法》。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

报告期内，根据《2025年度培训工作总结》，光明地产紧密围绕公司战略目标和光明集团关于“六支人才队伍”的建设要求，推动干部人才梯队建设，开展以青年创新论坛、领导干部培训、专业技术人才培训、技能人才培训、通用能力培训等人才发展项目，培训对象包括但不限于核心人才、专业技术人才、技能人才、各层级管理者及一线员工为集团在新时期的改革发展筑牢人才根基。全年共组织各类培训课程覆盖 9874 人次，培训课时累计 3518 课时，人均培训课时 28.5 小时。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 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

##### 1、公司始终重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展

《公司章程》第一百七十四条第(四)款规定：在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上在每年年度股东大会审议通过后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件的前提下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的10%，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司已制订了《关于未来三年（2024-2026年度）股东回报规划》，并先后经公司第九届董事会第十八次会议、2023年年度股东大会审议通过，在满足相应条件的前提下，公司实行连续、可持续的现金分红政策。

##### 2、2024年度现金分红政策的制定情况：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年度母公司财务报表实现净利润为1,368,291,762.89元，合并报表实现归属于上市公司股东的净利润为-948,363,503.93元。根据财务报表，公司2023年12月31日母公司未分配利润余额为3,231,844,554.97元。结合公司2023年度利润分配实施派发现金红利11,143,183.72元；加上2024年度母公司财务报表实现净利润为1,368,291,762.89元，提取法定盈余公积金136,829,176.29元，截至2024年12月31日，公司母公司报表中，期末未分配利润为4,452,163,957.85元。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，鉴于公司2024年度归属于上市公司股东的净利润为负值，综合考虑当前的宏观经济环境等因素，并基于公司推进稳定可持续发展，更好维护股东长远利益，拟定2024年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

##### 3、2024年度现金分红政策的调整情况：

无。

##### 4、2024年度现金分红政策的执行情况：

公司2024年度利润分配预案，先后经公司2025年4月27日召开的第九届董事会第二十九次会议、2025年6月19日召开的2024年年度股东大会审议通过，确定2024年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

##### 5、2025年度利润分配预案情况：

公司董事会审议通过了《关于2025年度拟不进行利润分配的预案》。经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度母公司财务报表实现净利润为-475,910,508.34元，合并报表实现归属于上市公司股东的净利润为-3,653,628,365.77元。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，鉴于公司2025年度归属于上市公司股东的净利润为负值，综合考虑当前的宏观经济环境等因素，并基于公司推进稳定可持续发展，更好维护股东长远利益，公司拟定2025年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

本次预案经第九届董事会第四十三次会议审议通过，公司董事会充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求、未来发展及对投资者的合理回报，符合公司实际情况，符合有关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害中小股东和本公司利益的情形，同意2025年度拟不进行利润分配的预案，并提交

公司股东会审议。公司累计未分配利润主要用于满足日常经营需要，支持各项业务的开展以及流动资金需求，为公司持续稳健经营及发展提供保障，公司将严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》和监管部门的要求，从有利于公司发展和投资者回报的角度出发，综合考虑与利润分配相关的因素，致力于为股东创造长期的投资价值。

## (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

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	11,143,183.72
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0.00
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	11,143,183.72
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-1,522,718,081.53
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-3,653,628,365.77
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	3,976,253,449.51

## 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

其他说明：

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用  不适用

### (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

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

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

### 十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规以及《公司章程》《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，内部控制体系整体运行良好，达到了公司内部控制的目標，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全和完善内部控制制度，强化内部控制执行，以适应公司的管理要求，为公司经营管理的合法、合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、公允提供合理的保证。

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

报告期内，公司坚持施行总部、下属事业部/区域公司、项目公司的三级组织管控，总部定位头脑中心、管控中心、服务中心；二级管理单位形成区域管理模式；项目公司作为一线作战单位，落实项目运营的过程执行，全面形成层层负责、敢于担责、勤于尽责的组织架构。

一是始终将内控体系建设作为工作重点，对公司总部、房地产开发板块及商业运营、城市建设和生活服务板块进行内控体系的梳理完善，重点关注公司治理、对子公司的管控、采购与付款、销售与收款、资金管理、合同管理等关键流程。公司紧紧围绕发展战略和年度经营目标，持续优化内部控制体系，深化内部控制建设，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，保障公司战略的实现和持续健康发展。

二是通过全面预算实行精细化管理，对二级管理单位财务负责人实行公司委派制，以全面预算管理为出发点，横向打通财务、资金、投资、运营、成本、营销、ERP等各条线，纵向有效对接区域公司、项目公司。同时公司强化预算全过程控制，做到事前有预算，事中有控制，事后有评估，充分发挥全面预算管理的执行效率与效果。以各个区域为预算责任主体，各个部门为预算控制单位，将年度预算分解落实到各区域责任主体，及时预警反映经济运行中的缺陷与不足。

三是坚持指导与推动子公司法人治理结构的完善与制度的健全，尤其是对多元投资企业股东会与董事会的组织健全与规范运作，通过《首席产权代表请示报告制度》的执行落实，事前对下属企业经营运行过程中各类重大事项进行督促、监管与审核，优化基层公司治理水平与规范意识。

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

公司聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制的有效性进行独立审计。众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的内部控制审计报告,与公司内部控制自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

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

无整改事项。

### 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

其他说明

适用 不适用

公司秉持绿色发展理念,立足自身专业优势,考虑建筑与人、与自然的和谐之道,不断推动绿色建筑节能技术及应用,践行绿色运营,为创造健康生活环境,提升绿色生活品质贡献力量。

公司投资建设的项目符合国家和地方的环境质量控制标准和污染物排放标准,在设计和竣工时通过了相关专业部门的审核和验收。公司建设项目均符合国家和地方的建筑节能设计标准,所涉及的节能设计、能耗检测都满足要求。

公司围绕绿色建筑领域,不断提升旗下物业和项目的环境效益,严格奉行国家和地方绿色建筑标准。公司投资建设的项目符合国家和地方环境质量控制标准和污染物排放标准,住宅建筑隔声性能达到高要求标准限值、外窗严密,以达到星级绿色建筑要求。

### 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

具体内容详见 2026 年 4 月 29 日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的《2025 年度企业社会责任报告》。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

具体内容详见 2026 年 4 月 29 日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的《2025 年度企业社会责任报告》。

### 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

具体说明

适用 不适用

### 十七、其他

适用 不适用

## 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
与股改相关的承诺	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	无	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺中，积极寻找社会法人股股东
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户，不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及控制的子公司依法独立纳税。三、保证海博股份的机构独立 1、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本集团的机构完全分开；海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)与本集团及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)独立自主地运作，本集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。四、保证海博股份的资产独立、完整 1、保证海博股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产。2、保证不违规占用海博股份的资金、资产及其他资源。五、保证海博股份的业务独立 1、保证海博股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本集团。2、保证本集团及其控制的子公司避免与海博股份及控制的子公司发生同业竞争。3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少海博股份及其控制的子公司与本集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照中国证监会、上交所及海博股份《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预海博股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。	长期	是	长期	是		

解决关联交易	上市公司控股股东：光明食品集团	<p>一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。</p>	长期	是	长期	是		
解决同业竞争	上市公司控股股东：光明食品集团	<p>一、本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本集团亦将促使本集团下属直接或间接控股企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。二、如本集团或本集团下属直接或间接控股企业存在任何与海博股份主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本集团将放弃或将促使本集团下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给海博股份或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。三、本集团将严格遵守中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害海博股份和其他股东的合法权益。四、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺而给海博股份及其他股东造成的损失将由本集团承担。（注1）</p>	长期	是	长期	是		

注（1）：

光明食品（集团）有限公司为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截至2025年12月31日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

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

履行情况：上海申富房地产经营公司已于2019年1月15日完成企业注销工作。

承诺事项二：上海星火房地产有限公司未来仅从事星火农场配套房经营管理，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海星火房地产有限公司目前仍仅从事配套房经营，无普通房地产开发项目。

承诺事项三：上海品磊置业有限公司未来仅从事星火农场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海品磊置业有限公司已于2018年10月31日完成企业注销工作。

承诺事项四：黄山夏家湖置业有限公司未来仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，不从事普通房地产开发相关业务。

履行情况：黄山夏家湖置业有限公司目前仍仅从事安徽茶林场内的商品房开发经营，无普通房地产开发项目，目前处于停业状态。

承诺事项五：上海冠生园置业发展有限公司将变更营业范围，未来不从事房地产开发业务。

履行情况：上海冠生园置业发展有限公司房地产开发资质证书的有效期已届满，按照《房地产开发企业资质管理规定》的规定，该公司已不能从事房地产开发经营业务。

承诺事项六：上海万禄房地产开发有限公司仅从事东海农场内的动迁房改造业务，不从事其他普通房地产开发相关业务。

履行情况：上海万禄房地产开发有限公司目前仍仅从事东海农场动迁房改造业务，待改造业务完成后，将加快完成清算注销工作。

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

履行情况：嘉兴飘鹰房地产开发有限公司于2014年7月7日和2014年8月20日分别在嘉兴市地方税务局第二税务分局、嘉兴市工商局秀洲分局办理完成税务注销和企业注销手续。

承诺事项八：承诺上海哈茵达房产经营公司未开展实际经营活动，未来不新增加商品房开发项目。

履行情况：上海哈茵达房产经营公司目前已无房地产开发资质，并且已无实际经营活动，并于2021年12月23日完成企业注销。

承诺事项九：上海新腾飞房地产经营有限公司未来不新增加商品房开发项目；待目前存量项目销售完毕后，进行清算注销或变更营业范围。

履行情况：上海新腾飞房地产经营有限公司目前尚有存量房地产尚未处置完成，待处置完毕后，将加快推进清算注销或变更营业范围工作。

承诺事项十：巢湖市金太阳房地产有限公司未来不新增加商品房开发项目；待存量土地开发并销售完毕后，将其股权转让或予以清算注销。

履行情况：巢湖市金太阳房地产有限公司已于2017年10月17日完成经营范围变更及公司名称变更工作，公司目前主要从事食品及粮油收购生产、销售、粮油收购等业务，变更后的企业名称为安徽金太阳食品有限公司。

承诺事项十一：承诺将通过减资退出的方式处置光明集团所持有的上海浦东星火开发区联合发展有限公司41%股权。减资退出完成后，光明集团将不再持有该公司股权。

履行情况：2014年7月16日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司召开股东会，一致同意光明食品集团所持有该公司的41%股权实施退出，并形成股东会决议。2015年12月18日，上海浦东星火开发区联合发展有限公司在奉贤区市场监管局办理完成变更为一人有限责任公司，光明食品集团已不再持有该公司股权。

截至2025年12月31日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

## (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

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

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

**(四) 审批程序及其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	原聘任	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)	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	2,000,000	2,000,000
境内会计师事务所审计年限	29年	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜丽君、向跃	王颀麟、张妍虹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	姜丽君5年、向跃2年	王颀麟1年、张妍虹1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	600,000

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

根据《公司法》、2023年2月财政部、国务院国资委、中国证监会联合发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》和光明房地产集团股份有限公司《章程》《会计师事务所选聘制度》的有关规定,为进一步加强公司的规范运作和财务安全,为满足主管部门对会计师事务所轮换的有关规定,经董事会、股东会审议通过,公司聘任众华会计师事务所(特殊普通合伙)为2025年度财务审计和内控审计机构。公司已与前后任会计师事务所就变更会计师事务所事项进行了充分沟通,各方已就本次变更会计师事务所及相关事宜进行确认并表示无异议。

具体内容分别详见2025年5月30日、2025年6月20日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的(临2025-027)、(临2025-030)、(临2025-032)。

**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：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
上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	莲花木兰溪财富中心(莆田)有限公司(下称“木兰溪公司”)		建设工程施工合同纠纷	原告农工商建设与被告木兰溪公司就“木兰溪国际广场项目”分别签订2份施工合同,约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二三期项目”工程。合同签订后,原告农工商建设按约进场施工,但因被告木兰溪公司资金问题造成2019年6月开始停工至今。为此,农工商建设于2020年9月向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼,诉请法院判决被告木兰溪公司支付工程款人民币235,595,121.75元(具体金额以司法鉴定结果为准)及利息936,490.61元(暂计至2020年8月31日),并要求享有建设工程优先受偿权。	235,595,121.75元及利息(暂计至2020年8月31日为936,490.61元)		二审已判决,本案目前强制执行中。	一审判决:一、木兰溪公司应自本判决生效之日起十日内支付农工商建设工程款172,958,832元,及以该款项为基数自2020年9月21日起按年利率15%计算至付清之日止的逾期付款利息;二、农工商建设就其承建的木兰溪国际广场一期续建工程的折价或者拍卖的价款在83,441,640元工程款范围内、木兰溪国际广场二、三期建设工程的折价或者拍卖的价款在89,517,192元工程款范围内享有优先受偿权;三、驳回农工商建设的其他诉讼请求。被告木兰溪公司上诉,二审判决驳回木兰溪公司上诉,维持原判。	强制执行中
吴江市中泰建筑工程有限公司(下称“原告”或“中泰建筑”)	吴江明乐房地产开发有限公司(下称“被告”或“吴江明乐”)、第三人一:吴江明圆投资发展有限公司(下称“第三人一”或“吴江明圆”)、第三人二:农工商房地产(集团)有限公司(下称“第三人二”或“农房集团”)		建设工程施工合同纠纷	原告称吴江明乐公司开发的环湖花园项目、明丰花园项目、湖滨花园项目均由原告中泰建筑公司承建,上述三项工程均经过工程审价;另2008年3月,第三人二农房集团与第三人一吴江明圆公司就吴江明乐公司51%股权转让达成协议,现原告中泰建筑公司认为吴江明乐公司支付前述项目的工程款中涉及到前述股权转让的溢价款,且吴江明乐公司起诉中泰建筑公司要求返还超付工程款与事实不符,遂起诉吴江明乐公司要求支付拖欠的工程款人民币169,960,435.31元及逾期付款利息(以169,960,435.31元为基数,自2020年9月28日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止,暂计算至2021年10月31日为7,234,177.09元)。后原告调整起诉金额为195,153,686.71元及逾期付款利息(以200,753,686.71元为基数,自2020年9月28日起按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止)。	169,960,435.31元及逾期付款利息(以169,960,435.31元为基数,自2020年9月28日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止,暂计算至2021年10月31日为7,234,177.09元)。原告现调整起诉金额为195,153,686.71元及逾期付款利息(以200,753,686.71元为基数,自2020年9月28日起按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止)。		一审审理中原告调整诉请金额,本案按撤诉处理。	一审裁定:本案按撤诉处理。	

<p>上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）</p>	<p>金顺新开发（平潭）有限公司（下称“被告”或“金顺新开发”）</p>	<p>建设工程施工合同纠纷</p>	<p>2017年7月3日，原告与被告签订《金顺新光明城（一期）施工合同》，合同对工程名称、地点、工程承包范围、合同工期总日历天数、合同价款、工程进度款支付、工程延误、合同价款及调整、工程量计量原则等进行了约定；2020年2月25日，因疫情原因，原、被告双方签署编号为【2020】-0225《补充协议》，对合同工期进行了修改；2020年3月3日，原、被告双方签署《补充协议》，对金顺新光明城（一期）项目（以下简称“案涉项目”）施工工期和工程款付款安排进行了补充约定；施工合同签署后，原告于2017年9月12日进场施工，后因被告资金问题，未按照《补充协议》约定支付工程款，导致案涉项目停工；2022年8月25日，原、被告在平潭综合实验区交通与建设局的见证下签署了《施工总承包合同补充协议》（以下简称“该补充协议”），该补充协议作为原、被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司在内的各方就案涉项目后续复工事宜于2022年7月7日、2022年8月19日在平潭综合实验区交通与建设局主持下形成的会议纪要的具体落实，该补充协议中被告对原告截止2022年7月18日土建部分已完工产值造价金额和已付款金额进行了确认，同时约定被告应向原告支付人民币3900万元作为案涉项目的启动资金，然而被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司均未按照两份会议纪要的精神及内容执行，导致原告合同目的落空，至原告起诉之日，被告仍未按照该补充协议履行相关义务，原告认为，双方签署的《金顺新光明城（一期）施工合同》及后续的《补充协议》系各方真实意思表示，各方均应切实履行，原告已按约施工，案涉工程进行了分项验收，原告有权要求被告支付工程进度款及利息和承担停工损失，并要求享有建设工程优先受偿权，因此特向法院提起诉讼向被告主张全部权利，以维护原告合法权益。</p>	<p>171,704,726.07元（暂计算截止日至2023年4月3日）</p>		<p>裁定：将本案并入（2023）闽01执798号案件执行，终结本案执行。</p>	<p>一审判决：一、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款87383370元及逾期付款利息（以87383370元为基数，按日万分之三标准，自2022年9月25日起计算至实际付清之日止）；二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付停工损失费用950万元；三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城（一期）”工程的拍卖、变卖所得款项，有权在96,883,370元范围内享有优先受偿权；四、驳回原告的其他诉讼请求。</p>	<p>裁定：将本案并入（2023）闽01执798号案件执行，终结本案执行。</p>
<p>原告（反诉被告）：上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）</p>	<p>被告（反诉原告）：江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司（下称“被告”或“江苏联炬”）</p>	<p>建设工程施工合同纠纷</p>	<p>2018年1月10日，原被告双方签署《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》（以下简称“《补充合同1》”），约定由原告承建被告江苏联炬智慧城项目（以下简称“案涉工程”）。2019年7月29日，双方签订了《联炬大厦、孵化器大楼、配套住宅项目补充合同》（以下简称“《补充合同2》”），对于停工补偿、欠款支付、结算依据调整等问题作出约定。但由于被告违反《补充合同2》关于欠款偿还的承诺，而且经营状况不断恶化，原告于2020年9月1日向法院提起诉讼，后经法院调解，双方于2021年5月10日签订《泗阳联炬智慧城项目孵化器大楼、住宅1号楼和解协议》（以下简称“《和解协议》”），法院出具（2020）苏13民初556号民事调解书。2021年6月、2022年10月，原告按照《和解协议》约定向被告上报孵化器大楼、1号楼等结算材料，被告在结算过程中未按照合同约定计价结算，导致双方对于结算金额未能达成一致，且被告未按照《和解协议》约定履行相应付款义务，综上，被告拖延结算及拒绝支付工程款的行为严重侵害了原告的合法权益，原告特向法院提起诉讼，以维护原告的合法权益，并要求享有建设工程优先受偿权。被告反诉：判令原告向被告支付工程工期延误违约金1044万元（计算周期暂自2021年12月31日至2023年6月6日，后续持续计算至和解协议解除之日止。）；判令原告赔偿被告维修“孵化器大楼”楼顶开裂、漏水维修费用暂计50万元（具体费用以鉴定为准）。</p>	<p>本诉：102,712,187元（暂计算截止日至2023年4月10日）；反诉：1044万元+50万元（其中1044万元暂自2021年12月31日至2023年6月6日，后续持续计算至和解协议解除之日止；维修费用暂计50万元，最终以鉴定为准）</p>		<p>一审已判决，原、被告双方均上诉，目前二审判决已生效，待申请执行。</p>	<p>一审判决：一、双方当事人2018年1月10日签订的《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》于2023年6月6日解除；二、被告于本判决生效后十日内支付原告孵化器大楼工程款6025498.10元以及截至2024年1月18日的利息1523371.90元，并自2024年1月19日起至付清款之日止，以6025498.10元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.95倍计付利息；三、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅1号楼、地下车库、配电房、临时室外配电房工程款61255381.71元，并自2023年7月1日起至付清款之日止，以52859974.06元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.95倍计付利息；四、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅2号楼、联炬大厦、幼儿园已施工部分以及室外附属工程的工程款6112633元；五、确认原</p>	<p>待申请执行</p>

							告在 6025498.10 元范围内对联炬智慧城孵化器大楼工程折价拍卖价款享有优先受偿权；六、驳回原告其他诉讼请求；七、驳回江苏联炬的反诉请求。 二审判决：一、维持江苏省宿迁市中级人民法院（2023）苏 13 民初 54 号民事判决第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第七项以及案件受理费部分；二、撤销江苏省宿迁市中级人民法院（2023）苏 13 民初 54 号民事判决第六项；三、确认上海农工商建设发展有限公司在 62188204.78 元范围内对联炬智慧城配套住宅 1 号楼、地下车库、配电房、临时室外配电房工程折价或者拍卖价款享有优先受偿权；四、确认上海农工商建设发展有限公司在 6112633 元范围内对联炬智慧城配套住宅 2 号楼、联炬大厦、幼儿园已施工部分以及室外附属工程折价或者拍卖价款享有优先受偿权；五、驳回上海农工商建设发展有限公司的其他诉讼请求。
上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	嘉善明达置业有限公司（下称“被告”或“嘉善明达”）	建设工程施工合同纠纷	2018 年 10 月 25 日，就嘉善宾馆迁建项目（以下简称“案涉项目”），被告作为发包人与原告签订《建设工程施工合同》，将案涉项目发包给原告负责施工总承包，并对计价方式、付款时间等作出了约定。后被告将案涉项目的消防暖通、智能化等分部分项工程支解发包给第三方进行施工。2018 年 11 月 9 日，案涉项目正式开工。因被告支解发包项目迟延且资料不全，以及对在施工中要求的设计变更没有及时完成出图和审图，导致现场和过审图纸存在差异，未能及时完成验收备案，但案涉项目已经被被告投入实际使用，结算款支付条件已经成就。2023 年 4 月 3 日，原告向被告提交了嘉善宾馆迁建项目（南区）的结算材料，但被告至本案起诉之日仍未完成审核及付款。有鉴于此，原告认为被告已经欠付原告工程款及逾期付款利息和违约金。为此向法院诉请：判令被告立即支付工程款 112,648,204.3 元及逾期支付工程结算款的利息；判令被告立即支付逾期支付工程进度款的利息；确认原告就其承建的案涉工程折价或者拍卖的价款在被告欠付的工程款范围内享有优先受偿权；判令本案案件受理费、保全费、保全担保费、鉴定费由被告承担。	暂合计 121,778,667.57 元	一审审理中		
上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	连城建铭房地产开发有限公司（下称“被告”或“建铭公司”）	建设工程施工合同纠纷	2017 年 4 月 26 日，原告与被告就“北部新城颐养园 3-11#公寓及 1-6#住宅”建设事宜（以下简称“本项目”）签署了《连城北新城颐养园项目施工总承包合同》（以下简称“总承包合同”）。之后，原被告双方又就本项目签署了关于新增公寓 1#、2#楼（原商业用地）的补充协议。2019 年 9 月，原告与被告就本项目的停工事宜签署了《停工补偿协议》。根据该《停工补偿协议》第三条所示：经双方协商补偿费用最终确定为 2000 万元，补偿费用计算至 2019 年 9 月 30 日止。后期因被告原因导致工期延误按照《总承包合同》执行。2021 年，原告与被告就本项目签署了《施工总承包合同补充协议》，根据该《施工总承包合同补充协议》，原告应不迟于 2021 年 10 月 15 日前着手安排本项目一期部分进场恢复	暂合计 292,545,698 元，后变更为 166,909,011.04 元及以未付款项为基数，自应付之日起至实际支付之日止，按年利率 8% 的标准向原告支付逾期付款利息及按日万分之五的标准向原告支付违约金。	一审判决已生效，待申请执行。	待申请执行	

			<p>施工；原告不再对本项目一期以外部分（二期、三期）进行任何施工及投入。2021年，原告与被告签署了《抵押合同》，被告将本项目3#、7#、10#号抵押给了原告，并做了相应的抵押权登记。2023年12月29日，原告与被告共同委托的福建省建审工程项目管理咨询有限公司就本项目出具《项目审定结算书》，根据该《项目审定结算书》显示：原告承建的本项目土建、消防、安装合计为人民币：181,916,974.40元。需要说明的是，该《项目审定结算书》中对于①停工补偿问题、复工费用问题未计入本工程；②施工电梯、塔吊、外脚手架仅计取设备基础、外脚手架场地硬化部分，其余内容均不计入本工程；③防尘监控措施费、远程监控服务费及材料检测费因相关资料不齐全，故不计入《项目审定结算书》，但相关费用均实际发生，原告有权向被告主张。2024年1月9日，本项目住宅部分1#-6#楼取得竣工备案证明。原告认为，双方签署的《总承包合同》及后续的停工补偿协议及补充协议系各方真实意思表示，各方均应切实履行。原告已按照约定进场施工，并开展了合同范围内的施工，案涉工程于2024年1月9日取得竣备。原告有权依据合同约定要求被告支付工程款，由于被告一直拖延支付工程款，故应对案涉工程款产生停工窝工损失承担全部责任，现因双方协商无果，为维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张，望判如诉请。后变更诉讼请求：1、请求判令被告支付原告工程款人民币145,409,011.04元；2、请求判令被告以未付款项为基数，自应付之日起至实际支付之日止，按年利率8%的标准向原告支付逾期付款利息及按日万分之五的标准向原告支付违约金；3、判令被告赔偿原告停工、窝工损失人民币21,500,000元；4、请求判令原告在前述诉请范围内对本案涉案工程“北部新城颐养园项目”住宅（1#-6#楼）及由原告退出前承建的公寓主体结构部分折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；5、本案诉讼费、保全费由被告承担。</p>			<p>先受偿权；三、连城建铭房地产开发有限公司应于本判决生效后十五日内向上海农工商建设发展有限公司支付以129,102,948.05元为基数自2024年9月4日起按年利率3.85%计算至款清之日止的违约金（含逾期付款利息）；四、连城建铭房地产开发有限公司应于本判决生效后十五日内向上海农工商建设发展有限公司支付停工、窝工损失21,500,000元；五、连城建铭房地产开发有限公司应于本判决生效后十五日内向上海农工商建设发展有限公司支付因本案支出的诉讼保全费5000元；六、驳回上海农工商建设发展有限公司其他诉讼请求。</p>
蔡培瑾等共计104人（下称“原告”）	杭州千岛湖立元置业有限公司（下称“被告”或“立元置业”）、第三人一：光明房地产集团股份有限公司（下称“第三人一”或“光明地产”）、第三人二：上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）（下称“第三人二”或“传斯祁雅”）	借款合同纠纷	<p>原告诉称：2017年7月6日、2017年10月10日被告与上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）（以下简称“传斯祁雅”）分别签订两份《借款合同》，约定传斯祁雅向被告出借资金，借款期间自本金支付至指定账户之日起3年，《借款合同》签订后，传斯祁雅向被告出借资金。2021年4月22日，传斯祁雅与案外人韩宝军签署《债权转让协议》，将传斯祁雅出借给被告的借款债权中的一千万元借款本金的债权及其附属的一切权利、利益全部转让给韩宝军。2023年4月24日，原告与传斯祁雅、案外人上海景时胜形投资中心（有限合伙）、案外人上海传斯投资管理公司签订《债权转让协议》，约定传斯祁雅将其对原告享有的2.044亿元债权中的约1.63亿元的借款本金对应的所有权利、权益转让给原告。2023年4月27日，传斯祁雅通过快递方式向被告发出《债权转让通知书》，要求被告立即向原告履行还款义务。现原告诉至法院，望判如所请。</p>	<p>本金163,064,680元，自实际出借之日起至2023年5月12日止的利息78,698,742.73元，自2023年5月13日起至实际支付之日止，以上述本金为基数，按年利率8.58%计算的利息。</p>	一审审理中	
上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	金顺新开发（平潭）有限公司（下称“被告”或“金顺新开发”）	建设工程合同纠纷	<p>2023年4月6日，因被告拖欠原告工程款的违约情形，原告向福建省福州市中级人民法院提起诉讼，福建省福州市中级人民法院做出（2023）闽01民初528号民事判决书，该份判决书指出，对于2022年8月25日《施工总承包合同补充协议》签署时尚未完工且双方并未结算的其他工程款，可待双方正式结算后另行主张权利。原告于2024年1月18日完成了预验收项目的整改，并于2024年2月1日及2月27日分两次向被告邮寄了竣工结算申请书，但均被拒收；2024年4月1日，原告向被告</p>	<p>工程款6600万元以及逾期付款利息（以欠付工程款金额为基数，自2024年2月1日至实际付清之日为止，按照0.03%/日计算，暂计为人民币138600元）</p>	<p>一审已判决，二审裁定：本案按上诉人金顺新开发（平潭）有限公司自动撤回</p>	<p>一审判决：一、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款59213585.98元及逾期付款利息（以59213585.98元为基数，按日万分之三标准，自2024年9月15日起计算至实际付清之日止）；二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付其因实现本案债</p>

			告寄出了《申请竣工验收报告》，该份申请报告被告仍拒收。被告多次拒收原告竣工结算申请书及申请竣工验收报告的行为系表明其以实际行为拒绝履行相应的结算义务，为了维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张，望判如所请。		上诉处理。 一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力，终结本次执行程序。	权支出的保全申请费5000元；三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城（一期）”工程的拍卖、变卖所得款项，有权在59213585.98元范围内享有优先受偿权；四、驳回原告的其他诉讼请求。二审裁定：本案按上诉人金顺新开发（平潭）有限公司自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。	
云南丰乐建筑工程有限公司（下称“原告”或“丰乐建筑”）	光明房地产集团股份有限公司（下称“被告一”或“光明地产”）、云南光明紫博置业有限公司（下称“被告二”或“光明紫博”）、第三人：云南骐辉投资有限公司（下称“第三人”或“骐辉投资”）	债权人代位权纠纷	原告诉称：原告与第三人建设工程施工合同纠纷一案，2023年1月17日昆明市呈贡区人民法院做出（2023）云0114民初4269号民事判决书，确定原告对第三人享有相关债权。后原告上诉，昆明市中级人民法院于2024年3月28日做出（2024）云01民终1196号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。现原告对第三人的债权已经生效且已经过履行期。2017年12月，第三人与被告一签署了《昆明雨花2号二期地块项目合作框架协议》，2018年5月18日，呈贡区人民政府、第三人、被告一签署了《呈贡区失地农民安置住房雨花2号地块二期建设项目合作协议》，2019年1月9日，被告二与呈贡区人民政府签订了《呈贡区失地农民安置住房雨花2号地块二期建设项目交付协议》，2019年1月31日被告二与第三人签订《呈贡区雨花2号地块二期项目一期集中安置房购买协议》，2021年2月6日被告二与第三人签订《呈贡区雨花2号地块二期项目二期集中安置房购买协议》。原告认为，按照第三人与被告一、被告二的上述协议约定，被告一、被告二至少应当向第三人支付12亿元的款项，同时原告对第三人的债权，属于二被告应当向第三人直接履行的确定债权（前期投入成本），但是第三人一直怠于向二被告主张已经到期的债权，为了维护原告的合法权益，特依法起诉。	72,104,107.59元以及利息（以应付未付工程款数额52,408,852.4元为依据，自2024年8月1日起至款清之日止，按年利率3.45%计算）	一审已判决，被告二上诉，二审判决已生效，强制执行中。	一审判决：一、由被告二于本判决生效之日起十日内向原告支付工程款本息及资金占用费72104107.59元，并支付以52408852.4元为基数，自2024年8月1日起按照年利率3.45%计算至实际清偿之日止的利息。上述给付义务履行完毕后，第三人与被告二对应数额的债权债务关系即告消灭；二、驳回原告的其他诉讼请求。二审判决：驳回上诉，维持原判。	强制执行中
江南云（下称“原告”）	云南光明紫博置业有限公司（下称“被告”或“光明紫博”）、第三人：云南骐辉投资有限公司（下称“第三人”或“骐辉投资”）	债权人代位权纠纷	原告诉称：原告诉第三人借款合同纠纷一案，经民事一审、二审程序，于2021年2月2日，云南省高级人民法院作出（2020）云民终1401号民事判决书，判决第三人向原告归还借款本金及利息。后原告向云南省昆明市中级人民法院申请执行，执行案号为（2021）云01执326号，但第三人至今未履行债务。在前述案件执行过程中原告获悉，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第ZA13704号《审计报告》2023年度云南光明紫博置业有限公司财务报表附注中，“关联方应收应付等未结算项目”部分披露了被告对第三人负有债务；另第三人已通过《请尽快兑付投资款资金占用费（利息）的工作联系函之二》向被告催收应付第三人股东借款的资金占用费（利息）1.18亿元。原告认为，原告合法债权经生效法律文书确认并已进入执行阶段，第三人未履行对原告的债务，亦怠于行使其对被告的债权，已经严重影响了原告债权的实现，原告为保障自身合法权益，依照《中华人民共和国民法典》第五百三十五条及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第三十三条，特向法院提起诉讼，望判如所请。	支付款项118,883,066.66元，支付律师费300000元、保全费5000元、保全保险费98673元。	一审已裁定，原告上诉，二审已裁定。	一审裁定：驳回原告江南云的起诉。 二审裁定：一、撤销云南省昆明市呈贡区人民法院（2025）云0114民初14112号民事裁定；二、本案指令云南省昆明市呈贡区人民法院审理。本裁定为终审裁定。	
原告（反诉被告）：屠关全（下称	被告一（反诉原告）：上海农工商建设发展有限公司（下称“被告一”）或	建设工程施工合同纠纷	原告诉称：原告与被告一于2018年10月10日签订《内部承包协议》，约定由原告以内部承包方式承建被告一总包的“福建蓝庭明城花苑项目”（A9地块1-11楼及部分地下车库、商铺）。协议明确约定	本诉：被告一向原告支付工程款人民币73,313,136.63元及自2020年1月1日起至实际	一审审理中		

“原告”)	“农工商建设”)、被告二:农工商房地产(集团)有限公司(下称“被告二”或“农房集团”)		纷	了工程范围、计价方式、管理费、付款节点及利息计算方式等。2022年9月,因项目停工及工程款支付争议,在“建瓯市明城花苑项目问题处置工作专班”协调下,原告、被告一与开发商建瓯市明城房地产开发有限公司、工作专班共同签订《明城花苑项目复工协议》。该协议第一条明确约定:被告一应在2024年3月30日前支付完毕全部欠款本金(除质保金外)及相应利息,利息按年利率12%自审价报告确认之日起计算。原告已完成绝大部分工程量,并于2022年12月向被告一报送停工前已完成工程量结算资料,金额为109,375,974元。被告一未在约定时间内提出异议,依约应视为认可。截至起诉日,被告一仅支付部分工程款,尚欠73,313,136.63元未付,且未按《复工协议》约定支付利息。被告二系被告一的唯一股东,依法应对被告一的债务承担连带责任。为维护自身合法权益,原告特依法提起诉讼,请求法院支持原告全部诉请。 被告一反诉:1、确认反诉原告与反诉被告于2018年10月10日签订的《内部承包协议》无效,并终止双方基于该协议的剩余权利义务关系;2、判令反诉被告向反诉原告返还代垫的费用人民币2503万元并支付资金占用利息(以反诉原告实际垫付款项2503万元为基数,按反诉被告书面出具的承诺书承诺的年利率自垫付之日起计算至实际清偿之日止,暂计至2025年11月30日为人民币4,662,132元);3、判令反诉被告赔偿因未完工造成的损失人民币4,749,628元;4、判令反诉被告赔偿因工期延误造成的损失人民币8,000,000元;5、本案诉讼费用及保全费由反诉被告承担。	支付之日止的利息(计算基数分阶段按照应付款金额为准,按年利率12%计算,截至2025年10月的利息为36,133,182元,暂按24,633,213.90元),合计97,946,350.53元。 反诉:反诉被告向反诉原告返还代垫的费用人民币2503万元并支付资金占用利息(暂计至2025年11月30日为人民币4,662,132元),反诉被告赔偿反诉原告因未完工造成的损失人民币4,749,628元,反诉被告赔偿反诉原告因工期延误造成的损失人民币8,000,000元。				
上海久平投资有限公司(下称“原告”或“久平公司”)	烟台平土房地产有限公司(下称“被告”或“烟台平土公司”)		借款合同纠纷	原告诉称:上海恒疆实业有限公司(以下简称恒疆公司)为被告经营提供借款。2017年11月,原告、被告与恒疆公司签订《债权转让合同》,合同明确截至2017年6月30日,被告拖欠恒疆公司债务人民币52782700.55元,三方约定恒疆公司将被告的35182700.55元债权转让给原告。被告至今未偿还任何借款本金和利息,为维护原告的合法权益,特向法院提起诉讼,恳请法院依法支持原告的全部诉讼请求。	借款35182700.55元,暂计至2025年11月1日的利息为17792875.04元,应计至实际清偿之日止。		一审审理中		
上海久平投资有限公司(下称“原告”或“久平公司”)	烟台平土房地产有限公司(下称“被告”或“烟台平土公司”)		借款合同纠纷	原告诉称:威海爱立诚物业管理有限公司烟台分公司(以下简称爱立诚公司)为被告经营提供借款。2017年11月,原告、被告与爱立诚公司签订《债权转让合同》,合同明确截至2017年6月30日,被告拖欠爱立诚公司债务人民币35164640.77元,三方约定爱立诚公司将该笔债权转让给原告。被告至今未偿还任何借款本金及利息,为维护原告的合法权益,特向法院提起诉讼,恳请法院依法支持原告的全部诉讼请求。	借款35164640.77元,暂计至2025年12月15日的利息为17783741.71元,应计至实际清偿之日止。		一审审理中		

(三)其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外,截至2025年12月31日,本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告,也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管目前无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

**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

报告期内，公司及董事、高级管理人员、控股股东不存在被有权机关调查或追究刑事责任、证券监管部门和其他行政管理部门给予重大行政处罚，以及被证券交易所公开谴责等情况，同时不存在被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施并提出限期整改情况。

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

**十二、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

事项概述	查询索引
<p>2025年4月27日，公司先后召开第九届董事会第六次独立董事专门会议、第九届董事会第二十九次会议，审议通过《关于2025年度预计日常关联交易的议案》，公司预计2025年日常关联交易发生金额约45,113.31万元。公司关联董事回避了表决。该议案于2025年6月19日经公司2024年年度股东大会审议通过。</p> <p>2025年度，公司实际发生的日常关联交易累计金额为21,801.00万元，在股东会审议通过的年度日常关联交易预计发生额内，不存在临时公告披露之后实际发生金额超出预计发生额的情形。</p>	<p>具体内容详见2025年4月29日、2025年6月20日在《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的（临2025-016）、（临2025-020）、（临2025-032）等。</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

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司				790,701,793.10	-294,941,206.90	495,760,586.20
光明食品（集团）有限公司	控股股东				9,490,000,000.00	-420,000,000.00	9,070,000,000.00
上海花卉园艺(集团)有限公司	母公司的全资子公司				200,000,000.00	-	200,000,000.00
合计					10,480,701,793.10	-714,941,206.90	9,765,760,586.20
关联债权债务形成原因		为进一步支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，降低部分财务费用，公司控股股东光明食品（集团）有限公司及其关联方拟在2025年度向公司及下属子公司提供借款合计不超过人民币163亿元（含2025年当期新增及往年未到期借款，实际借款金额以到账金额为准），借款额度期限自2025年1月1日起至2025年12月31日止。					
关联债权债务对公司的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

(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

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款 限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司	/	0.2%-0.65%	2,253,762,495.40	30,089,082,389.38	30,200,418,521.49	2,142,426,363.29
合计	/	/	/	2,253,762,495.40	30,089,082,389.38	30,200,418,521.49	2,142,426,363.29

2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率 范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海临皓置业有限公司	母公司的全资子公司	400,000,000.00	3.15%	336,881,793.10	0.00	27,586,206.90	309,295,586.20
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	母公司的全资子公司	575,000,000.00	3.05%	453,820,000.00	0.00	267,355,000.00	186,465,000.00
合计	/	/	/	790,701,793.10	0.00	294,941,206.90	495,760,586.20

3、授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4、其他说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□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

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
农工商房地产（集团）有限公司	全资子公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	130,922,316.00	2025-09-12	2025-09-22	2028-09-22	抵押加保证	桂（2018）南宁市不动产权第0192146号及在建工程、桂（2020）南宁市不动产权第0035511号、光明城市安和苑住宅现房	否	否	0	否	是	联营企业
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											-52,418,044.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											130,922,316.00			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											3,046,691,565.54			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											10,594,260,244.31			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											10,725,182,560.31			
担保总额占公司净资产的比例（%）											162.97			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											10,594,260,244.31			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											7,434,622,646.32			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											18,028,882,890.63			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、委托理财情况**

**(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

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

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

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

## 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

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

公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，详见第七节《债券相关情况》。

#### (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)	34,857
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,776

#### (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	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	无	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	无	0	国有法人

上海东兴投资控股发展有限公司	0	38,245,438	1.72	0	无	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	37,999,000	1.71	0	无	0	国有法人
陈克春	-1,950,000	17,565,500	0.79	0	无	0	境内自然人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	15,436,841	0.69	0	无	0	国有法人
辛文标	14,513,987	14,513,987	0.65	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-5,967,815	12,622,873	0.57	0	无	0	其他
吴昊	11,702,045	11,702,045	0.53	0	无	0	境内自然人
邵敬耀	11,097,758	11,097,758	0.50	0	无	0	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		
光明食品（集团）有限公司	784,975,129			人民币普通股	784,975,129		
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294			人民币普通股	358,249,294		
上海东兴投资控股发展有限公司	38,245,438			人民币普通股	38,245,438		
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	37,999,000			人民币普通股	37,999,000		
陈克春	17,565,500			人民币普通股	17,565,500		
上海益民食品一厂（集团）有限公司	15,436,841			人民币普通股	15,436,841		
辛文标	14,513,987			人民币普通股	14,513,987		
香港中央结算有限公司	12,622,873			人民币普通股	12,622,873		
吴昊	11,702,045			人民币普通股	11,702,045		
邵敬耀	11,097,758			人民币普通股	11,097,758		
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司存在关联关系，属于一致行动人。						

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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海颀桥资产投资经营有限公司	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
3	发行人未明确持有人	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	696,009	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价

5	松江食品	348,005	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
6	上海申松实业公司	139,201	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
7	凌桥塑料	69,601	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
8	上海昌隆实业公司	18,126	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
上述股东关联关系或一致行动的说明		以上股东之间未知是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。			

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1、 法人**

√适用 □不适用

名称	光明食品（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	是明芳
成立日期	2006年8月8日
主要经营业务	食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止至 2025 年 12 月 31 日，光明食品集团持有光明乳业（600597）股份数量为 711,860,596 股，持有国泰海通（601211）股份数量为 295,875,200 股，持有光明肉业（600073）股份数量为 55,978,874 股。
其他情况说明	无

**2、 自然人**

□适用 √不适用

**3、 公司不存在控股股东情况的特别说明**

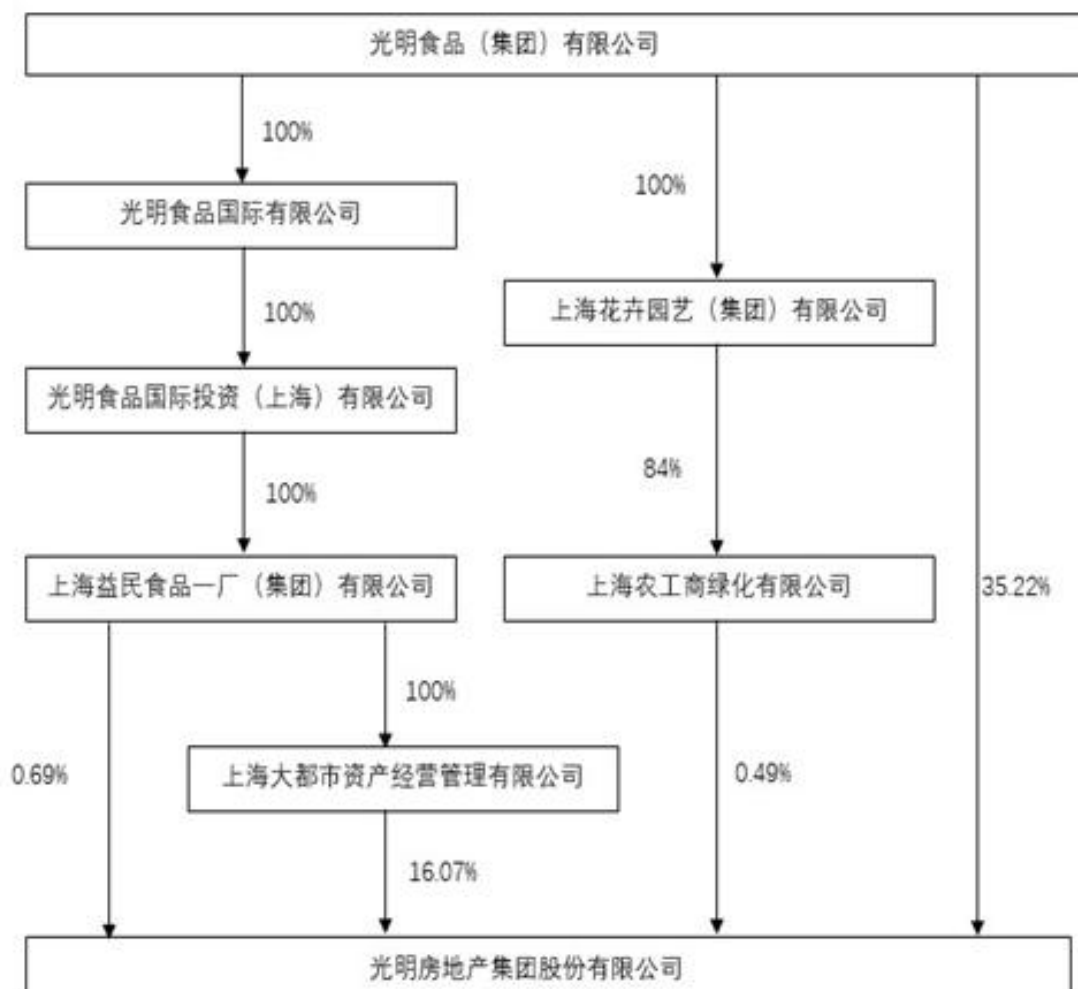
□适用 √不适用

**4、 报告期内控股股东变更情况的说明**

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

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

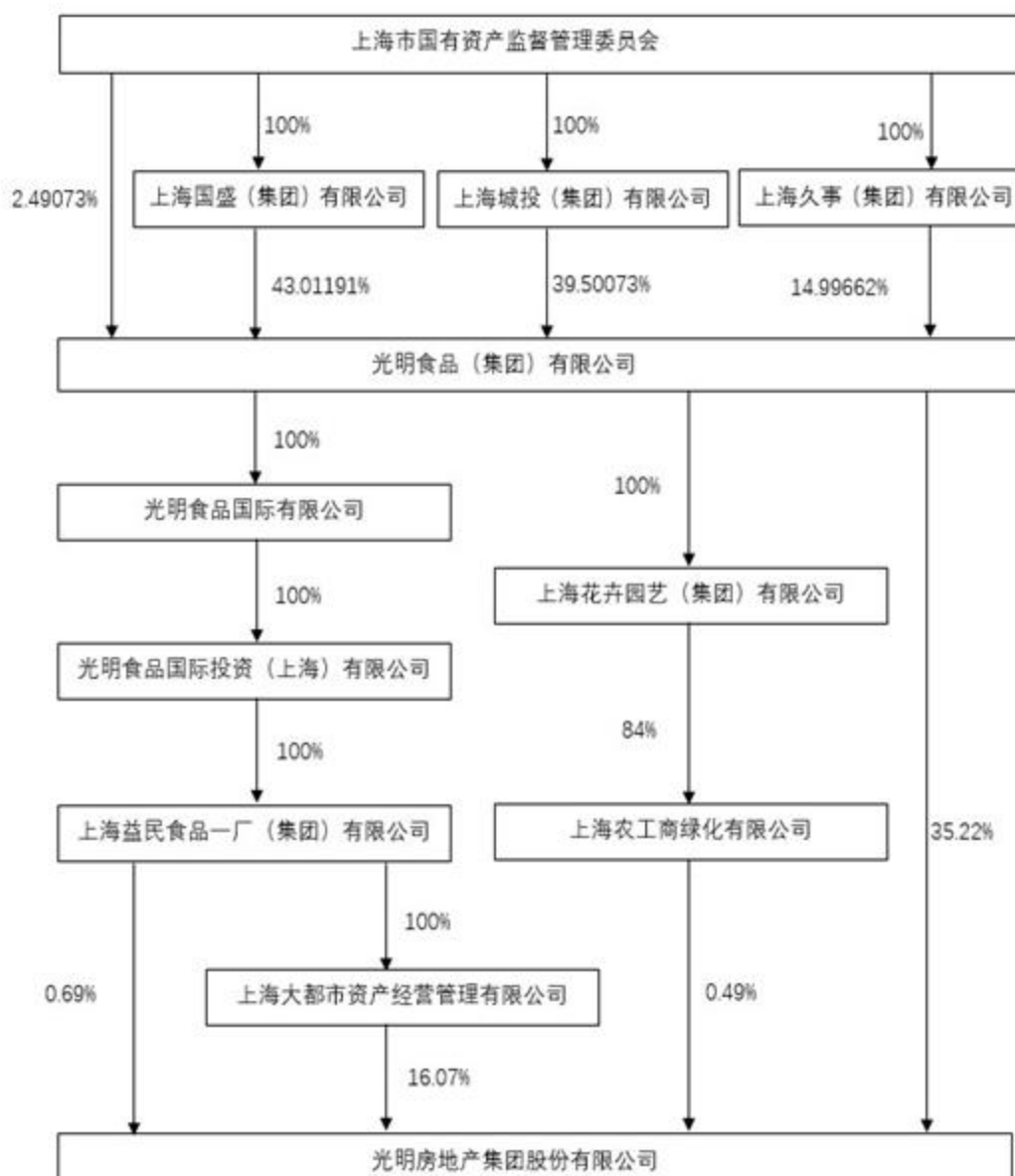
□适用 √不适用

4、 报告期内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：根据上海市国有资产监督管理委员会 2020 年 12 月 31 日印发的《关于划转东浩兰生（集团）有限公司等 9 家企业部分国有资本有关事项的通知》（沪国资委产权[2020]463 号），上海市国有资产监督管理委员会将其持有的光明食品（集团）有限公司 0.431% 的国有股权一次性划转给上海市财政局。上述无偿划转尚未完成工商登记变更。

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

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海大都市资产经营管理有限公司	方珉	1993年4月8日	91310101132216567X	81,780	实业投资，投资管理，资产经营与管理，投资咨询策划，经济信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	上海大都市资产经营管理有限公司是公司控股股东光明食品（集团）有限公司的一致行动人。				

## 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：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
光明房地产集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24明债03	240781	2024-03-19	2024-03-21	2027-03-21	2029-03-21	400,000,000.00	3.60	每年付息,到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
光明房地产集团股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25明债01	280716	2025-11-19	2025-11-21	2028-11-21	2030-11-21	500,000,000.00	2.35	每年付息,到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
光明房地产集团股份有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	26明债01	281376	2026-01-26	2026-01-28	2029-01-28	2031-01-28	600,000,000.00	2.34	每年付息,到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

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
光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司已对外公布《光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025 年付息公告》，付息日为 2025 年 11 月 28 日，上述付息工作已完成。公司已对外公布《光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)回售实施结果公告》，回售资金兑付日为 2025 年 11 月 28 日，上述回售工作已完成。
光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司已对外公布《光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025 年付息公告》，付息日为 2025 年 2 月 5 日，上述付息工作已完成。
光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	公司已对外公布《光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)2025 年付息公告》，付息日为 2025 年 3 月 21 日，上述付息工作已完成。

## 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

23 明债 01 为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率调整选择权和投资者回售选择权。该债券触发发行人调整票面利率调整选择权和投资者回售选择权，于 2025 年 11 月 28 日全额回售，回售规模为 5 亿元，已按时足额支付利息及回售本金。

24 明债 01 为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率调整选择权和投资者回售选择权。该债券触发发行人调整票面利率调整选择权和投资者回售选择权，于 2026 年 02 月 02 日全额回售，回售规模为 6 亿元，已按时足额支付利息及回售本金。

## 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
国泰海通证券股份有限公司	上海市新闻路 669 号博华广场 33 楼	-	时光、顾轶甫	021-38676666
东方证券承销保荐有限公司	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层	-	王怡斌、许明炜	021-23153888
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层	-	陈典、凌伟豪	021-20262003
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层	-	梁琦、汪旻铭	021-20511000
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	姜丽君、朱莉、向跃	姜丽君	021-23280000
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	王颀麟 张妍虹	张妍虹	021-63525500

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
立信会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）	前任会计师事务所立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司年度财务审计和内控审计服务年限已届满，公司变更2025年度财务审计和内控审计机构为众华会计师事务所（特殊普通合伙）	2025年5月29日，公司召开第九届董事会第三十次会议，审议通过了《关于聘任2025年度财务审计和内控审计机构的议案》，并于2025年6月19日召开2024年年度股东大会审议通过	本次公司审计机构变更事项属于公司正常经营活动范围内事务，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生不利影响

#### 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

#### 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
280716	25明债01	25明债01设置保证担保。本期债券由光明食品（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	报告期内，25明债01的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行	-	否	-	-	-	-	-

**(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、 基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
280716	25 明债 01	否	不适用	5.00	0.00	0.00

**2、 募集资金用途变更调整情况**

□ 适用 √ 不适用

**3、 募集资金的使用情况****(1) 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
280716	25 明债 01	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**(2) 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务**

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
280716	25 明债 01	全部用于偿还到期或者回售的公司债券（23 明债 01）	不适用

**(3) 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）**

□ 适用 √ 不适用

**(4) 募集资金用于特定项目**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 募集资金用于其他用途**

□ 适用 √ 不适用

**(6) 临时补流**

□ 适用 √ 不适用

**4、 募集资金使用的合规性**

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
280716	25 明债 01	全部用于偿还到期或者回售的公司债券	全部用于偿还 23 明债 01 注销部分本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

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：0.00亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00亿元，收回：0.00亿元；

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：0.00亿元，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：0.00亿元。

**(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：0.00% 是否超过合并口径净资产的10%：是 否

**(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228.25亿元和223.68亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.00%。

单位：亿元 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	0.00	1.19	78.00	79.19	35.40
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.27	53.52	53.79	24.05
其他有息债务	0.00	0.00	90.70	90.70	40.55
合计	0.00	1.46	222.22	223.68	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额15亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额63亿元。

## 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327.17亿元和334.19亿元，报告期内有息债务余额同比变动2.15%。

单位：亿元 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	0.00	1.19	78.00	79.19	23.70
银行贷款	0.00	14.60	88.95	103.55	30.98
非银行金融机构贷款	0.00	2.41	56.34	58.75	17.58
其他有息债务	0.00	0.00	92.70	92.70	27.74
合计	0.00	18.20	315.99	334.19	—

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15亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额63亿元。

## 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0亿元人民币。

(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

## 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

(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：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
光明房地产集团股份有限公司2024年度第二期中期票据	24光明房产MTN002	102480779	2024-03-06	2024-03-08	2027-03-08	500,000,000.00	3.60	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第三期中期票据	24光明房产MTN003	102481332	2024-04-01	2024-04-03	2027-04-03	800,000,000.00	3.57	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第四期中期票据	24光明房产MTN004	102482930	2024-07-08	2024-07-10	2027-07-10	700,000,000.00	2.53	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第五期中期票据	24光明房产MTN005	102483376	2024-08-05	2024-08-07	2027-08-07	600,000,000.00	2.55	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第六期中期票据	24光明房产MTN006	102484066	2024-09-11	2024-09-13	2027-09-13	500,000,000.00	2.86	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第七期中期票据	24光明房产MTN007	102484394	2024-10-11	2024-10-14	2027-10-14	800,000,000.00	3.80	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024年度第八期中期票据	24光明房产MTN008	102484717	2024-10-28	2024-10-30	2027-10-30	600,000,000.00	3.84	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2025年度第一期中期票据	25光明房产MTN001	102583705	2025-08-27	2025-08-29	2028-08-29	400,000,000.00	2.81	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2025年度第二期中期票据	25光明房产MTN002	102584510	2025-10-27	2025-10-29	2028-10-29	800,000,000.00	2.77	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2026年度第一期中期票据	26光明房产MTN001	102681053	2026-03-23	2026-03-25	2029-03-25	600,000,000.00	2.65	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	面向专业投资者交易的债券	簿记建档、申购要约、配售缴款	否

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
光明房地产集团股份有限公司2022年度第一期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司2022年度第二期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息

光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	报告期内按约定日期付息

## 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

24 光明房产 MTN001 为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。该债券触发发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，于 2026 年 2 月 23 日全额回售，回售规模为 6 亿元，已按时足额支付利息及回售本金。

## 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
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	-	任聪	010-66225520
兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	-	刘媛	010-89926522
南京银行股份有限公司	南京市建邺区江山大街 88 号	-	曾云	025-83079090
上海农村商业银行股份有限公司	上海市黄浦区中山东二路 70 号	-	李杰玮、张沁	021-60116210
华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 22 号	-	李白璐	010-85237515
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市鸿宁路 1788 号	-	奚郡遥	021-31899805
厦门国际银行股份有限公司	厦门市思明区鹭江道 8-10 号国际银行大厦 29 层	-	黄月能、王玉玲	0592-2078888
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街甲 25 号光大中心 A 座	-	周璐	021-23060781
宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号	-	胡强	0574-87002735
国泰海通证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号	-	顾轶甫	021-38032456
上海市锦天城律师事务所	上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层	-	黄素洁、汪旻铭	021-20511000
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路 398 号 14 层	-	黄蔚飞	021-63504375
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	姜丽君、刘玉如、朱莉、向跃	刘玉如	021-23280000
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	王颀麟 张妍虹	张妍虹	021-63525500

上述中介机构发生变更的情况

√适用 □不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
立信会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）	前任会计师事务所立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司年度财务审计和内控审计服务年限已届满，公司变更2025年度财务审计和内控审计机构为众华会计师事务所（特殊普通合伙）	2025年5月29日，公司召开第九届董事会第三十次会议，审议通过了《关于聘任2025年度财务审计和内控审计机构的议案》，并于2025年6月19日召开2024年年度股东大会审议通过	本次公司审计机构变更事项属于公司正常经营活动范围内事务，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生不利影响

## 4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：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
光明房地产集团股份有限公司2022年度第一期中期票据	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2022年度第二期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第一期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第二期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第三期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第四期中期票据	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第五期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司2024年度第六期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	不适用	是

光明房地产集团股份有限公司 2024年度第七期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2024年度第八期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2025年度第一期中期票据	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2025年度第二期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	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

其他说明:

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

#### 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

#### 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

**(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	报告期内公司合并报表范围内亏损 36.54 亿元，占上年末归属于上市公司股东的净资产 98.33 亿元的 37.16%。
亏损原因	报告期内公司出现亏损，主要系受房地产行业项目销售价格持续下行因素的影响，公司根据会计准则对存货进行减值测试，根据谨慎性原则，对具有减值迹象的部分房地产项目计提资产减值损失。同时，由于部分区域行业市场低迷，有效需求不足，公司商品房业务的结转规模同比有较大幅度的下降。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，融资渠道畅通，预计不会对公司偿债能力产生重大影响。

**(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

**(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：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	-3,611,652,094.88	-2,238,642,290.45	-61.33	主要是房产主业利润同比减少等所致。
流动比率	3.23	2.75	17.45	
速动比率	0.44	0.53	-16.98	主要是速动负债增加大于速动资产减少。
资产负债率 (%)	87.90	82.64	5.26	
EBITDA 全部债务比	-5.02%	0.23%	-2,282.61	主要是房产主业利润同比减少等所致。
利息保障倍数	-1.8708	0.0012	-156,000.00	主要是房产主业利润同比减少等所致。
现金利息保障倍数	1.54	0.45	242.22	主要是经营性现金流同比增加等所致。
EBITDA 利息保障倍数	-1.82	0.07	-2,700.00	主要是房产主业利润同比减少等所致。
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

### 审计报告

√适用 □不适用

众会字（2026）第 07200 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了光明地产 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和合并现金流量。

#### 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和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光明地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>（一）房地产项目的收入确认</b></p> <p>如财务报表附注三、32 以及附注五、61 所述，2025 年度光明地产合并财务报表中列报的营业收入为 447,845.05 万元，其中房地产开发及配套收入 402,220.14 万元，占比 89.81%，主要为销售房地产开发项目产生的收入。</p> <p>据光明地产的会计政策，在满足下述条件时予以确认收入：</p> <p>1、与客户签署了买卖合同；</p> <p>2、房产达到了买卖合同约定的交付条件；</p> <p>3、取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明（通常取得了首期款并且已确认余下房款的付款安排）；</p> <p>4、房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获取客户接受（以较早者为准）。</p> <p>由于房地产开发项目的收入金额对财务报表的重要性，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <p>1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和运行实施控制测试；</p> <p>2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认；</p> <p>4、就本年度确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件；</p> <p>5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符；</p> <p>6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

<b>(二) 存货可变现净值的评估</b>	
<p>如财务报表附注三、15 以及附注五、10 所述，2025 年 12 月 31 日，光明地产在合并财务报表中列报的房地产开发项目开发成本、开发产品（以下统称“存货”）的账面余额为 3,840,664.26 万元，相应存货跌价准备为 338,611.43 万元。光明地产对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；</li> <li>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较；</li> <li>4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等；</li> <li>5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。</li> </ol>
<b>(三) 应收款项信用减值损失计提</b>	
<p>如财务报表附注三、10 以及附注五、5 及 9 所述，光明地产在合并财务报表中列报的应收账款、其他应收款余额合计 623,939.14 万元，相应的坏账准备合计 58,403.85 万元。</p> <p>管理层根据各项应收款项的信用风险特征，以单项或组合的方式对预期信用损失进行估计。</p> <p>上述应收款项的余额重大，并且信用减值损失的确认涉及重大会计估计与判断，因此我们将应收款项信用减值损失计提认定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们了解和评价管理层关于应收款项损失认定的内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；</li> <li>2、对于单项评估的应收款项，选取样本复核管理层基于客户财务状况和资信情况、工商登记信息、历史还款记录、期后回款情况等信用减值评估的依据；</li> <li>3、对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性，复核组合账龄的合理性，选取样本测试应收账款账龄，并测试坏账准备计提金额的准确性；</li> <li>4、通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，评价及复核应收款项坏账准备计提的充分性、合理性；</li> <li>5、对应收款项年末余额进行函证，以确认应收款项余额的准确性；</li> <li>6、评价财务报表的相关披露是否符合企业会计准则的要求。</li> </ol>

#### 四、其他信息

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

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估光明地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算光明地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

## 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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致光明地产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明地产不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通的事项中，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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王颀麟  
（项目合伙人）

中国注册会计师 张妍虹

中国，上海

2026年4月27日

## 财务报表

## 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	5,283,358,778.78	5,162,755,523.68
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、4		108,870,000.00
应收账款	五、5	2,053,521,526.06	1,922,550,892.57
应收款项融资			
预付款项	五、8	684,665,307.93	1,380,983,480.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、9	3,601,831,346.78	3,612,897,449.45
其中：应收利息			
应收股利	五、9	56,100,000.00	
买入返售金融资产			
存货	五、10	38,674,843,588.85	43,140,329,001.73
其中：数据资源			
合同资产	五、6	1,048,782.22	3,973,772.20
持有待售资产	五、11	13,241,547.43	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、13	608,904,275.31	892,573,588.35
流动资产合计		50,921,415,153.36	56,224,933,708.36
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、17	1,742,617,992.09	1,849,045,346.86
其他权益工具投资	五、18		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、20	47,960,550.78	51,068,120.31
固定资产	五、21	651,659,142.27	299,577,227.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、25	55,812,817.27	71,901,193.83
无形资产	五、26	528,911,251.39	410,883,634.49
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉	五、27	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	五、28	52,242,428.73	60,195,331.02
递延所得税资产	五、29	319,844,598.58	519,259,404.35
其他非流动资产	五、30	48,170,243.90	74,170,392.28
非流动资产合计		3,447,449,612.53	3,336,331,237.91
资产总计		54,368,864,765.89	59,561,264,946.27
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、32	294,169,749.99	278,250,297.23
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、36	6,700,093,262.96	7,061,431,624.81
预收款项	五、37	21,490,163.69	10,258,574.11
合同负债	五、38	2,801,519,134.61	3,957,595,682.16
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、39	31,891,628.50	53,837,991.66
应交税费	五、40	252,588,019.33	578,008,526.48
其他应付款	五、41	3,889,282,345.34	4,340,311,340.44
其中：应付利息			
应付股利	五、41	24,655,568.73	67,507,834.30
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、43	1,546,904,608.57	3,883,587,809.83
其他流动负债	五、44	206,918,477.08	309,998,734.41
流动负债合计		15,744,857,390.07	20,473,280,581.13
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、45	14,728,959,839.89	21,974,175,953.77
应付债券	五、46	7,800,000,000.00	6,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、47	43,939,287.49	62,759,102.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬	五、49		101,326.10
预计负债	五、50	81,841,862.95	4,384,002.04
递延收益	五、51	242,706,174.70	24,196,863.75
递延所得税负债	五、29	59,047,493.02	66,145,156.88
其他非流动负债	五、52	9,086,392,889.79	16,321,986.71
非流动负债合计		32,042,887,547.84	28,748,084,392.22
负债合计		47,787,744,937.91	49,221,364,973.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、53	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、55	1,271,806,856.40	1,271,806,856.40
减：库存股			
其他综合收益	五、57	-3,217,169.57	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积	五、59	1,001,264,796.35	1,001,264,796.35
一般风险准备			
未分配利润	五、60	1,699,343,535.05	5,352,971,900.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,197,834,761.23	9,833,066,239.52
少数股东权益		383,285,066.75	506,833,733.40
所有者权益（或股东权益）合计		6,581,119,827.98	10,339,899,972.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		54,368,864,765.89	59,561,264,946.27

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

## 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,395,568,360.54	1,602,744,383.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	28,899,094,309.90	30,069,367,192.35
其中：应收利息			
应收股利	十七、2	250,000,000.00	
存货			
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		31,294,662,670.44	31,672,111,575.55
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	5,876,235,357.58	6,233,974,959.95
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		460,412.61	631,942.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,415,087.30	18,830,174.60
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,886,110,857.49	6,253,437,077.00
资产总计		37,180,773,527.93	37,925,548,652.55
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		90,649,815.24	183,083,672.44
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,855,881.00	11,073,140.00
应交税费		18,473,616.69	50,121,983.03
其他应付款		3,216,659,589.69	2,909,060,500.04
其中：应付利息			
应付股利		16,000,099.70	16,000,099.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		156,070,910.26	1,392,297,924.41
其他流动负债		21,867.54	21,867.54
流动负债合计		3,488,731,680.42	4,545,659,087.46
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,352,000,000.00	14,842,000,000.00
应付债券		7,800,000,000.00	6,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			10,334,096.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		9,070,000,000.00	
非流动负债合计		22,222,000,000.00	21,452,334,096.72
负债合计		25,710,731,680.42	25,997,993,184.18

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,469,524,078.89	4,469,524,078.89
减：库存股			
其他综合收益		-3,217,169.57	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积		798,844,745.68	798,844,745.68
未分配利润		3,976,253,449.51	4,452,163,957.85
所有者权益（或股东权益）合计		11,470,041,847.51	11,927,555,468.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,180,773,527.93	37,925,548,652.55

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

### 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		4,478,450,497.95	5,554,180,924.15
其中：营业收入	五、61	4,478,450,497.95	5,554,180,924.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,553,625,193.70	6,668,959,867.75
其中：营业成本	五、61	4,165,940,731.19	5,128,155,337.01
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、62	-150,667,968.86	-235,178,253.16
销售费用	五、63	224,999,376.66	354,030,057.88
管理费用	五、64	340,071,322.15	472,681,020.53
研发费用			
财务费用	五、66	973,281,732.56	949,271,705.49
其中：利息费用	五、66	909,992,059.67	876,280,336.27
利息收入	五、66	26,958,311.03	40,323,626.53
加：其他收益	五、67	22,876,848.63	10,886,574.96
投资收益（损失以“-”号填列）	五、68	-251,573,657.94	870,120,504.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-43,724,845.00	-90,711,630.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、71	-157,333,227.24	-107,564,697.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、72	-1,902,894,919.66	-727,656,073.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、73	8,933,215.68	87,255,146.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,355,166,436.28	-981,737,489.23
加：营业外收入	五、74	20,966,344.87	13,016,279.92
减：营业外支出	五、75	118,685,426.18	18,846,599.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,452,885,517.59	-987,567,808.92
减：所得税费用	五、76	233,653,410.01	9,181,425.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,686,538,927.60	-996,749,234.37
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,686,538,927.60	-996,749,234.37
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）		-3,653,628,365.77	-948,363,503.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-32,910,561.83	-48,385,730.44
六、其他综合收益的税后净额		18,396,887.48	-21,614,057.05
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
（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		18,396,887.48	-21,614,057.05
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-3,668,142,040.12	-1,018,363,291.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,635,231,478.29	-969,977,560.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-32,910,561.83	-48,385,730.44
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-1.6394	-0.4255
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.6394	-0.4255

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

**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	十七、4	12,731,893.58	850,539.78
减：营业成本	十七、4	0.00	0.00
税金及附加		3,221,936.16	1,118,372.42
销售费用		12,752,265.28	
管理费用		73,994,375.11	109,025,678.69
研发费用			
财务费用		-11,810,004.48	74,739,962.70
其中：利息费用		788,291,772.70	914,243,135.76
利息收入		874,055,489.14	946,759,244.41
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	242,138,981.42	1,781,878,295.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,137,092.60	-8,073,522.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-445,847,935.95	-197,056,344.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-205,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-10,631.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-474,135,633.02	1,400,777,846.77
加：营业外收入		0.30	0.19
减：营业外支出		5,139,181.73	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-479,274,814.45	1,400,277,846.96
减：所得税费用		-3,364,306.11	31,986,084.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-475,910,508.34	1,368,291,762.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-475,910,508.34	1,368,291,762.89
（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		18,396,887.48	-21,614,057.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
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		18,396,887.48	-21,614,057.05
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-457,513,620.86	1,346,677,705.84
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,517,245,020.00	5,199,901,114.92
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		226,314,302.18	194,170,338.55
收到其他与经营活动有关的现金	五、78(1)	1,041,410,477.44	542,028,916.29
经营活动现金流入小计		4,784,969,799.62	5,936,100,369.76
购买商品、接受劳务支付的现金		1,623,054,588.19	4,624,676,511.57
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		293,546,036.38	412,495,370.39
支付的各项税费		370,679,554.20	872,783,080.28
支付其他与经营活动有关的现金	五、78(1)	1,941,725,113.16	1,077,878,015.10
经营活动现金流出小计		4,229,005,291.93	6,987,832,977.34
经营活动产生的现金流量净额		555,964,507.69	-1,051,732,607.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			9,800,000.00
取得投资收益收到的现金			18,698,305.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		219,737,282.63	90,883,992.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		57,595,155.03	1,004,026,500.62
收到其他与投资活动有关的现金	五、78(2)	165,078,609.59	406,598,817.78
投资活动现金流入小计		442,411,047.25	1,530,007,616.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,369,354.72	85,486,358.73
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,369,354.72	85,486,358.73
投资活动产生的现金流量净额		440,041,692.53	1,444,521,257.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			8,260,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			8,260,600.00
取得借款收到的现金		16,389,550,802.12	22,451,779,124.41
收到其他与筹资活动有关的现金	五、78（3）	30,936,150.00	101,465,663.66
筹资活动现金流入小计		16,420,486,952.12	22,561,505,388.07
偿还债务支付的现金		15,650,259,286.00	22,324,941,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,257,997,217.95	1,554,260,155.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		64,484,562.23	181,466,379.54
支付其他与筹资活动有关的现金	五、78（3）	300,669,858.60	372,078,520.97
筹资活动现金流出小计		17,208,926,362.55	24,251,279,926.18
筹资活动产生的现金流量净额		-788,439,410.43	-1,689,774,538.11
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		5,705.08	368,331.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		207,572,494.87	-1,296,617,556.65
加：期初现金及现金等价物余额		4,865,231,515.47	6,161,849,072.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,072,804,010.34	4,865,231,515.47

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

**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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		905,456.33	26,756,270.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,697,213,634.58	1,262,570,281.28
经营活动现金流入小计		1,698,119,090.91	1,289,326,551.74
购买商品、接受劳务支付的现金		8,557,270.20	7,725,451.90
支付给职工及为职工支付的现金		58,575,097.62	63,460,823.96
支付的各项税费		57,691,168.22	21,254,985.84
支付其他与经营活动有关的现金		845,480,015.23	2,887,189,485.33
经营活动现金流出小计		970,303,551.27	2,979,630,747.03
经营活动产生的现金流量净额		727,815,539.64	-1,690,304,195.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			9,800,000.00
取得投资收益收到的现金		189,642,462.23	339,201,779.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,250,334,755.11
收到其他与投资活动有关的现金		2,456,302,859.76	3,489,404,859.01

投资活动现金流入小计		2,645,945,321.99	5,088,747,393.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,411.50	263,765.51
投资支付的现金			
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		1,148,732,085.33	2,345,998,989.25
投资活动现金流出小计		1,148,756,496.83	2,346,262,754.76
投资活动产生的现金流量净额		1,497,188,825.16	2,742,484,638.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,781,000,000.00	17,212,634,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,781,000,000.00	17,212,634,000.00
偿还债务支付的现金		12,201,000,000.00	16,829,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		821,509,471.83	906,695,542.48
支付其他与筹资活动有关的现金		200,971,632.24	30,145,143.70
筹资活动现金流出小计		13,223,481,104.07	17,766,790,686.18
筹资活动产生的现金流量净额		-1,442,481,104.07	-554,156,686.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		1,602,545,099.81	1,104,521,342.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,385,068,360.54	1,602,545,099.81

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

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												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-21,614,057.05		1,001,264,796.35		5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	506,833,733.40	10,339,899,972.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-21,614,057.05		1,001,264,796.35		5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	506,833,733.40	10,339,899,972.92
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							18,396,887.48				-3,653,628,365.77		-3,635,231,478.29	-123,548,666.65	-3,758,780,144.94
（一）综合收益总额							18,396,887.48				-3,653,628,365.77		-3,635,231,478.29	-32,910,561.83	-3,668,142,040.12
（二）所有者投入和减少资本														-62,244,298.15	-62,244,298.15
1. 所有者投入的普通股														-51,500,000.00	-51,500,000.00
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														-10,744,298.15	-10,744,298.15
（三）利润分配														-28,393,806.67	-28,393,806.67
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														-28,393,806.67	-28,393,806.67
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-3,217,169.57		1,001,264,796.35		1,699,343,535.05		6,197,834,761.23	383,285,066.75	6,581,119,827.98

光明房地产集团股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
优先 股		永续 债	其他											
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40			864,435,620.06		6,449,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40			864,435,620.06		6,449,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-21,614,057.05	136,829,176.29		-1,096,335,863.94		-981,120,744.70	-195,436,027.40	-1,176,556,772.10	
（一）综合收益总额						-21,614,057.05			-948,363,503.93		-969,977,560.98	-48,385,730.44	-1,018,363,291.42	
（二）所有者投入和减少资本													-72,003,613.60	-72,003,613.60
1. 所有者投入的普通股													-61,900,000.00	-61,900,000.00
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													-10,103,613.60	-10,103,613.60
（三）利润分配							136,829,176.29		-147,972,360.01		-11,143,183.72	-75,046,683.36	-86,189,867.08	
1. 提取盈余公积							136,829,176.29		-136,829,176.29					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-11,143,183.72	-11,143,183.72	-75,046,683.36	-86,189,867.08	
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	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40	-21,614,057.05	1,001,264,796.35		5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	506,833,733.40	10,339,899,972.92	

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

**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)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							18,396,887.48			-475,910,508.34	-457,513,620.86
（一）综合收益总额							18,396,887.48			-475,910,508.34	-457,513,620.86
（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	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-3,217,169.57		798,844,745.68	3,976,253,449.51	11,470,041,847.51

项目	2024年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							-21,614,057.05		136,829,176.29	1,220,319,402.88	1,335,534,522.12
（一）综合收益总额							-21,614,057.05			1,368,291,762.89	1,346,677,705.84
（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									136,829,176.29	-147,972,360.01	-11,143,183.72
1. 提取盈余公积									136,829,176.29	-136,829,176.29	
2. 对所有者（或股东）的分配										-11,143,183.72	-11,143,183.72
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37

公司负责人：王伟

主管会计工作负责人：盛雪群

会计机构负责人：董琳

## 一、公司基本情况

### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

2015年10月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

2017年6月，公司召开2016年度股东大会，当期按每10股转增3股红股进行利润分配，公司股本总数变更为1,714,335,956股。

2018年5月，公司召开2017年度股东大会，当期按每10股转增3股红股进行利润分配，公司股本总数变更为2,228,636,743股。

截至2025年12月31日公司股本总数为2,228,636,743股，其中有限售条件股数为3,358,972股，无限售条件股数为2,225,277,771股。

公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路1628号9幢2层A-75室，总部地址及办公地址：上海市静安区西藏北路199号11楼。本公司主要经营活动为：房地产开发经营。本公司的母公司为光明食品（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2026年4月27日批准报出。

## 二、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。

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

#### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

#### 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：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面形成的商誉），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。

#### 6. 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) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

##### (2) 合并程序

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担

的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### 1) 增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### 2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

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

##### ②分步处置子公司

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

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

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

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

#### 3) 购买子公司少数股权

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

#### 4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

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、17 长期股权投资”。

## 8. 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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### (4) 金融负债终止确认

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

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

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

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

#### (5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### (6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

各类金融资产信用损失的确定方法：

#### 1) 应收账款

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

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

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

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

#### 2) 其他应收款

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

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

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

## 11. 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 金融工具。

## 12. 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 金融工具。

## 13. 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 金融工具。

## 14. 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 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

详见附注三、10 金融工具。

## 15. 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

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

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

## (2) 发出存货的计价方法

- 1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。
- 2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。
- 3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

## (3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

## (4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

## (5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## (6) 维修基金的核算方法

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

## (7) 质量保证金的核算方法

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

## 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

### (8) 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 16. 合同资产

适用 不适用

### (1) 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。

### (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参照本附注“三、10.（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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

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

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

## 17. 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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

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

## 19. 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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 20. 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。

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

### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## 22. 生物资产

适用 不适用

## 23. 油气资产

适用 不适用

## 24. 无形资产

### 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) 无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50~70年	土地权证上注明年限	土地使用权
房屋使用权	30年	预计使用年限	房屋使用权
软件	3~5年	预计产生经济利益期限	软件

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## (3) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 25. 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。

## 26. 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。

### (1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### (2) 摊销年限

项目	摊销年限
装修费	2-5年
租赁房屋改建费	2-11年
营销设施建造费	2-11年

## 27. 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。

## 28. 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。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 29. 预计负债

√适用 □不适用

### (1) 预计负债的确认标准

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。

### (2) 各类预计负债的计量方法

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。

## 30. 股份支付

□适用 √不适用

## 31. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行优先股/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。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

**(2) 金融负债与权益工具的会计处理**

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

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

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

**32. 收入****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

**(1) 收入确认和计量所采用的会计政策**

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，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时刻履行履约义务：

- 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。

对于在某一时间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。

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

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

**(2) 本公司收入确认的具体原则****1) 商品销售收入****① 房地产销售收入**

本公司房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 买卖双方已签订销售合同；
- 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利；

- 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

## ② 销售商品

本公司将商品按照合同规定运至约定交货地点，在客户验收且双方签署货物交接单时确认商品销售收入。

本公司给予客户的信用期通常较短，与行业惯例一致，不存在重大的融资成分。

### 2) 提供物业管理等服务的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营服务、仓储服务收入等。

本公司根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 3) 建造合同

本公司的工程承包业务主要属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，本公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

## (3) 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

## 33. 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：

- 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；
- 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。

## 34. 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：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

## (2) 确认时点

政府补助在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：

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

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

## 35. 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)的交易或事项。

对与子公司、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。

### 36. 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

对于就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### (1) 本公司作为承租人

##### 1) 使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“三、25 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) 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

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

### 4) 租赁变更

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

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

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

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

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

### 1) 经营租赁会计处理

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

### 2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、10. 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、10. 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

## (3) 售后租回交易

公司按照本附注“三、32 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

## 1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、10. 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、10. 金融工具”。

**37. 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

**终止经营的认定标准和列报方法**

√适用 □不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

**其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**38. 债务重组****(1) 本公司作为债权人**

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、10. 金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、10. 金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

## (2) 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、10. 金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

## 39. 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。

## 40. 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
重要的合营企业或联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值超过 10,000.00 万元且当期权益法下确认的投资收益超过 10,000.00 万元
重要的非全资子公司	期末单个子公司净资产超过 20,000.00 万元且营业收入超过 10,000.00 万元
重要的单项计提减值准备和转回、重要的应收款项核销	2025 年经审计的收入的 0.1%
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	金额前五名且金额超过 5,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项、合同负债	金额前五名且金额超过 5,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	金额前五名且金额超过 5,000.00 万元

**41. 重要会计政策和会计估计的变更**

(1) 本报告期无重要会计政策变更

(2) 本报告期无重要会计估计变更

**42. 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

**43. 其他**

□适用 √不适用

**四、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%、1%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%~6%、30%、40%、50%、60%
土地使用税	占地面积	按土地所在地税务局的规定征收
房产税	按房产原值扣除30%后的余值或出租收入	余值的1.2%或租金收入的12%

其他

√适用 □不适用

注 1：本公司部分下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

注 2：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~6% 对土地增值税进行预缴。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

**2. 税收优惠**

√适用 □不适用

本公司下属子公司农工商房地产集团上海明堰置业有限公司、农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司、农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司、农工商房地产集团上海汇德置业有限公司、光明房地产集团上海汇晟置业有限公司、光明房地产集团上海汇兆置业有限公司、农工商房地产集团上

海汇航城市置业投资有限公司、农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司、上海汇郡置业有限公司根据财政部、国家税务总局关于棚户区改造项目有关税收政策的通知（财税 2013 年 101 号），公司开发的保障房及动迁安置房免征城镇土地使用税及印花税。

本公司部分下属子公司根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号）、《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023 年第 6 号）、《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（2023 年第 6 号）及《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》（2023 年第 12 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对增值税小规模纳税人、小型微利企业减半征收资源税（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、地方教育费附加。

本公司部分下属子公司根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（2023 年第 19 号）对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税，优惠政策执行至 2027 年 12 月 31 日。

## 五、合并财务报表项目注释

本附注期初余额系 2025 年 1 月 1 日余额、期末余额系 2025 年 12 月 31 日余额、本期发生额系 2025 年度发生额，上期发生额系 2024 年度发生额。若无特别说明，2025 年 1 月 1 日余额与 2024 年 12 月 31 日余额一致。

### 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	69,233.58	109,546.91
银行存款	3,127,676,444.54	2,892,750,718.09
其他货币资金	13,186,737.37	16,132,763.28
存放财务公司存款	2,142,426,363.29	2,253,762,495.40
合计	5,283,358,778.78	5,162,755,523.68
其中：存放在境外的款项总额	7,371,077.18	6,872,993.40

其他说明：

其他货币资金主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售房款。受限的货币资金情况详见本附注“五、31 所有权或使用权受限资产”。

### 2. 交易性金融资产

□适用 √不适用

### 3. 衍生金融资产

□适用 √不适用

### 4. 应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据		108,870,000.00
合计		108,870,000.00

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4) 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	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00		600,000.00	0.55	600,000.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00		600,000.00	0.55	600,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备						108,870,000.00	99.45			108,870,000.00
其中：										
组合一						108,870,000.00	99.45			108,870,000.00
合计	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00		109,470,000.00	100.00	600,000.00	-	108,870,000.00

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5. 应收账款

## (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	446,693,206.68	360,803,292.24
其中：6个月以内	256,622,071.41	343,389,670.55
7-12个月	190,071,135.27	17,413,621.69
1至2年	258,453,715.91	920,539,186.21
2至3年	821,959,308.15	392,744,787.12
3年以上	665,126,485.92	380,217,058.02
合计	2,192,232,716.66	2,054,304,323.59

(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	1,129,629,919.46	51.53	70,596,091.22	6.25	1,059,033,828.24	47,640,343.76	2.32	37,750,308.07	79.24	9,890,035.69
其中：										
按单项计提坏账准备	1,129,629,919.46	51.53	70,596,091.22	6.25	1,059,033,828.24	47,640,343.76	2.32	37,750,308.07	79.24	9,890,035.69
按组合计提坏账准备	1,062,602,797.20	48.47	68,115,099.38	6.41	994,487,697.82	2,006,663,979.83	97.68	94,003,122.95	4.68	1,912,660,856.88
其中：										
组合一	847,894,166.79	38.68			847,894,166.79	1,747,578,887.34	85.07			1,747,578,887.34
组合二	214,708,630.41	9.79	68,115,099.38	31.72	146,593,531.03	259,085,092.49	12.61	94,003,122.95	36.28	165,081,969.54
合计	2,192,232,716.66	100.00	138,711,190.60		2,053,521,526.06	2,054,304,323.59	100.00	131,753,431.02		1,922,550,892.57

1) 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
上海东岸三林建设开发有限公司	189,163,227.14	5,428,984.62	2.87	预计无法全部收回
郑州中荣置业有限公司	174,497,464.00	10,473,071.28	6.00	预计无法全部收回
上海市浦东新区南汇新城镇人民政府	340,427,383.01	14,764,210.61	4.34	预计无法全部收回
其中金额不重要的 26 户	425,541,845.31	39,929,824.71	9.38	预计无法全部收回
合计	1,129,629,919.46	70,596,091.22	6.25	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

单项计提信用损失准备的应收账款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收账款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

**2) 按组合计提坏账准备:**

√适用 □不适用

组合计提项目: 组合一

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 (%)
组合一	847,894,166.79		
合计	847,894,166.79		

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 组合二

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 (%)
组合二	214,708,630.41	68,115,099.38	31.72
合计	214,708,630.41	68,115,099.38	31.72

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	37,750,308.07	43,261,773.74	136,087.40		-10,279,903.19	70,596,091.22
按组合计提坏账准备	94,003,122.95	6,860,734.77	4,429,937.91	25,000,000.00	-3,318,820.43	68,115,099.38
合计	131,753,431.02	50,122,508.51	4,566,025.31	25,000,000.00	-13,598,723.62	138,711,190.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(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-上海绿联置业发展有限公司	25,000,000.00

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
上海绿联置业发展有限公司	售房款	25,000,000.00	客户已破产	公司内部审议批准	否
合计		25,000,000.00			

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

#### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√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
期末余额前五名应收账款汇总金额	1,444,066,183.17		1,444,066,183.17	65.60	30,666,266.51
合计	1,444,066,183.17		1,444,066,183.17	65.60	30,666,266.51

其他说明：

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,444,066,183.17 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 65.60%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 30,666,266.51 元。

其他说明：

□适用 √不适用

## 6. 合同资产

### (1) 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	8,935,127.40	7,886,345.18	1,048,782.22	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20
合计	8,935,127.40	7,886,345.18	1,048,782.22	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20

其他说明：

√适用 □不适用

本公司的合同资产主要涉及本公司与不同客户的建造合同。本公司根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本公司取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

### (2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

**(3) 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	7,436,867.09	83.23	7,436,867.09	100.00		7,436,867.09	62.75	7,436,867.09	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	7,436,867.09	83.23	7,436,867.09	100.00		7,436,867.09	62.75	7,436,867.09	100.00	
按组合计提坏账准备	1,498,260.31	16.77	449,478.09	30.00	1,048,782.22	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
其中：										
组合一										
组合二	1,498,260.31	16.77	449,478.09	30.00	1,048,782.22	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
合计	8,935,127.40	100.00	7,886,345.18		1,048,782.22	11,852,169.53	100.00	7,878,397.33		3,973,772.20

**1) 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
徐州瑞远房地产开发有限公司	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	预计无法收回
合计	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

**2) 按组合计提坏账准备：**

√适用 □不适用

组合计提项目：组合二

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 (%)
组合二	1,498,260.31	449,478.09	30.00
合计	1,498,260.31	449,478.09	30.00

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(4) 本期合同资产计提坏账准备情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

**7. 应收款项融资**

**(1) 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2) 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8) 其他说明

适用 不适用**8. 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	19,441,219.54	2.84	39,398,681.18	2.85
1至2年	2,332,396.79	0.34	9,970,514.63	0.72
2至3年	32,589.93		183,085,411.71	13.26
3年以上	662,859,101.67	96.82	1,148,528,872.86	83.17
合计	684,665,307.93	100.00	1,380,983,480.38	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重要的预付款项主要为预付的安置房购房款、预付工程款等，因未完成结算所致。

(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(%)
期末余额前五名预付款项汇总金额	664,295,098.95	97.02
合计	664,295,098.95	97.02

其他说明：

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额664,295,098.95元，占预付款项期末余额合计数的比例97.02%。

其他说明：

适用 不适用**9. 其他应收款**

(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
应收利息		
应收股利	56,100,000.00	
其他应收款	3,545,731,346.78	3,612,897,449.45
合计	3,601,831,346.78	3,612,897,449.45

其他说明：

适用 不适用

**(2) 应收利息**

**1) 应收利息分类**

适用 不适用

**2) 重要逾期利息**

适用 不适用

**3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**6) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 应收股利

1) 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
徐州美君房地产有限公司	56,100,000.00	
合计	56,100,000.00	

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

3) 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	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00					
其中：										
组合一	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00					
合计	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00		/		/	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合一

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(%)
徐州美君房地产有限公司	56,100,000.00		
合计	56,100,000.00		

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**5) 坏账准备的情况**□适用  不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用  不适用**6) 本期实际核销的应收股利情况**□适用  不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用  不适用

核销说明：

□适用  不适用

其他说明：

□适用  不适用**(4) 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）	897,075,316.00	795,856,495.74
其中：6个月以内	70,359,116.92	359,776,453.31
7-12个月	826,716,199.08	436,080,042.43
1至2年	79,873,665.22	514,050,817.84
2至3年	479,240,357.06	474,912,802.26
3年以上	2,534,869,299.79	2,161,658,330.86
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	3,991,058,638.07	3,946,478,446.70

**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
经营/合作往来款	2,515,336,103.59	2,185,914,959.57
联营、合营企业往来款	1,020,428,156.10	1,383,868,915.83
各项保证金	129,194,142.78	123,051,677.47
代收代付款	132,160,299.12	108,804,013.22
其他	193,939,936.48	144,838,880.61
合计	3,991,058,638.07	3,946,478,446.70

其他说明：

√适用 □不适用

3) 按坏账计提方法分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	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	1,020,264,745.89	25.56	324,249,835.80	31.78	696,014,910.09	525,182,650.03	13.31	231,081,283.18	44.00	294,101,366.85
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,970,793,892.18	74.44	121,077,455.49	4.08	2,849,716,436.69	3,421,295,796.67	86.69	102,499,714.07	3.00	3,318,796,082.60
其中：										
组合一	2,691,513,135.42	67.44			2,691,513,135.42	3,235,731,113.98	81.99			3,235,731,113.98
组合二	279,280,756.76	7.00	121,077,455.49	43.35	158,203,301.27	185,564,682.69	4.70	102,499,714.07	55.24	83,064,968.62
合计	3,991,058,638.07	100.00	445,327,291.29		3,545,731,346.78	3,946,478,446.70	100.00	333,580,997.25		3,612,897,449.45

4) 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	28,955,635.81	73,544,078.26	231,081,283.18	333,580,997.25
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-9,714,931.27	9,714,931.27		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,089,036.41	14,066,454.04	95,636,748.97	120,792,239.42
本期收回或转回	2,099,262.29	4,448,036.74	2,468,196.35	9,015,495.38
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-30,450.00			-30,450.00
2025年12月31日余额	28,200,028.66	92,877,426.83	324,249,835.80	445,327,291.29

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

5) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	231,081,283.18	95,636,748.97	2,468,196.35			324,249,835.80
按组合计提坏账准备	102,499,714.07	25,155,490.45	6,547,299.03		-30,450.00	121,077,455.49
合计	333,580,997.25	120,792,239.42	9,015,495.38		-30,450.00	445,327,291.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

6) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## 7) 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
深圳前海联捷商业保理有限公司	1,363,200,035.14	34.16	经营往来款	1年以内、 1-2年	
郑州市二七区财政局	500,000,000.00	12.53	保证金、垫付 拆迁款	3年以上	54,678,625.33
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	233,809,662.56	5.86	联营企业往来 款	2-3年、3年 以上	
无锡金科科润房地产开发有限公司	143,319,679.46	3.59	合作方往来款	2-3年	62,641,598.59
常州弘阳广场置业有限公司	143,319,679.45	3.59	合作方往来款	2-3年	62,641,598.58
合计	2,383,649,056.61	59.73	/	/	179,961,822.50

## 8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

10. 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	1,037,762.33	73,797.59	963,964.74	1,003,519.28	73,797.59	929,721.69
在产品						
库存商品	4,184,830.49	2,333,687.16	1,851,143.33	4,086,017.25	2,333,687.16	1,752,330.09
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	22,527,159,083.15	901,961,478.40	21,625,197,604.75	25,651,170,036.05	472,835,172.12	25,178,334,863.93
开发产品	15,879,483,514.53	2,484,152,828.97	13,395,330,685.56	15,630,107,869.88	1,444,700,499.16	14,185,407,370.72
出租开发产品	2,947,331,829.24	151,373,188.93	2,795,958,640.31	2,995,645,883.77	86,704,206.46	2,908,941,677.31
合同履约成本	1,358,517,713.80	502,976,163.64	855,541,550.16	1,236,316,527.17	371,353,489.18	864,963,037.99
合计	42,717,714,733.54	4,042,871,144.69	38,674,843,588.85	45,518,329,853.40	2,378,000,851.67	43,140,329,001.73

其他说明：

√适用 □不适用

1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金山瞰海苑	2018年11月	待定	70.00亿元	5,661,266,896.20	5,597,316,353.93
光明星城	2021年8月	2026年6月	51.28亿元	4,543,862,484.90	3,887,308,927.62
泰日“城中村”项目	待定	待定	181.10亿元	3,488,512,331.52	3,220,350,256.32
金星啤酒厂项目	待定	待定	61.30亿元	2,197,955,987.89	2,120,874,865.96
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿元	1,206,824,648.07	1,206,824,648.07
光明樾宸小区	2022年9月	2029年1月	27.57亿元	1,086,041,415.90	1,068,031,758.75
鸿立竹海岭上	2021年8月	待定	待定	977,487,117.04	929,182,573.65
惠南项目	2024年11月	2026年12月	10.53亿元	935,872,662.43	605,414,728.71
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012年12月	待定	12.50亿元	477,715,133.37	459,723,945.21

金山城中村项目	待定	待定	63.51 亿元	405,595,596.33	361,607,440.75
原生海	2011年4月	待定	6.01 亿元	412,039,034.60	380,481,254.94
宁波杭州湾新区 201035#地块	待定	待定	待定	351,711,748.31	351,159,861.52
索河湾三期南区	2020年8月	待定	待定	240,049,090.91	240,049,090.91
鸿达 JMK 地块	2020年11月	待定	待定	235,693,998.72	229,167,854.64
梦想城	2019年2月	待定	3.02 亿元	96,590,626.41	387,359,843.87
其他项目				209,940,310.55	4,606,316,631.20
合计				22,527,159,083.15	25,651,170,036.05

## 2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
艺树家	2023年1月	4,153,675,187.79		165,205,840.08	3,988,469,347.71
梦想城	2022年9月/2023年12月 /2025年6月	1,559,797,131.53	425,948,604.91	73,805,687.67	1,911,940,048.77
金山府	2020年11月	1,714,985,589.46		40,455,475.75	1,674,530,113.71
润沁家园	2025年12月		1,199,693,492.95		1,199,693,492.95
光明府	2022年8月	906,994,104.12		21,825,440.15	885,168,663.97
光明星城	2023年12月/2024年8月	1,310,573,275.70		442,543,886.56	868,029,389.14
青溪华府	2021年3月	710,949,786.01		109,154,148.24	601,795,637.77
苏州光樾华庭	2021年11月	603,723,503.29		10,366,843.80	593,356,659.49
三林保障房项目	2024年1月	573,339,822.82		3,631,124.59	569,708,698.23
谷里商业广场	2025年1月		570,305,578.41	26,603,829.31	543,701,749.10
索河湾	2020年7月	394,534,205.52		9,128,844.42	385,405,361.10
拾光里	2022年12月	494,238,015.49		146,907,470.11	347,330,545.38
宜兴·英伦尊邸	2016年12月	292,468,877.31		11,280,612.62	281,188,264.69
国风云樾花园	2020年11月	226,260,240.04		4,129,531.64	222,130,708.40
万阳公寓二期	2023年12月	252,988,488.23		42,131,998.18	210,856,490.05
荷樾府	2021年11月	465,029,484.55		282,788,239.06	182,241,245.49
光明璟宸苑	2022年9月	311,569,555.91		135,870,081.87	175,699,474.04
御河丹城三期	2024年12月	277,025,072.03		147,345,229.22	129,679,842.81
润怡家园	2025年1月		818,588,941.20	710,025,944.83	108,562,996.37

团欣嘉苑	2025年1月		621,502,224.45	537,561,145.58	83,941,078.87
光明依晨苑	2019年3月	142,778,089.85		80,777,446.26	62,000,643.59
竹海岭上	2015年10月/2023年1月	141,782,610.85		96,782,412.77	45,000,198.08
润泰家园	2025年1月		687,115,155.08	655,176,527.99	31,938,627.09
其他项目		1,097,394,829.38		320,280,591.65	777,114,237.73
合计		15,630,107,869.88	4,323,153,997.00	4,073,778,352.35	15,879,483,514.53

3) 出租开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少			期末余额
			本期摊销	本期销售	合并范围变化	
熙藏苑	730,259,247.31		25,893,248.45			704,365,998.86
湖北国展中心西塔	705,716,566.12	259,918.16	22,456,697.14			683,519,787.14
西郊乐缤纷	438,370,703.75		15,435,857.88			422,934,845.87
农房-城市花苑	434,304,357.26		13,681,473.62			420,622,883.64
荥阳索河新天地商业项目	246,945,034.18		7,816,670.04			239,128,364.14
其他项目	440,049,975.15	83,916,859.04	10,153,780.67	30,351,069.89	6,702,034.04	476,759,949.59
合计	2,995,645,883.77	84,176,777.20	95,437,727.80	30,351,069.89	6,702,034.04	2,947,331,829.24

(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	其他	转回或转销	其他	
原材料	73,797.59					73,797.59
在产品						
库存商品	2,333,687.16					2,333,687.16
周转材料						

消耗性生物资产						
开发成本	472,835,172.12	429,126,306.28				901,961,478.40
开发产品	1,444,700,499.16	1,305,990,786.66	491,942.79	229,128,438.97	37,901,960.67	2,484,152,828.97
出租开发产品	86,704,206.46	36,147,204.41	37,581,575.97	8,567,855.12	491,942.79	151,373,188.93
合同履约成本	371,353,489.18	131,622,674.46				502,976,163.64
合计	2,378,000,851.67	1,902,886,971.81	38,073,518.76	237,696,294.09	38,393,903.46	4,042,871,144.69

注：开发产品本期减少其他主要系开发产品存货跌价准备转至出租开发产品存货跌价准备 37,581,575.97 元及合并范围变化减少 320,384.70 元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,515,900,169.18 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 2.72%。

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

### 11. 持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
待处置固定资产	13,241,547.43		13,241,547.43	230,009,801.00		2026年
合计	13,241,547.43		13,241,547.43	230,009,801.00		/

其他说明：

划分为持有待售的非流动资产或处置组的出售原因和方式

本公司下属上海申宏冷藏储运有限公司（以下简称“申宏冷藏”）与上海市宝山区土地储备中心、上海吴淞开发建设有限公司、上海市宝山房屋征收服务事务有限公司签订国有土地收购补偿协议书，约定以人民币 230,009,801.00 元的价格转让申宏冷藏拥有的位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号的国有土地及地上建筑物。截至 2025 年 12 月 31 日，申宏冷藏已收到 95% 收购价款，共计人民币 218,509,310.95 元。上述资产符合持有待售条件，在资产负债表中单独列示。

### 12. 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

#### 一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

#### 一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

### 13. 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	12,408,577.76	12,816,378.70
应收退货成本		
预交税金及留抵增值税	596,495,697.55	879,757,209.65
合计	608,904,275.31	892,573,588.35

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	12,816,378.70	16,423,900.69	16,831,701.63			12,408,577.76	随相关收入的确认而摊销。
合计	12,816,378.70	16,423,900.69	16,831,701.63			12,408,577.76	

### 14. 债权投资

#### (1) 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**(2) 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3) 减值准备计提情况**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4) 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**15. 其他债权投资**

**(1) 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2) 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3) 减值准备计提情况**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4) 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16. 长期应收款

### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

### (2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

### (3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (4) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (5) 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17. 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	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
一、合营企业										
镇江广丰房地产有限公司(注)										
长沙碧明房地产开发有限公司(注)										
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25			-1,246,607.67						7,986,531.58
杭州润昕置业有限公司(注)										
南昌明伯置业有限公司(注)										
武汉明泰置业有限公司(注)										
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	34,727,047.31			26,336,953.65						61,064,000.96
宁波明科置业有限公司	43,808,581.33			-18,993,859.27						24,814,722.06
重庆明悦摩码置业有限公司(注)										
小计	87,768,767.89			6,096,486.71						93,865,254.60
二、联营企业										
常州百俊房地产开发有限公司	61,087,502.99			-914,385.90			24,999,397.25			35,173,719.84
镇江扬启房地产开发有限公司(注)										
四川雅灿房地产开发有限公司(注)										
嘉兴创通股权投资基金合伙企业(有限合伙)	55,551,947.87			-173,438.94	18,396,887.48					73,775,396.41
重庆天惠房地产开发有限公司	25,145,844.84			4,691,181.51						29,837,026.35
上海城明置业有限公司(注)										
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司(注)										
徐州美君房地产有限公司	128,394,391.72			1,234,938.42			56,100,000.00			73,529,330.14
常州百瑞房地产开发有限公司	69,573,600.09			-3,115,889.94						66,457,710.15
柳州同鑫房地产开发有限公司	11,681,953.02			10,328,864.67						22,010,817.69
常州明宏置业有限公司	44,988,944.37			-3,002,708.92						41,986,235.45
宜兴宝明房地产开发有限公司	297,962,768.01			-56,068,395.05						241,894,372.96
成都辰禧置业有限公司	50,711,697.51			1,484,144.56						52,195,842.07
宁波仑茂置业有限公司	115,070,862.97			622,847.58						115,693,710.55
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	901,107,065.58			-4,908,489.70						896,198,575.88
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司(注)										
小计	1,761,276,578.97			-49,821,331.71	18,396,887.48		81,099,397.25			1,648,752,737.49
合计	1,849,045,346.86			-43,724,845.00	18,396,887.48		81,099,397.25			1,742,617,992.09

其他说明：

注：因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减至零。

(2) 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18. 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	本期确认的股利收入	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					
上海明乐贸易有限公司											非交易性，长期持有
合计											/

其他说明：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		上年年末余额	
	原值	减值	原值	减值
上海明乐贸易有限公司	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
合计	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00

(2) 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

**19. 其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**20. 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	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	91,171,388.14	91,171,388.14
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	91,171,388.14	91,171,388.14
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	40,103,267.83	40,103,267.83
2. 本期增加金额	3,107,569.53	3,107,569.53
(1) 计提或摊销	3,107,569.53	3,107,569.53
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	43,210,837.36	43,210,837.36
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	47,960,550.78	47,960,550.78
2. 期初账面价值	51,068,120.31	51,068,120.31

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

**(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 21. 固定资产

### (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
固定资产	651,659,142.27	299,577,227.25
固定资产清理		
合计	651,659,142.27	299,577,227.25

其他说明：

适用 不适用

## (2) 固定资产

## 1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	357,182,193.41	39,388,812.90	13,422,866.13	7,908,315.18	19,375,517.17	437,277,704.79
2. 本期增加金额	380,156,906.18	47,834.17	85,402.53	562,095.04	1,144,727.05	381,996,964.97
(1) 购置		47,834.17	85,402.53	562,095.04	1,144,727.05	1,840,058.79
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	380,156,906.18					380,156,906.18
3. 本期减少金额	28,630,103.65	34,415,441.54	7,747,005.29	2,787,288.03	5,139,145.00	78,718,983.51
(1) 处置或报废			2,715,812.81	2,428,803.17	2,415,549.85	7,560,165.83
(2) 转至持有待售资产	28,630,103.65	34,415,441.54	5,031,192.48	358,484.86	2,723,595.15	71,158,817.68
4. 期末余额	708,708,995.94	5,021,205.53	5,761,263.37	5,683,122.19	15,381,099.22	740,555,686.25
二、累计折旧						
1. 期初余额	68,995,141.18	32,509,969.93	12,112,214.00	7,215,085.69	16,868,066.74	137,700,477.54
2. 本期增加金额	13,290,381.49	849,081.82	408,591.65	338,098.56	842,497.46	15,728,650.98
(1) 计提	13,290,381.49	849,081.82	408,591.65	338,098.56	842,497.46	15,728,650.98
3. 本期减少金额	20,908,792.10	29,356,287.97	7,377,734.73	2,019,120.90	4,870,648.84	64,532,584.54
(1) 处置或报废			2,597,840.25	1,690,500.74	2,326,973.30	6,615,314.29
(2) 转至持有待售资产	20,908,792.10	29,356,287.97	4,779,894.48	328,620.16	2,543,675.54	57,917,270.25
4. 期末余额	61,376,730.57	4,002,763.78	5,143,070.92	5,534,063.35	12,839,915.36	88,896,543.98
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						

四、账面价值						
1. 期末账面价值	647,332,265.37	1,018,441.75	618,192.45	149,058.84	2,541,183.86	651,659,142.27
2. 期初账面价值	288,187,052.23	6,878,842.97	1,310,652.13	693,229.49	2,507,450.43	299,577,227.25

(3) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
临港光明大厦	378,433,617.51	尚未办理完成

(6) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(7) 用于抵押的固定资产情况

详见附注五、31. 所有权或使用权受限资产

(8) 固定资产清理

适用 不适用

## 22. 在建工程

### (1) 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 在建工程

#### 1) 在建工程情况

适用 不适用

#### 2) 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

#### 3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

#### 4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3) 工程物资

#### 1) 工程物资情况

适用 不适用

## 23. 生产性生物资产

### (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

### (2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

### (3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 24. 油气资产

### (1) 油气资产情况

适用 不适用

### (2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

## 25. 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	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	3,621,556.64	143,455,236.99	147,076,793.63
2. 本期增加金额		2,925,895.26	2,925,895.26
(1) 新增租赁		2,925,895.26	2,925,895.26
3. 本期减少金额		8,011,986.81	8,011,986.81
(1) 租赁到期		8,011,986.81	8,011,986.81
4. 期末余额	3,621,556.64	138,369,145.44	141,990,702.08
二、累计折旧			
1. 期初余额	762,432.97	74,413,166.83	75,175,599.80
2. 本期增加金额	190,608.24	18,823,663.58	19,014,271.82
(1) 计提	190,608.24	18,823,663.58	19,014,271.82
3. 本期减少金额		8,011,986.81	8,011,986.81
(1) 处置			
(2) 租赁到期		8,011,986.81	8,011,986.81
4. 期末余额	953,041.21	85,224,843.60	86,177,884.81
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	2,668,515.43	53,144,301.84	55,812,817.27
2. 期初账面价值	2,859,123.67	69,042,070.16	71,901,193.83

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 26. 无形资产

## (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	431,439,354.96	9,344,113.08	440,783,468.04
2. 本期增加金额	125,311,891.92	43,453.02	125,355,344.94
(1) 购置		43,453.02	43,453.02
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 存货转入	125,311,891.92		125,311,891.92

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	556,751,246.88	9,387,566.10	566,138,812.98
<b>二、累计摊销</b>			
1. 期初余额	20,555,720.47	9,344,113.08	29,899,833.55
2. 本期增加金额	7,325,313.98	2,414.06	7,327,728.04
(1) 计提	7,325,313.98	2,414.06	7,327,728.04
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	27,881,034.45	9,346,527.14	37,227,561.59
<b>三、减值准备</b>			
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			
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	528,870,212.43	41,038.96	528,911,251.39
2. 期初账面价值	410,883,634.49		410,883,634.49

**(2) 确认为无形资产的数据资源**

适用  不适用

**(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	626,730.46	历史原因未取得权属证书

**(4) 无形资产的减值测试情况**

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**27. 商誉**

**(1) 商誉账面原值**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海农工商旺都物业管理有限公司	230,587.52			230,587.52
合计	230,587.52			230,587.52

**(2) 商誉减值准备**

适用  不适用

**(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

上海农工商旺都物业管理有限公司商誉系 2013 年子公司农工商房地产（集团）有限公司购买上海农工商旺都物业管理有限公司 100%股权时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，该项股权购买的交易价格为 7,710,100.00 元，购买时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值为 7,479,512.48 元，差额 230,587.52 元在合并报表中列报为商誉。该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。资产组范围为与商誉相关的经营性长期资产。

**(4) 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

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(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

**(6) 商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础，五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 10%。

**(7) 商誉减值测试的影响**

经商誉减值测试，公司收购上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉，截至 2025 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

28. 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁房屋改造及装修费	7,226,432.01	16,214,607.18	15,873,112.05		7,567,927.14
营销设施建造费	23,307,440.68		959,386.12		22,348,054.56
其他	29,661,458.33	1,331,368.41	8,666,379.71		22,326,447.03
合计	60,195,331.02	17,545,975.59	25,498,877.88		52,242,428.73

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	519,095,332.07	129,732,847.36	994,432,405.87	248,597,437.52
内部交易未实现利润	701,255,695.48	175,313,923.87	758,784,265.48	189,696,066.37
可抵扣亏损				
租赁负债	56,052,868.18	13,997,615.30	69,832,237.44	17,427,622.77
其他	58,912,676.92	14,728,169.23	393,477,946.61	98,369,486.66
合计	1,335,316,572.65	333,772,555.76	2,216,526,855.40	554,090,613.32

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入合同取得成本的佣金支出			9,203,765.68	2,301,630.17
剩余股权按公允价值重估利得	236,189,972.08	59,047,493.02	272,700,574.28	68,175,143.57
使用权资产	55,795,674.53	13,927,957.18	71,901,193.83	17,940,362.68
其他			50,236,917.74	12,559,229.43
合计	291,985,646.61	72,975,450.20	404,042,451.53	100,976,365.85

(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	13,927,957.18	319,844,598.58	34,831,208.97	519,259,404.35
递延所得税负债	13,927,957.18	59,047,493.02	34,831,208.97	66,145,156.88

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,451,126,438.09	3,303,876,000.58
可抵扣亏损	5,187,829,561.94	4,467,284,172.05
合计	11,638,956,000.03	7,771,160,172.63

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		627,863,203.64	
2026年	629,111,801.03	657,315,521.46	
2027年	768,204,726.98	772,418,268.49	
2028年	1,011,805,515.43	1,027,948,587.22	
2029年	1,361,037,460.07	1,381,738,591.24	
2030年	1,417,670,058.43		
合计	5,187,829,561.94	4,467,284,172.05	/

其他说明：

□适用 √不适用

30. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
住宅物业保修金	48,170,243.90		48,170,243.90	74,170,392.28		74,170,392.28
合计	48,170,243.90		48,170,243.90	74,170,392.28		74,170,392.28

其他说明：

期末住宅物业保修金主要为根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19号）的规定，下属子公司农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、金华光明房地产投资有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心缴纳住宅物业保修金，可在8年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

31. 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	210,554,768.44	210,554,768.44	其他	详见受限说明	297,524,008.21	297,524,008.21	其他	详见受限说明
应收票据								
存货	14,277,900,413.86	13,331,709,752.29	其他	借款抵押、涉诉查封	22,868,370,615.20	21,991,511,431.78	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	510,737,667.84	484,951,002.16	抵押	借款抵押	101,834,232.33	87,590,156.42	抵押	借款抵押
无形资产	125,311,891.92	124,615,714.74	抵押	借款抵押				
其中：数据资源								
合计	15,124,504,742.06	14,151,831,237.63	/	/	23,267,728,855.74	22,376,625,596.41	/	/

其他说明：

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	8,500,933.33	10,000,000.00
贷款及按揭贷款担保等保证金	5,165,878.64	5,805,518.25
售房款监管户	37,875,097.83	25,980,174.73
冻结资金	141,783,062.01	255,738,315.23
贷款监管户	17,229,796.63	
合计	210,554,768.44	297,524,008.21

**32. 短期借款****(1) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	20,018,944.44	20,019,555.56
保证借款	254,131,861.11	238,211,797.23
信用借款		
抵押加保证借款	20,018,944.44	20,018,944.44
合计	294,169,749.99	278,250,297.23

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**33. 交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**34. 衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35. 应付票据****(1) 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36. 应付账款****(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	6,113,795,568.49	6,445,766,326.80
材料款、货款	305,098,940.74	274,210,303.38
其他	281,198,753.73	341,454,994.63
合计	6,700,093,262.96	7,061,431,624.81

**(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
上海市杨浦区财政局	425,894,969.02	未到结算期
深圳前海联捷商业保理有限公司	216,809,127.33	未到结算期
上海市住宅建设发展中心（上海市住宅修缮工程质量事务中心）	87,407,493.30	未到结算期
合计	730,111,589.65	

其他说明：

□适用 √不适用

**37. 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
预收房租	7,974,563.44	7,703,669.69
预收其他款项	13,515,600.25	2,554,904.42
合计	21,490,163.69	10,258,574.11

**(2) 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38. 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
预收房款	2,365,747,986.27	3,515,085,383.30
预收工程款	373,068,166.72	373,132,231.80
预收其他款项	62,702,981.62	69,378,067.06
合计	2,801,519,134.61	3,957,595,682.16

**(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
光明星城	642,827,726.60	项目分期，部分项目尚未交付
润沁家园	602,267,762.89	尚未交付
航头拓展大型居住社区市政配套项目	372,999,850.12	尚未结算

明丰湖滨花园	161,555,754.29	尚未交付
合计	1,779,651,093.90	

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
润怡家园	-613,075,769.79	交付项目结转收入
润泰家园	-543,945,819.36	交付项目结转收入
团欣嘉苑	-295,045,212.03	交付项目结转收入
润沁家园	218,194,925.13	尚未交付, 政府预收款
惠南项目	194,084,616.29	尚未交付, 政府预收款
合计	-1,039,787,259.76	

其他说明:

√适用 □不适用

主要项目年末预收房款列示如下:

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
润沁家园	820,462,688.02	602,267,762.89	已竣工	83.03%
光明星城 H04-02	588,003,658.26	580,697,587.86	2026年6月	46.10%
惠南项目	251,888,873.86	57,804,257.57	2026年11月	96.06%
明丰湖滨花园	161,555,754.29	161,555,754.29	待定	45.86%
光明星城 H16-04	70,965,568.71	163,594,434.07	已竣工	91.59%
润怡家园	62,173,948.80	675,249,718.59	已竣工	93.06%
艺树家	49,844,202.99	25,605,295.42	已竣工	22.33%
118街坊 B3-1 地块二期	45,185,961.61	82,463,546.55	已竣工	80.84%
宜兴·英伦尊邸	44,051,086.63	45,210,082.63	已竣工	79.51%
润明家园	34,463,404.41	0.00	已竣工	27.20%
梦想城	31,502,051.79	64,480,026.52	已竣工	52.47%
苏州光樾华庭	28,446,292.66	33,130,915.60	已竣工	71.25%
光明星城 H06-01	26,696,732.24	1,425,053.21	已竣工	73.91%
团欣嘉苑	22,921,988.07	317,967,200.10	已竣工	92.90%
谷里商业广场	21,861,079.82	0.00	已竣工	7.53%
润泰家园	4,386,283.55	548,332,102.91	已竣工	99.81%
其他	101,338,410.56	155,301,645.09		
合计	2,365,747,986.27	3,515,085,383.30		

**39. 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	53,530,733.56	225,169,422.39	247,366,667.06	31,333,488.89
二、离职后福利-设定提存计划	22,875.25	39,652,874.46	39,639,924.35	35,825.36
三、辞退福利	284,382.85	11,374,375.79	11,136,444.39	522,314.25
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		87,021.17	87,021.17	
合计	53,837,991.66	276,283,693.81	298,230,056.97	31,891,628.50

(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	51,501,081.51	172,723,948.99	194,467,753.54	29,757,276.96
二、职工福利费	340,403.50	9,250,666.35	9,486,886.35	104,183.50
三、社会保险费	17,642.52	16,986,790.99	16,982,328.66	22,104.85
其中：医疗保险费	16,739.00	16,307,053.89	16,302,385.45	21,407.44
工伤保险费	903.52	679,737.10	679,943.21	697.41
生育保险费				
四、住房公积金	1,414.81	20,021,917.14	20,013,997.14	9,334.81
五、工会经费和职工教育经费	1,573,556.22	3,928,998.99	4,100,749.44	1,401,805.77
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	96,635.00	2,257,099.93	2,314,951.93	38,783.00
合计	53,530,733.56	225,169,422.39	247,366,667.06	31,333,488.89

(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	20,421.59	29,077,708.27	29,070,257.52	27,872.34
2、失业保险费	2,453.66	932,679.22	932,423.71	2,709.17
3、企业年金缴费		9,642,486.97	9,637,243.12	5,243.85
合计	22,875.25	39,652,874.46	39,639,924.35	35,825.36

其他说明：

□适用 √不适用

40. 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
企业所得税	128,461,067.54	162,351,287.24
增值税	65,134,374.18	80,580,657.02
土地增值税	34,047,611.16	302,406,566.11
土地使用税	9,706,287.30	9,990,640.13
城市维护建设税	5,112,675.18	7,534,161.97
房产税	4,921,787.76	6,645,837.15
教育费附加	3,540,188.47	5,499,054.67
个人所得税	1,060,222.70	2,237,506.07
其他	603,805.04	762,816.12
合计	252,588,019.33	578,008,526.48

**41. 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	24,655,568.73	67,507,834.30
其他应付款	3,864,626,776.61	4,272,803,506.14
合计	3,889,282,345.34	4,340,311,340.44

其他说明：

 适用  不适用**(2) 应付利息**

分类列示

 适用  不适用

逾期的重要应付利息：

 适用  不适用

其他说明：

 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	16,000,099.70	16,000,099.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
上海贵启投资咨询有限公司	1,999,080.00	3,172,840.00
个人股东	1,113,436.00	14,888,242.00
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
上海欣影置业有限公司		18,660,000.00
江苏长顺地产开发有限公司		9,243,699.57
合计	24,655,568.73	67,507,834.30

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

于2025年12月31日，超过1年的应付股利余额为21,543,052.73元，系投资方尚未领取的股利。

**(4) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业往来款	3,176,384,797.25	3,621,205,289.38
回迁安置款等	53,891,175.89	101,945,424.13
代收代付款	107,569,136.30	102,367,665.08

保证金、押金	73,981,303.49	93,601,328.78
其他	452,800,363.68	353,683,798.77
合计	3,864,626,776.61	4,272,803,506.14

## 2) 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
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	885,705,882.36	未到偿付期
金星控股集团有限公司	408,675,363.50	未到偿付期
上海飘鹰房地产开发有限公司	272,597,247.69	未到偿付期
郑州开元房地产有限公司	236,643,822.65	未到偿付期
上海城投置地（集团）有限公司	146,719,489.13	未到偿付期
合计	1,950,341,805.33	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 42. 持有待售负债

□适用 √不适用

## 43. 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,406,610,424.86	2,538,478,495.33
1年内到期的应付债券	119,021,205.48	1,325,693,835.63
1年内到期的长期应付款		
一年内到期的长期应付职工薪酬	73,023.29	129,076.64
1年内到期的租赁负债	21,199,954.94	19,286,402.23
合计	1,546,904,608.57	3,883,587,809.83

## 44. 其他流动负债

## (1) 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		
待转销项税额	206,918,477.08	309,998,734.41
合计	206,918,477.08	309,998,734.41

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45. 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		
信用借款		
保证借款	8,970,020,000.00	7,223,205,000.00
抵押加保证借款	5,558,939,839.89	5,060,970,953.77
委托加信用借款	200,000,000.00	9,690,000,000.00
合计	14,728,959,839.89	21,974,175,953.77

其他说明：

□适用 √不适用

**46. 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
23 明债 01		500,000,000.00
24 明债 01	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN001	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN002	500,000,000.00	500,000,000.00
24 明债 03	400,000,000.00	400,000,000.00
24 光明房产 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
24 光明房产 MTN004	700,000,000.00	700,000,000.00
24 光明房产 MTN005	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN006	500,000,000.00	500,000,000.00
24 光明房产 MTN007	800,000,000.00	800,000,000.00
24 光明房产 MTN008	600,000,000.00	600,000,000.00
25 光明房产 MTN001	400,000,000.00	
25 光明房产 MTN002	800,000,000.00	
25 明债 01	500,000,000.00	
合计	7,800,000,000.00	6,600,000,000.00

(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	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类至一年内到期的非流动负债	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期付息	本期偿还	期末重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
22 光明房产 MTN001(注 1)	100.00	4.50%	2022 年 8 月 3 日	3 年	400,000,000.00		407,397,260.27		10,602,739.73		18,000,000.00			
22 光明房产 MTN002(注 2)	100.00	5.50%	2022 年 11 月 9 日	3 年	800,000,000.00		806,268,493.16		37,731,506.84		44,000,000.00			
23 明债 01(注 3)	100.00	4.30%	2023 年 11 月 24 日	2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00	2,061,643.84		19,438,356.16		21,500,000.00	500,000,000.00		
24 明债 01(注 4)	100.00	3.20%	2024 年 1 月 31 日	2+1 年	600,000,000.00	600,000,000.00	17,621,917.81		19,200,000.00		19,200,000.00		17,621,917.81	600,000,000.00
24 光明房产 MTN001(注 5)	100.00	3.00%	2024 年 2 月 21 日	2+1 年	600,000,000.00	600,000,000.00	15,435,616.44		18,000,000.00		18,000,000.00		15,435,616.44	600,000,000.00
24 光明房产 MTN002(注 6)	100.00	3.60%	2024 年 3 月 6 日	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	14,745,205.48		18,000,000.00		18,000,000.00		14,745,205.48	500,000,000.00
24 明债 03(注 7)	100.00	3.60%	2024 年 3 月 19 日	3+2 年	400,000,000.00	400,000,000.00	11,283,287.67		14,400,000.00		14,400,000.00		11,283,287.67	400,000,000.00
24 光明房产 MTN003(注 8)	100.00	3.57%	2024 年 4 月 1 日	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00	21,361,315.07		28,560,000.00		28,560,000.00		21,361,315.07	800,000,000.00
24 光明房产 MTN004(注 9)	100.00	2.53%	2024 年 7 月 8 日	2+1 年	700,000,000.00	700,000,000.00	8,491,095.89		17,710,000.00		17,710,000.00		8,491,095.89	700,000,000.00
24 光明房产 MTN005(注 10)	100.00	2.55%	2024 年 8 月 5 日	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00	6,161,917.81		15,300,000.00		15,300,000.00		6,161,917.81	600,000,000.00
24 光明房产 MTN006(注 11)	100.00	2.86%	2024 年 9 月 11 日	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	4,309,589.04		14,300,000.00		14,300,000.00		4,309,589.04	500,000,000.00
24 光明房产 MTN007(注 12)	100.00	3.80%	2024 年 10 月 11 日	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00	6,579,726.03		30,400,000.00		30,400,000.00		6,579,726.03	800,000,000.00
24 光明房产 MTN008(注 13)	100.00	3.84%	2024 年 10 月 28 日	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00	3,976,767.12		23,040,000.00		23,040,000.00		3,976,767.12	600,000,000.00
25 光明房产 MTN001(注 14)	100.00	2.81%	2025 年 8 月 27 日	3 年	400,000,000.00			400,000,000.00	3,849,315.07				3,849,315.07	400,000,000.00
25 光明房产 MTN002(注 15)	100.00	2.77%	2025 年 10 月 27 日	3 年	800,000,000.00			800,000,000.00	3,885,589.04				3,885,589.04	800,000,000.00
25 明债 01(注 16)	100.00	2.35%	2025 年 11 月 19 日	3+2 年	500,000,000.00			500,000,000.00	1,319,863.01				1,319,863.01	500,000,000.00
合计					9,500,000,000.00	6,600,000,000.00	1,325,693,835.63	1,700,000,000.00	275,737,369.85		282,410,000.00	500,000,000.00	119,021,205.48	7,800,000,000.00

其他说明:

√适用 □不适用

注1:本公司于2022年8月3日发行了2022年度第一期中期票据(债券简称:22光明房产MTN001),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为400,000,000.00元,票面利率为4.50%,利息按年支付,期限为3年。

注2:本公司于2022年11月9日发行了2022年度第二期中期票据(债券简称:22光明房产MTN002),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为800,000,000.00元,票面利率为5.50%,利息按年支付,期限为3年。

注3:本公司于2023年11月24日发行了2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(债券简称:23明债01),实际发行总额为500,000,000.00元,票面利率为4.30%,利息按年支付,期限为2+1年。

注4:本公司于2024年1月31日发行了2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(债券简称:24明债01),实际发行总额为600,000,000.00元,票面利率为3.20%,利息按年支付,期限为2+1年。

注5:本公司于2024年2月21日发行了2024年度第一期中期票据(债券简称:24光明房产MTN001),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为600,000,000.00元,票面利率为3.00%,利息按年支付,期限为2+1年。

注6:本公司于2024年3月6日发行了2024年度第二期中期票据(债券简称:24光明房产MTN002),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为500,000,000.00元,票面利率为3.60%,利息按年支付,期限为3年。

注7:本公司于2024年3月19日发行了2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)(债券简称:24明债03),实际发行总额为400,000,000.00元,票面利率为3.60%,利息按年支付,期限为3+2年。

注8:本公司于2024年4月1日发行了2024年度第三期中期票据(债券简称:24光明房产MTN003),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为800,000,000.00元,票面利率为3.57%,利息按年支付,期限为3年。

注9:本公司于2024年7月8日发行了2024年度第四期中期票据(债券简称:24光明房产MTN004),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为700,000,000.00元,票面利率为2.53%,利息按年支付,期限为2+1年。

注10:本公司于2024年8月5日发行了2024年度第五期中期票据(债券简称:24光明房产MTN005),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为600,000,000.00元,票面利率为2.55%,利息按年支付,期限为3年。

注11:本公司于2024年9月11日发行了2024年度第六期中期票据(债券简称:24光明房产MTN006),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为500,000,000.00元,票面利率为2.86%,利息按年支付,期限为3年。

注12:本公司于2024年10月11日发行了2024年度第七期中期票据(债券简称:24光明房产MTN007),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为800,000,000.00元,票面利率为3.80%,利息按年支付,期限为3年。

注13:本公司于2024年10月28日发行了2024年度第八期中期票据(债券简称:24光明房产MTN008),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为600,000,000.00元,票面利率为3.84%,利息按年支付,期限为3年。

注14:本公司于2025年8月27日发行了2025年度第一期中期票据(债券简称:25光明房产MTN001),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为400,000,000.00元,票面利率为2.81%,利息按年支付,期限为3年。

注15:本公司于2025年10月27日发行了2025年度第二期中期票据(债券简称:25光明房产MTN002),发行价格为100元/百元面值,实际发行总额为800,000,000.00元,票面利率为2.77%,利息按年支付,期限为3年。

注16:本公司于2025年11月19日发行了2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)(债券简称:25明债01),实际发行总额为500,000,000.00元,票面利率为2.35%,利息按年支付,期限为3+2年。

**(3) 可转换公司债券的说明**

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

**47. 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
租赁付款额	67,841,195.27	91,610,273.47
未确认的融资费用	-2,701,952.84	-9,564,768.27
重分类至一年内到期的非流动负债	-21,199,954.94	-19,286,402.23
合计	43,939,287.49	62,759,102.97

**48. 长期应付款****(1) 项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(2) 长期应付款****1) 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

**(3) 专项应付款****1) 按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

**49. 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**(1) 长期应付职工薪酬表**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		

二、辞退福利		101,326.10
三、其他长期福利		
合计		101,326.10

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

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

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
年折现率	4.2%
计入当期损益的成本	
其中，将在下一年支付的福利	73,023.29

其他说明：

适用 不适用**50. 预计负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
未决诉讼	78,248,785.91		预计赔偿损失
业主赔偿准备	3,593,077.04	4,384,002.04	预计赔偿损失
合计	81,841,862.95	4,384,002.04	/

**51. 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	24,196,863.75			24,196,863.75	政府拨款

搬迁补偿款		218,509,310.95		218,509,310.95	详见附注五、11
合计	24,196,863.75	218,509,310.95		242,706,174.70	

其他说明：

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入	本期计入	合并范围变化减少	期末余额	与资产相关/与收益相关
			管理费用金额	其他收益金额			
安置房补贴	24,196,863.75					24,196,863.75	与资产相关
合计	24,196,863.75					24,196,863.75	

## 52. 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
合同负债		
住房周转金	16,392,889.79	16,321,986.71
光明食品集团借款（注）	9,070,000,000.00	
合计	9,086,392,889.79	16,321,986.71

其他说明：

注：本期偿还控股股东光明食品集团通过银行发放的委托借款，同时由光明食品集团向公司提供直接借款所致。

## 53. 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,228,636,743.00						2,228,636,743.00

## 54. 其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**55. 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）	1,236,351,808.33			1,236,351,808.33
其他资本公积	35,455,048.07			35,455,048.07
合计	1,271,806,856.40			1,271,806,856.40

**56. 库存股**

□适用 √不适用

57. 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					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48		-3,217,169.57
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48		-3,217,169.57
其他权益工具投资公允价值变动								
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48		-3,217,169.57

58. 专项储备

□适用 √不适用

59. 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	968,207,187.74			968,207,187.74
任意盈余公积	33,057,608.61			33,057,608.61
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,001,264,796.35			1,001,264,796.35

60. 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	5,352,971,900.82	6,449,307,764.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,352,971,900.82	6,449,307,764.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,653,628,365.77	-948,363,503.93
减：提取法定盈余公积		136,829,176.29
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		11,143,183.72
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,699,343,535.05	5,352,971,900.82

61. 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	4,353,590,287.60	4,017,199,230.08	5,350,818,250.67	4,892,158,783.51
其他业务	124,860,210.35	148,741,501.11	203,362,673.48	235,996,553.50
合计	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01

其他说明：

营业收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额
客户合同产生的收入	4,362,953,366.13	5,389,192,871.39
租赁收入	115,497,131.82	164,988,052.76
合计	4,478,450,497.95	5,554,180,924.15

(2) 营业收入扣除情况表

单位：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	4,478,450,497.95		5,554,180,924.15	
营业收入扣除项目合计金额	1,216,210.06		10,992,656.92	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.03		0.20	
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
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。	1,216,210.06	零星材料销售收入	10,992,656.92	零星材料销售收入
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。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	1,216,210.06		10,992,656.92	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
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。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	4,477,234,287.89		5,543,188,267.23	

(3) 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	合计	
	营业收入	营业成本
按行业分类		
其中：房地产开发及配套	4,022,201,427.51	3,701,411,586.59
物业及租赁	451,369,329.03	460,683,312.76
其他	4,879,741.41	3,845,831.84
按经营地区分类		
其中：华东地区	4,135,553,084.44	3,801,194,296.02
华中地区	170,112,130.13	165,556,151.76
华南地区	21,919,431.55	19,575,545.34
西南地区	150,865,851.83	179,614,738.07
按商品转让的时间分类		
其中：在某一时刻确认	3,854,188,668.73	3,506,214,407.77

在某一时段内确认	624,261,829.22	659,726,323.42
合计	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19

其他说明：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	上期发生额	
	营业收入	营业成本
按行业分类	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中：房地产开发及配套	4,535,710,266.84	4,194,656,526.18
物业及租赁	669,066,875.26	629,300,553.56
其他	349,403,782.05	304,198,257.27
按经营地区分类	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中：华东地区	5,048,241,354.84	4,637,331,582.20
华中地区	245,314,294.15	261,686,738.34
华南地区	24,892,909.08	22,196,196.38
西南地区	235,732,366.08	206,940,820.09
按商品转让的时间分类	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中：在某一时点确认	4,650,481,348.26	4,256,753,203.41
在某一时段内确认	903,699,575.89	871,402,133.60

#### (4) 履约义务的说明

适用 不适用

#### (5) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

于2025年12月31日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币480,750.83万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### (6) 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

#### 62. 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	6,304,362.16	12,521,363.87
教育费附加	5,543,283.23	9,830,148.25
房产税	15,703,468.03	22,398,228.55
土地增值税及附加	-178,219,082.28	-279,927,993.83
合计	-150,667,968.86	-235,178,253.16

**63. 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
营销及企划费	148,905,008.48	224,125,702.07
物业管理费等	34,431,072.56	49,902,019.17
工资薪酬	7,482,111.03	14,144,329.71
折旧摊销费	8,296,259.18	15,005,465.41
其他	25,884,925.41	50,852,541.52
合计	224,999,376.66	354,030,057.88

**64. 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	204,375,300.16	307,047,091.25
折旧摊销费	27,172,367.55	42,057,050.28
行政费用	58,825,073.35	71,311,508.13
其他	49,698,581.09	52,265,370.87
合计	340,071,322.15	472,681,020.53

**65. 研发费用**

□适用 √不适用

**66. 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	909,992,059.67	876,280,336.27
其中：租赁负债利息费用	3,803,655.10	681,059.82
利息收入	-26,958,311.03	-40,323,626.53
汇兑损益	-5,705.08	121,196.46
手续费及其他	90,253,689.00	113,193,799.29
合计	973,281,732.56	949,271,705.49

**67. 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	6,111,081.60	9,813,622.79
债务重组收益	16,542,311.20	
其他	223,455.83	1,072,952.17
合计	22,876,848.63	10,886,574.96

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	4,619,000.00	8,731,538.07	与收益相关
其他小额政府补助	1,492,081.60	1,082,084.72	与收益相关
合计	6,111,081.60	9,813,622.79	

**68. 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	-43,724,845.00	-90,711,630.29
处置长期股权投资产生的投资收益	23,978,059.27	1,237,302,677.96
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
拆借借款取得的投资收益		106,213.97
债务重组收益	3,409,848.14	
其他	-235,236,720.35	-276,576,757.52
合计	-251,573,657.94	870,120,504.12

**69. 净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70. 公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**71. 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
应收票据坏账损失		600,000.00
应收账款坏账损失	45,556,483.20	10,567,148.85
其他应收款坏账损失	111,776,744.04	96,397,548.42
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	157,333,227.24	107,564,697.27

**72. 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	7,947.85	-1,096,383.15
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,902,886,971.81	728,752,457.05
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	1,902,894,919.66	727,656,073.90

### 73. 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
非流动资产处置收益	8,933,215.68	86,526,696.86
其他		728,449.60
合计	8,933,215.68	87,255,146.46

### 74. 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		1,593,376.30	
罚款及违约补偿收入	7,525,129.47	6,750,015.41	7,525,129.47
无需支付的应付款	13,137,973.67	4,310,112.09	13,137,973.67
其他	303,241.73	362,776.12	303,241.73
合计	20,966,344.87	13,016,279.92	20,966,344.87

其他说明：

□适用 √不适用

### 75. 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			
其中：固定资产处置损失			

无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	562,000.27	571,000.00	562,000.27
赔偿、补偿、罚款等支出	112,805,621.91	12,591,568.31	112,805,621.91
其他	5,317,804.00	5,684,031.30	5,317,804.00
合计	118,685,426.18	18,846,599.61	118,685,426.18

## 76. 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	55,651,033.48	208,350,762.87
递延所得税费用	178,002,376.53	-199,169,337.42
合计	233,653,410.01	9,181,425.45

### (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	上期发生额
利润总额	-3,452,885,517.59	-987,567,808.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-863,221,379.40	-246,891,952.23
子公司适用不同税率的影响	-106,277.23	-802,193.84
调整以前期间所得税的影响	-29,057,999.29	81,300,550.27
非应税收入的影响	43,063,578.64	-154,521,141.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,483,910.51	4,529,456.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,189,314.49	-31,755,861.12
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	1,084,680,891.27	357,322,567.67
所得税费用	233,653,410.01	9,181,425.45

其他说明：

□适用 √不适用

## 77. 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、57.

## 78. 现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

#### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	873,711,910.62	310,721,757.19
银行存款利息	26,958,311.03	56,796,696.03
其他企业日常经营收入	47,633,870.40	163,722,358.98

政府补助	6,137,145.62	10,788,104.09
收回保证金、售房监管资金等	86,969,239.77	
合计	1,041,410,477.44	542,028,916.29

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	1,648,083,309.85	536,164,425.77
费用性支出	274,413,595.21	449,093,402.92
支付保证金、售房监管资金等		73,900,746.12
其他企业日常经营支出	19,228,208.10	18,719,440.29
合计	1,941,725,113.16	1,077,878,015.10

## (2) 与投资活动有关的现金

### 1) 收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量表中的列报项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金净额	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57,595,155.03	1,004,026,500.62
土地收储收入	处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	218,509,310.95	84,592,495.34
合营及联营企业项目前期垫款及其他	收到的其他与投资活动有关的现金	165,078,609.59	406,598,817.78
合计		441,183,075.57	1,495,217,813.74

### 2) 支付的重要投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量表中的列报项目	本期发生额	上期发生额
西郊物流园购建	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		73,061,066.11
合计			73,061,066.11

### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	165,078,609.59	406,598,817.78
合计	165,078,609.59	406,598,817.78

支付的其他与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

## 1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东的前期垫款及其他	30,936,150.00	101,465,663.66
合计	30,936,150.00	101,465,663.66

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还子公司少数股东的前期垫款及其他		268,468,577.09
发生筹资费用所支付的现金	189,798,722.23	74,481,994.84
租赁所支付的现金	26,367,161.72	21,348,741.32
归还子公司少数股东资本金	51,500,000.00	7,779,207.72
归还子公司收购前股东的前期垫款	33,003,974.65	
合计	300,669,858.60	372,078,520.97

3) 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	278,250,297.23	323,000,000.00	169,749.99	307,000,000.00	250,297.23	294,169,749.99
长期借款（含一年内到期）	24,512,654,449.10	5,296,550,802.12	37,011,044.86	13,643,259,286.00	67,386,745.33	16,135,570,264.75
应付债券（含短期应付债券、一年内到期）	7,925,693,835.63	1,700,000,000.00	275,737,369.85	1,700,000,000.00	282,410,000.00	7,919,021,205.48
租赁负债（含一年内到期）	82,045,505.20		9,460,898.95	26,367,161.72		65,139,242.43
应付股利	67,507,834.30		28,393,806.67	64,484,562.23	6,761,510.01	24,655,568.73
合计	32,866,151,921.46	7,319,550,802.12	350,772,870.32	15,741,111,009.95	356,808,552.57	24,438,556,031.38

(4) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79. 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,686,538,927.60	-996,749,234.37
加：资产减值准备	1,902,894,919.66	727,656,073.90
信用减值损失	157,333,227.24	107,564,697.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,836,220.51	46,564,909.10
使用权资产摊销	19,014,271.82	29,161,424.74
无形资产摊销	7,327,728.04	12,481,423.91
长期待摊费用摊销	25,498,877.88	22,980,947.94
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）	-8,933,215.68	-87,255,146.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-222,763.42	-216,959.21
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	915,264,470.97	892,874,602.23
投资损失（收益以“-”号填列）	251,573,657.94	-870,120,504.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	206,003,292.20	-9,297,746.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-28,000,915.65	-204,118,797.70
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,234,254,317.05	-3,235,222,413.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	515,279,778.58	337,275,427.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,973,620,431.85	2,174,688,688.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	555,964,507.69	-1,051,732,607.58
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	5,072,804,010.34	4,865,231,515.47
减：现金的期初余额	4,865,231,515.47	6,161,849,072.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	207,572,494.87	-1,296,617,556.65

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	102,609,672.00
其中：	
上海锦如置业有限公司	102,609,672.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	45,014,516.97

其中：	
上海锦如置业有限公司	45,014,516.97
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	57,595,155.03

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,072,804,010.34	4,865,231,515.47
其中：库存现金	69,233.58	109,546.91
可随时用于支付的银行存款	5,072,734,776.76	4,861,855,349.17
可随时用于支付的其他货币资金		3,266,619.39
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,072,804,010.34	4,865,231,515.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

**(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

**(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
使用范围受限的银行存款和其他货币资金	210,554,768.44	297,524,008.21	使用范围受限
合计	210,554,768.44	297,524,008.21	/

其他说明：

√适用 □不适用

**(7) 供应商融资安排****1) 供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）**

本公司下属公司(初始债务人)之供应商将其对本公司下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司,继而由华泰资产管理有限公司设立资产支持计划,在资产支持计划设立后,该等应收账款债权已由保理商转让给资产支持计划,本公司作为共同债务人与初始债务人就该等应收账款债权共同向资产支持计划承担到期付款义务,直至该等应收账款债权获得全部清偿,光明食品(集团)有限公司对本公司的付款义务提供全额无条件不可撤销连带保证责任。在本公司到期向资产支持计划偿还相应款项时,涉及现金流出,计入经营活动现金流。

## 2) 属于供应商融资安排的金融负债

单位：元 币种：人民币

列报项目	期末余额	期初余额
应付账款	713,889,124.42	
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	713,889,124.42	

## 3) 付款到期日区间：

类型	期末
属于供应商融资安排的金融负债	到达付款节点后的 366 天-730 天
不属于供应商融资安排的可比金融负债	到达付款节点后的 1 天-365 天

## 4) 供应商融资安排的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动的类型和影响：无

## 80. 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

## 81. 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			537,409.97
其中：美元			
欧元			
港币	594,993.44	0.9032	537,409.97
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

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

适用 不适用

## 82. 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	3,803,655.10	681,059.82
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	6,451,205.63	3,359,823.72

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		
与租赁相关的总现金流出	26,367,161.72	22,021,994.20
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		

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额26,367,161.72(单位：元 币种：人民币)

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	上期租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	115,497,131.82	164,988,052.76	
合计	115,497,131.82	164,988,052.76	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	98,781,540.55	142,016,063.60
第二年	68,931,202.11	119,529,855.60
第三年	52,597,698.26	99,704,480.12
第四年	16,723,804.94	79,481,318.58
第五年	8,200,851.78	30,278,005.15
五年后未折现租赁收款额总额	4,908,552.49	43,276,893.21

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83. 数据资源

适用 不适用

84. 其他

适用 不适用

六、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

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3. 重要的外购在研项目

适用 不适用

七、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

(1) 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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海锦如置业有限公司	2025/12/9	40,087,338.54	60.00	公开挂牌方式转让	控制权发生变更	23,978,059.27						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5. 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

(1) 本期清算子公司

1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	上海明晟房地产有限公司	上海	房地产	100.00	100.00	注销
2	上海东兰经济发展有限责任公司	上海	房地产	100.00	100.00	注销
3	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	昆山	房地产	85.00	85.00	注销
4	上海中景房产有限责任公司	上海	房地产	100.00	100.00	注销
5	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	房地产	73.00	73.00	注销
6	上海光明明显置业有限公司	上海	房地产	100.00	100.00	注销
7	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	房地产	100.00	100.00	注销

2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位：元 币种：人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	上海明晟房地产有限公司	-38,621.55
2	上海东兰经济发展有限责任公司	1,073,815.82
3	农工商房地产（集团）昆山福依置业有限公司	-149,104.12
4	上海中景房产有限责任公司	-5,100,638.67
5	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	316,599.02
6	上海光明明显置业有限公司	1,220,590.11
7	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	10,550,013.25

6. 其他

□适用 √不适用

八、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	
农工商房地产(集团)有限公司	上海	112,000.00	上海	实业投资、房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	6,200.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	2,100.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	3,000.00	上海	实业投资、自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	1,600.00	上海	建筑装饰工程		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	22,000.00	上海	工程施工		100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	600.00	上海	劳务分包		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业(集团)有限公司	上海	26,042.14	上海	投资管理、房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海华蓬商业管理有限公司	上海	200.00	上海	房屋租赁、房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	8,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	HKD100	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	136.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	500.00	郑州	商业管理咨询		100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	10,000.00	郑州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海汇琪置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
蒙阳索河新天地置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产		60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	10,000.00	上海	实业投资		100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	5,000.00	南通	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	10,000.00	舟山	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	1,000.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	25,800.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产		90.00	同一控制下的企业合并

湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产		45.09	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	绍兴	10,000.00	绍兴	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴	10,000.00	宜兴	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	19,600.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	2,856.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	1,428.60	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	100.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	14,286.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	5,000.00	吴江	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	3,000.00	池州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	1,000.00	上海	商业		100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	5,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	上海	30,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳	2,000.00	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	10,000.00	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	8,000.00	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	10,000.00	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	10,000.00	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	5,000.00	上海	实业投资，投资管理等		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳	10,000.00	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州	10,000.00	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并

农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	上海	20,000.00	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	8,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	10,000.00	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		55.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	10,000.00	金华	房地产		93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	10,000.00	常州	房地产		97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	重庆	房地产		100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	2,450.00	杭州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海临皓置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	2,694.00	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	1,552.31	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	80.00	上海	商业		100.00	投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	15,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		80.00	投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	10,000.00	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
烟台平土房地产有限公司	山东	6,000.00	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	10,000.00	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	10,000.00	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	10,000.00	常州	房地产	57.00		投资设立
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州	10,000.00	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州	4,000.00	苏州	房地产	50.00		投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产		90.00	投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	10,000.00	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	100.00	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	500.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	50.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	10,000.00	邯郸	房地产	76.50		非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	5,000.00	无锡	房地产	55.00		非同一控制下的企业合并

常州亿泰房地产开发有限公司（注1）	常州	10,000.00	常州	房地产	47.50		非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	3,000.00	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司（注2）	郑州	10,000.00	郑州	房地产	50.00		投资设立
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	上海	10,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
常州天宸房地产开发有限公司（注3）	常州	10,000.00	常州	房地产	34.00		非同一控制下的企业合并
上海志胜置业有限公司	上海	10,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	10,000.00	湖州	房地产		93.00	投资设立
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	10,000.00	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
上海汇郡置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：本公司持有常州亿泰房地产开发有限公司的股权比例为47.50%，根据与其他股东签署的一致行动承诺书，本公司享有股东会的表决权比例为51%，可以控制常州亿泰房地产开发有限公司。

注2：本公司持有郑州星樽置业有限公司50%股权，根据与经营者团队签订的一致行动人协议，享有郑州星樽置业有限公司的股东会表决权为54%，此外，郑州星樽置业董事会5名成员中，本公司派有3名，在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制公司重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。

注3：本公司持有常州天宸房地产开发有限公司34%股权，享有股东会的表决权比例为51%，根据合作协议补充之协议合同约定，项目公司日常经营由总经理负责，总理由本公司委派。

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：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

公司名称	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
苏州绿森不动产开发有限公司	50.00	该公司董事会成员5人，其中3人由本公司委派，在董事会中占有多数表决权

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司名称	表决权比例 (%)	未纳入合并范围的原因
镇江广丰房地产有限公司	55.00	根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
无锡致弘置业有限公司	51.00	
杭州润昕置业有限公司	51.00	
四川雅灿房地产开发有限公司	51.00	
武汉明泰置业有限公司	51.00	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	51.00	
重庆天惠房地产开发有限公司	51.00	
常州百瑞房地产开发有限公司	51.00	
成都辰禧置业有限公司	51.00	
宁波仑茂置业有限公司	51.00	
宁波骏茂房地产开发有限公司	51.00	
重庆明悦摩码置业有限公司	51.00	

**(2) 重要的非全资子公司**

适用 不适用

**(3) 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**3. 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(1) 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

适用 不适用

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	9,395.70	8,776.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,186.59	-7,220.21
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,186.59	-7,220.21
联营企业：		
投资账面价值合计	164,820.54	176,127.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-21,695.66	-29,512.94
--其他综合收益	1,839.69	-2,161.41
--综合收益总额	-19,855.97	-31,674.35

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
镇江广丰房地产有限公司		-1,862,767.31	-1,862,767.31

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4. 重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6. 其他

□适用 √不适用

## 九、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

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2. 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
与资产相关		
与收益相关	6,111,081.60	11,406,999.09
合计	6,111,081.60	11,406,999.09

其他说明：

### 政府补助的种类、金额和列报项目

与资产相关的政府补助：无

与收益相关的政府补助

单位：元 币种：人民币

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益	6,111,081.60	6,111,081.60	9,813,622.79
营业外收入			1,593,376.30
合计	6,111,081.60	6,111,081.60	11,406,999.09

## 3. 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	24,196,863.75					24,196,863.75	与资产相关
合计	24,196,863.75					24,196,863.75	

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

### 1. 信用风险

截至 2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

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

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。

## 2. 市场风险

### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期有息债务。基于本公司持续发展及盈利能力的考虑，本公司主要通过严格控制利率水平以控制利率风险，结合公司经营现状，持续拓展融资渠道，优化融资结构，合理降压融资成本，有效控制利率风险。

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

### (2) 汇率风险

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

## 3. 流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。公司通过执行资金预算管理，定期分析负债结构和期限，定期检查当前和预期的资金流动性需求，确保公司维持充足的货币资金储备履行到期债务。本公司积极推进存量资产去化，对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，降低流动性风险。

## 4. 套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5. 金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

**(3) 继续涉入的转移金融资产**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**十一、公允价值的披露**

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

**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**2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**适用 不适用**3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用**4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，因此按被投资公司的投入成本并考虑被投资公司所处发展阶段等因素确定相关权益工具为其公允价值的确定依据。

本公司截止 2025 年 12 月 31 日其他权益工具投资的账面价值与公允价值之间无重大差异。

**5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**适用 不适用**6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**适用 不适用**7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**适用 不适用**9. 其他**适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1. 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
光明食品（集团）有限公司	上海市华山路263弄7号	国有资产的经营与管理等	49.66	35.22	35.22

本企业最终控制方是上海市国资委

## 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

八、在其他主体中的权益披露

## 3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

八、3.

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
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
常州明宏置业有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联营企业
杭州润昕置业有限公司	合营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业
南昌明伯置业有限公司	合营企业
宁波骏茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波明科置业有限公司	合营企业
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营企业
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	联营企业
上海城明置业有限公司	联营企业
四川雅灿房地产开发有限公司	联营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
无锡致弘置业有限公司	合营企业
镇江扬启房地产开发有限公司	联营企业
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业之子公司
重庆明悦摩码置业有限公司	合营企业

其他说明：

适用 不适用**4. 其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海水产集团有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海五四科技有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团（上海）企业发展有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市军天湖农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海海湾国家森林公园有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品产业投资（上海）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

**5. 关联交易情况****(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易****1) 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
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	3,765,163.19	41,880,572.49	否	759,437.62
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	采购商品	869,160.00			69,536.87
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	采购商品	114,858.41			285,698.88
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	94,807.94			2,586,226.43
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	37,256.64			3,360,073.99
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	9,174.31			98,792.11

光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	采购商品				2,205,025.76
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品				1,809,351.29
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	采购商品				1,328,635.28
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品				706,446.07
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	采购商品				231,251.98
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品				115,340.68
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	采购商品				101,616.64
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	采购商品				75,505.14
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	采购商品				36,329.28
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品				9,127.63
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受劳务	20,799,095.49			15,031,251.44
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	13,048,709.67			1,185,413.71
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	11,008,552.29			156,323.44
光明食品（集团）有限公司（母公司）	接受劳务	1,445,547.18			123,638.47
镇江联启房地产开发有限公司	接受劳务	85,378.31			
光明食品产业投资（上海）有限公司及其下属公司	接受劳务	21,107.71			
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	1,345.28			1,851,184.05
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务				684,125.42
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务		49,784,670.66	否	115,340.68
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务				66,429.44
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务				63,847.62
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	接受劳务				35,100.39
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	接受劳务				10,007.87
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务				8,049.68
光明乳业股份有限公司及其下属公司	接受劳务				4,330.10
上海水产集团有限公司及其下属公司	接受劳务				2,876.80
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务				709.17

## 2) 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
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供劳务	109,715,152.29	4,867,222.11
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	提供劳务	18,200,045.11	49,074,017.83
光明食品集团（上海）企业发展有限公司及其下属公司	提供劳务	14,761,932.00	1,651,366.52
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	7,357,204.22	1,239,447.08
常州明宏置业有限公司	提供劳务	5,041,208.63	675,886.36
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	提供劳务	1,922,020.82	9,057,739.87

上海五四科技有限公司	提供劳务	1,567,708.92	
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	1,321,082.04	8,832,954.03
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	提供劳务	1,057,130.50	1,589,991.91
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	840,906.60	814,623.60
宜兴宝明房地产开发有限公司	提供劳务	816,117.67	3,302,590.33
光明食品产业投资（上海）有限公司及其下属公司	提供劳务	648,920.72	264,323.90
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	564,963.42	2,032,536.59
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	451,441.63	20,633,869.38
光明食品（集团）有限公司（母公司）	提供劳务	349,350.27	7,256,970.81
柳州同鑫房地产开发有限公司	提供劳务	288,464.58	1,835,724.08
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	5,437.50	1,144,649.49
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		5,092,340.14
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务		4,335,740.70
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		4,241,156.74
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		3,966,862.35
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	提供劳务		2,335,219.89
上海海湾国家森林公园有限公司	提供劳务		2,251,507.26
徐州美君房地产有限公司	提供劳务		1,957,722.53
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务		1,320,037.75
上海水产集团有限公司及其下属公司	提供劳务		687,180.84
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	提供劳务		624,792.98
光明食品集团财务有限公司	提供劳务		368,715.29
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		218,148.20
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务		46,419.39
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务		6,839.62
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供劳务		1,734.95
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	663,599.49	8,198.15
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	34,385.85	42,451.34
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	21,536.94	5,155,336.59
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	销售商品	3,343.16	792,858.45
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	销售商品		10,515,865.63
光明食品（集团）有限公司（母公司）	销售商品		474,049.57
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	销售商品		284,911.98
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	销售商品		132,160.40
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	销售商品		60,575.22
光明乳业股份有限公司及其下属公司	销售商品		55,689.71
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	销售商品		20,107.00
光明食品国际有限公司及其下属公司	销售商品		10,214.49
光明食品集团财务有限公司	销售商品		1,556.60
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	销售商品		1,415.93

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3) 关联租赁情况

#### 1) 本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	房屋	1,028,272.08	8,857,058.76
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	房屋	416,565.59	1,703,432.74
光明食品集团(上海)企业发展有限公司及其下属公司	房屋、车辆		1,629,402.01
光明食品(集团)有限公司	车辆		96,116.50

2) 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
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	房屋、车位			24,025,336.20	3,578,837.66		297,736.72		17,704,429.23	4,417,084.15	
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	车辆	19,757.96		19,757.96							
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	房屋、车辆	19,233.94		19,233.94			618,712.33		618,712.33		
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋						54,540.55		54,540.55		

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4) 关联担保情况****1) 本公司作为担保方**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	130,922,316.00	2025/9/22	2028/9/22	否

**2) 本公司作为被担保方**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	487,000,000.00	2021/12/24	2031/12/24	否
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2022/5/9	2032/5/9	否
光明食品（集团）有限公司	600,000,000.00	2023/8/10	2033/8/10	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/7/19	2034/7/19	否
光明食品（集团）有限公司	100,000,000.00	2024/7/19	2034/7/19	否
光明食品（集团）有限公司	20,000,000.00	2024/7/19	2034/7/19	否
光明食品（集团）有限公司	380,000,000.00	2024/7/22	2034/7/22	否
光明食品（集团）有限公司	254,000,000.00	2024/9/27	2034/9/27	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/10/27	2035/10/27	否
光明食品（集团）有限公司	511,000,000.00	2025/11/6	2035/11/6	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/11/21	2030/11/21	否

**关联担保情况说明**

√适用 □不适用

**3) 其他关联方担保**

本公司下属公司（初始债务人）之供应商将其对本公司下属公司享有的应收账款转让给保理商，供应商通过该应收账款向保理公司进行保理融资，从而形成了保理公司的保理债权，继而由管理人设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙2号资产支持计划(第1期)”保理商再将该等债权转让于该资产支持计划，进行再融资。本公司作为该资产支持计划的共同债务人向保理商及管理人出具《付款确认书》，与初始债务人就该资产支持计划承担到期付款义务，直至该资产支持计划获得全部清偿，光明食品（集团）有限公司对本公司的付款义务提供全额无条件不可撤销连带保证责任直至该资产支持计划获得全部清偿，该项资产支持计划于报告期后的2026年1月15日足额兑付。

本公司作为共同债务人于2025年12月24日，就“华泰-明熙2号资产支持计划(第2期)”，向保理商及管理人出具《付款确认书》，且光明食品（集团）有限公司作为担保人向保理商及管理人出具《担保函》，本公司作为共同债务人与初始债务人就该资产支持计划承担到期付款义务，直至该资产支持计划获得全部清偿，光明食品（集团）有限公司对本公司的付款义务提供全额无条件不可撤销连带保证责任，该项资产支持计划报告期后于2026年1月8日发行。

**(5) 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

**1) 向关联方拆入资金**

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2025/1/1	2027/4/30	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/9	

光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/15	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/17	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/22	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/24	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/5/28	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/6/7	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/6/6	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/6/11	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/6/14	
光明食品（集团）有限公司	550,000,000.00	2025/1/1	2027/6/20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2025/1/1	2027/6/21	
光明食品（集团）有限公司	350,000,000.00	2025/1/1	2027/6/24	
光明食品（集团）有限公司	530,000,000.00	2025/1/1	2027/7/22	
光明食品（集团）有限公司	420,000,000.00	2025/1/1	2027/9/3	
光明食品（集团）有限公司	620,000,000.00	2025/1/1	2027/12/30	
光明食品（集团）有限公司	200,000,000.00	2025/1/1	2027/12/30	
光明食品集团财务有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/6/5	
光明食品集团财务有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/12/5	
光明食品集团财务有限公司	22,481,379.30	2022/1/14	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	
光明食品集团财务有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	
上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	

## 2) 向关联方支付资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
光明食品（集团）有限公司	331,259,844.82	345,545,403.42
光明食品集团财务有限公司	18,991,258.17	29,425,274.35
上海花卉园艺（集团）有限公司	7,282,055.57	4,102,333.34
上海鲜花港企业发展有限公司		464,000.00
上海市糖业烟酒（集团）有限公司		15,804.33

## 3) 向关联方拆出资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
武汉怡置明鸿房地产开发有限	501,333,428.83	按实际占用起	按实际归还止	非经营性拆借流动

公司				资金，股东间按股权比例同比例拆借，截至期末披露金额尚未归还。
南昌明伯置业有限公司	274,018,701.79	按实际占用起	按实际归还止	
武汉明泰置业有限公司	243,238,819.43	按实际占用起	按实际归还止	
镇江联启房地产开发有限公司	227,302,999.00	按实际占用起	按实际归还止	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	211,320,000.00	按实际占用起	按实际归还止	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	133,961,354.14	按实际占用起	按实际归还止	
四川雅灿房地产开发有限公司	122,334,375.46	按实际占用起	按实际归还止	
上海城明置业有限公司	117,233,280.83	按实际占用起	按实际归还止	
杭州润昕置业有限公司	101,643,449.90	按实际占用起	按实际归还止	
镇江广丰房地产有限公司	81,397,097.50	按实际占用起	按实际归还止	
长沙碧明房地产开发有限公司	79,730,359.56	按实际占用起	按实际归还止	
重庆明悦摩码置业有限公司	52,091,816.33	按实际占用起	按实际归还止	
宜兴宝明房地产开发有限公司	17,292,871.81	按实际占用起	按实际归还止	
常州百俊房地产开发有限公司	1,393,490.97	按实际占用起	按实际归还止	
无锡致弘置业有限公司	726,300.00	按实际占用起	按实际归还止	

## 4) 向关联方收取资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
柳州同鑫房地产开发有限公司		160,648.85

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

√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
农工商超市集团句容有限公司	债务重组	956,727.12	
光明食品产业投资（上海）有限公司	股权转让		598,906,758.95
光明食品产业投资（上海）有限公司	股权转让		23,382,377.28
上海市糖业烟酒（集团）有限公司	股权转让		379,035,579.22
上海市糖业烟酒（集团）有限公司	股权及相应股东借款转让		295,081,369.61
上海光明城市服务科技有限公司	股权转让		94,200,000.00

## (7) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	377.79	610.46

## (8) 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	剩余未付股权转让款产生的利息	10,041,147.22	10,741,756.30

## 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
货币资金	光明食品集团财务有限公司	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	
应收账款	宜兴宝明房地产开发有限公司	12,878,302.87	3,836,486.69	12,013,218.15	1,271,881.05
应收账款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	7,999,730.19	393,933.80	11,306,991.39	58,128.60
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	2,815,991.63		2,815,991.63	
应收账款	常州宏宏置业有限公司	2,577,886.68	409,828.86	1,992,225.21	315,076.69
应收账款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	2,275,743.67		2,607,718.91	328,973.60
应收账款	宁波明科置业有限公司	1,048,755.74			
应收账款	上海海博西郊物流有限公司	850,443.00		359,004.00	
应收账款	上海金牛经济发展有限公司	739,474.52			
应收账款	上海光明生活服务集团有限公司	322,688.80		282,626.59	
应收账款	光明食品产业投资（上海）有限公司	288,113.05			
应收账款	宁波骏茂房地产开发有限公司	135,370.36		135,370.36	
应收账款	上海市白茅岭农场有限公司	121,935.75			
应收账款	常州百俊房地产开发有限公司	98,698.29	98,698.29	98,698.29	43,609.49
应收账款	上海市军天湖农场有限公司	49,550.00		863,501.00	
应收账款	徐州美君房地产有限公司	35,373.79	1,087.38	1,451,516.66	
应收账款	上海良友金伴便利连锁有限公司	24,512.00		50,610.00	1,088.00
应收账款	成都光明乳业有限公司	22,400.00		22,400.00	
应收账款	上海艾易餐饮服务服务有限公司	17,406.32		15,224.71	
应收账款	光明食品国际贸易（上海）有限公司	13,460.32	4,038.10	13,460.32	1,346.03
应收账款	上海华仕物业管理有限公司	5,541.66		195,000.00	
应收账款	上海光明真如置业有限公司	0.70		30,000.70	
应收账款	常州百瑞房地产开发有限公司			43,393.11	43,393.11
应收账款	柳州同鑫房地产开发有限公司			2,481,592.28	5,500.00
应收账款	农工商超市集团句容有限公司			7,983,108.43	5,425,389.61
应收账款	上海牛奶（集团）有限公司			6,541,770.90	173,639.92
应收账款	上海振兴粮油有限公司			880.00	
应收账款	镇江联启房地产开发有限公司			2,844,361.00	2,236,776.40
应收账款	郑州光明乳业有限公司			38,178.22	
预付款项	上海金牛经济发展有限公司	1,433,796.00		882,574.22	
预付款项	上海金牛经济发展有限公司武汉分公司	126,877.67		488,994.81	
预付款项	光明城市厨房（上海）投资有限公司	12,920.00			
应收股利	徐州美君房地产有限公司	56,100,000.00			
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	233,809,662.56		343,106,871.67	
其他应收款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	133,961,354.14	59,365,001.82	139,918,674.39	30,367,361.38
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	116,332,993.77		157,872,023.48	
其他应收款	上海城明置业有限公司	112,419,516.09		143,316,471.65	
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	95,474,545.35		133,917,668.60	
其他应收款	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	92,187,412.28		148,482,721.59	

其他应收款	南昌明伯置业有限公司	88,882,185.41		142,893,915.06	
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	64,465,663.92		69,911,250.41	
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	36,955,365.10		37,232,469.94	
其他应收款	四川雅灿房地产开发有限公司	26,797,557.66		35,549,679.78	
其他应收款	宜兴宝明房地产开发有限公司	17,292,871.81		13,690,821.89	
其他应收款	光明食品集团（上海）企业发展有限公司	14,761,932.00			
其他应收款	上海五四科技有限公司	1,671,802.27			
其他应收款	常州百俊房地产开发有限公司	1,393,490.97			
其他应收款	上海良友（集团）有限公司	1,356,667.00		1,356,667.00	
其他应收款	上海光明粮油储备管理有限公司	1,127,322.26			
其他应收款	无锡致弘置业有限公司	726,300.00			
其他应收款	上海花卉园艺（集团）有限公司	723,555.56			
其他应收款	光明食品（集团）有限公司	343,480.38			
其他应收款	重庆明悦摩码置业有限公司	12,969.60		14,525.95	
其他应收款	农工商超市（集团）有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司			19,247,161.02	

## (2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	光明食品（集团）有限公司	80,690,000.00	173,902,184.46
应付账款	常州百俊房地产开发有限公司	16,644,821.74	16,644,821.74
应付账款	上海良友（集团）有限公司	6,078,696.81	5,789,245.77
应付账款	上海光明生活服务集团有限公司	3,415,605.61	2,913,319.06
应付账款	上海莱管家现代农业发展有限公司	2,811,320.75	
应付账款	上海旻旺建设工程服务有限公司	1,158,751.50	2,232,511.56
应付账款	上海农工商绿化有限公司	850,957.66	850,957.66
应付账款	上海金牛经济发展有限公司	444,048.00	281,498.11
应付账款	上海艾易餐饮服务有限公司	383,866.42	236,352.37
应付账款	上海飘鹰实业发展有限公司	256,422.68	256,422.68
应付账款	上海农信电子商务有限公司	227,983.80	
应付账款	上海市白茅岭农场有限公司	102,660.00	
应付账款	上海金牛经济发展有限公司武汉分公司	58,679.85	
应付账款	城市管家（上海）电子商务有限公司	33,099.80	510,360.43
应付账款	光明城市厨房（上海）投资有限公司	24,503.16	
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司		1,843.10
应付账款	光明食品（集团）有限公司上海菁英人才咨询管理分公司		800.00
应付账款	上海华仕物业管理有限公司		1,794,411.60
预收款项	上海光明真如置业有限公司	226,415.09	226,415.09
预收款项	上海好德便利有限公司	17,412.72	
预收款项	上海农工商高行超市有限公司	12,250.00	
合同负债	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	154,885.08	
合同负债	常州百俊房地产开发有限公司		72,200.27
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
其他应付款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	885,905,882.36	885,705,882.36

其他应付款	上海飘鹰房地产开发有限公司	282,638,394.91	315,134,395.50
其他应付款	徐州美君房地产有限公司	122,050,000.00	122,050,000.00
其他应付款	宁波骏茂房地产开发有限公司	91,800,000.00	91,800,000.00
其他应付款	长沙碧明房地产开发有限公司	67,703,932.78	67,061,274.09
其他应付款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	57,025,563.54	126,881,260.44
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	56,720,400.00	43,520,400.00
其他应付款	宜兴宝明房地产开发有限公司	52,511,531.95	51,885,845.53
其他应付款	上海飘鹰实业发展有限公司	49,250,593.55	56,713,445.74
其他应付款	常州百瑞房地产开发有限公司	44,693,247.87	44,693,247.87
其他应付款	成都辰禧置业有限公司	37,400,000.00	37,400,000.00
其他应付款	宁波明科置业有限公司	24,596,428.41	24,577,818.82
其他应付款	常州明宏置业有限公司	17,598,463.17	17,598,463.17
其他应付款	柳州同鑫房地产开发有限公司	16,500,000.00	
其他应付款	光明食品（集团）有限公司	12,333,279.24	12,333,279.24
其他应付款	无锡致弘置业有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	重庆天惠房地产开发有限公司	1,659,385.55	1,659,385.55
其他应付款	上海明悦全胜企业发展有限公司	319,867.74	
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	南昌明伯置业有限公司	33,543.47	
其他应付款	上海好德便利有限公司	5,804.24	5,804.24
其他应付款	上海正阳定食科技有限公司		2,000.00
其他应付款	常州百俊房地产开发有限公司		24,999,397.25
长期借款（含一年内到期的非流动负债）	光明食品集团财务有限公司	495,760,586.20	790,701,793.10
长期借款（含一年内到期的非流动负债）	光明食品（集团）有限公司		9,490,000,000.00
长期借款（含一年内到期的非流动负债）	上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
租赁负债	上海良友（集团）有限公司	39,911,945.94	59,348,207.46
其他非流动负债	光明食品（集团）有限公司	9,070,000,000.00	

**(3) 其他项目**

适用 不适用

**7. 关联方承诺**

适用 不适用

其他

适用 不适用

**8. 资金集中管理**

**(1) 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：**

本公司母公司光明食品（集团）有限公司通过下属光明食品集团财务有限公司对包括本公司在内的成员单位部分资金实行集中统一管理。

**(2) 本公司归集至集团的资金**

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	

合计	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	
其中：因资金集中管理 支取受限的资金				

## (3) 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他非流动负债	9,070,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	214,051,206.90	294,941,206.90
长期借款	481,709,379.30	10,185,760,586.20
合计	9,765,760,586.20	10,480,701,793.10

## (4) 报告期无集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

## (5) 报告期无集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

## 十三、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

## 6. 其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

## 1. 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截至2025年12月31日，公司及下属子公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况。

(2) 资产负债表日存在的重要承诺

1) 公司已用于抵押资产的情况

单位：元币种：人民币

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/6	2026/1/5	固定资产	房屋	21,755,081.01
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12			
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	固定资产、无形资产	房屋及土地使用权	525,673,472.07
上海汇琪置业有限公司	142,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	35,000,000.00	2024/7/2	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	60,350,000.00	2024/8/30	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/12/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	3,750,000.00	2025/6/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	408,330.21	2025/7/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,940,000.00	2025/9/16	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	311,014.83	2025/12/18	2039/6/26			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16			
上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/1/19	存货	房屋	522,807,388.35

上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/7/13			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	70,000,000.00	2025/2/27	2026/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2026/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2029/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2029/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2030/2/26			
				存货	房屋	4,813,204,473.51

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	62,000,000.00	2025/7/25	2026/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	33,500,000.00	2025/7/25	2026/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	33,500,000.00	2025/7/25	2027/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	33,500,000.00	2025/7/25	2027/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	33,500,000.00	2025/7/25	2028/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	134,000,000.00	2025/7/25	2028/7/24			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	200,129,599.20	2024/12/25	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	133,419,732.80	2024/12/25	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,200,000.00	2025/2/12	2027/6/5	存货	土地使用权及在建工程	83,941,078.87
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	800,000.00	2025/2/12	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	8,886,000.00	2025/2/12	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	5,924,000.00	2025/2/12	2027/6/5			
上海汇旭置业有限公司	109,250,000.00	2023/1/3	2053/1/2			
上海汇旭置业有限公司	4,500,000.00	2023/11/28	2053/1/2	固定资产	房屋	62,138,163.82
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2026/1/2			
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/11/28	2026/7/2			
上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2026/6/5	存货	土地使用权及在建工程	4,517,047,076.53
上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	33,727,068.98	2022/1/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	33,727,068.98	2022/1/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,800,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,800,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5			

上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	10,000,000.00	2024/12/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	14,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,130,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	39,870,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	6,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	11,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	18,450,000.00	2025/12/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/12/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	22,481,379.30	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	16,861,034.46	2022/1/13	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/21	2027/1/5			

上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	56,203,448.28	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			

上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,000,000.00	2025/9/30	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,687,189.08	2025/9/30	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	354,000.00	2025/1/2	2027/6/21			
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/10/25			
				存货	房屋	712,661,752.04

上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2034/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2034/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2035/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2035/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2036/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2036/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2037/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2037/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2038/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2038/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/8/29			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2029/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2029/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2030/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2030/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2031/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2031/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2032/2/9			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	118,000,000.00	2023/3/10	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,870,000.00	2023/6/16	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/9/18	2026/2/13	存货	房屋	423,545,831.76
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/12/19	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,000,000.00	2024/1/3	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,663,000.00	2024/2/2	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	存货	土地使用权及在建工程	31,938,627.09
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9			

光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	9,009,000.00	2025/1/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,760,000.00	2023/11/24	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2026/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2026/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,180,000.00	2023/11/24	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2024/6/20	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	110,000,000.00	2025/1/3	2028/4/9			
				存货	土地使用权及在建工程	1,199,693,492.95

2) 公司无已用于质押资产的情况

3) 公司无其他质押情况

(3) 本报告期无其他承诺事项

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 关于屠关全与上海农工商建设发展有限公司、农工商房地产（集团）有限公司的建设工程施工合同纠纷事项

子公司上海农工商建设发展有限公司（以下简称“农工商建设”）与其所建设项目的施工方屠关全因合同款项支付存在争议，屠关全要求农工商建设支付工程款及利息等，并将子公司农工商房地产（集团）有限公司（以下简称“农房集团”）作为共同被告要求其对农工商建设的债务承担连带责任，农工商建设已提出反诉并得到受理。截至报告日，目前案件仍在审理过程中。

(2) 关于江南云与云南光明紫博置业有限公司的债权人代位权纠纷事项

子公司云南光明紫博置业有限公司（以下简称“云南紫博”）作为被告，被云南骐辉投资有限公司（以下简称“云南骐辉”）的债权人江南云以债权人代位权纠纷为由提起诉讼。原告江南云申请云南紫博代其股东云南骐辉履行债务清偿义务，诉讼标的金额为 11,888.31 万元。并同步向法院申请查封、扣押、冻结紫博公司名下同等价值的财产。该案一审已于 2025 年 12 月 17 日审结，法院判决原告败诉，判决书编号(2025)云 0114 民初 14112 号；二审裁定：一、撤销云南省昆明市呈贡区人民法院（2025）云 0114 民初 14112 号民事裁定；二、本案指令云南省昆明市呈贡区人民法院审理。本案目前在发回重审中。

(3) 关于蔡培瑾等 104 人与杭州千岛湖立元置业有限公司、第三人光明房地产集团股份有限公司、第三人上海传斯祁雅（合伙）有限公司的借款合同纠纷事项

子公司杭州千岛湖立元置业有限公司（以下简称“千岛湖立元”）作为被告，蔡培瑾等共计 104 人作为原告，光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）、上海传斯祁雅（合伙）有限公司作为第三人，因借款合同纠纷引发诉讼，原告要求千岛湖立元偿还借款本金及相应利息，并承担本案诉讼费用。截至报告日，该案处于一审审理阶段。

(4) 除上述诉讼事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司或是某些法律诉讼中的被告，或是在日常业务中作为某些诉讼事项中的原告，案件仍在审理或强制执行中或待申请执行。

### (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

其他

√适用 □不适用

## 3、本公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/7/11	2026/7/10	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	128,500,000.00	2023/5/26	2026/5/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/5/26	2026/3/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	49,000,000.00	2023/8/28	2026/8/28	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	142,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	35,000,000.00	2024/7/2	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	60,350,000.00	2024/8/30	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	3,750,000.00	2025/6/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	408,330.21	2025/7/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,940,000.00	2025/9/16	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	311,014.83	2025/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/7/19	否





光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	179,550,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	45,000,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	109,250,000.00	2023/1/3	2053/1/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	4,500,000.00	2023/11/28	2053/1/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2026/1/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/11/28	2026/7/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	33,727,068.98	2022/1/11	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	33,727,068.98	2022/1/11	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,800,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,800,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否

光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,000,000.00	2024/12/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	14,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,130,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	39,870,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	6,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	11,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	18,450,000.00	2025/12/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/12/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	22,481,379.30	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,861,034.46	2022/1/13	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否

光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	56,203,448.28	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25	否



光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,663,000.00	2024/2/2	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	7,995,000.00	2025/9/18	2040/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	6,765,000.00	2025/9/18	2040/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	6,150,000.00	2025/9/18	2040/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	3,690,000.00	2025/9/18	2040/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	3,075,000.00	2025/10/16	2040/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	8,000,000.00	2024/9/11	2027/9/11	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2024/10/10	2027/9/10	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,000,000.00	2024/11/7	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,000,000.00	2024/11/7	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,000,000.00	2024/11/7	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,000,000.00	2024/11/7	2027/11/7	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	6,000,000.00	2025/1/9	2028/8/1	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	6,000,000.00	2025/2/8	2028/2/8	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2027/12/21	否

光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	5,600,000.00	2025/3/7	2028/3/7	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2025/4/9	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	5,600,000.00	2025/5/8	2028/5/8	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2025/6/9	2028/6/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2028/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	3,600,000.00	2025/7/10	2028/7/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否

光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	9,009,000.00	2025/1/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,760,000.00	2023/11/24	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2026/4/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2026/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/4/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,180,000.00	2023/11/24	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2024/6/20	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	110,000,000.00	2025/1/3	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	279,239,400.00	2024/2/7	2032/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	186,165,000.00	2024/2/6	2032/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	131,065,425.00	2024/2/7	2032/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	75,843,675.00	2024/2/7	2032/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	67,019,400.00	2024/2/7	2032/1/31	否

## 4、子公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	37,000,000.00	2025/1/26	2026/1/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2025/6/26	2026/6/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/7/1	2026/6/30	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/7/21	2026/7/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	6,000,000.00	2025/7/29	2026/1/28	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	23,000,000.00	2025/7/29	2026/7/29	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2025/7/30	2026/1/23	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/9/25	2026/9/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	60,000,000.00	2025/12/11	2026/12/10	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21	否

农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	8,000,000.00	2025/12/24	2026/12/23	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	200,129,599.20	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	133,419,732.80	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,200,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	800,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	8,886,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	5,924,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否

农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,000,000.00	2025/9/30	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,687,189.08	2025/9/30	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	354,000.00	2025/1/2	2027/6/21	否

#### 5、为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至2025年12月31日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为225,887.91万元。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2. 利润分配情况

适用 不适用

2026年4月27日召开光明地产第九届董事会第四十三次会议，审议通过了《2025年度拟不进行利润分配的预案》，公司拟定2025年不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。本次预案尚须提交股东会审议。

### 3. 销售退回

适用 不适用

其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

### 4. 重大对外融资情况

公司于2026年1月27日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），债券简称：26明债01，期限为3+2年，起息日为2026年1月28日，实际发行总额为6亿元，票面利率2.34%，发行价格为100元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

公司于2026年3月23日实施发行了债券名称为光明房地产集团股份有限公司2026年度第一期中期票据，债券简称：26光明房产MTN001，期限为2+1年，起息日为2026年3月25日，实际发行总额为6亿元，发行利率为2.65%，发行价格为100元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

### 5. 资产负债表日后诉讼事项

子公司烟台平土房地产有限公司（以下简称“烟台平土”）作为被告，被烟台平土的少数股东上海久平投资有限公司（以下简称“上海久平”）以借款合同纠纷为由提起诉讼。原告上海久平申请被告烟台平土履行债务清偿义务并支付利息，诉讼标的额为本金8,240.00万元，利息4,167.20万元。同时申请了财产保全，根据民事裁定书（2026）鲁0612民初1281号、（2026）鲁0612民初1282号、（2026）鲁0612民初1283号，冻结烟台平土名下银行账户存款或查封、扣押其相应价值的财产。截至报告日，目前案件处于一审审理中。

## 十六、其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“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”

### 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**(2) 报告分部的财务信息**适用 不适用**(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用

公司目前无明确的财务报告分部，公司营业收入、营业成本分地区情况见本附注“五、61. 营业收入和营业成本”。

**(4) 其他说明**适用 不适用**7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用

其他

适用 不适用

8. 根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司2015年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产16,293 m<sup>2</sup>已于2018年度取得相关税费的完税证明。截止2025年12月31日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

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

**十七、母公司财务报表主要项目注释****1. 应收账款****(1) 按账龄披露**适用 不适用**(2) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2. 其他应收款

### (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
应收利息		
应收股利	250,000,000.00	
其他应收款	28,649,094,309.90	30,069,367,192.35
合计	28,899,094,309.90	30,069,367,192.35

其他说明：

适用 不适用

### (2) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

适用 不适用

#### 2) 重要逾期利息

适用 不适用

**3) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用**4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**5) 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用**6) 本期实际核销的应收利息情况**适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**(3) 应收股利****1) 应收股利**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
农工商房地产(集团)有限公司	250,000,000.00	
合计	250,000,000.00	

**2) 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用**3) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

#### 4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### 5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

#### 6) 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### (4) 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)	2,999,186,157.88	5,939,179,940.86
其中: 6个月以内	868,050,172.96	5,939,179,940.86
7-12个月	2,131,135,984.92	
1至2年	4,799,922,913.58	2,918,759,550.24
2至3年	2,918,759,550.24	6,428,260,637.54
3年以上	18,990,366,395.89	15,396,459,835.45
合计	29,708,235,017.59	30,682,659,964.09

## 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
周转、往来款	29,186,235,745.70	30,107,118,576.25
合、联营企业往来款	498,790,460.14	568,907,777.23
代收代付款	16,584,304.14	9,023.00
其他	6,624,507.61	6,624,587.61
合计	29,708,235,017.59	30,682,659,964.09

## 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	2,808,077.46	672,948.51	609,811,745.77	613,292,771.74
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	6,761,583.90	400,000.00	438,686,352.05	445,847,935.95
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	9,569,661.36	1,072,948.51	1,048,498,097.82	1,059,140,707.69

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## 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	其他变动	
组合二	3,481,025.97	7,161,583.90				10,642,609.87
单项计提	609,811,745.77	438,686,352.05				1,048,498,097.82
合计	613,292,771.74	445,847,935.95				1,059,140,707.69

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## 5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## 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
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	11,871,785,629.83	39.96	子公司往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
上海临皓置业有限公司	2,086,392,565.87	7.02	子公司往来款	1年以内、1-2年	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	1,692,164,168.38	5.70	子公司往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	1,623,196,828.24	5.46	子公司往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
云南光明紫博置业有限公司	1,442,321,153.14	4.85	子公司往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
合计	18,715,860,345.46	62.99	/	/	

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3. 长期股权投资

√适用 □不适用

## (1) 长期股权投资情况表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,984,150,853.21	248,200,000.00	5,735,950,853.21	6,119,150,853.21	43,200,000.00	6,075,950,853.21
对联营、合营企业投资	140,284,504.37		140,284,504.37	158,024,106.74		158,024,106.74
合计	6,124,435,357.58	248,200,000.00	5,876,235,357.58	6,277,174,959.95	43,200,000.00	6,233,974,959.95

## (2) 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	其他		
农工商房地产(集团)有限公司	4,738,850,766.40						4,738,850,766.40	
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83						41,331,266.83	
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00						82,000,000.00	
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00				61,000,000.00			61,000,000.00
烟台平土房地产有限公司		43,200,000.00						43,200,000.00
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00				
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	93,000,000.00						93,000,000.00	
云南光明紫博置业有限公司	51,000,000.00				51,000,000.00			51,000,000.00
常州明城置业发展有限公司	57,959,669.99						57,959,669.99	
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	93,000,000.00				93,000,000.00			93,000,000.00
苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
郑州光明开元置业有限公司(注)								
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
邯郸市望源房地产开发有限公司	76,500,000.00						76,500,000.00	
无锡明景置业有限公司	8,730,274.45						8,730,274.45	
常州亿泰房地产开发有限公司	26,571,263.71						26,571,263.71	
宁波嘉佳置业有限公司	77,107,840.00						77,107,840.00	

郑州星樽置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
常州天宸房地产开发有限公司	13,899,771.83						13,899,771.83	
上海志胜置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
合计	6,075,950,853.21	43,200,000.00		135,000,000.00	205,000,000.00		5,735,950,853.21	248,200,000.00

其他说明：

注：截至本报告期末，尚未实际出资

**(3) 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	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
<b>一、合营企业</b>											
镇江广丰房地产有限公司											
长沙碧明房地产开发有限公司											
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25			-1,246,607.67						7,986,531.58	
杭州润昕置业有限公司											
小计	9,233,139.25			-1,246,607.67						7,986,531.58	
<b>二、联营企业</b>											
常州百俊房地产开发有限公司	61,087,502.99			-914,385.90			24,999,397.25			35,173,719.84	
镇江扬启房地产开发有限公司											
四川雅灿房地产开发有限公司											
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	55,551,947.88			-173,438.94	18,396,887.48					73,775,396.42	
上海农工商房地产置业有限公司	32,151,516.62			-8,802,660.09						23,348,856.53	
小计	148,790,967.49			-9,890,484.93	18,396,887.48		24,999,397.25			132,297,972.79	
合计	158,024,106.74			-11,137,092.60	18,396,887.48		24,999,397.25			140,284,504.37	

**(4) 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

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	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00		61,000,000.00	0	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏
云南光明紫博置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00	0	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93,000,000.00		93,000,000.00	0	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏	/	预计未来经济利益流入无法实现净资产扭亏
合计	205,000,000.00		205,000,000.00	/	/		/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

## 4. 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,731,893.58		850,539.78	
其他业务				
合计	12,731,893.58		850,539.78	

## 营业收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额
客户合同产生的收入	12,731,893.58	850,539.78
合计	12,731,893.58	850,539.78

## (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	合计	
	营业收入	营业成本
按行业分类	12,731,893.58	
其中：房地产开发及配套		
物业及租赁		
其他	12,731,893.58	
按经营地区分类	12,731,893.58	
其中：华东地区	12,731,893.58	
华中地区		
华南地区		
西南地区		
按商品转让的时间分类	12,731,893.58	
其中：在某一时点确认		
在某一时段内确认	12,731,893.58	
合计	12,731,893.58	

## 其他说明：

□适用 √不适用

## (3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 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	256,554,525.00	1,259,420,852.59
权益法核算的长期股权投资收益	-11,137,092.60	-8,073,522.81
处置长期股权投资产生的投资收益		542,256,974.28
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他	-3,278,450.98	-11,726,008.10
合计	242,138,981.42	1,781,878,295.96

## 6. 其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1. 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	33,134,038.37	
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	6,111,081.60	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,276,786.78	
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	19,952,159.34	
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	-97,931,909.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	5,641,667.21	
少数股东权益影响额（税后）	876,760.37	
合计	-41,976,270.89	

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

其他说明：

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	-45.58	-1.6394	-1.6394
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-44.94	-1.6206	-1.6206

## 3. 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4. 其他

适用 不适用

## 十九、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

董事长：王伟

董事会批准报送日期：2026年4月27日

## 修订信息

适用 不适用