



光明地产

GUANGMING REAL ESTATE

筑亮新生活



光明房地产集团股份有限公司

(住所：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)

2024年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书

发行人	光明房地产集团股份有限公司
注册金额	人民币 15 亿元
本期发行金额	不超过 6 亿元（含 6 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

(住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)

签署日期：2024 年 1 月 23 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）与发行人相关的风险

1、盈利能力持续性风险

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 149.85 亿元、258.80 亿元、165.41 亿元和 66.45 亿元；实现净利润分别为 1.33 亿元、4.66 亿元、1.73 亿元和 1.50 亿元。近三年及一期发行人净利润波动幅度较大，存在盈利能力持续性风险。

2、现金及现金等价物净增加额波动的风险

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-2.70 亿元、-12.75 亿元、6.03 亿元和-22.17 亿元，波动较大。2020 年发行人经营活动现金流量净额同比增加，导致现金及现金等价物净增加额有所回升。2021 年发行人现金及现金等价物净增加额大额为负，主要是偿还永续债及偿还借款增加等所致。2022 年发行人现金及现金等价物净增加额由负转正，主要是筹资活动现金流量净流出额同比减少所致。若未来发行人现金及现金等价物净增加额发生大幅波动，可能会对发行人偿债能力造成一定影响。

3、房地产企业融资政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源，因此，外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。2018 年货币政策逐步趋松，流动性由“合理稳定”转变为“合理充裕”的背景下，房地产融资政策持续收紧。2020 年 8 月，央行和住房城乡建设部出台重点房地产企业资金监测和融资管理规则（业界俗称“三道红线”），对房地产企业有息负债规模进行监测控制。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

2023年9月末，发行人剔除预收款后的资产负债率为79.80%，净负债率为228.75%，现金短债比为2.42。

4、发行人董事、董事长发生变动

2023年5月18日，发行人原董事、董事长沈宏泽递交书面辞职申请至公司董事会，因个人原因沈宏泽辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会主任委员的职务。辞职后，沈宏泽将不在公司担任任何职务。

针对上述高管变动，发行人已根据《公司法》及《公司章程》等相关规定，按照法定程序补选陆吉敏先生为公司董事、董事长。根据《公司法》等相关法律法规及公司《公司章程》的规定，沈宏泽的辞职未导致公司董事会人数低于法定最低人数要求，不影响董事会的正常运作。

本次人员变动不会对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响；本次人员变动不会对董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生重大不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）增信情况

本期债券不设定增信措施。

（二）本期债券的特殊发行条款

本期债券设有票面利率调整选择权、投资者回售选择权，本期债券的回售条款对债券期限、利率及偿付将产生一定的不确定性。发行人对本期债券的票面利率调整，将影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦将增加发行人的集中偿债压力，为本期债券的偿还带来不利影响。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第2年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第2年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

（三）债券募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

（四）投资者适当性

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（五）债券上市交易

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（六）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券暂未进行债项信用评级。

（七）质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，认购人不可进行债券质押式回购。

（八）投资者保护机制

本期债券发行人在投资者保护机制中作出相关承诺，主要包括资信维持承诺及救济措施。发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立的情形。2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺，

发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（九）违约事项及纠纷解决机制

本期债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决机制和其他约定请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，本次债券构成第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本次债券相关的重大事项	3
目录	6
释义	8
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本次债券的投资风险	25
第二节 发行条款	27
一、本次债券的基本发行条款	27
二、本次债券的特殊发行条款	29
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	30
第三节 募集资金运用	32
一、本次债券的募集资金规模	32
二、本次债券募集资金使用计划	32
三、募集资金的现金管理	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	33
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	33
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	33
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	34
八、前次公司债券募集资金的使用情况	35
第四节 发行人基本情况	36
一、发行人基本情况	36
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	36
三、发行人的股权结构	40
四、发行人的重要权益投资情况	42
五、发行人的治理结构等情况	49
六、发行人的董监高情况	58
七、发行人主营业务情况	62
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况	62
九、其他与发行人主体相关的重要情况	107
第五节 发行人主要财务情况	108
一、发行人财务报告总体情况	108
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	118
三、发行人财务状况分析	127
第六节 发行人信用状况	127
一、发行人及本次债券的信用评级情况	182
二、发行人其他信用情况	182
第七节 增信情况	185
第八节 税项	186

一、增值税.....	186
二、所得税.....	186
三、印花税.....	186
第九节 信息披露安排.....	188
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	188
二、发行人信息披露事务管理制度.....	188
四、本次债券存续期内重大事项披露.....	189
五、本次债券还本付息信息披露.....	189
第十节 投资者保护机制.....	190
一、偿债计划.....	190
二、偿债资金来源.....	190
三、偿债应急保障措施.....	190
四、偿债保障措施.....	191
五、资信维持承诺.....	193
六、救济措施.....	193
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	195
一、违约情形及认定.....	195
二、违约责任及免除.....	195
三、纠纷解决机制.....	196
第十二节 持有人会议规则.....	197
第十三节 受托管理人.....	212
一、债券受托管理人情况.....	212
二、债券受托管理协议主要内容.....	212
第十四节 发行有关机构.....	235
一、发行人.....	235
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	235
三、联席主承销商.....	235
四、律师事务所.....	236
五、会计师事务所.....	236
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	236
七、债券受托管理人.....	237
八、公司债券申请上市的证券交易所.....	237
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系.....	237
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	239
第十六节 备查文件.....	259
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	259
二、查询地址或网站.....	259

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/集团/本集团/光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
本次债券/本次公司债券	指	光明房地产集团股份有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过15亿元（含15亿元）的公司债券
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券的发行
实际控制人/上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
控股股东/光明集团	指	光明食品（集团）有限公司
海博股份	指	发行人曾用名“上海海博股份有限公司”
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
申宏冷藏	指	上海申宏冷藏储运有限公司
华都集团	指	上海农工商华都实业（集团）有限公司
海博物流	指	上海海博物流（集团）有限公司
海博西郊	指	上海海博西郊物流有限公司
海博斯班赛	指	上海海博斯班赛国际物流有限公司
菜管家	指	上海农信电子商务有限公司
益民集团	指	上海益民食品一厂（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
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
海博出租	指	上海海博出租汽车有限公司
上海海博投资	指	上海海博投资有限公司
海博宏通	指	上海海博宏通投资发展有限公司
安吉海博山庄	指	安吉海博山庄酒店有限公司
思乐得	指	上海思乐得不锈钢制品有限公司
光明海博投资	指	光明海博投资发展有限公司
临港奉贤	指	上海临港奉贤经济发展有限公司
广林物业	指	上海广林物业管理有限公司
良友集团	指	上海良友（集团）有限公司
农房投资	指	上海农工商房地产投资管理有限公司
萧山置业	指	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司

汉阳置业	指	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司
南浔置业	指	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司
汇晟置业	指	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司
金山卫置业	指	光明房地产集团上海金山卫置业有限公司
千岛湖立元	指	杭州千岛湖立元置业有限公司
浙江明佑	指	浙江明佑置业有限公司
烟台平土	指	烟台平土房地产有限公司
宜兴鸿鹄	指	宜兴鸿鹄地产开发有限公司
江苏明宏	指	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司
光明紫博	指	云南光明紫博置业有限公司
常州明城	指	常州明城置业发展有限公司
苏州置业	指	光明房地产集团（苏州）置业有限公司
浙江明玖	指	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司
武汉明利	指	武汉明利房地产开发有限公司
余姚中珉	指	余姚中珉置业有限公司
苏州绿淼	指	苏州绿淼不动产开发有限公司
常州天宸	指	常州天宸房地产开发有限公司
苏州和都	指	苏州和都置业有限公司
常州百俊	指	常州百俊房地产开发有限公司
杭州润昕	指	杭州润昕置业有限公司
城明置业	指	上海城明置业有限公司
集团财务公司	指	光明食品集团财务有限公司
广西明通	指	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
东平小镇公司	指	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司
国泰君安/牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
东方投行/联席主承销商	指	东方证券承销保荐有限公司
律师/发行人律师/锦天城事务所	指	上海市锦天城律师事务所
会计师/发行人会计师/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行

财政部	指	中华人民共和国财政部
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《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）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《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之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《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之债券持有人会议规则》
认购人/投资者/持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
《公司章程》	指	《光明房地产集团股份有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2020-2022年度及2023年1-9月
最近三年及一期末	指	2020年末、2021年末、2022年末及2023年9月末
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.52、1.58、2.19 和 2.74；速动比率分别为 0.43、0.49、0.71 和 0.88，流动资产中存货占比较大导致发行人速动比率较低。尽管发行人房地产板块整体运营及销售水平较好，但行业整体波动可能引起存货积压，使资产变现能力以及短期偿债能力受到影响，因此，发行人存在短期偿债压力较大的风险。

2、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别达到 83.43%、81.69%、82.59%和 81.49%，剔除预收账款后的资产负债率分别为 79.31%、78.39%、80.78%和 79.80%，发行人资产负债水平较高。尽管发行人与多家银行保持稳定的合作关系，市场形象良好，融资渠道畅通，但如果发行人整体负债水平进一步上升，可能对发行人的长期偿债能力产生一定影响。

3、期间费用占营业收入比重较高的风险

近三年及一期末，发行人期间费用合计分别为 16.24 亿元、19.91 亿元、17.98 亿元和 10.87 亿元，占同期营业收入的比重分别为 10.84%、7.69%、10.87%和 16.37%。期间费用较高是公司业务规模不断扩大的合理现象，但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

4、受限资产规模较大的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 154.76 亿元，占净资产比重为 130.27%，其中受限货币资金 3.13 亿元、受限存货 117.41 亿元、受限固定资产 31.29 亿元、受限无形资产 2.92 亿元。总体来看，发行人受限资产较上年

末有所下降，但规模仍然较大，可能对发行人的资产变现能力产生影响。

5、刚性债务规模较大的风险

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 112.00 亿元、110.61 亿元、7.55 亿元和 5.90 亿元，长期借款分别为 149.56 亿元、113.29 亿元、235.07 亿元和 247.63 亿元；应付债券分别为 28.00 亿元、47.00 亿元、31.00 亿元和 55.00 亿元。发行人刚性债务规模较大，面临一定的偿债压力。

6、流动负债占比较高的风险

近三年及一期末，发行人流动负债为 553.10 亿元、450.34 亿元、287.60 亿元和 216.95 亿元，占总负债比重分别为 75.15%、73.29%、51.59%和 41.49%，总体来看流动负债占比较大，对发行人的资金周转能力和短期偿债能力提出了更高的要求，发行人存在流动负债占比较高的风险。

7、未来资本支出较大的风险

近三年及一期，发行人已陆续完成多项项目建设。发行人未来三年主要拟建项目需投资约 2.55 亿元，项目投资额度较大。发行人需为上述项目筹集资金，这将对发行人的未来资本管理带来一定压力，发行人存在未来资本支出较大的风险。

8、存货销售迟滞的风险

近三年及一期末，发行人存货分别为 604.29 亿元、491.14 亿元、426.86 亿元和 403.61 亿元，占当期资产总额的比重分别为 68.50%、65.30%、63.24%和 62.90%，发行人存货水平绝对值较高。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

9、再融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但是如若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

10、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商对购房人的银行借款提供阶段性担保。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将因承担连带担保责任而面临一定的经济损失。

11、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产业务为主，存货主要由开发成本和开发产品构成，近三年及一期末，发行人存货分别为 604.29 亿元、491.14 亿元、426.86 亿元和 403.61 亿元，发行人存货水平较去年同期有所下降，但绝对值仍然较高。如果未来房地产行业出现巨大波动，导致销售价格大幅下降，公司存货价值将继续面临计提跌价准备的风险。

12、未分配利润占所有者权益比重较大风险

近三年及一期，发行人未分配利润分别为 67.61 亿元、65.32 亿元、64.55 亿元和 64.46 亿元，占所有者权益总额的比重分别为 46.24%、47.43%、54.93%和 54.26%。发行人未分配利润金额较大，且占所有者权益的比重较高。若股东在未来进行金额较大的利润分配，将导致公司未分配利润明显下降，进而降低发行人所有者权益规模，影响发行人风险抵御能力。

13、部分房地产项目所在区域去库存压力大的风险

发行人目前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、上海、四川等省市。存货较多为积压在二三线城市的房地产项目。受宏观经济环境影响，发行人部分区域将面临非一线区域房地产项目去库存压力较大的风险。

14、主营业务毛利率下降的风险

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 19.37%、17.16%、18.74%和 15.56%，近三年及一期毛利润率呈波动下滑态势，除土地成本、材料成本、人工成本等逐年上升外，发行人房地产业务还受到房地产宏观调控政策影响，房

地产项目销售价格亦受到严格管控。如发行人主营业务毛利率持续下降，则对发行人盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

15、合并范围变化频繁风险

近三年及一期，公司的合并财务报表范围均发生了一定的变化，主要是公司根据业务发展现状及未来规划做出的相应调整。2020 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 6 家，不再纳入合并范围的子公司 6 家；2021 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 4 家，不再纳入合并范围的子公司 7 家；2022 年，公司无新纳入合并报表范围的子公司，不再纳入合并范围的子公司 5 家；2023 年 1-9 月，公司无新纳入合并报表范围的子公司，不再纳入合并范围的子公司 2 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

16、项目周转能力较弱风险

近三年及一期末，发行人存货除以预收账款及合同负债倍数分别为 3.44、4.28、6.73 和 7.52，呈增长趋势。尽管近年来发行人加快了销售回款，但其项目周转能力依然相对较弱，对公司的盈利能力产生一定影响。

17、投资收益波动的风险

近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 4.29 亿元、1.27 亿元、0.43 亿元和 3.85 亿元，占当期利润总额比重分别为 62.27%、11.63%、7.55% 和 160.75%，波动较大。2020 年，发行人投资收益较高，主要是由于下属子公司与南宁伊美奇投资管理公司向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司非同比例增资所致。2021 年，发行人投资收益主要来源于光明食品集团上海东平小镇农场有限公司股权转让所得。2022 年，发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益。2023 年 1-9 月投资收益波动主要系主要是母公司按持股比例承担合联营企业权益变动所致。

18、公司授信纳入集团统一授信的风险

发行人作为光明集团房地产板块主要平台，目前在各家银行授信纳入光明集团的统一授信，在光明集团核准发行人年度融资担保预算的情况下，发行人可以享受光明集团在各银行的授信额度；如果超过核定的年度预算，超过部分单独上报获批后使用额度。发行人授信额度受光明集团在各家银行的集团授信

总控，若未来光明集团总授信额度出现变化，可能会引起公司授信额度变化。截至 2023 年 9 月末，发行人已获得授信额度 211.19 亿元，已使用额度为 81.47 亿元。

19、对光明集团依赖度较高的风险

作为光明集团房地产板块重要子公司，发行人能获得光明集团在资金及融资等方面的持续支持，但对光明集团信用支持依赖度高将对公司未来持续发展造成不利影响。

20、发行人有息负债金额较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债余额分别为 376.73 亿元、320.73 亿元、319.15 亿元和 324.41 亿元，有息负债金额较大。随着发行人房地产板块业务规模逐年扩大，发行人有息债务如果增长未来可能给发行人带来一定的偿债压力。

21、部分子公司亏损风险

截至 2023 年 9 月末，发行人部分子公司存在亏损情况，包括上海申宏冷藏储运有限公司、上海海博物流（集团）有限公司、上海海博西郊物流有限公司以及部分项目公司如光明房地产集团上海金山卫置业有限公司等；房地产开发项目公司由于项目尚处于开发阶段，尚未有房产销售或尚未结转收入，亏损符合行业惯例。发行人部分子公司存在亏损，未来若经营无法好转，可能会对发行人经营业绩产生不利影响，发行人存在部分子公司亏损风险。

22、所有者权益结构不稳定的风险

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 146.20 亿元、137.71 亿元、117.52 亿元和 118.80 亿元，呈波动趋势。2021 年，发行人行权赎回永续债“18 光明房产 MTN001”、“18 光明房产 MTN002”合计 12.50 亿元，导致所有者权益减少。2022 年，发行人行权赎回永续债“19 光明房产 MTN001”、“19 光明房产 MTN003”和“19 光明房产 MTN004”合计 17.00 亿元，导致所有者权益进一步减少。近三年发行人所有者权益下降，发行人存在所有者权益结构不稳定的风险。

23、盈利能力持续性风险

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 149.85 亿元、258.80 亿元、165.41 亿元和 66.45 亿元；实现净利润分别为 1.33 亿元、4.66 亿元、1.73 亿元

和 1.50 亿元。近三年及一期发行人净利润波动幅度较大，存在盈利能力持续性风险。

24、其他应收款回收风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 89.74 亿元、81.26 亿元、73.03 亿元和 72.60 亿元，发行人其他应收款增长呈现逐年下降态势，2019 年发行人积极寻求与业内标杆房企的合作，通过联营、合营方式进行共同开发，造成其他应收款增长较快。公司已对单项金额重大的其他应收款单独进行了减值测试，认为不存在回收风险。但未来若合作开发项目销售不理想或业绩不及预期，可能存在其他应收款回收风险。

25、应收账款集中度较高的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 7.53 亿元、12.64 亿元、15.90 亿元和 22.07 亿元，占总资产比重分别为 0.85%、1.68%、2.36%和 3.44%。截至 2023 年 9 月末，发行人前五大应收账款余额 14.55 亿元，占全部应收账款比例为 65.94%。虽然对手方主要为国有企业或政府部门，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部环境发生变化，造成应收账款未能按时支付，将给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

26、利息保障倍数较低的风险

近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.61、1.14、0.91 和 0.74，波动幅度较大且处于较低的水平，对利息支出覆盖能力较弱。如若未来发行人利息保障倍数不能得到持续改善，可能会对发行人的正常生产经营造成一定影响。

27、经营性现金流波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 41.72 亿元、61.27 亿元、37.58 亿元和-19.87 亿元。2021 年发行人经营性现金流量净额较上一年度继续增加，主要系下属子公司预收房款及收到企业间往来等增加所致。2022 年发行人经营性现金流量净额较上一年度减少 23.70 亿元，主要系下属子公司收到房款减少等所致。2023 年 1-9 月经营性现金流量净额大额为负，主要系下属子公司收到房款及企业间往来等减少所致。近三年及一期发行人经营性现金流波动幅度较大，存在一定的持续性风险。

28、现金及现金等价物净增加额波动的风险

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-2.70 亿元、-12.75 亿元、6.03 亿元和-22.17 亿元，波动较大。2020 年发行人经营活动现金流量净额同比增加，导致现金及现金等价物净增加额有所回升。2021 年发行人现金及现金等价物净增加额大额为负，主要是偿还永续债及偿还借款增加等所致。2022 年发行人现金及现金等价物净增加额由负转正，主要是筹资活动现金流量净流出额同比减少所致。2023 年 1-9 月发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系下属子公司收到房款等减少导致经营性现金流量净额大额为负，支付合联营企业往来款等减少导致投资性现金流量净额为负。若未来发行人现金及现金等价物净增加额发生大幅波动，可能会对发行人偿债能力造成一定影响。

29、应交税费余额较大的风险

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 13.44 亿元、14.76 亿元、10.45 亿元和 9.00 亿元，占总负债比重分别为 1.83%、2.40%、1.87%和 1.72%。发行人应交税费主要以土地增值税、企业所得税及增值税为主，近年来余额及占比虽有所下降，但仍存在导致流动负债上升的风险。

30、归属于母公司所有者的净利润下滑的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,498,475.08 万元、2,587,973.45 万元、1,654,106.10 万元和 664,470.39 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,684.81 万元、7,008.21 万元、5,120.93 万元和 1,283.07 万元。发行人营业收入有所波动，归属于母公司所有者的净利润呈逐年下滑趋势，存在归属于母公司所有者的净利润下滑的风险。若未来不能得到改善，可能会对发行人生产经营造成一定影响。

31、资产减值损失较大的风险

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为-32,289.03 万元、-63,635.66 万元、-29,386.71 万元和 0.00 万元，2020-2022 年资产减值损失较大，主要为存货项目减值损失。发行人定期对所有存货项目进行减值测试，对存在减值迹象的在建项目或完工的物业类型计提跌价准备，若未来资产减值损失持续增大，则可能会对发行人经营带来一定风险。

32、部分合营、联营企业持续亏损的风险

近三年及一期末，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为-41,696.60万元、-12,402.83万元、3,794.41万元和38,463.61万元，部分合营、联营企业持续亏损。公司结合自身的管理体系，同时维护股东各方利益，各职能条线按照《光明房地产集团股份有限公司合作开发项目管理办法（试行）》对联营、合营企业实行条线管控，对项目的经营情况定期采取月度动态跟踪等有效管控举措。但如果未来区域内房地产市场景气程度或行业政策出现重大不利变化，发行人仍存在合营、联营企业持续亏损的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

发行人主要收入来源于房地产项目销售，国内房地产行业信用品质较差，且房地产行业与宏观经济周期性波动密切相关。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将直接影响到居民可支配收入水平、收入预期和支付能力，并进而影响居民消费信心和消费倾向。这一方面将加剧市场对商品房价格下跌的预期，影响发行人商品房销售单价和销售面积，进而对发行人的财务表现造成负面影响。

2、市场竞争的风险

目前，国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，行业集中度较低。由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

3、项目开发的風險

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、

合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4、产品及原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。房地产价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动则会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

房地产的主要原材料-土地和建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在很大程度上增加了房地产开发成本。虽然，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

5、房地产项目销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府调整房地产政策，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准有所提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人房地产项目销售的销售风险。此外，发行人销售回款持续显著低于合同销售金额，也有加大发行人房地产项目销售风险。

6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如国际政治形势、经济形势、社会安全事件、安全生产事故、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、房地产板块去库存的风险

发行人房地产板块核心企业是农房集团，农房集团以房地产开发为主营业务。截至 2023 年 9 月末，发行人在建项目规划建筑面积 281.20 万平方米，土地面积 106.84 万平方米。受宏观经济环境与房地产市场行情影响，发行人未来销售情况存在一定不确定性，可能面临部分项目去库存压力较大的风险。

8、土地储备风险

根据发行人房地产业务发展规划，发行人需要充足的土地储备。截至 2023 年 9 月末，发行人土地储备充足，共拥有土地储备面积 30.19 万平方米。根据国家对于建设用地的相关管理要求，若发行人因资金、市场等原因未能对储备的土地及时开发，将会面临缴纳土地闲置费、甚至无偿交回土地使用权的风险。随着发行人未来业务规模的扩张，也可能面临一定的土地储备不足的风险。

9、房地产开发项目收入不确定风险

随着房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品质量和服务质量的要求越来越高。若发行人在项目定位、产品质量及物业管理等方面不能准确把握消费者的需求，将可能给产品销售带来一定的压力，进而带来项目销售收入不确定的风险。

10、多元化经营风险

发行人 2015 年经重组后，主营业务由出租车、制造业务变更为房地产业务和物流业务，未来发行人将打造更加丰富的多元化业务体系，具体涉及的主要业务有住宅地产开发、物业服务、商业运营、养老产业、冷链物流、电子商务等。但多元化经营可能导致出现资金投资分散、管理质量下降、投资决策失误等问题，发行人存在多元化经营风险。

11、物流板块投资收益不确定风险

发行人物流板块主要由海博物流、海博西郊物流、申宏冷藏和海博斯班赛构成。未来发行人将全力构建全供应链覆盖的冷链物流服务体系，打造上海食品冷链主导平台。但冷链物流对运输设备、基础设施、信息化、专业化的要求均较高，发行人物流板块能否成功实现冷链物流的转型存在不确定性，因此未来该板块投资收益存在不确定的风险。

12、收入和盈利主要依靠下属子公司的风险

发行人收入和盈利主要依靠下属子公司，尤其是核心子公司农工商房地产

（集团）有限公司的发展情况。若下属子公司经营发生不利变化，将对发行人经营产生不利影响。

13、母公司经营性收入较低风险

发行人母公司近三年及一期营业收入分别为 17,553.76 万元、3,005.73 万元、8,840.08 万元和 210.90 万元。重组完成后，发行人母公司主要行使对下属子公司的投资管理职能，营业收入在发行人合并收入中占比较低。若对下属子公司财务和经营控制不力，将出现重大投资损失，依靠母公司自身经营偿还债券，将有一定压力。

14、部分已完工项目收入不能覆盖投入的风险

近三年及一期，发行人已完工项目共计 29 个，均进入销售回款阶段并按照正常销售速度进行，截至 2023 年 9 月末，存在部分项目因销售进度未达到预期的影响，销售回款暂时无法覆盖总投金额，但绝大多数项目均能够覆盖项目初期投资总额。随着发行人近年来加快去化速度，部分投资成本呈亏损状态项目可以实现扭亏为盈，但目前此类项目为发行人盈利能力带来一定负面影响。

15、土地储备主要位于二、三线城市的风险

房地产开发企业为保证持续稳健经营，始终需要保证土地储备的充足，尤其是核心城市土地，其稀缺性十分明显，若公司不能及时获得项目开发所需的土地，则生产经营将陷于停滞。截至 2023 年 9 月末，发行人拥有 5 幅地块的土地储备，面积约 30.19 万平方米，土地储备均位于二、三线城市，主要分布在江苏省扬州市、江苏省宜兴市、云南省昆明市。如果未来房地产市场出现调整，上述二、三线城市土地项目去化速度可能会受到一定影响，若未来土地储备规模减小，可能对发行人未来盈利能力产生一定压力。

16、受限资产占比较高的风险

近三年及一期末，发行人受限资产账面价值分别为 3,605,408.78 万元、1,972,249.48 万元、1,749,494.62 万元和 1,547,583.04 万元，受限资产占净资产的比重分别为 246.61%、143.22%和 130.27%。发行人受限资产以存货和货币资金为主，货币资金受限原因主要是用于票据、售房款监管及按揭贷款担保。发行人受限资产虽较过去三年有所下降，但占比仍然较高，对发行人的资产质量以及流动性产生一定的影响。

（三）管理风险

1、质量管理风险

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合约。为此，发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

2、人力资源管理风险

发行人的核心管理人员和技术骨干为公司的重要资源之一，如出现主要骨干人才的调离或流失，公司的正常运作可能受到影响，继而造成一定经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负面影响。

3、关联交易风险

2022 年度，发行人向关联方采购商品、接受劳务的金额为 0.25 亿元，向关联方出售商品、提供劳务的金额为 3.68 亿元，向关联方出租金额 0.04 亿元，向关联方拆入金额 95.42 亿元，向关联方支付资金占用费 3.70 亿元。若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

4、安全生产管理风险

发行人房地产开发涉及工程建造和安装，发行人工程安全管理制度的健全与否将直接影响施工安全、消防安全、建筑材料安全等安全体系。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将不同程度地对发行人造成损失，并对公司形象产生不利影响，进而影响公司生产、经营活动的顺利开展。

5、子公司管理的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 136 家，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此，发行人面临一定的子公司管理风险。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、跨区域管理的风险

随着规模的不断扩张，发行人房地产业务遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、上海等省市，实施了全国性战略发展。尽管发行人在以往的项目开发中形成了较为成熟的项目开发和管理模式，但跨区域项目的管理对发行人的风险控制、管理能力及人力资源等方面提出了更高要求，发行人面临一定的跨区域管理的风险。

（四）政策风险

1、土地政策风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务的开展带来重大影响。

2、税收政策风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和

发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

3、房地产开发产业政策风险

2018 年以来，我国房地产调控政策在稳中推进，在“房住不炒”的大政方针指引下，继续实行“因城因地制宜、精准施策”等差别化调控，政策执行更加精准。一方面，对于库存较低的城市，为防止房价上涨，采取货币化安置政策取消、商品房限售政策推出、公积金贷款政策收紧、增加土地入市等方式，引导房地产市场健康发展。另一方面，对于房地产库存仍在高位运行的城市，通过引进人才落户补贴政策、继续推进棚改货币化安置、“四限”政策有所放松等，以满足居民的购房及改善住房的需求。此外，各地政府积极发展租赁和共有产权市场，增加租赁住房供给，主张租购同权，同时推出共有产权房，解决中等以下收入住房困难家庭和无自有住房各类人才的居住问题。“房住不炒”的政策主基调下，房地产行业发展受宏观调控的影响较大，可能对发行人的房地产业务产生一定影响。

4、房地产企业融资政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源，因此，外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。2018 年货币政策逐步趋松，流动性由“合理稳定”转变为“合理充裕”的背景下，房地产融资政策持续收紧。2020 年 8 月，央行和住房城乡建设部出台重点房地产企业资金监测和融资管理规则（业界俗称“三道红线”），对房地产企业有息负债规模进行监测控制。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

5、限购政策风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国部分主要一、二线城市出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。

6、项目用地超期开发被收回的风险

发行人为了保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人有由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

7、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）其他投资风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

1、**发行人全称：**光明房地产集团股份有限公司。

2、**债券全称：**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）。

3、**注册文件：**发行人于 2023 年 9 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意光明房地产集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕2245 号），注册规模为不超过 15 亿元。

4、**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元），不设置超额配售。

5、**债券期限：**本期债券期限为 3 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款之（二）投资者回售选择权”。

6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款之（一）票面利率调整选择权”。

8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2024 年 2 月 1 日。

12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债

券利息。

14、付息日期：本期债券付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 2 月 1 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2026 年每年的 2 月 1 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 2 月 1 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 2 月 1 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

25、质押式回购安排：认购人不可进行债券质押式回购。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回

售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2024 年 1 月 30 日。

2、簿记建档日：2024 年 1 月 31 日。

3、发行日：2024 年 2 月 1 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕2245号），本次债券注册总额不超过人民币15亿元（含15亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过6亿元（含6亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务等的具体金额。拟偿还的债务情况如下：

单位：万元

贷款机构	债务人	借款日期	预计还款日期	借款类型	借款用途	借款金额	拟使用募集资金
中国建设银行	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	2018-08-31	2024-02-28	抵押	用于金山区山阳镇“城中村”改造项目	66,000.00	60,000.00
合计						66,000.00	60,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。且上述有息债务的预计还款日期，发行人可根据公司的实际资金安排与贷款机构协商进行调整。

募集资金使用计划发生调整的，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者

内设有权机构/授权人批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

本期债券《资金账户监管协议》主要内容如下：发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

监管银行应当按照监管协议的约定，全面、及时、善意地履行协议中的职责和义务，对资金账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。

监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2023 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 6 亿元全部用于偿还有息债务（流动负债），发行人合并财务报表的资产负债率将保持发行前的 81.49% 不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 58.51% 增至发行后的 59.65%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 6 亿元全部用于偿还有息债务（流动负债），公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.74 增加至发行后的 2.81，速动比率将由发行前的 0.88 增加至发行后的 0.90。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年9月末 (发行前)	2023年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	5,936,993.00	5,936,993.00	-
非流动资产合计	479,479.77	479,479.77	-
资产总计	6,416,472.77	6,416,472.77	-
流动负债合计	2,169,497.39	2,109,497.39	-60,000.00
非流动负债合计	3,058,985.50	3,118,985.50	60,000.00
负债总计	5,228,482.89	5,228,482.89	-
所有者权益合计	1,187,989.88	1,187,989.88	-
资产负债率	81.49	81.49	-
流动比率（倍）	2.74	2.81	0.07
速动比率（倍）	0.88	0.90	0.02

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务

或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

经中国证监会“证监许可〔2023〕2245号”文注册，发行人于2023年11月27日至2023年11月28日发行了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）（债券简称：23明债01；债券代码：240336），发行规模5亿元，已发行完毕，债券期限3年期，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

截至本募集说明书签署之日，“23明债01”募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务，与《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）募集说明书》和相关公告约定的使用计划一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	光明房地产集团股份有限公司
法定代表人	陆吉敏
注册资本	人民币222,863.6743万元
实缴资本	人民币222,863.6743万元
成立日期	1993年1月4日
统一社会信用代码	91310000132209965Q
住所	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
邮政编码	200122
所属行业	房地产
经营范围	房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
电话及传真号码	电话：021-61102888；传真：021-60759500
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	苏朋程、董事会秘书、021-61102888

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1992 年 12 月经上海市经济体制改革办公室和上海市农业委员会以沪体改办（92）第 15 号和沪农委（92）327 号联合发文批准，以及 1993 年 3 月经上海市农业委员会以沪农委（93）32 号文批准，上海市东海联合企业公司以其对下属 16 家企业的投资折股，并联合上海广电电子股份有限公司和上海金鸿实业总公司发起，以定向募集方式组建“上海东海联合企业股份有限公司”。公司先后更名为“上海东海股份有限公司”、“上海海博股份有限公司”，2015 年 8 月 21 日重大资产重组之后，更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、设立

1992 年 12 月经上海市经济体制改革办公室和上海市农业委员会以沪体改办（92）第 15 号和沪农委（92）327 号联合发文批准，以及 1993 年 3 月经上海市农业委员会以沪农委（93）32 号文批准，上海市东海联合企业公司以其对下属 16 家企业的投资折股，并联合上海广电电子股份有限公司和上海金鸿实业总公司发起，以定向募集方式组建“上海东海联合企业股份有限公司”。

1993 年 5 月 7 日经上海市工商行政管理局批准，将“上海东海联合企业股份有限公司”正式定名为“上海东海股份有限公司”。设立时公司总股本 9,682.44 万股。

2、上市、增加总股本股数至 510,370,252 股

1996 年 5 月 24 日，经中国证监会证监发审字[1996]29 号文和证监发审字[1996]50 号文批准，公司首次向社会公开发行 2,710 万股人民币普通股，每股面值 1.00 元，每股发行价 5.80 元，并在上海证券交易所上市交易，股票简称“东海股份”，股票代码“600708”。此次发行完成后，公司的总股本为 123,924,400 股。

1996 年 7 月，公司以总股本 123,924,400 股为基数，向全体股东每 10 股派送 2 股，实施完成后公司总股本增至 148,709,280 股。

1997 年 12 月，经公司股东大会审议通过，公司以总股本 148,709,280 股为基数，向公司全体股东每 10 股派送 2 股并转增 4 股，实施完成后公司总股本增至 237,934,848 股。

2003 年 4 月 18 日，根据公司 2003 年度第一次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司正式更名为“上海海博股份有限公司”。经上海证券交易所同意，公司股票简称自 2003 年 4 月 18 日起更名为“海博股份”。

2004 年 6 月，经公司 2003 年度股东大会决议通过，公司以总股本 237,934,848 股为基数，向公司全体股东每 10 股送 3 股并转增 2 股，实施完成后公司总股本增至 356,902,274 股。

2005 年 12 月，公司股东大会通过《上海海博股份有限公司股权分置改革方案》，流通股股东每 10 股的流通股将获得非流通股股东支付的 3.5 股股票对价，方案实施前后总股本不变。

2007年5月，经公司2006年度股东大会决议通过，公司以截至2006年12月31日的总股本356,902,274股为基数，向全体股东每10股送3股，实施完成后公司总股本增至463,972,956股。

2010年5月，经公司2009年度股东大会决议通过，公司以截至2009年12月31日的总股本463,972,956股为基数，公司向全体股东每10股送1股，实施完成后公司总股本增至510,370,252股。

3、与光明食品（集团）有限公司进行重大资产重组

2015年8月29日，经中国证监会《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》（证监许可[2015]1459号）批准，发行人以海博出租100%股权、上海海博投资100%股权、海博宏通80%股权、安吉海博山庄100%股权、思乐得70%股权、光明海博投资100%股权、临港奉贤7.5%股权作为置出资产与光明集团持有的注入资产农房集团72.5455%股权中的等值部分进行置换；注入资产作价高于置出资产作价的部分，由发行人以非公开发行股份方式向光明集团购买；同时，发行人向除光明集团以外的农房集团其他股东大都市资产、农工商绿化、张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳发行股份购买其分别持有的农房集团23.2145%、0.8109%、2.1672%、0.9514%、0.2499%和0.0606%的股权，以及发行人向大都市资产发行股份购买其持有的农房集团子公司农房置业25%股权；同时，为提高重组绩效，增强重组后上市公司持续经营能力，发行人可在本次重大资产重组的同时向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的25%，发行人控股股东及其关联方不参与重组配套募集资金。此次重大资产重组完成后，发行人拥有农房集团100%股权，并直接及间接拥有农房置业100%股权；发行人的主营业务转变为房地产业务、物流业务两大业务板块。

2015年8月21日，经公司2015年第一次临时股东大会决议通过，海博股份更名为“光明房地产集团股份有限公司”，公司总股本由510,370,252股增至1,080,699,386股。2015年10月28日，公司完成工商变更登记手续。经上海证券交易所同意，公司股票简称自2015年11月12日起更名为“光明地产”。

根据公司 2014 年第一次临时股东大会决议及中国证监会《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》（证监许可[2015]1459 号），许可公司非公开发行不超过 326,905,458 股人民币普通股股票募集配套资金。2015 年 11 月 18 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕了本次非公开发行新增 238,020,580 股的股份登记及股份限售手续，公司总股本由 1,080,699,386 股增至 1,318,719,966 股。2016 年 1 月 20 日，公司完成工商变更登记手续。

发行人上述 2015 年重大资产重组与募集配套资金系经中国证监会核准实施，目前该次重大资产重组已履行完毕，发行人拥有农房集团 100% 股权，并直接及间接拥有农房置业 100% 股权；发行人的主营业务也转变为房地产业务、物流业务两大业务板块。发行人名称亦由“上海海博股份有限公司”变更为“光明房地产集团股份有限公司”。同时，本次募集配套资金也已履行完毕，实际募集资金已全部到位，新增股份也已于相关证券登记结算公司办理了登记手续。

本次重大资产重组与募集配套资金完成后，发行人仍继续有效存续，且上市公司地位未受影响，股东大会和董事会仍继续有效运作。本次重大资产重组与募集配套资金不影响发行人本次发行的主体资格，发行人做出的关于本次发行的决议合法有效。

4、转增股本，增加总股本股数至 2,228,636,743 股

2017 年 5 月 26 日，发行人 2016 年年度股东大会批准《关于 2016 年度利润分配的预案》，决定以发行人总股本 1,318,719,966 股为基数，每股派发现金红利 0.15 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，共计派发现金红利 197,807,994.90 元，转增 395,615,990 元，本次分配后总股本为 1,714,335,956 股。

2018 年 5 月 14 日，发行人 2017 年年度股东大会审议通过《关于 2017 年度利润分配的预案》，决定以 2017 年末总股本 1,714,335,956 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 2 元（含税），并以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。本次实施权益分派，转增新股 514,300,787 股。本次转增股本实施完毕后，公司总股本变更为 2,228,636,743 股。2018 年 9 月，发行人完成注册资本变更，变更后的注册资本为 222,863.6743 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本未发生变化。

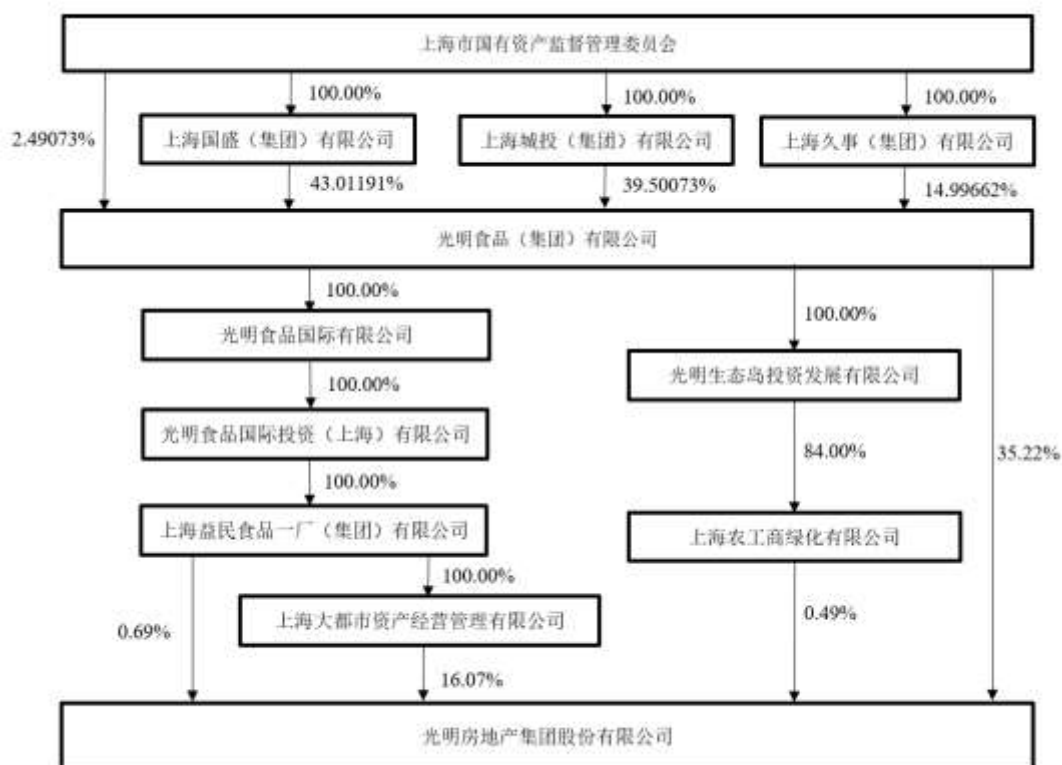
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东及实际控制人情况

截至2023年9月末，发行人十大股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例（%）
1	光明食品（集团）有限公司	784,975,129	35.22

2	上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294	16.07
3	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司—宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	40,245,438	1.81
4	上海东兴投资控股发展有限公司	38,245,438	1.72
5	广西铁路发展投资基金（有限合伙）	35,499,000	1.59
6	香港中央结算有限公司	23,803,891	1.07
7	杨捷	22,271,206	1.00
8	中信证券股份有限公司	22,237,039	1.00
9	陆伟民	21,760,035	0.98
10	陈克春	19,515,500	0.88

截至2023年9月末，光明食品（集团）有限公司直接持有发行人35.22%的股份，通过一致行动人上海大都市资产经营管理有限公司持有发行人16.07%的股份、上海益民食品一厂（集团）有限公司持有发行人0.69%的股份、上海农工商绿化有限公司持有发行人0.49%的股份，为公司控股股东。

光明集团是集现代农业、食品加工制造、食品分销为一体、具有完整食品产业链的综合食品产业集团。光明集团以食品产业链为核心，重点发展以种源、生态、装备和标准农业为核心的现代都市农业，包括蔬菜、水产、禽类、药用植物、花卉、鲜果、生态森林等；以食品和农产品深加工为核心的现代都市工业，包括乳业、糖业、肉业、菜业、品牌食品等；以商业流通为核心的现代服务业，包括农工商、南浦、捷强、好德、伍缘、可的、光明、第一食品商店等4,000多家多业态的终端销售门店。另外，光明集团还包括房地产业、物流、以及金融等支撑产业。

截至2023年9月末，光明集团总资产为2707.64亿元，净资产为958.73亿元；2023年1-9月，光明集团实现营业收入961.55亿元，利润总额24.59亿元，净利润16.29亿元。截至2022年末，光明集团总资产为2,800.87亿元，净资产为981.92亿元；2022年度光明集团实现营业收入1,375.94亿元，利润总额33.66亿元，净利润18.16亿元。

发行人控股股东为光明集团，光明集团的控股股东及实际控制人为上海市国资委，故发行人实际控制人是上海市国资委。上海市国资委的主要职责是代表国家履行出资人职责，推进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的

保值增值进行监督，加强国有资产的管理工作；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推动上海市国有经济结构和布局的战略性调整；代表上海市政府向大型企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；对上海市属国有资产营运机构产权代表进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准；起草国有资产管理的法规、规章草案和政策，依法对区县国有资产管理进行指导和监督等。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围主要子公司情况如下：

表：截至2023年9月末发行人合并范围内主要子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	农工商房地产（集团）有限公司	112,000.00	100.00
2	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	15,000.00	100.00
3	云南光明紫博置业有限公司	10,000.00	51.00
4	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	10,000.00	93.00
5	苏州绿森不动产开发有限公司	4,000.00	50.00
6	常州天宸房地产开发有限公司	10,000.00	34.00
7	上海海博西郊物流有限公司	11,500.00	100.00

截至2022年末，存在12家发行人表决权比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司，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。

表：截至2022年末发行人表决权比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	表决权比例	未纳入合并范围原因
1	镇江广丰房地产有限公司	6,000.00	55	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。
2	无锡致弘置业有限公司	2,550.00	51	
3	杭州润昕置业有限公司	20,000.00	51	
4	四川雅灿房地产开发有限公司	10,000.00	51	
5	武汉明泰置业有限公司	24,500.00	51	
6	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	10,000.00	51	
7	重庆天惠房地产开发有限公司	10,000.00	51	
8	常州百瑞房地产开发有限公司	10,000.00	51	
9	成都辰禧置业有限公司	10,000.00	51	
10	宁波仑茂置业有限公司	10,000.00	51	
11	宁波骏茂房地产开发有限公司	10,000.00	51	
12	重庆明悦摩码置业有限公司	10,000.00	51	

截至2022年末，存在2家发行人表决权比例小于等于50%但纳入合并范围的子公司。具体情况如下：

表：截至2022年末发行人表决权比例小于等于50%但纳入合并范围的持股公司

单位：万元、%

公司名称	注册资本	表决权比例	纳入合并范围的原因
苏州绿淼不动产开发有限公司	4,000.00	50	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
上海农工商房地产投资管理有限公司	1,000.00	50	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由农房集团委派，在董事会中占有多数表决权

发行人重要子公司情况简介如下：

1、农工商房地产（集团）有限公司

农工商房地产（集团）有限公司前身系上海市农口房地产联合开发经营总公司，成立于1988年5月14日，注册地址位于上海市金山区朱泾镇沈浦泾路28号二楼201室，经营范围包括企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源开发、置换、租赁、转让、房地产经营开发及房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构（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)。公司注册地点在上海,注册资本人民币11.20亿元。

农房集团是一家集房地产项目开发、装潢、物业管理等业务为一体的国有控股的大型房地产开发企业,拥有国家房地产开发一级资质。

截至2022年末,农房集团资产总额4,741,690.12万元,负债总额4,004,275.86万元,所有者权益总额737,414.26万元。2022年农房集团实现营业收入569,438.28万元,净利润-12,464.81万元,亏损原因主要是受房地产宏观政策及市场形势影响导致净利润为负。

2、光明房地产集团上海汇晟置业有限公司

汇晟置业有限公司成立于2016年5月24日,法定代表人周黎忠,注册资本15,000万元人民币,住所为上海市浦东新区三林路84号1幢1D103d室,统一社会信用代码91310115MA1H7RQG2P,经营范围为房地产开发经营,房地产咨询,建筑装饰装修建设工程专业施工,市政公用建设工程施工,通讯器材、建材销售,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2022年末,汇晟置业资产总额132,530.10万元,负债总额103,431.03万元,所有者权益总额29,099.07万元。2022年汇晟置业实现营业收入213,480.63万元,净利润18,335.86万元。

3、云南光明紫博置业有限公司

云南光明紫博置业有限公司成立于2018年7月3日,注册资本为10,000万元人民币,法定代表人为程鸿超,住所为云南省昆明市呈贡区吴家营街道仕林街第1幢5楼-03号,统一社会信用代码: 91530121MA6N948772,经营范围: 房地产开发经营;房地产经纪服务;市政工程;旧城改造;房屋拆迁工程;风景旅游景点开发建设;旅游度假村建设开发;场馆建设开发;建筑机械设备租赁;物业管理;城市基础设施及公共设施项目开发。(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)

截至2022年末,光明紫博资产总额420,906.93万元,负债总额402,971.55万元,所有者权益总额17,935.38万元。2022年光明紫博实现营业收入216,239.56万元,净利润16,195.94万元。

4、光明房地产集团(苏州)置业有限公司

光明房地产集团（苏州）置业有限公司成立于2018年10月17日，法定代表人马朝晖，注册资本10,000万元，统一社会信用代码是91320509MA1XB2AU3H，住所是苏州市吴江区黎里镇汾湖大道558号，经营范围包括房地产开发经营；物业管理及咨询服务；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2022年末，苏州置业资产总额132,630.37万元，负债总额126,126.56万元，所有者权益总额6,503.81万元。2022年营业收入为56,551.20万元，净利润451.40万元。

5、苏州绿淼不动产开发有限公司

苏州绿淼不动产开发有限公司成立于2017年12月25日，法定代表人谢金雄，注册资本4,000万元人民币，住所是吴江区黎里镇友东路466号云樾花园18幢商铺207，统一社会信用代码是91320509MA1URWP50E，经营范围包括房地产开发经营；自有房屋租赁。（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）

截至2022年末，苏州绿淼资产总额153,300.47万元，负债总额145,303.87万元，所有者权益总额7,996.59万元；2022年实现营业收入92,842.46万元，净利润6,871.98万元。

6、常州天宸房地产开发有限公司

常州天宸房地产开发有限公司成立于2018年9月25日，法定代表人夏衍，注册资本10,000万人民币，统一社会信用代码为91320400MA1X88T92K，注册地址是常州市天宁区通江南路255号1801号，经营范围包括房地产开发经营（凭资质）；物业管理；企业管理咨询。（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）

截至2022年末，常州天宸总资产为190,253.74万元，总负债为178,304.82万元，净资产为11,948.92万元；2022年营业收入16,607.07万元，净利润为1,948.92万元。

7、上海海博西郊物流有限公司

上海海博西郊物流有限公司成立于2009年5月12日，法定代表人为罗炯宁，注册资本为11,500万元人民币，统一社会信用代码为91310118688749369F。住所是青浦区凤星路1588号2幢1层A区190室，经营范围包含：许可项目：道路货

物运输（不含危险货物）；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；装卸搬运；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；供应链管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；会议及展览服务；物业管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2022年末，上海海博西郊物流有限公司总资产为111,233.07万元，总负债为111,849.53万元，净资产为-616.46万元；营业收入为7,051.79万元，净利润为-1,127.23万元，亏损原因主要是受宏观环境及重资产运营影响导致净利润为负。

（二）参股公司及企业情况

截至2023年9月末，发行人重要的合营企业或联营企业共6家：

表：截至2023年9月末发行人重要参股公司及企业情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例
1	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	60,000.00	房地产	34.00
2	宁波明科置业有限公司	2,000.00	房地产	50.00
3	武汉明泰置业有限公司	24,500.00	房地产	50.00
4	成都辰禧置业有限公司	10,000.00	房地产	34.00
5	常州明宏置业有限公司	10,200.00	房地产	50.00
6	上海城明置业有限公司	10,000.00	房地产	25.00

1、武汉怡置明鸿房地产开发有限公司

武汉怡置明鸿房地产开发有限公司成立于2019年7月16日，法定代表人王毅斌，注册资本60,000万元人民币，注册地址为武汉经济技术开发区神龙大道18号太子湖文化创意产业园C栋226号，统一社会信用代码91420100MA4K4PDJ0A，经营范围：房地产开发；商品房销售；建筑材料批发、

零售；企业管理服务；室内装饰装修工程设计及施工；企业营销策划服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，武汉怡置明鸿房地产开发有限公司资产总额 303,030.82 万元，负债总额 259,141.32 万元，净资产 43,889.50 万元；2022 年度实现营业收入，净利润-12,934.30 万元，亏损主要原因是受房地产宏观政策及市场形势影响，项目预售未达预期所致。

2、宁波明科置业有限公司

宁波明科置业有限公司成立于 2019 年 5 月 22 日，法定代表人孙文彬，注册资本 2,000 万元人民币，住所为浙江省宁波市江北区聚兴西路 338 号（弘茂大厦）B 幢 12-15 室，统一社会信用代码 91330205MA2GQUG94W，经营范围为房地产开发经营；物业管理；房地产经纪、经销；智慧城市基础设施运营管理；市政公共设施的设计、施工、维修。（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）

截至 2022 年末，宁波明科置业有限公司总资产 106,765.54 万元，总负债 81,119.89 万元，净资产 25,645.65 万元；2022 年度营业收入 275,882.35 万元，净利润 29,900.05 万元。根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。

3、武汉明泰置业有限公司

武汉明泰置业有限公司成立于 2018 年 11 月 9 日，法定代表人马星，注册资本 24,500 万元，注册地址为武汉市东西湖区径河街道十字东街 7 号（10），统一社会信用代码为 91420112MA4K28160A，经营范围包括房地产开发；商品房的销售；房地产营销策划；室内外装饰装修工程的设计与施工。（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）

截至 2022 年末，武汉明泰置业有限公司资产总额 77,785.53 万元，负债总额 73,646.74 万元，所有者权益总额 4,138.79 万元。2022 年实现营业收入 45,863.01 万元，净利润-11,116.03 万元，亏损的主要原因是受房地产宏观政策及市场形势影响，项目销售未达预期所致。根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。

4、成都辰禧置业有限公司

成都辰禧置业有限公司成立于 2019 年 1 月 8 日，注册资本 10,000 万人民币，法定代表人王珏，住所为四川省成都市龙泉驿区龙泉街道驿都中路 337 号 1 栋 1 单元 9 层 1 号，统一社会信用代码为 91510112MA64QQ0H3F，经营范围为房地产开发经营；物业管理；停车场管理；技术进出口（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；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

截至 2022 年末，成都辰禧置业有限公司资产总额 46,214.70 万元，负债总额 21,355.00 万元，净资产 24,859.70 万元，2022 年营业收入为 123,879.26 万元，净利润 14,123.59 万元。根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。

5、常州明宏置业有限公司

常州明宏置业有限公司成立于 2019 年 9 月 27 日，注册资本 10,200 万元人民币，法定代表人朱海荣，注册地址常州市钟楼区龙城大道 2188 号，统一社会信用代码为 91320400MA205L0U07，经营范围为房地产开发与经营；城市基础设施及公用设施项目开发、建设；工业民用建筑技术咨询；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，常州明宏置业有限公司资产总额为 36,915.65 万元，负债总额 17,918.95 万元，所有者权益 18,996.70 万元；2022 年营业收入 143,916.34 万元，净利润 14,429.43 万元。根据投资协议约定由于发行人对被投资单位不能实施控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。

6、上海城明置业有限公司

上海城明置业有限公司成立于 2018 年 11 月 8 日，注册资本 10,000 万元人民币，法定代表人姚军，住所为上海市松江区洞泾镇长兴东路 1586 号，统一社会信用代码为 91310117MA1J38BM4Y，经营范围为房地产开发经营，房地产营销策划，停车场（库）经营，物业管理，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，绿化工程，建筑装饰材料（除危险品）销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

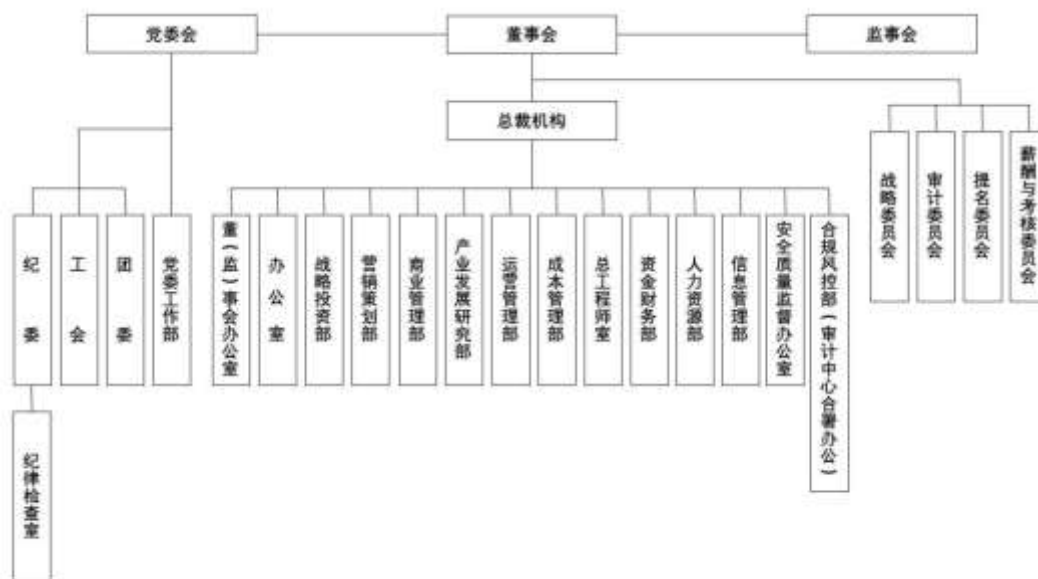
截至 2022 年末，上海城明置业有限公司资产总额 87,169.97 万元，负债总额 86,765.10 万元，净资产 404.87 万元，2022 年营业收入为 256,604.34 万元，

净利润-9,212.71 万元，亏损的主要原因为受房地产市场形势影响，产生阶段性亏损。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

根据《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》以及其他有关法律法规，参照财政部等五部委联合印发的《企业内部控制基本规范》，公司结合自身实际情况，制定相关规章制度，建立了行之有效的公司管理体制。

发行人建有较为完整的经营管理体制和内部控制体系，为更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。公司设有《光明房地产集团股份有限公司章程》，对于公司的经营宗旨和范围、股份、股东和股东大会、董事会、总裁及其他高级管理人员、监事会、财务会计制度、利润分配和审计、通知和公告、合并、分立、增资、减资、解散和清算、章程修改等事项作出明确规定。

1、股东大会

根据《光明房地产集团股份有限公司章程》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准章程第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 对公司因章程第二十三条第（一）、（二）项规定的情形收购公司股份作出决议；
- (17) 审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据发行人现行有效的《公司章程》，公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会设董事长 1 名，可以设副董事长。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、公司因章程第二十三条第（一）、（二）项规定的情形收购公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司因章程第二十三条第（三）、第（五）、第（六）项规定的情形收购公司股份的事项；
- (9) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监、总法律顾问、总工程师等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 制订章程的修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (17) 法律、行政法规、部门规章或章程授予的其他职权。

3、总裁及其他高级管理人员

根据发行人现行有效的《公司章程》，公司设总裁 1 名，设副总裁若干名。总裁和副总裁由董事会聘任或解聘。总裁每届任期三年，总裁连聘可以连任。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监、总法律顾问；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 在董事会闭会期间，情况一：董事会授权总裁在股东大会审议通过公司核定年度土地储备总额范围内，决定单项标的金额不超过公司最近一年经审计净资产 5% 的房地产土地竞买及成功竞得后设立项目公司等事宜。情况二：董事会授权总裁决定单项标的金额不超过 5,000 万元人民币的除上述情况一之外的开发投资、收购出售资产或股权、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项。在上述两种情况的事中、事后，由总裁向董事会作通报并备案。

(9) 章程或董事会授予的其他职权。总裁列席董事会会议。

4、监事会

根据发行人现行有效的《公司章程》，公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工监事，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 名，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（二）内部管理制度

发行人根据《公司法》《企业内部控制基本规范》等有关法律法规，制定了一系列比较完善的、体现新的公司治理结构的规章制度，构成了比较完善的治理框架及制度体系。在实际工作中，各级管理层均能依照上述制度体系，履行决策、执行、监督等职能，保证公司发展战略和经营目标的实现。公司主要内部控制制度如下：

1、投资管理制度

为了规范公司的投资行为，明确公司各部门和全资及控股子公司在投资活动中的职权和责任，建立严格的工作程序，提高投资质量，防范投资风险，公司制定了《光明房地产集团股份有限公司投资管理办法》和《光明房地产集团股份有限公司项目投资专家评审管理条例》。公司对投资活动实行审批制。投资活动应当符合公司战略发展方向和目标，符合追求投资价值最大化原则。

2、金融管理制度

为规范经营运作中的融资及对外担保行为，规范使用募集资金，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，发行人制定了《光明房地产集团股份有限公司募集资金管理办法》《光明房地产集团股份有限公司对外担保管理制度》和《光明房地产集团股份有限公司融资管理制度》。公司融资活动应符合中长期战略发展规划，遵循以下原则：合规合法、统一管理、风险可控和效益型原则。公司严格控制对外担保，原则上不允许为公司外单位提供担保，严格禁止为个人提供担保。

3、财务管理制度

公司为了适应职能变化的客观要求，进一步理顺产权关系，加强财务管理和经济核算，规范财务行为，提高财务工作质量，实现资金使用最优化、整体效益最大化，根据有关规定并结合公司制定了财务管理制度，具体制度包括《光明房地产集团股份有限公司财务管理制度》《光明房地产集团股份有限公司全面财务预算管理办法》和《光明房地产集团股份有限公司财务决算管理办法》等。

公司财务管理制度是财务管理工作的基本制度，在集团范围内统一执行。集团及集团所属各子公司根据本制度及国家相关法规、准则的规定及本单位实

际情况建立和完善各项基础财务工作制度。

4、法律事务管理制度

为建立健全公司法律风险防范机制，规范集团和集团所属公司的法律事务工作，根据《企业国有资产监督管理暂行条例》和《国有企业法律顾问管理办法》等有关规定，公司制定了《光明房地产集团股份有限公司法律事务管理办法》《光明房地产集团股份有限公司合同管理办法》和《光明房地产集团股份有限公司法律纠纷案件管理办法》等。根据公司法律事务管理要求，公司应建立适应市场竞争要求的防范风险的法律事务管理机制，以法律风险的事前防范和事中控制为主，事后补救为辅。

5、干部管理和党建制度

为认真贯彻执行党的路线方针政策，落实从严治党、从严管理干部的要求，建立科学规范的符合现代企业制度的领导人员选拔任用制度，形成有效管用、简便易行，有利于优秀人才脱颖而出的选人用人机制，公司制定了干部聘用及考核管理办法。选拔任用遵循的原则为：坚持党管干部和依法管理相统一的原则；德才兼备、以德为先的原则；坚持管资产、管事、管人相一致的原则；坚持分层分类管理的原则；坚持组织配置和市场化配置相结合的原则；注重实践经验丰富、经营业绩突出、干部群众公认原则；民主集中制原则。

6、人力资源管理制度

根据国家及地方政府的相关法规要求，公司建立并执行人力资源管理方面的管理措施，涵盖了领导人员管理、员工招聘与录用、教育培训、内部培训、薪资总额等工作，实际工作中也得到有效执行。公司制定了员工手册，实行员工工资总额管理，完善人事合同签订标准和制度，坚持战略导向、团队导向、SMART 和激励有效的绩效管理原则。

7、信息管理制度

为进一步加强公司信息化系统建设，借助网络及计算机等现代化环境和工具，提高工作及管理效率，并确保信息数据的安全性和准确性，公司制定了信息化建设管理制度，逐步建立统一的、科学的、经济合理的，并具有辅助集团高层决策的高效安全的信息网络系统。

8、安全质量和信访管理制度

为了加强对公司系统安全生产工作的领导，贯彻执行国家安全生产方针、政策和法规，公司制定了安全生产工作责任制和安全生产管理办法。公司成立安全生产委员会，在总裁的领导下，根据相关规定组织指导协调各级生产经营单位开展安全生产工作，由集团安全质量监督办公室具体负责安全生产委员会的工作。公司实行安全生产事故责任追究制度，安全生产事故纳入单位和党政主要负责人绩效考核并同相关领导任用等挂钩。

为应对突发事件，公司制定了相关突发事件应对办法，包括《生产安全事故综合应急预案》《防汛防台应急预案》《火灾爆炸事故专项应急预案》等。

9、运营管理制度

鉴于公司战略转型升级、合作半径衍生的发展需要，在充分尊重合作项目实际运作各方合作管理模式的基础上，为了能同时契合公司管理体系无缝对接，公司制定了合作开发项目管理办法，采取目标建立、异常跟踪及调整反馈为主的管控模式。

此外，为促进精细化管理，公司还制定了《关于运营条线观测落实“两进两单”工作实施细则的通知》和《关于进一步规范集团智能化系统工程品质管理的通知》等相关文件。

10、成本管理制度

为加强成本管理，公司制定了成本管理制度，包括《集团 ERP 成本系统全面上线的管理规定》、《集团预算和结算管理规定》《光明地产总包及桩基、围护工程款支付依据管理办法》等。公司所有新开发和在建建设工程项目，需全面上线 ERP 成本系统，项目所有合同应通过系统流转审批。

11、营销策划管理制度

为加强对项目营销工作业务流程与重要管控节点的把控，公司制定了《光明房地产集团股份有限公司案场收款员岗位管理规范》和《光明房地产集团各项目营销工作责任清单与责任名单实施细则》。

12、办公管理制度

为加强办公管理，公司制定了档案管理办法，公务用车制度改革实施方案，出差管理规定，固定资产管理办法，对外捐赠管理办法，印信管理办法等。

13、审计管理制度

为加强对系统内企业领导人员的监督管理，规范经济责任审计行为，落实经济责任审计、全面审计等各项审计工作，公司制定了企业领导人员经济责任审计办法、内部审计整改管理办法和内部审计办法等。

14、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易程序，保证关联交易的公允性，公司制定了关联交易管理制度。公司关联交易活动符合诚实信用的原则，遵循公正、公平、公开的原则。与关联人发生的关联交易由公司董事会审议决定。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

15、资金管理制度

(1) 资金管理模式

发行人已制定《光明房地产集团股份有限公司资金管理制度（试行）》，主要是为规范集团的资金运作，加速资金周转，提高资金营运效率，完善公司内部控制机制，确保公司整体效益的最大化。规定了由资金财务部负责发行人资金的归口管理，公司资金财务部负责办理各子公司内部往来业务及内部交易结算，实行内部往来管理，资金收支的监控与调度、对外融资管理等相关制度。

(2) 资金运营内控制度

公司按照要求制订了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。主要包括资金政策及岗位设置、现金及银行账户管理、票据管理、资金计划管理、资金调拨管理、集团所属各公司资金管理中由集团执行的控制等相关控制等。

(3) 短期资金调度应急预案

为了规范应急管理、保障公司安全正常经营，保证投资者合法权益，发行人已制订相关制度，建立短期流动资金突发紧张的预警机制，制定相应的应急措施，以应对短期流动性突发事件，最大限度防止和减少公司损失。同时公司建立了内部资金调度控制制度以及短期资金调度应急预案，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金，并保护成员企业的利益不受损害。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

1、业务独立性

公司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、销等环节不依赖控股股东。控股股东及其控制的其他关联人避免与本公司及控制的子公司发生同业竞争。严格控制关联交易事项，尽量减少本公司及控制的子公司与控股股东及其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券监督管理委员会、上海证券交易所及本公司《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。控股股东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，干预本公司的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。

2、人员独立性

公司总经理、副总经理、财务负责人、总法律顾问、董事会秘书等高级管理人员专职在本公司工作、并在本公司领取薪酬，不在控股股东及控股股东除本公司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。本公司人事关系、劳动关系独立于控股股东。控股股东推荐出任本公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，控股股东不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

3、资产独立性

公司及控制的子公司具有完整的经营性资产。控股股东不违规占用本公司的资金、资产及其他资源。

4、机构独立性

公司及控制的子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与控股股东的机构完全分开；公司及控制的子公司与控股股东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。公司及控制的子公司独立自主地运作，控股股东不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。

5、财务独立性

公司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，能够独立做出财务决策。控股股东不干预本公司的资金使用。公司及其控制的子公司独立在银行开户，不与控股股东及其关联企业共用一个银行账户。公司及控制的子公司依法独立纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会成员				
陆吉敏	党委书记、董事长	2023/06/13 至今	是	否
郭强	党委副书记、总裁、董事	2020/05/27 至今	是	否
吴通红	董事	2019/12/24 至今	是	否
李力敏	董事	2022/10/25 至今	是	否
张晖明	独立董事	2021/09/07 至今	是	否
朱洪超	独立董事	2021/09/07 至今	是	否
王扬	独立董事	2023/12/15 至今	是	否
监事会成员				
黄超	监事会主席	2020/05/27 至今	是	否
季新峰	职工监事	2023/05/26 至今	是	否
陈林国	监事	2022/10/25 至今	是	否
非董事高级管理人员				
黄峻	副总裁	2019/03/19 至今	是	否
苏朋程	副总裁、董事会秘书	2020/04/28 至今	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
盛雪群	财务总监	2016/12/29 至今	是	否

1、董事会成员简历

陆吉敏，男，汉族，1965 年 7 月生，中国共产党党员，大学学历，法学硕士。曾任上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、监察室主任，上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、监察审计部总经理，上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、纪检监察室主任，光明房地产集团股份有限公司党委委员、纪委书记、职工代表监事。现任光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长。

郭强，男，汉族，1979 年 8 月生，中国共产党党员，研究生学历。曾任上海市闸北区规划和土地管理局副局长，上海市静安区大宁路街道办事处副主任、党工委委员，光明食品集团上海置地有限公司党支部委员、副总裁、光明食品（集团）有限公司行政事务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、总裁、董事。

吴通红，男，汉族，1974 年 3 月生，中国共产党党员，硕士，高级经济师。曾任上海益民食品一厂（集团）有限公司总裁、党委副书记。现任光明食品国际有限公司党委书记、董事长，上海益民食品一厂（集团）有限公司执行董事、光明房地产集团股份有限公司董事。

李力敏，男，汉族，1975 年 11 月生，中国共产党党员，大学学历。曾任武警上海总队司令部警务处副处长，上海牛奶（集团）有限公司安全保卫办公室副主任、主任，上海牛奶（集团）有限公司党群工作部经理、党委组织部副部长、总部党支部书记，光明食品（集团）有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任。现任光明食品（集团）有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任、光明房地产集团股份有限公司董事。

张晖明，男，汉族，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、无锡航亚科技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，汉族，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主任、高级合伙人，上海第一医药股份有限公司、万达信息股份有限公司、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；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；上海经贸商事调解中心调解员；兼任上海百联集团股份有限公司独立董事、上海建科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。

王扬，女，汉族，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。曾任华东政法大学商学院副教授、审计专业主任、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、审计专业主任、会计专业硕士教育中心副主任、商学院教学委员会成员、光明房地产集团股份有限公司独立董事，同时兼任中国会计学会审计专业委员会委员、上海市审计学会理事、副秘书长、上海市青浦区人大预算咨询专家等职务。

2、监事会成员简历

黄超，男，汉族，1964年12月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师，高级农艺师，正高级农业技术推广研究员。曾任光明食品（集团）有限公司农业发展部总经理，光明食品集团上海五四有限公司都市菜园工作组组长、光明食品集团上海五四有限公司党委书记、董事长。现任光明房地产集团股份有限公司监事、监事会主席。

季新峰，男，汉族，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、纪委书记、工会主席、职工监事。

陈林国，男，汉族，1982年10月生，中国共产党党员，研究生学历。曾任光明食品（集团）有限公司合规风控部高级经理，光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理，光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任。现任光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任、光明房地产集团股份有限公司监事。

3、高级管理人员简历

黄峻，男，汉族，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成本管理部总经理、运营副总监。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。

苏朋程，男，汉族，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，汉族，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部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。

2023年5月18日，发行人原董事、董事长沈宏泽递交书面辞职申请至公司董事会，因个人原因沈宏泽辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会主任委员的职务。辞职后，沈宏泽将不在公司担任任何职务。

发行人已根据《公司法》及《公司章程》等相关规定，按照法定程序补选陆吉敏先生为公司董事、董事长、董事会战略委员会主任委员。根据《公司法》等相关法律法规及公司《公司章程》的规定，沈宏泽的辞职未导致公司董事会人数低于法定最低人数要求，不影响董事会的正常运作。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至2023年9月末，发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况

姓名	现任职务	任期	持股数
非董事高级管理人员			
黄峻	副总裁	2019/03/19 至今	16,900 股
合计	-	-	16,900 股

截至2023年9月末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在直接持有发行人债券的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围包括：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块		2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入		661,746.70	99.59	1,629,339.22	98.50	2,556,199.18	98.77	1,479,626.64	98.74
房地产板块	商品房	453,043.99	68.18	1,229,331.73	74.32	1,888,470.04	72.97	1,196,214.12	79.83
	商业地产	-	-	-	-	44,396.13	1.72	3,978.70	0.27
	保障房	83,705.93	12.60	229,751.96	13.89	426,151.32	16.47	121,949.39	8.14
	其他	77,327.64	11.64	89,056.11	5.38	120,076.24	4.64	86,660.63	5.78
物流板块		47,669.14	7.17	81,199.42	4.91	77,105.45	2.98	70,823.81	4.73
其他业务收入		2,723.70	0.41	24,766.88	1.50	31,774.28	1.23	18,848.44	1.26
合计		664,470.39	100.00	1,654,106.10	100.00	2,587,973.45	100.00	1,498,475.08	100.00

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 1,498,475.08 万元、2,587,973.45 万元、1,654,106.10 万元和 664,470.39 万元，发行人营业收入呈现波动。2021 年，发行人营业收入较 2020 年增加 1,089,498.37 万元，增幅为 72.71%，主要系房产主业收入结转同比增加所致。2022 年，发行人营业收入较 2021 年减少 933,867.35 万元，降幅为 36.08%，主要系房产主业收入结转同比减少所致。

近三年及一期，发行人房地产板块收入分别为 1,408,802.83 万元、2,479,093.73 万元、1,548,139.80 万元和 614,077.56 万元，分别占营业收入的 94.02%、95.80%、93.59%和 92.42%。

发行人房地产板块收入主要由商品房、保障房、商业地产三部分组成。其中销售住宅收入为发行人房地产板块主要收入来源。近三年及一期，发行人住

宅销售收入分别为 1,196,214.12 万元、1,888,470.04 万元、1,229,331.73 万元和 453,043.99 万元，占发行人营业收入的比重分别为 79.83%、72.97%、74.32% 和 68.18%。近三年及一期，发行人保障房收入分别为 121,949.39 万元、426,151.32 万元、229,751.96 万元和 83,705.93 万元，占营业收入比重分别为 8.14%、16.47%、13.89% 和 12.60%，保障房收入有所波动。2020 年发行人保障房收入上涨主要是公司聚焦“深耕上海，辐射长三角”战略，优化转型，同时加强与政府间的协调，致力于保障房建设所致。2021 年发行人保障房收入大幅上涨主要是上海市松江南部新城项目销售结转收入所致。2022 年发行人保障房收入较 2021 年减少 196,399.36 万元，降幅为 46.09%，主要系受房地产开发周期影响，保障房同类业务收入减少所致。

近三年及一期，发行人商业地产板块收入分别为 3,978.70 万元、44,396.13 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 0.27%、1.72%、0.00% 和 0.00%。商业地产板块主要统计整体转让的商业物业销售收入。2020 年度，发行人商业地产板块收入大幅下降主要是发行人商业地产暂无大额出售计划所致。2021 年，发行人商业地产板块收入大幅增加原因为上海地区存量商业销售结转 44,395.99 万元所致，其中俱进路商业项目、桃浦路家乐福及平利路华仁商务大厦分别贡献营业收入 16,087.01 万元、13,469.24 万元和 11,052.01 万元。

近三年及一期，发行人物流板块收入分别为 70,823.81 万元、77,105.45 万元、81,199.42 万元和 47,669.14 万元，分别占营业收入的 4.73%、2.98%、4.91% 和 7.17%。

2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块		2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本		558,802.78	98.97	1,324,051.25	98.06	2,117,627.92	98.85	1,192,987.76	98.52
房地产板块	商品房	373,849.21	66.21	972,099.32	71.99	1,547,104.81	72.21	928,666.85	76.69
	商业地产	-	-	-	-	9,879.42	0.46	2,231.03	0.18
	保障房	75,804.36	13.43	200,996.29	14.89	384,640.55	17.95	123,140.50	10.17
	其他	65,020.47	11.52	78,313.25	5.80	109,176.46	5.10	77,241.84	6.38

业务板块	2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
物流板块	44,128.75	7.82	72,642.39	5.38	66,826.68	3.12	61,707.54	5.10
其他业务成本	5,825.78	1.03	26,241.92	1.94	24,733.33	1.15	17,970.18	1.48
合计	564,628.56	100.00	1,350,293.17	100.00	2,142,361.24	100.00	1,210,957.94	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,210,957.94 万元、2,142,361.24 万元、1,350,293.17 万元和 564,628.56 万元，与营业收入保持同步波动趋势。

近三年及一期，发行人房地产板块成本分别为 1,131,280.22 万元、2,050,801.24 万元、1,251,408.86 万元和 514,674.04 万元，占营业成本的比重分别为 93.42%、95.72%、92.68%和 91.15%。

近三年及一期，发行人物流板块成本分别为 61,707.54 万元、66,826.68 万元、72,642.39 万元和 44,128.75 万元，占营业成本的比重分别为 5.10%、3.12%、5.38%和 7.82%。

3、营业毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块		2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
		毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务		102,943.92	103.11	305,287.97	100.49	438,571.26	98.42	286,638.88	99.69
房地产板块	商品房	79,194.78	79.32	257,232.41	84.67	341,365.23	76.61	267,547.27	93.05
	商业地产	-	-	-	-	34,516.71	7.75	1,747.67	0.61
	保障房	7,901.57	7.91	28,755.67	9.46	41,510.77	9.32	-1,191.11	-0.41
	其他	12,307.17	12.33	10,742.86	3.54	10,899.78	2.45	9,418.79	3.28
物流板块		3,540.39	3.55	8,557.03	2.82	10,278.77	2.31	9,116.27	3.17
其他业务		-3,102.08	-3.11	-1,475.04	-0.49	7,040.95	1.58	878.26	0.31
合计		99,841.83	100.00	303,812.93	100.00	445,612.20	100.00	287,517.14	100.00

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 287,517.14 万元、445,612.20 万元、303,812.93 万元和 99,841.83 万元。

近三年及一期，发行人房地产板块毛利润分别为 277,522.61 万元、428,292.49 万元、296,730.94 万元和 99,403.52 万元，占当期营业毛利总额的比例分别为 96.53%、96.13%、97.67%和 99.56%。

近三年及一期，发行人物流板块毛利润分别为 9,116.27 万元、10,278.77 万元、8,557.03 万元和 3,540.39 万元，占当期营业毛利总额的比例分别为 3.17%、

2.31%和 2.82%和 3.55%。

4、营业毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块		2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
主营业务		15.56	18.74	17.16	19.37
房 地 产 板 块	商品房	17.48	20.92	18.08	22.37
	商业地产	-	-	77.75	43.93
	保障房	9.44	12.52	9.74	-0.98
	其他	15.92	12.06	9.08	10.87
物流板块		7.43	10.54	13.33	12.87
其他业务		-113.89	-5.96	22.16	4.66
合计		15.03	18.37	17.22	19.19

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 19.19%、17.22%、18.37% 和 15.03%。2020 年公司商品房、保障房与商业地产等三项业务毛利率分别为 22.37%、-0.98%和 43.93%，2020 年汇航保障房项目发生外墙维修费用，导致该年度保障房业务毛利率为负。2021 年公司毛利率同比下降 1.97 个百分点，主要系相对商品房项目受拿地、开发成本上涨和项目降价促销等综合影响而毛利率水平较低，同时低毛利率的保障房业务占比提高，当年三项业务毛利率分别为 18.08%、9.74%和 77.75%。2022 年公司商品房和保障房业务毛利率分别为 20.92%和 12.52%。近三年及一期公司物流业务毛利率分别为 12.87%、13.33%、10.54%和 7.43%。

（三）主要业务板块

发行人的主营业务主要由房地产板块和物流板块等业务板块组成。

1、房地产板块

（1）房地产板块概况

发行人房地产板块核心企业是农房集团。农房集团是一家集房地产项目开发、装潢、物业管理等业务为一体的国有控股的大型房地产开发企业，拥有国家房地产开发一级资质（建开企【2001】100 号），有效期至 2024 年 12 月 31 日，其下属各项目公司亦均具备房地产开发资质。农房集团是中国房地产业协

会理事单位、上海市房地产行业协会副会长单位。

发行人在房地产业不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”的情况，在上述方面未有受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。发行人在上述方面的经营为诚信合法。

房地产销售方面，2022 年度公司实现签约销售面积 112.23 万平方米，实现签约销售收入 118.65 亿元，实现结转销售面积 116.03 万平方米，实现结转销售收入 145.91 亿元。

（2）房地产总体开发情况

发行人房地产板块经营模式主要为自主开发。2020 年，发行人新开工房地产面积 210.61 万平方米，期末在建面积为 1,041.98 万平方米，实现竣工面积 263.04 万平方米。2021 年，发行人新开工房地产面积 184.95 万平方米，期末在建面积为 840.57 万平方米，实现竣工面积 386.36 万平方米。2022 年，发行人新开工房地产面积 19.81 万平方米，期末在建面积为 605.57 万平方米，实现竣工面积 254.81 万平方米。

表：近三年房地产业务运营情况

	2020 年	2021 年	2022 年
房地产开发完成投资（亿元）	155.06	92.68	94.55
新开工面积（万平方米）	210.61	184.95	19.81
期末在建面积（万平方米）	1,041.98	840.57	605.57
竣工面积（万平方米）	263.04	386.36	254.81
销售均价（元/平方米）	15,015.20	14,336.48	10,572.19
当年平均拿地成本（元/平方米）	2,181.00	5,429.00	9,356.00
签约销售收入（亿元）	362.68	329.52	118.65
签约销售面积（万平方米）	241.55	229.85	112.23
结转销售收入（亿元）	132.21	235.90	145.91
结转销售面积（万平方米）	119.24	156.66	116.03

表：近三年房地产业务区域销售情况

单位：亿元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
上海市	25.58	19.34	93.97	39.81	51.27	35.14
河南省	4.00	3.03	5.32	2.26	0.75	0.51
江苏省	35.89	27.15	79.26	33.60	43.56	29.85

区域	2020 年		2021 年		2022 年	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
安徽省	0.81	0.61	0.04	0.02	0.01	0.01
浙江省	30.96	23.41	42.23	17.90	22.43	15.37
广西省	25.43	19.24	0.13	0.06	0.08	0.05
山东省	2.72	2.05	4.84	2.05	0.81	0.56
湖北省	6.83	5.16	0.55	0.24	2.04	1.40
湖南省	0.01	0.01	0.09	0.04	0.22	0.15
四川省	-	-	9.47	4.02	3.12	2.14
云南省	-	-	-	-	21.62	14.82
其它		-	-	-	-	-
合计	132.21	100.00	235.90	100.00	145.91	100.00

表：近三年房地产业务区域销售收入情况

单位：亿元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一线城市	25.58	19.35	93.96	39.83	51.25	35.12
二线城市	66.84	50.56	15.57	6.60	44.58	30.55
其他	39.79	30.10	126.37	53.57	50.08	34.32
合计	132.21	100.00	235.90	100.00	145.91	100.00

表：近三年房地产业务存货情况

单位：亿元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一线城市	280.10	47.06	240.08	49.70	213.10	52.82
二线城市	102.36	17.20	74.48	15.42	102.21	25.33
其他	212.68	35.74	168.49	34.88	88.14	21.85
合计	595.14	100.00	483.05	100.00	403.45	100.00

注：其中一线城市指：北上广深；二线城市指天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山、东莞。

2022 年，发行人房地产业务深耕上海、江苏和浙江等区域，一二线销售收入占比为 65.67%，一二线城市存货占比为 78.15%。

截至 2023 年 9 月末，发行人房地产板块主要在建项目共计 18 个，位于江浙沪地区的项目共 15 个，其中上海 10 个、宜兴 3 个、湖州市 2 个；其他地区

在建项目共计 3 个，分别位于菏泽、烟台及郑州。

发行人已完工进入销售的项目，均已取得土地证、建设用地规划证、建设许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工备案证等相关证照，符合房地产开发政策规定及要求。

① 住宅商品房

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅。在房产开发经营中，坚持“精耕重点一线城市、深耕有能级的二线城市、拓展机会型潜力型新兴城市”的指导方针。公司目前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、上海、四川等省市。公司下属建设公司为房屋建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包一级资质，并为水利水电工程施工总承包、装修装饰工程专业承包二级资质的综合性施工企业。公司下属的材料公司和装饰设计公司等为相关产业链公司，为公司提供质优价廉的产品和服务。

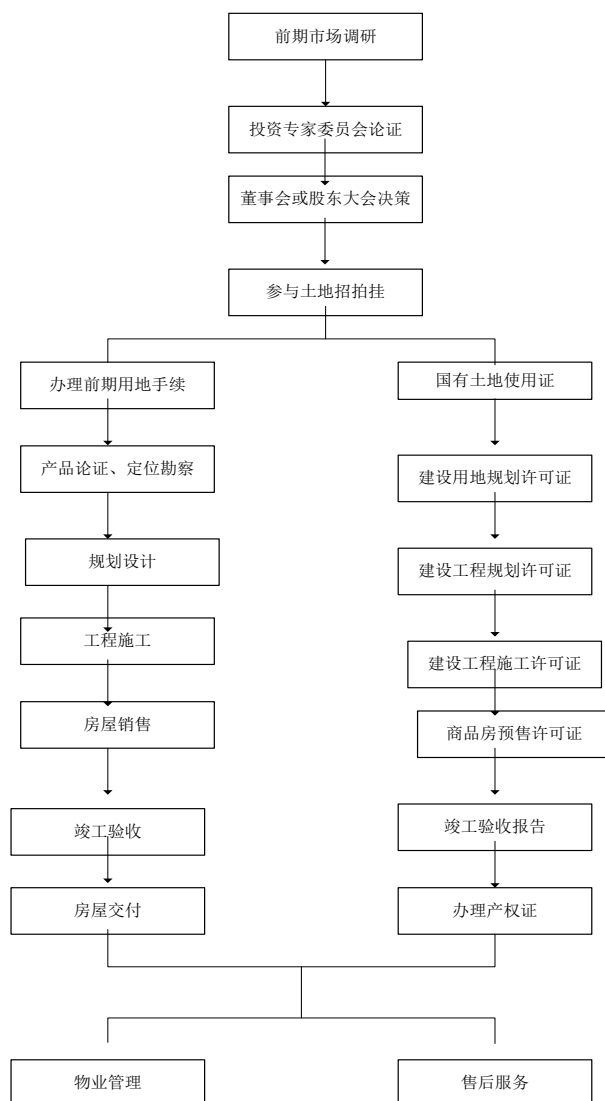
A：经营模式

发行人主要采取自主开发和合作开发两种模式经营房地产业务。

自主开发模式是指由发行人独立运作开发的项目，自主开发模式主要包括以下流程：（1）发行人在市场上寻找土地出让相关信息，经过前期市场调研、实地考察、投资研究报告编撰及预审、投资项目专家委员会论证、董事会或股东大会决策，参与土地“招拍挂”并获取土地。（2）规划设计及施工阶段。发行人办理前期用地手续并取得国有土地使用证；经过产品论证定位勘察、规划设计并获得建设用地规划许可证，建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；通过招标方式选择建筑承包商施工并进行施工工程管理，完成后进行商品房竣工验收。（3）销售交付阶段。项目取得商品房预售许可证后，进而进行销售方案的策划推广，完成销售。

发行人房地产销售收入的确认原则为：房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。自 2020 年起执行新会计准则，房地产销售收入的确认原则为：房地产销售与客户签署了买卖合同，且合同已备案；

履行了销售合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；成本能够可靠计量；工程已经竣工并验收，房产达到了买卖合同约定的交付条件，已向客户交付，客户取得相关商品或服务的控制权时点确认收入。



图：发行人房地产开发项目主要流程

近年来，发行人加大了与房地产行业标杆企业的合作力度，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。

合作开发模式是指合作双方共同投资、共享利润、共同担风险的开发模式。在合作开发项目中，发行人与合作房地产企业签订合作协议，共同成立合资公司，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议进行合资公

司和项目的操盘管理。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划；各合作方通过董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。各合作方按出资比例承担成本费用，相关债务与担保也严格按照出资比例承担义务，并按照出资比例分配利润，相关违约条款的约定原则按照同股同权的原则制定。

发行人合作项目若能够达到控制，则是按照子公司会计入账方式处理并表，并表会计入账按照有控制权的会计处理准则入，具体入账科目为长期股权投资—成本法；若根据会计准则不符合并表条件，则不并表项目会计入账方式按照参股企业，无控制权会计处理准则入账，具体入账科目为长期股权投资—权益法。

截至 2022 年末，发行人主要合作开发项目具体如下：

表：截至 2022 年末公司主要合作开发项目出资情况和分成情况

单位：万元、%

项目公司名称	项目名称	出资方	出资金额	股权比例	分成比例
常州百俊房地产开发有限公司	常州辽河路项目	光明地产	666.80	33.34	33.34
		南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司	666.60	33.33	33.33
		如皋金科房地产开发有限公司	660.90	33.05	33.05
		天津金凯鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	3.24	0.16	0.16
		天津金和顺企业管理合伙企业（有限合伙）	2.06	0.10	0.10
		天津金福顺企业管理合伙企业（有限合伙）	0.39	0.02	0.02
苏州绿淼不动产开发有限公司	吴江 044、045 地块	光明地产	2,000.00	50.00	50.00
		上海新碧房地产开发有限公司	2,000.00	50.00	50.00
苏州和都置业有限公司	苏州高新项目	苏州绿昌置业有限公司	1,000.00	20.00	20.00
		光明地产	1,000.00	20.00	20.00
		苏州隼丰房地产开发有限公司	1,000.00	20.00	20.00
		苏州坤跃置业有限公司	1,000.00	20.00	20.00
		苏州碧桂园房地产开发有限公司	913.50	18.27	18.27
		珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）	36.50	0.73	0.73
		佛山市顺德区共享投资有限公司	35.00	0.70	0.70
		佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司	15.00	0.30	0.30
镇江广丰房	镇江 4-5 地	南京新城万嘉房地产开发有限公司	1,500.00	25.00	25.00

项目公司名称	项目名称	出资方	出资金额	股权比例	分成比例
地产有限公司	块	江苏南碧房地产开发有限公司	1,500.00	25.00	25.00
		苏州鑫联嘉置业有限公司	1,500.00	25.00	25.00
		光明地产	1,500.00	25.00	25.00
常州亿泰房地产开发有限公司	常州光华路项目	光明地产	4,750.00	47.50	47.50
		常州新城金郡房地产有限公司	4,900.00	49.00	49.00
		张翀	150.00	1.50	1.50
		夏衍	150.00	1.50	1.50
		陈福明	50.00	0.50	0.50
杭州润昕置业有限公司	余杭华润合作项目	光明地产	10,000.00	50.00	50.00
		上海泓喆房地产开发有限公司	10,000.00	50.00	50.00
宁波明科置业有限公司	宁波万科合作项目	农工商房地产（集团）有限公司	1,000.00	50.00	50.00
		宁波和毅房地产信息咨询有限公司	1,000.00	50.00	50.00

B：记账模式

a.土地取得：按照取得成本计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

b.项目投入：按照发生的项目投入（包括资本化利息）计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。项目竣工后由“开发成本”转为“开发产品”。

c.项目预售：借记“货币资金”，贷记“预收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

d.项目收入结转：借记“预收账款”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”；同时将存货中的“开发产品”结转主营业务成本。如果确认收入的同时收到销售款项，则现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

② 保障房业务

发行人作为上海市国资委实际控制的国资企业，且具备房地产开发一二级资质，发行人保障房建设主要由农房集团进行。农房集团拥有国家房地产开发一级资质（建开企【2001】100号），有效期至2024年12月31日，符合上海市政府对于保障房建设的资质要求，近年来积极参与上海市的保障房建设。业务模式上，发行人保障房建设主要包括动迁安置房、经济适用房和廉租房的建设，其中以动迁安置房为主。

A：经营及盈利模式

发行人动迁安置房和廉租房经营模式为：发行人不参与有关动拆迁工作，主要通过市场化竞标的方式取得土地使用权，并按照相关法律法规以及行政制度开展相关工作，并按照核准的招标方式，确定监理、施工等单位。资金筹集方面，发行人自筹资金建设保障房项目。施工建设方面，发行人采用施工总承包方式进行保障房项目建设。

根据《上海市动迁安置房管理办法》（沪府发[2011]44号）、《上海市大型居住社区动迁安置房源定价管理暂行办法》（沪府办[2010]10号文）、《上海市大型居住社区征收安置房源价格暂行办法》（沪府办[2015]53号文）以及《关于进一步加强市属征收安置住房供应工作的通知》（沪房管财[2015]227号文）规定，发行人与各区政府相关部门签订保障房供应协议。供应协议中约定了保障房位置、供应对象、供应价格和总房价款（即回购金额），并约定了付款方式及付款节点。供应价格和总房款由市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设、规划土地、财政等部门审核确定，主要由土地使用权出让价格（折算为土地楼面价）、建筑安装综合造价、市政公建配套建设费、财务成本、开发单位利润和相关税费等组成；付款进度根据工程进度结算，一般为计划预订支付总房价款的5%、开始搭桥支付总房价款的30%、取得预售支付总房价款的40%/55%、交付使用支付总房款25%/10%，并预留5%作为质保金，质保期满予以结算。

发行人经济适用房经营模式：根据《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发[2009]29号），区（县）政府应当根据住房保障需求、城市规划实施和土地利用现状等情况，组织编制区（县）经济适用住房的建设发展规划和年度实施计划，经市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设等部门综合平衡，报市政府批准后，纳入上海市经济适用住房的发展规划和年度实施计划。经济适用住房建设用地纳入土地利用年度计划管理，市和区（县）规划国土部门在安排年度用地指标时单独列出，并确保优先供应。经济适用住房的开发建设按照下列方式进行：单独选址、集中建设经济适用住房的，由区（县）政府通过住房保障机构采取项目法人招投标方式，确定具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施开发建设；也可以由区（县）政府直接组织实施开发建设。在普通商品住宅建设项目中配建经济适用住房的，由土地管理部门采用

国有土地使用权出让招标、拍卖或者挂牌方式，确定房地产开发企业实施开发建设。建设单位确定后，住房保障机构和建设单位签订经济适用住房建设项目协议书。

发行人经济适用房项目为单独选址、集中建设模式，参与了政府组织的项目法人招投标，中标后与住房保障机构签订项目协议书，并在项目协议书中约定了项目建设要求、结算价格等，取得预售证后向住房保障机构登记房源，住房保障机构对申请经济适用房人员进行资质审核后，通过摇号方式组织申请户向发行人购买经济适用房，发行人实现回款收入。发行人保障房建设中经济适用房规模较小。

根据《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发[2009]29号），经济适用住房建设项目享受以下优惠政策：建设用地的供应方式采取行政划拨；免收建设中的行政事业性收费与政府性基金；建设项目外的基础设施建设费用由政府负担；按照规定不宜建设民防工程的，免收民防工程建设费；按照规定申请经济适用住房开发贷款，取得行政划拨土地使用权的，可以用于贷款抵押；按照规定享受税收优惠政策；国家和本市规定的其他优惠政策。

表：近三年及一期发行人已完工保障房业务项目具体情况

单位：亿元

序号	项目名称	住房类型	是否政府购买	是否签订合同/协议	开工时间	已投金额	计划总投资额	回购期间	回购金额	截至2023年9月末累计已回款	未来回款计划	完工时间	是否按照合同/协议回款
1	松江南部新城项目	保障房	是	是	2017.9	24.52	24.52	2017.12-2022.7	39.80	30.77	-	2020年	是
2	大团镇17-01地块项目	保障房	是	是	2017.12	5.53	5.53	2018.04-2023.12	7.12	4.48	-	2020年	是
3	张堰项目	动迁房	是	是	2018.7	3.99	3.99	2019.10-2023.12	4.24	3.39	-	2020年	是
4	奉贤金汇镇泰日城中村11-03地块	动迁房	是	否	2019.2	7.95	7.95	-	-	2.43	2024.12	2021年	无
5	浦东三林2-1/6-1/3-1/5-1	动迁房	是	是	2019.3	20.78	20.78	2017.12-2024.12	21.05	17.89	-	2021年	是

序号	项目名称	住房类型	是否政府购买	是否签订合同/协议	开工时间	已投金额	计划总投资额	回购期间	回购金额	截至2023年9月末累计已回款	未来回款计划	完工时间	是否按照合同/协议回款
	地块												
合计						62.77	62.77		72.21	58.96			

注：（1）发行人已完工保障房项目立项、环评及土地证、用地规划许可证、建设规划许可证和施工许可证均齐全。发行人保障房项目动迁房和廉租房土地使用权通过市场招拍挂方式获得；经适房根据《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发[2009]29号），土地使用权通过划拨方式取得。

（2）张堰项目回购协议约定最后款项将在由政府规定第三方机构出具审计报告后支付，目前审计报告尚未完成故剩余款项尚未支付。

（3）奉贤金汇镇泰日城中村 11-03 地块项目为奉贤泰日城中村项目十个地块之一。该项目拟在全部地块完成一级开发后签署相关回购协议，故单一地块 11-03 地块保障房建设目前尚未签署回购协议。

表：截至 2023 年 9 月末发行人在建保障房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	住房类型	是否政府购买	开工时间	建设期	回购期	总投资	截至2023年9月末累计已投资	2023年投资计划	2024年投资计划	2025年投资计划
1	川沙六灶 03-04	征收安置房	是	2023.5	2023.5-2025.8	2023.2-2025.12	13.39	7.16	8.00	3.40	0.00
2	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	征收安置房	是	2021.8	2021.8-2023.12	2023.6-2025.12	5.82	5.24	1.80	0.10	0.00
3	上海浦东大团镇中部社区 PDS5-0101 单元 15-05 地块	征收安置房	是	2021.8	2021.9-2024.1	2021.11-2024.12	6.77	6.08	2.60	0.10	0.00
4	杨浦万阳 118 二期	动迁房	是	2020.8	2020.8-2023.10	2021.5-2024.12	9.69	9.47	1.00	0.00	0.00
5	川沙六灶 03-01	征收安置房	是	2021.4	2021.4-2023.12	2021.8-2023.12	9.63	8.88	2.50	0.15	0.00
6	川沙六灶 08-01	征收安置房	是	2021.12	2020.12-2023.10	2021.8-2023.12	7.91	7.57	1.10	0.00	0.00
合计							53.21	44.40	17.00	3.75	0.00

表：截至 2023 年 9 月末发行人在建保障房项目情况表（续）

单位：亿元

序号	项目名称	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同/协议	截至 2023 年 9 月末累计已回款	2023 年回款计划	2024 年回款计划	2025 年回款计划	是否按合同/协议回款
1	川沙六灶 03-04	100.00%	是	是	1.32	2.50	5.00	4.00	是
2	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	47.71%	是	是	0.00	1.60	1.60	2.00	是
3	上海浦东大团镇中部社区 PDS5-0101 单元 15-05 地块	24.01%	是	是	1.47	3.50	1.00	1.50	是
4	杨浦 118 二期	100.00%	是	是	7.43	2.00	1.00	0.00	是
5	川沙六灶 03-01	51.35%	是	是	6.46	0.75	1.00	2.06	是
6	川沙六灶 08-01	58.12%	是	是	6.45	0.75	0.75	0.81	是
合计					23.13	11.10	10.35	10.37	

表：截至 2023 年 9 月末发行人在建保障房项目情况表（续）

序号	项目名称	立项	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
1	川沙六灶 03-04	沪浦发改川核【2019】3 号	无环评	沪(2023)浦字不动产权第 031189 号	沪浦规地川(2022)EA310365202200096	沪浦规建川(2023)FA310365202300043	310115202305060401
2	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	沪浦发改世核[2016]14 号	无环评	沪(2021)浦字不动产权第 060003 号	沪浦规第三(2021)EA310360202100027	沪浦规第三(2021)FA310360202100090	310115202108090201
3	上海浦东大团镇中部社区 PDS5-0101 单元 15-05 地块	沪浦发改审核[2020]2 号	无环评	沪(2021)浦字不动产权第 055566 号	沪浦规第三(2021)EA310115202100194	沪浦建(2021)FA310115202100758	310115202108130101
4	杨浦 118 二期	杨发改投(2020)9 号	202031011000000760	沪(2019)杨字不动产权第 016307 号	沪杨地(2019)EA31011020195658	沪杨建(2020)FA310110202000828	1202YP0133D03
5	川沙六灶 03-01	沪浦发改川核[2019]1 号	环评文件无编号	沪(2021)浦字不动产权第 055575 号	沪浦规地川(2020)EA310365202000078	沪浦规建川(2021)FA31036520210065	310115202106302001

序号	项目名称	立项	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
6	川沙六灶08-01	沪浦发改川核[2019]2号	环评文件无编号	沪（2021）浦字不动产权第055571号	沪浦规地川（2020）EA31036520200067	沪浦规建川（2020）FA31036520200142	1902PD0812D01

注：（1）发行人在建保障房项目土地使用权通过招拍挂方式取得。

（2）保障房项目中“征收安置房”即“动迁房”，上海各区政府在名称上尚未统一，发行人披露口径与以政府公告保持一致。

截至2023年9月末，发行人无拟建保障房项目。

发行人所有保障房项目均符合《住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）及《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、国发[2014]43号文等国家有关政策及六真原则等相关规定。政府购买程序符合《政府购买服务管理办法（暂行）》、《上海市政府购买服务管理办法》相关规定。

B：记账模式

项目建设阶段，发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。项目竣工验收合格后，“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。发行人收到购房款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；待符合销售确认条件后，确认销售收入，借记“预收账款”贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。

近三年及一期，发行人保障房板块收入分别为121,949.39万元、426,151.32万元、229,751.96万元和83,705.93万元，占主营业务收入比重分别为8.14%、16.47%、13.89%和12.65%，保障房收入有所波动。

③ 商业地产板块

近三年及一期，发行人商业地产板块收入分别为3,978.70万元、44,396.13万元、0.00万元和0.00万元，占主营业务收入比重分别为0.27%、1.72%、0.00%和0.00%。近三年及一期，商业地产板块成本分别为2,231.03万元、9,879.42万元、0.00万元和0.00万元，占主营业务成本比重分别为0.18%、0.46%、0.00%和0.00%。商业地产板块毛利润分别为1,747.67万元、34,516.71万元、0.00万

元和 0.00 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0.61%、7.75%、0.00% 和 0.00%。

2020-2021 年，发行人商业地产板块毛利率分别为 43.93% 和 77.75%。

商业地产板块是光明地产未来核心业务板块之一，经营模式以出售和出租为主。公司商业地产业务主要包括商业街区、写字楼和酒店等业态的开发和运营。目前公司旗下在上海区域拥有光明地产大厦、西郊乐缤纷等集中型商业物业。华都集团作为公司旗下独立运作的商业地产投资、开发和运营管理业务平台，已经初步形成了开发建设、策划定位、招商招租、销售代理、房产置换、物业经营性融资、物业管理的商业地产全产业链经营模式。

截至 2023 年 9 月末，发行人在建商业地产项目如下：

表：发行人在建商业地产项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	计划项目建设期	计划总投资金额	规划建筑面积	截至 2023 年 9 月末累计投资总额	截至 2023 年 9 月末累计已回款	预计 2023 年投资	预计 2024 年投资	预计 2025 年投资
1	竹海岭上 G 块	2021.08-2023.12	3.84	2.48	3.93	0.00	0.30	0.00	0.00
2	竹海岭上 H 块	2021.04-2023.10	6.62	5.76	5.27	0.00	1.00	0.23	0.00
3	临港 K07-05 地块	2021.05-2024.05	6.32	4.48	5.63	0.00	1.79	0.00	0.00
合计			16.78	12.72	14.83	0.00	3.09	0.23	0.00

表：发行人在建商业地产项目情况（续）

序号	项目名称	立项	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
1	竹海岭上 G 块	宜行审 3 许 [2021]7 号	无	苏（2020）宜兴不动产权第 0035274 号	地字第 320282202100104 号	建字第 32028220210033 号	320282202108050101
2	竹海岭上 H 块	宜行审 3 许 [2020]26 号	20203202820001557	苏（2018）宜兴不动产权第 0021704 号	地字第 320282202000110 号	建字第 320282202100070 号	320282202107220101、320282202104120101
3	临港 K07-05 地块	2020-310115-70-03-009291	无	沪（2021）市字不动产权第 000044 号	沪临港地（2020）EA310035202000753	沪临港建（2021）FA310035202100557	310115202106090201
4	湖州图影 15 号地块	2018-330522-70-03-093585-000	无	浙（2020）长兴县不动产权第 0005139 号	地字第 330522201800142	建字第 330522202300055	330522202307200101

截至 2023 年 9 月末，发行人拟建商业地产项目如下：

表：发行人拟建商业地产项目情况

单位：万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目性质	地理区位	计划项目建设期	土地面积	规划建筑面积
1	宁波嘉佳置业有限公司	杭州湾项目	商住	浙江省杭州市	待定	3.00	19.92

表：发行人拟建商业地产项目情况（续）

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	计划总投资规模	截至 2023 年 9 月末已投资额	预计 2023 年投资	预计 2024 年投资	预计 2025 年投资
1	宁波嘉佳置业有限公司	杭州湾项目	15.03	3.15	0.25	0.25	0.25

④ 其他板块

近三年及一期，发行人房地产其他板块收入分别为 86,660.63 万元、120,076.24 万元、89,056.11 万元和 77,327.64 万元，占主营业务收入比重分别为 5.78%、4.64%、5.38% 和 11.69%。近三年及一期，房地产其他板块成本分别为 77,241.84 万元、109,176.46 万元、78,313.25 万元和 65,020.47 万元，占主营业务成本比重分别为 6.38%、5.10%、5.80% 和 11.64%。房地产其他板块毛利润分别为 9,418.79 万元、10,899.78 万元、10,742.86 万元和 12,307.17 万元，占主营业务毛利润比重分别为 3.28%、2.45%、3.54% 和 11.96%。近三年及一期，发行人其他板块毛利率分别为 10.87%、9.08%、12.06% 和 15.92%。

发行人房地产其他板块收入主要包括城建业务和出租商办的租赁收入。

（3）发行人业务合规性情况

发行人诚信合法经营，不存在下述重大违法违规行为：A.违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；B.违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；C.拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；D.土地权属存在问题；E.未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；F.项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；G.所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；H.“囤地”、

“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

截至本募集说明书签署之日，发行人无通过招拍挂获得的土地项目涉及媒体“地王”的情况，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行。

（4）近三年及一期主要已完工项目情况

截至 2023 年 9 月末，发行人房地产板块已开发完工项目的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证（以下简称“五证”）均已齐全，具体情况如下：

表：发行人房地产板块近三年及一期主要已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	项目总投资金额	规划建筑面积	截至 2023 年 9 月末已销售		销售回款无法覆盖总投资的原因	截至 2023 年 9 月末销售进度 (根据已获预售证面积的签约率)
							总额	回款情况		
1	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖项目	住宅	浙江省杭州市	18.45	24.32	11.09	99.51%	在售	49.35%
2	苏州绿淼不动产开发有限公司	吴江 044 地块	住宅	江苏省苏州市	16.30	26.60	29.44	97.85%	在售	83.20%
3	苏州绿淼不动产开发有限公司	吴江 045 地块	住宅	江苏省苏州市	16.50					
4	四川光明牧桦置业有限公司	成都双流公兴街道项目	住宅	四川省成都市	14.15	12.06	15.32	98.82%		69.73%
5	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	光明泉城熙悦项目	住宅	江苏省徐州市	10.35	23.57	10.41	99.71%		86.34%
6	常州亿泰房地产开发有限公司	常州光华路项目	住宅	江苏省常州市	24.01	22.89	26.21	99.96%	/	83.99%
7	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	宁波奉化项目	住宅	浙江省宁波市	11.78	12.53	15.03	100.00%	/	100.00%
8	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州苍山温泉花园项目	住宅	浙江省湖州市	39.81	37.30	44.44	99.92%	在售	98.63%
9	上海汇旭置业有限公司	松江洞泾二号地块	住宅	上海市松江区	28.33	10.37	24.87	99.89%	售价不达预期	93.70%
10	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	吴江汾湖五院北项目	住宅	江苏省苏州市	21.09	17.30	15.32	96.57%	售价不达预期	67.54%
11	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限	南桥新城项目	住宅	上海市奉贤区	21.58	10.72	21.55	100.00%	售价不达预期	85.02%

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	项目总投资金额	规划建筑面积	截至 2023 年 9 月末已销售		销售回款无法覆盖总投资的原因	截至 2023 年 9 月末销售进度 (根据已获预售证面积的签约率)
							总额	回款情况		
	公司									
12	金华光明房地产投资有限公司	金华江东镇商住用地北侧 1#地块	住宅	浙江省金华市	2.89	4.50	2.81	99.51%	在售	86.59%
13	金华光明房地产投资有限公司	金华江东镇商住用地南侧 2#地块	住宅	浙江省金华市	0.94	1.50	0.60	100.00%	售价不达预期	52.15%
14	上海光明明显置业有限公司	陈家镇 41 号地块住宅项目	住宅	上海市崇明区	17.70	12.50	19.51	99.63%		76.07%
15	云南光明紫博置业有限公司	昆明项目	住宅	云南省昆明市	32.10	56.09	29.09	99.33%	在售	79.87%
16	武汉明利房地产开发有限公司	武汉蔡甸项目	住宅	湖北省武汉市	17.18	23.94	2.58	93.84%	在售	39.24%
17	常州明瑞房地产开发有限公司	常州钟楼区荷园 1 号地块项目	住宅	江苏省常州市	16.53	15.40	16.15	100.00%	在售	85.49%
18	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭 A2 地块	住宅	江苏省宜兴市	3.24	5.42	0.00	/	在售	0.00%
19	无锡明景置业有限公司	无锡锡山区东亭项目	住宅	江苏省无锡市	18.53	12.71	19.55	100.00%	/	86.79%
20	常州明城置业发展有限公司	常州 JZX20181403 荷园项目	住宅	江苏省常州市	26.08	24.96	21.42	100.00%	在售	73.37%
21	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 10 号、13 号、14 号	住宅	浙江省湖州市	20.55	30.46	19.71	99.81%	在售	70.39%
22	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	金山 G6 项目	住宅	上海市金山区	92.42	51.40	34.58	98.68%	售价不达预期	52.90%
23	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	松江南部新城项目	保障房	上海市松江区	24.52	35.74	30.77	100.00%	/	87.31%
24	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	大团镇 17-01 地块项目	保障房	上海市浦东新区	5.53	10.00	4.48	100.00%	在售	70.81%
25	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	张堰项目	动迁房	上海市金山区	3.99	6.80	3.39	100.00%	在售	79.06%
26	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	奉贤金汇镇泰日城中村 11-03 地块	动迁房	上海市奉贤区	7.95	11.48	8.83	27.05%	/	100.00%
27	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	浦东三林 2-1/6-1/3-1/5-1 地块	动迁房	上海市浦东新区	20.78	25.55	17.89	100.00%	/	87.49%
28	常州天宸房地产开发有限公司	常州三毛项目	住宅	江苏省常州市	38.97	32.26	42.67	99.94%		93.61%
29	重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆市渝北区两路组团分区项目	住宅	重庆市渝北区	12.94	13.82	5.36	98.94%	在售	81.38%
	总计				585.19	572.19	493.09			78.71%

表：发行人房地产板块近三年及一期主要已完工项目情况（续）

单位：亿元、元/平方米

序号	项目主体	项目名称	截至 2023 年 9 月末已回 笼资金	销售均价 （整盘）	土地成 本	未完成销 售原因	后续销售 安排	资金回笼 计划
1	杭州千岛湖立元置业有限公司	千岛湖项目	11.03	13,967.41	7.06	在售	续销	2023.12
2	苏州绿淼不动产开发有限公司	吴江 044 地块	28.81	18,615.43	8.30	在售	续销	2023.12
3	苏州绿淼不动产开发有限公司	吴江 045 地块			8.52			
4	四川光明牧桦置业有限公司	成都双流公兴街道项目	15.14	19,084.44	8.04	在售	续销	2023.12
5	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	光明泉城熙悦项目	10.38	5,378.38	1.47	售价不达预期	续销	2023.12
6	常州亿泰房地产开发有限公司	常州光华路项目	26.20	13,825.63	11.70	在售	续销	2023.12
7	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	宁波奉化项目	15.03	14,834.75	4.88	少量车位尾盘	续销	/
8	农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州苍山温泉花园项目	44.41	15,728.94	10.99	车位在售	清盘	2023.12
9	上海汇旭置业有限公司	松江洞泾二号地块	24.85	36,114.55	20.20	车位在售	清盘	2024.12
10	光明房地产集团（苏州）置业有限公司	吴江汾湖五院北项目	14.80	18,508.83	10.44	在售	续销	2023.12
11	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	南桥新城项目	21.54	32,370.02	12.28	少量车位尾盘	清盘	/
12	金华光明房地产投资有限公司	金华江东镇商住用地北侧1#地块	2.80	9,647.49	0.95	车位和少量住宅尾盘	续销	2023.12
13	金华光明房地产投资有限公司	金华江东镇商住用地南侧2#地块	0.60	10,291.44	0.32	2 个地块剩余产品大多集中在南侧	续销	2023.12
14	上海光明明昱置业有限公司	陈家镇 41 号地块住宅项目	19.43	25,856.98	8.56	在售	续销	2023.12
15	云南光明紫博置业有限公司	昆明项目	28.89	8,163.85	9.60	在售	续销	2024.12
16	武汉明利房地产开发有限公司	武汉蔡甸项目	2.42	7,225.33	4.05	在售	续销	2025.12
17	常州明瑞房地产开发有限公司	常州钟楼区荷园 1 号地块项目	16.15	14,332.79	8.60	在售	续销	/
18	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭 A2 地块	0.00	/	1.50	未开盘	/	/
19	无锡明景置业有限公司	无锡锡山区东亭项目	19.55	20,610.49	11.40	车位在售	续销	/
20	常州明城置业发展有限公司	常州 JZX20181403 荷园项目	21.42	13,688.78	13.39	少量住宅、商业及车位在售	续销	/
21	光明房地产集团浙江明玖置业	湖州图影 10 号、13 号、	19.67	11,951.25	7.26	部分住	续销	2024.12

序号	项目主体	项目名称	截至 2023 年 9 月末已回笼资金	销售均价（整盘）	土地成本	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
	有限公司	14 号				宅、商业、车位		
22	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	金山 G6 项目	34.12	21,227.20	58.22	价格较高、体量较大	续销	2030.12
23	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	松江南部新城项目	30.77	12,939.73	8.35	保障房	续销	/
24	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	大团镇 17-01 地块项目	4.48	8,299.96	1.47	保障房	续销	/
25	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	张堰项目	3.39	9,478.50	0.88	保障房	续销	/
26	农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	奉贤金汇镇泰日城中村 11-03 地块	2.43	10,500.00	1.42	保障房	续销	2024.12
27	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	浦东三林 2-1/6-1/3-1/5-1 地块	17.89	10,832.27	8.22	保障房	续销	/
28	常州天宸房地产开发有限公司	常州三毛项目	42.65	17,540.87	17.00	在售	续销	2024.12
29	重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆市渝北区两路组团分区项目	5.30	11,081.44	6.15	在售	续销	2024.12
	总计		484.18	14,649.47	271.22			

截至 2023 年 9 月末，发行人近三年及一期已完工项目共 29 个，上述项目总投资 585.19 亿元。

（5）主要在建项目情况

截至 2023 年 9 月末，发行人共有 18 个在建项目，在建项目规划面积共 281.20 万平方米，其中一、二线城市占比为 83.57%；计划总投资金额 305.54 亿元，其中一、二线城市占比为 81.41%。发行人在建项目以合同约定的方式，根据工程进度结算工程款，达到交付使用状态、取得付款证明时进行收入确认。

截至 2023 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人房地产板块主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	计划项目建设期	计划总投资金额	规划建筑面积	土地面积	施工方
1	郑州农工商华臻置业有限公司	农房-索河湾三期	住宅	河南省郑州市	2017.12-2023.12	22.89	41.00	16.82	上海域邦建设集团有限公司、龙元建设集团股份有限公司、江苏天目建设集团有限公司
2	烟台平土房地产有限公司	烟台项目	住宅	山东省烟台市	2018.10-2024.06	10.25	23.95	13.6	龙元建设集团股份有限公司、江苏天目建设集团

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	计划项目建设期	计划总投资金额	规划建筑面积	土地面积	施工方
									团有限公司
3	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	金山海光项目	住宅	上海市金山区	2018.11-2023.12	66.32	34.64	9.39	上海域邦建设集团有限公司
4	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	16号地块	住宅	浙江省湖州市	2020.8-2023.12	11.04	15.24	5.95	中建八局第二建设有限公司
5	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙六灶 03-01	征收安置房	上海市浦东新区	2021.4-2023.12	9.63	11.66	4.37	上海农工商建设发展有限公司
6	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙六灶 08-01	征收安置房	上海市浦东新区	2020.12-2023.10	7.91	9.56	3.56	上海农工商建设发展有限公司
7	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 G 块	商服	江苏省宜兴市	2021.08-2023.12	3.84	2.48	1.86	上海云峰建设有限公司
8	宜兴鸿海置业有限公司	竹海岭上 H 号地块	商服	江苏省宜兴市	2021.04-2023.10	6.62	5.76	4.77	中建科技集团有限公司
9	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 F、L 号地块	住宅	江苏省宜兴市	2022.09-2024.01	8.80	7.10	4.10	上海云峰建设有限公司
10	山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽三期	住宅	山东省菏泽市	2021.05-2024.03	21.00	11.60	3.93	冠鲁建设股份有限公司
11	上海汇琪置业有限公司	临港 K07-05 地块	商办	上海市浦东新区	2021.05-2024.05	6.32	4.48	0.9	上海农工商建设发展有限公司
12	上海临皓置业有限公司	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H04-02 地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	住宅	上海市浦东新区	2021.12-2024.11	53.13	48.52	13.93	上海农工商建设发展有限公司
13	上海临皓置业有限公司	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H06-01、H16-04 地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	住宅	上海市浦东新区	2021.12-2024.05	36.62	32.84	9.85	上海建工集团股份有限公司、中交第三航务工程局有限公司
14	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	征收安置房	上海浦东	2021.08-2023.12	5.82	6.39	2.27	上海浦安建设发展有限公司
15	农工商房地产集团汇慈（上海）置业	上海浦东大团镇中部社区	征收安置	上海浦东	2021.09-2024.01	6.77	9.29	3.33	江苏天目建设集团有限公司

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	计划项目建设期	计划总投资金额	规划建筑面积	土地面积	施工方
	有限公司	PDS5-0101 单元 15-05 地块	房						
16	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳 118 二期	动迁房	上海市杨浦区	2020.08-2023.10	9.69	2.81	0.65	上海域邦建设集团有限公司
17	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙新镇六灶社区 03-04 地块	征收安置房	上海市浦东新区	2023.05-2025.08	13.39	9.85	3.65	上海农工商建设发展有限公司
18	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 15 号地块	住宅	浙江省湖州市	2023.07-2024.12	5.50	4.03	3.90	上海光大建筑工程有限公司
	合计					305.54	281.20	106.84	

表：截至 2023 年 9 月末发行人房地产板块主要在建项目情况（续）

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	截至 2023 年 9 月末已完成投资规模	资金来源	截至 2023 年 9 月末项目进度	截至 2023 年 9 月末已回笼资金	预计 2023 年投资	预计 2024 年投资	预计 2025 年投资
1	郑州农工商华臻置业有限公司	农房-索河湾三期	16.71	自有资金	73.00%	6.52	2.85	0.50	0.00
2	烟台平土房地产有限公司	烟台项目	10.23	自有资金	99.80%	5.93	0.20	0.00	0.00
3	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	金山海光项目	52.16	自有资金+外部资金	78.65%	/	1.58	0.00	0.00
4	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	16 号地块	10.28	自有资金	93.12%	0.87	1.00	0.00	0.00
5	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙六灶 03-01	8.88	自有资金+外部资金	92.21%	6.46	2.50	0.15	0.00
6	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙六灶 08-01	7.57	自有资金+外部资金	95.70%	6.45	1.10	0.00	0.00
7	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 G 块	3.93	自有资金	102.34%	/	0.30	0.00	0.00
8	宜兴鸿海置业有限公司	竹海岭上 H 号地块	5.27	自有资金	79.61%	/	1.00	0.23	0.00
9	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 F、L 号地块	1.23	自有资金	13.98%	/	0.50	2.00	1.07
10	山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽三期	4.55	自有资金	21.67%	1.05	2.23	0.89	0.00
11	上海汇琪置业有限公司	临港 K07-05 地块	5.63	自有资金+外部资金	89.08%	/	1.79	0.00	0.00
12	上海临皓置业有限公司	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单	45.31	自有资金+外部资金	85.28%	6.36	14.50	3.06	2.87

序号	项目主体	项目名称	截至 2023 年 9 月末已完成投资规模	资金来源	截至 2023 年 9 月末项目进度	截至 2023 年 9 月末已回笼资金	预计 2023 年投资	预计 2024 年投资	预计 2025 年投资
		元 H04-02 地块（芦潮港农场环境整治配套项目）							
13	上海临皓置业有限公司	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H06-01、H16-04 地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	32.77	自有资金+外部资金	89.49%	12.10	11.29	2.01	1.98
14	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	5.24	自有资金+外部资金	90.03%	/	1.80	0.10	0.00
15	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海浦东大团镇中部社区 PDS5-0101 单元 15-05 地块	6.08	自有资金+外部资金	89.81%	1.47	2.60	0.10	0.00
16	农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	万阳 118 二期	9.47	自有资金	97.73%	7.43	1.00	0.00	0.00
17	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	川沙新镇六灶社区 03-04 地块	7.16	自有资金	53.47%	1.32	8.00	3.40	0.00
18	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 15 号地块	2.49	自有资金	45.24%	/	2.50	2.00	0.00
	合计		234.96		76.90%	55.96	56.74	14.44	5.92

（6）主要拟建项目情况

表：发行人房地产板块主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目性质	地理区位	计划项目建设期	计划总投资规模
1	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸项目	住宅	河北省邯郸市	待定	20.68
2	宁波嘉佳置业有限公司	杭州湾项目	商住	浙江省杭州市	待定	15.03
3	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 B 地块	住宅	江苏省宜兴市	待定	11.23
4	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 12 号地块	住宅	浙江省湖州市	待定	2.57
合计						49.51

表：发行人房地产板块主要拟建项目情况（续）

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	截至 2023 年 9 月末已投资金额	未来三年投资计划	土地面	规划建
----	------	------	---------------------	----------	-----	-----

			总额	其中： 自有资金	其中：外部资金 (银行贷款+外 部债券等)	2023 年	2024 年	2025 年	积	筑面积
1	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸项目	0.33	0.33	0.00	0.05	0.05	0.05	12.97	47.10
2	宁波嘉佳置业有限公司	杭州湾项目	3.15	3.15	0.00	0.25	0.25	0.25	3.00	19.92
3	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 B 地块	0.27	0.27	0.00	0.05	0.05	0.05	8.94	14.19
4	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 12 号地块	1.11	1.11	0.00	1.00	0.50	0.00	0.87	4.76
合计			4.86	4.86	0.00	1.35	0.85	0.35	25.79	85.97

截至 2023 年 9 月末，发行人主要拟建项目规划建筑面积 85.97 万平方米，土地面积 25.79 万平方米。

截至本募集说明书签署之日，发行人已完工、在建及拟建项目均合法合规。

(7) 发行人土地储备情况

根据发行人发展战略和房地产行业政策背景，发行人采取稳健获取项目储备的策略，通过参与土地竞买等方式增加土地储备。截至 2023 年 9 月末，发行人拥有土地储备面积约 30.19 万平方米，主要用于商品房开发，上述土地储备可一定程度上保证公司房地产项目的持续开发能力。

表：截至 2023 年 9 月末发行人房地产板块土地储备情况

单位：%、亿元、万平方米、元/平方米

序号	项目主体	地块	所在地	项目 类型	权益 比例	土地 出让 金	已交 出让 金	土地 面积	平均楼面 价
1	扬州华利置业有限公司	扬州华利项目 A 地块	江苏省扬州市	商业	75.00	0.79	0.79	1.85	2,847
2	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 E 地块	江苏省宜兴市	住宅	93.00	1.28	1.28	6.34	1,999
3	宜兴鸿达置业有限公司	竹海岭上 J 三块	江苏省宜兴市	住宅	93.00	0.23	0.23	1.14	1,954
4	宜兴鸿达置业有限公司	竹海岭上 MK 二块	江苏省宜兴市	住宅	93.00	2.06	2.06	10.44	1,948
5	云南光明紫博置业有限公司	云南昆明呈贡 KCC2011-63-A1 地块	云南省昆明市	住宅	51.00	2.73	2.73	10.41	709
合计						7.09	7.09	30.19	

发行人及其合并范围内子公司拿地程序合规，资金来源均为自有资金，不存在违规使用借贷资金拿地的行为。

报告期内，发行人土地拍地情况如下表所示：

表：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月发行人土地拍地情况

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2023 年 6 月 30 日已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	崇明花博村 02-01 地块、05-01 地块	上海崇明	5.34	2020.03.30	38,795.00	38,795.00	/	住宅
2	崇明花博酒店 06-01 地块	上海崇明	4.69	2020.03.30	11,825.00	11,825.00	/	酒店
3	崇明酒店商业区（4 街坊 32 丘，07-05 地块）	上海崇明	0.91	2020.03.30	2,859.00	2,859.00	/	商业
4	崇明小镇客厅 05-05 地块	上海崇明	6.38	2020.03.30	12,501.00	12,501.00	/	商办
5	宜地（2020）30 号（宜兴市丁蜀镇竹海岭上 G 地块）	江苏宜兴	1.86	2020.08.10	4,083.00	4,083.00	/	商服
6	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K07-05 地块	上海浦东	0.90	2020.09.16	12,123.00	12,123.00	/	商办
7	浦东新区川沙新镇六灶社区 08-01 地块	上海浦东	3.56	2020.10.15	21,802.00	21,802.00	/	住宅
8	浦东新区川沙新镇六灶社区 03-01 地块	上海浦东	4.37	2020.11.05	26,747.00	26,747.00	/	住宅
9	云南昆明呈贡 KCC2011-63-A1 地块	云南昆明	10.41	2020.11.09	27,332.00	27,332.00	/	住宅
10	上海浦东“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	上海浦东	2.27	2021.01.13	19,684.00	19,684.00	/	住宅
11	上海浦东大团镇中部社区 PDS5-0101 单元 15-05 地块	上海浦东	3.33	2021.01.20	13,243.00	13,243.00	/	住宅
12	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H04-02 地块（芦潮港农场环境整治配套项目）	上海临港	13.93	2021.06.18	190,998.00	190,998.00	/	住宅
13	上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H06-	上海临港	9.85	2021.06.18	131,421.00	131,421.00	/	住宅

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2023 年 6 月 30 日已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
	01、H16-04 地块 (芦潮港农场环境整治配套项目)							
14	上海浦东川沙新镇六灶社区 03-04 地块	上海浦东	3.65	2022.12.29	68,296.00	68,296.00	/	征收安置房
合计					581,709.00	581,709.00		

截至本募集说明书签署之日，发行人不涉及重大负面新闻。

经查询上海市规划和国土资源管理局、上海市住房和城乡建设委员会、自然资源部及住房和城乡建设部网站信息，发行人不涉及因违规拿地行为接受主管部门处罚的情况。

2、物流板块

发行人物流板块主要由海博物流、海博西郊物流、申宏冷藏和海博斯班赛运营。

(1) 冷链物流业务

发行人下属的海博物流是上海市大型物流企业之一，具有国际货代、危险品运输和海关监管车辆运输资质。海博物流以上海西郊国际农产品交易中心建设为契机，开展与后者相配套的冷链物流及辅助项目。另外，发行人还在洋山深水港物流保税区建有综合基地，并逐步与多家国内外企业建立了物流合作关系。

公司冷链物流产业链业务由海博物流集团全力打造，公司在大虹桥拥有较大规模的冷链物流产业园。在市内其他区域还拥有大型冷库、常温仓库、码头岸线、BH 城市货运出租车、冷藏车辆等经营性资源。通过汇聚产业链优质资源，传递品质价值，致力于打造成为“产·商·融·网”互动的食材和食品产业运营商。

(2) 电商“菜管家”

电商“菜管家”在通过主题营销、明星产品工程、微信营销等手段促进线上业务发展的同时，不断开拓线下市场，通过大客户营销、利用社会渠道资源、引进专项业务人才等方法，将业务进行延伸。“菜管家”曾被评为 2014 年中国农产品电商“十强”企业。随着电商业务影响力的日益提高，“菜管家”作为生鲜电子商务代表名列上海电子商务行业企业竞争力 20 强，并作为上海市唯一生鲜电

商入选单位，荣获商务部“2015-2016 年度电子商务示范企业”称号。上海菜管家电子商务有限公司被上海市商务委认定为“2018-2019 年度本市电子商务示范企业”。

（3）供应链业务

公司供应链业务在上海自由贸易试验区拥有保税常温库，具备国际货代、海关监管车辆运输、多种进口食品经销权、进口许可、部分商品品种市场准入质量证书发放代理权等资质，逐步向现代食品物流企业转型，在进口食品贸易、现代食品商业、保税供应链物流等方面具备较强的服务能力，正在形成自己的经营特色。重点培育光明 Bright919 新商业模式，探索供应链定制服务体验中心。

（4）经营模式及结算方式

发行人物流板块的租赁业务采用先付后用的结算方式；销售和运输等业务采用长期客户可享有赊销账期、零星客户应现款支付的结算方式；采购、订舱和报关等业务采用长期合作客户可赊销、零星采购或金额较小的业务应现款交易的结算方式。申宏冷藏仓库仓储的费用结算，由原先的“先用后付”改变为“付二押一”，不仅减轻企业成本，还可使应收账款得到有效控制，更重要的是在仓储资源的掌控上由被动变为主动。

（5）上下游产业链

发行人物流板块仓储业务所使用的厂房及设备为自有资产，下游对应客户主要有 DHL、欧圣莱、相关企业等；国内国际订舱业务的上游为船运公司，下游接受对应客户委托；代理报关业务上游是报关公司，下游为 DHL 等委托客户；进口贸易业务上游是国际进口货物生产制造商，下游是国内分销商和终端客户；货物运输业务中所使用的运输工具属自有资产，下游对应客户主要为宝钢集团、DHL、各企事业单位等；电商业务的上游是商品供货方，下游是终端客户。

表：截至 2022 年末物流板块前五大供应商

单位：万元、%

序号	企业名称	采购金额	占比
1	上海市南电力（集团）有限公司	1,148.06	13.40
2	江苏中锦明毅供应链管理有限公司	1,091.34	12.74
3	上海新果供应链管理有限公司	562.48	6.57
4	亚之杰航空地面服务（上海）有限公司	397.83	4.64

序号	企业名称	采购金额	占比
5	上海赢众下人力资源服务有限公司	380.08	4.44
合计		3,579.79	41.79

表：截至 2022 年末物流板块前五大客户

单位：万元、%

序号	企业名称	采购金额	占比
1	广州广申物流服务有限公司	1,146.02	8.75
2	上海荣申国际物流有限公司	1,099.02	8.40
3	上海誉尚国际物流有限公司	469.47	3.59
4	奎恩冷链物流（上海）有限公司	347.62	2.66
5	百佑佳食品贸易（上海）有限公司	307.44	2.35
合计		3,369.57	25.75

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

（一）发行人所在行业状况

1、房地产行业分析

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，包括土地开发，土地使用权的划拨、转让，房屋的建设、维修、管理，房屋所有权的买卖、转让、租赁，房地产的抵押等多种经济活动为一体的综合性产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等 50 多个相关产业有直接的拉动作用，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。

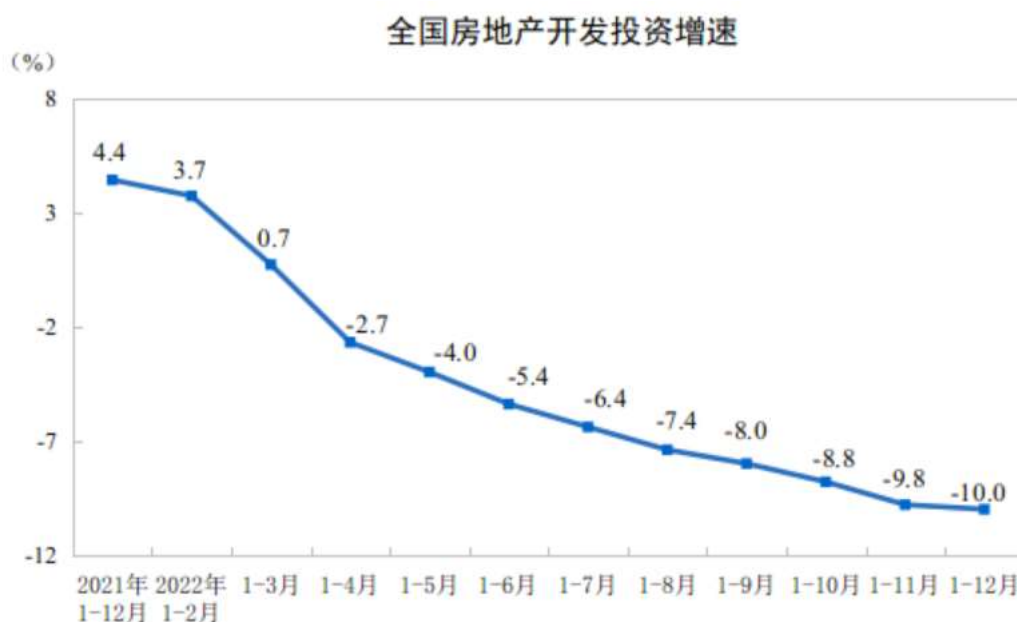
（1）行业发展现状

2018 年，中共中央政治局会议明确“坚决遏制房价上涨”，为房地产政策走向定下基调；央行货币政策预期转向中性偏积极；棚改货币化安置逐步退出房价上涨压力大的城市。各地继续出台政策完善限购、限售，强化差别化信贷，积极开展房地产市场乱象治理行动，同时调整住房和土地供应结构。

投资：2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.00%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.50%。

2022 年，东部地区房地产开发投资 72,478 亿元，比上年下降 6.70%；中部

地区投资 28,931 亿元，下降 7.20%；西部地区投资 27,481 亿元，下降 17.60%；东北地区投资 4,005 亿元，下降 25.50%。



图：全国房地产开发投资增速

土地：2022 年，房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，比上年下降 53.40%；土地成交价款 9,166 亿元，下降 48.40%。

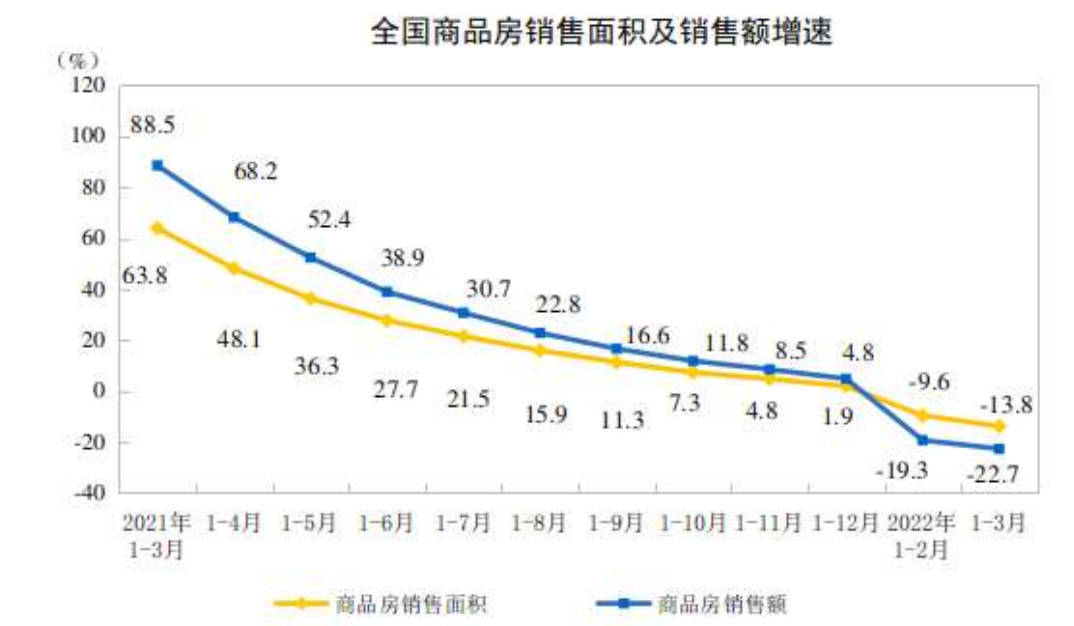
施工：2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.20%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.30%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.40%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.80%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.00%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.30%。

销售：2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.30%，其中，住宅销售面积比上年下降 26.80%，办公楼销售面积下降 3.30%，商业营业用房销售面积下降 8.90%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.70%，其中，住宅销售额比上年下降 28.30%，办公楼销售额下降 3.70%，商业营业用房销售额下降 16.10%。

2022 年，东部地区商品房销售面积 56,388 万平方米，比上年下降 23.00%；销售额 77,413 亿元，下降 25.10%。中部地区商品房销售面积 40,750 万平方米，下降 21.30%；销售额 28,358 亿元，下降 25.70%。西部地区商品房销售面积 34,590 万平方米，下降 27.70%；销售额 24,456 亿元，下降 30.60%。东北地区

商品房销售面积 4,109 万平方米，下降 37.90%；销售额 3,080 亿元，下降 40.90%。

2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.50%。其中，住宅待售面积增长 18.40%，办公楼待售面积增长 7.30%，商业营业用房待售面积下降 1.60%。



图：全国商品房销售面积及销售额增速

房地产企业资金到位情况：2022 年，房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，比上年下降 25.90%。其中，国内贷款 17,388 亿元，下降 25.40%；利用外资 78 亿元，下降 27.40%；自筹资金 52,940 亿元，下降 19.10%；定金及预收款 49,289 亿元，下降 33.30%；个人按揭贷款 23,815 亿元，下降 26.50%。

（2）行业前景

从房地产需求来看，城镇化带来的新增城市人口的购房需求对销量仍有一定支撑，但人口结构和房地产政策长效机制的推进将对需求端产生负面影响，长期需求将逐步走弱。从短期需求来看，短期各线城市房地产市场面临突出的调整压力，但随着宏观环境缓和，延期释放的置业需求将逐渐回归市场，而三四线城市被压制的返乡置业需求难以得到有效弥补，全年三四线城市市场规模调整压力较大。

2022 年 3 月，国务院金融委会议表明，要及时研究和提出有效防范化解房地产企业风险的应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施，促进房地产市

场平稳健康发展。2022 年 5 月，上海发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，提出了 8 个方面、50 条助企纾困新政策，其中针对房地产行业，需求端、房企端、土地端以及城市建设、基础设施融资支持等方面提出多方位支持。在 2022 年 11 月的国常会上，再次提出要促进房地产市场健康发展，表明稳增长意图，房地产市场有望得到改善。

（3）行业政策

自 2005 年第一轮真正意义上的房地产调控以来，随着宏观经济形势不断变化，房地产政策作为重要的宏观调控工具也经历了 4 轮完整的“收紧-放松”的周期。

第一轮收紧（2005 年-2008 年金融危机前）：受益于外贸+内需增长模式，2005-2007 年初，经济呈现高增长、低通胀的良好态势，直到 2007 年下半年通胀开始抬头，股市、房市均出现快速上涨。国务院先后发布“老国八条”、“新国八条”、“国六条”等房地产调控政策，按揭贷款首付比例和利率、房屋交易环节税费首次成为房地产调控工具。

第一轮放松（2008 年金融危机-2009 年）：2008 年为对冲国际金融危机对中国经济带来的负面影响，政府先后采取了降低首付比例和按揭贷款利率、减免交易环节税负、调低房地产开发项目的最低资本金比例等措施刺激房地产行业。

第二轮收紧（2009 年底-2011 年底）：2009 年随着四万亿及一揽子刺激政策推出后，宏观经济 V 形反转，通胀和经济过热风险提升，房价也出现快速上涨，2009 年底“国四条”提出标志着房地产调控政策转向收紧。

第二轮放松（2011 年底-2012 年）：稳增长压力下，部分地方政府开始微调房地产政策。主要做法包括上调普通住宅标准、放松公积金贷款上限等。

第三轮收紧（2013 年）：房价从 2012 年 6 月开始持续反弹，热点城市不断涌现“地王”。2013 年 2 月国务院办公厅发布“国五条”，要求已实施限购且房价上涨压力较大的城市，要进一步从严调整限购措施。

第三轮放松（2014-2016 年初）：2014-2015 年，稳增长压力不断加大，房地产库存快速累积，部分城市房价有下行压力。稳增长和去库存双重压力下二三线城市陆续放松限购政策，中央最终也放松限贷政策，出台降低首付比例和

交易环节税负等措施。

第四轮收紧（2016-2018 年上半年）：供给侧改革和金融防风险成为宏观政策的主线。核心一二线城市房价出现快速上涨的现象，中央重新收紧房地产政策。本轮调控收紧强调“因城施策”，各地纷纷出台限购、限贷、限价、限售等措施，调控力度之严、调控手段之丰富空前。

第四轮放松（2018 年底至 2019 年上半年）：随着中美贸易战不断升级，叠加前期金融去杠杆的影响，经济下行压力不断加大。“因城施策”的政策基调下，部分城市开始对限购、限售等政策进行松动。

第五轮收紧（2019 年 5 月中旬至今）：5 月中旬银保监会出台《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（简称“23 号文”）后，由于监管叫停了 4 种变相为不满足“四三二”条件的房地产项目融资输血的做法，房地产信托市场开始迅速降温。

进入 2020 年以来，2020 年政府工作报告显示坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调没有变化。2021 年三季度以来，中央关于资金流向房地产行业的这一态度出现了些微变化，主要是呼吁金融机构支持购房者和开发商合理的资金需求，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。2022 年年末，多项重磅政策落地，尤其是供给端政策支持力度明显加大。央行和银保监会联合发布 254 号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面，共计 16 条具体举措。

表：2012 年以来出台的主要房地产调控政策和文件

政策或文件	发布机构	主要内容	发布时间
温家宝答中外记者会	温家宝总理	中国房价还远远没有回到合理价位，调控不能放松。要保持房地产长期平稳和健康发展，使房价与居民的收入相适应。此外，还应充分发挥市场配置资源的基础性作用来调控房价，并配合政府的宏观调控。	2012.03.13
政府工作报告	国务院	严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。	2012.03.16
《闲置土地处置办法》	国土资源部	未动工开发满一年的闲置土地，按照土地出让或划拨价款的20%征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，经批准后，无偿收回国有建设用地使用权。	2012.06.08

政策或文件	发布机构	主要内容	发布时间
《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》	财政部	将采取投资补助或贷款贴息方式支持企业参与公共租赁住房建设运营管理。	2013.01.05
“国五条”	国务院	研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议提出了完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划和加强市场监管等五个方面的政策措施，并强调加快形成引导房地产市场健康发展的长效机制。	2013.02.21
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	要求继续做好房地产市场调控工作，对2月20日国务院常务会议出台房地产市场调控五项政策措施进一步细化。	2013.03.02
《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》	国务院转批发改委	《意见》提出扩大个人住房房产税改革试点范围。	2013.05.25
新一轮调控政策	上海、广州、深圳、北京等地方政府	收紧限购政策及加大土地供应。	2013.11
《关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》	住建部、民政部、国土资源部	根据《通知》，凡新建商品房小区，必须按人均用地不小于0.1平方米的标准，配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设，同步交付使用。	2014.02.18
《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对土地管理面临的新形势，充分吸收地方经验，对土地集约利用进行了归纳好提升。	2014.06.06
《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住房，对发展住房公积金个人住房贷款业务有关问题发出通知。	2014.10.24
《关于调整中央国家机关住房公积金存贷款利率的通知》	中央国家机关住房公积金管理中心	下调个人住房公积金贷款各期限档次利率。	2015.03.19
《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	加大棚改力度，启动三年计划创新融资方式，多渠道融资。	2015.07.01
降低首付比例政策	央行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。	2016.02.02
房地产交易环节	财政部	关于契税政策，对个人购买家庭唯一住房、面积为90	2016.02.17

政策或文件	发布机构	主要内容	发布时间
契税、营业税优惠政策		平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。 关于营业税政策，个人购买不足2年的住房对外销售时，全额征收营业税；个人购买2年以上（含2年）的住房对外销售时，免征营业税。	
限购限贷政策	上海、广州、深圳、北京等地方政府	2016年3月，上海深圳升级限购限贷政策，其中上海外地户籍人员购房要求连续缴纳社保年限由2年提高到5年，深圳由1年提高到3年。2016年9月，核心一二线城市大面积出台限购限贷等调控政策，标志着调控正式进入新一轮紧缩周期。2017年3月，北京、广州、天津、郑州、成都、杭州、厦门等城市进一步升级限购限贷，此后调控政策继续向三四线城市扩散。	2016-2017
因城施策	中央经济工作会议	年底中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。	2018年底
关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知	银保监会	不得向四证不全、开发商/股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。严查资金通过各类影子银行渠道违规流入房地产领域。	2019.05.17
《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）试点工作的通知》	中国证监会、国家发展改革委	明确了基础设施 REITs 试点的基本原则、试点项目要求和试点工作安排。	2020.04.30
2020年政府工作报告	国务院	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。	2020.05.22
房地产工作座谈会	国务院	坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。	2020.07.24
房地产贷款集中度管理制度	中国人民银行、银保监会	在我国境内设立的中资法人银行业金融机构，其房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比不得高于人民银行、银保监会确定的相应上限。	2021.01.04
土地供应“两集中”新规	自然资源部	重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应。	2021.02.26
坚持“房住不炒”	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。	2021.04.30
房住不炒，因城施策	中央经济工作会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。	2021.12.10
稳妥有序开展房地产项目并购贷款	央行、银保监会	要求银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业	2021.12.20

政策或文件	发布机构	主要内容	发布时间
款业务		务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。加大债券融资的支持力度。支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务，提高发行效率。鼓励银行业金融机构投资并购债券、并购票据等债务融资工具。	
防范化解房地产市场风险	六部委	国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后，央行开会表示，坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险。银保监会强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。证监会表示，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。	2022.03.16
因地制宜完善房地产政策	中共中央政治局会议	支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。	2022.04.29
《上海市加快经济恢复和重振行动方案》	上海市地方政府	促进房地产开发投资健康发展，建立房地产项目前期审批绿色通道，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延3个月缴纳。完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。	2022.05.29
促进房地产市场健康发展	国务院常务会议	落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策，指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展。	2022.11.22
《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	央行、银保监会	全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。	2022.11.23
《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》	央行、银保监会	从 2022 年第四季度开始，各城市政府可以在每个季度末月对当地新建商品住宅销售价格进行动态评估。如果评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均下降，地方政府可以阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均上涨，则应恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。	2023.01.05
2023年政府工作报告	国务院	（1）有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展； （2）加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。	2023.03.05

（4）竞争格局

行业集中度进一步提升：2019 年，中国房地产行业百强企业市场份额已超六成，前十企业市场份额达 27.70%，行业集中度进一步提升。2019 年，百强房地产企业销售总额、销售面积分别达 98,179.30 亿元、72,458.30 万平方米，同比增长 16.30% 和 13.50%，销售额市场份额稳步上升至 61.50%，较上年提高 5.2 个百分点。2020 年，房地产行业集中度进一步提升，共 166 家房企跻身百亿军团，销售额平均增速 14.40%；前十房企全合计销售 4.87 万亿元（全口径），其中碧桂园、恒大、万科均超过 7,000 亿元。2020 年以前，房地产企业违约事件呈现点状分布，但自 2020 年下半年以来，房地产企业违约风险事件逐步集中爆发。房企违约、风险事件由原来的规模尾部化、经营重资产化、分布点状化演变为与规模不再强相关，以及与高周转不再强相关。随着房地产行业销售下行期的到来，叠加盈利能力持续承压，融资环境维持紧缩，房地产行业内部分化将持续加剧，出清或将加速。

2021 年，房地产行业集中趋势得到延续。销售金额排名前 10、前 50、前 100 的房地产企业全行业销售份额占比分别为 30%、65%、83%，各梯队市场份额均有不同比例上升。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

2、物流行业分析

（1）行业发展现状

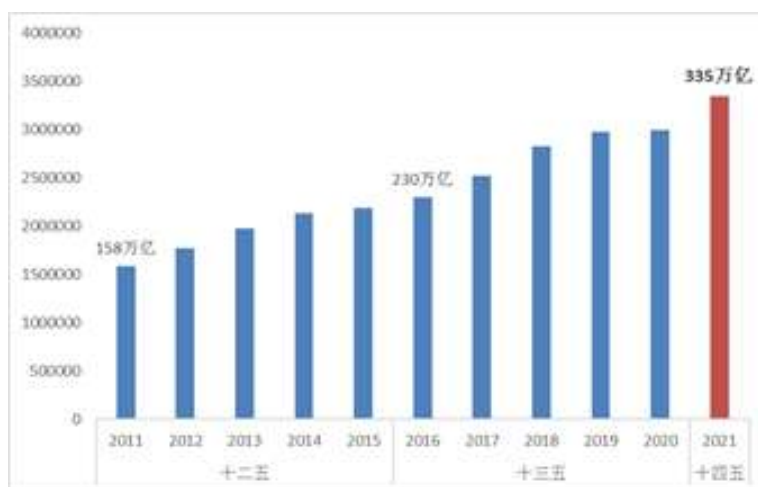
物流业是我国新兴的经济增长点，已成为国民经济的重要组成部分。在我国，物流业起步较晚，但近年来，其发展水平显著提高，我国物流业不仅加强了物流企业信息化建设、提高了物流企业运作效率，还将传统运输、仓储、货代企业向现代物流企业转型，形成了多种所有制、多种服务模式、专业化细分的一批新型的物流企业我国物流业的核心市场群体正在形成。

2020 年全国社会物流总额 300.10 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.50%。分季度看，一季度、上半年和前三季度增速分别为 -7.30%、-0.50% 和

2.00%，物流规模增长持续恢复，四季度增速回升进一步加快。物流业总收入保持增长。2020 年，物流业总收入 10.50 万亿元，同比增长 2.20%。物流业总收入增速自三季度由负转正，四季度以来呈现加速回升态势，恢复至上年水平。

2021 年，物流需求规模再创新高，社会物流总额增速恢复至正常年份平均水平。全年社会物流总额 335.20 万亿元，是“十三五”初期的 1.50 倍。按可比价格计算，同比增长 9.20%，两年年均增长 6.20%。从年内走势看，由于受宏观环境和上年同期基数较高等因素影响，走势前高后低。一季度同比增长 24.20%，上半年增长 15.70%，前三季度增长 10.50%。

2022 年全国社会物流总额 347.60 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.40%，物流需求规模再上新台阶，实现稳定增长。物流总额稳步增长，表明其服务保障能力有所提升。从构成看，工业品物流总额 309.20 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.60%；农产品物流总额 5.30 万亿元，增长 4.10%；再生资源物流总额 3.10 万亿元，增长 18.50%；单位与居民物品物流总额 12.00 万亿元，增长 3.40%；进口货物物流总额 18.10 万亿元，下降 4.60%。



图：2011-2021 年社会物流总额（单位：亿元）

社会物流总额与 GDP 对比来看，与 2018、2019 年不同，2020 年以来社会物流总额增速持续高于 GDP 增长，物流需求系数持续提升，生产、出口、消费等实物物流恢复保持良好势头，实体经济是物流需求复苏的主要支撑。

从社会物流总额结构看，物流需求结构随经济结构调整、产业升级同步变化。工业物流总体稳中有进，国际进口物流下行压力较大，民生消费物流保持平稳增长。产业升级带来的高技术制造物流需求发展趋势向好，引领带动作用

增强。

创新动能有效增强，工业制造物流需求总体稳定。2022 年工业品物流总额同比增长 3.60%，其中制造业中出口相关以及高新制造业物流需求发展较好，全年装备制造业、高技术制造业物流总额比上年增长 5.60%、7.40%，增速高于全部工业平均水平 2.00、3.80 个百分点，是工业物流恢复的主要拉动力。

进口物流领域缓中趋稳，2022 年进口物流整体处于较低水平，按可比计算全年进口物流总额同比下降 4.60%。从环比看，四季度在部分工业产业恢复加快、国际供应链修复等积极因素带动下，进口物流量整体较三季度略有改善，同比增速由负转正，小幅增长 0.3%。

民生领域物流需求稳定增长。2022 年，全年单位与居民物品物流总额同比增长 3.40%，保持平稳增长。其中电商物流需求韧性较强，实物商品网上物流额增速超过 6%，我国依然是全球第一大网络零售市场，超大规模市场优势成为支撑民生物流的重要动力。

（2）行业发展前景

智慧物流：大数据作为国家战略，“十三五”期间将受到政策重点扶持。在物流行业等需求的推动下，大数据产业迎来年均逾 100%的增长率，市场规模将达百亿级别，基于物联网大数据的智慧物流将是现代物流的发展方向。

绿色物流：物流行业是能耗大户，特别是近几年“雾霾”深重，对物流业绿色低碳发展的要求十分迫切。而随着电商、外卖行业的大发展，快递、外卖包装引发的环境污染问题更为严峻。努力减轻物流运作的资源和环境负担，兼顾自身发展与生态文明的要求成为企业寻求可持续发展的必选项。

开放共享：在“一带一路”战略中，物流业一直发挥着引领和支撑作用。加快走出去，也是我国物流企业构建核心竞争力的重要内容之一。物流企业配合“一带一路”战略，正在不断加大沿线网点布局与建设，我国还加入了国际公路运输公约，为沿线国家通关提供便利条件；“一带一路”战略更给区域物流大发展带来前所未有的机遇，特别是西部地区正在建设成新一批区域物流枢纽等。走出去发展，已成为我国物流行业发展壮大的必由之路。另一方面，在当前共享时代下，如何通过共享物流资源实现整个物流体系的资源优化配置，从而提高物流系统效率已有物流企业积极尝试。也将成为企业商业模式创新的一

个重要领域。

（3）行业政策

我国于 2001 年加入世界贸易组织（WTO），这在使改革开放进一步深化的同时，也标志着我国现代物流业掀开了发展大幕。十多年来，在政府重视和政策的支持下，我国物流业发展环境明显好转，中央和地方政府相继出台了支持物流业发展的规划和政策，为物流业健康持续发展提供了良好的机遇。

2009 年 3 月国务院发布首个《物流业调整和振兴规划》（国发[2009]8 号），明确了物流业的产业内涵与产业地位，对于促进物流业自身平稳较快发展和产业调整升级具有重要意义。

2011 年 6 月，国家发改委颁布的我国《产业结构调整指导目录（2011 年本）》中，将物流业、邮政业等纳入了鼓励发展的产业目录。交通运输部，商务部，工信部等分别出台“十二五”《规划纲要》，支持物流业的发展。由 34 个部门制定的《服务贸易发展“十二五”规划纲要》明确指出了 30 个要重点支持的领域，其中物流板块占据 7 大领域。

2011 年 6 月，温家宝总理主持国务院常务会议专题研究支持物流业的发展。8 月，国务院办公厅发布《促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办【2011】38 号），简称“物流国九条”，为物流企业应对仓储成本上涨和市场供需不平衡等问题，起到了积极的作用。

2012 年，各有关部门为落实“物流国九条”做了大量工作。国家发改委、铁道部、交通运输部等多部门出台政策，鼓励和引导民间投资进入物流相关领域。国家发改委起草编制《物流园区发展专项规划》和《应急物流发展专项规划》；财政部出台物流企业土地使用税减半征收政策，将物流业纳入营业税改征增值税试点范围，扩大营业税差额纳税试点；交通运输部开展收费公路清理工作，积极推广甩挂运输，支持公路枢纽型物流园区建设；商务部启动现代物流技术应用和共同配送综合试点，提出仓储业转型升级指导意见；铁道部实施货运组织改革，试行“实货制”运输组织方式；工业和信息化部推进工业物流和物流信息化发展；海关总署推进特殊监管区域改革发展。各地政府出台规划和配套政策，积极落实“物流国九条”也有新的进展。

2013 年初的中央经济工作会议确定了我国 2013 年经济工作继续保持“稳中

求进”的总基调，物流业将以降低全社会物流总成本、提高物流运行效率为中心，进一步树立整合理念，促进结构调整，加大转型力度，提高服务水平和增长质量，全面推动我国物流业的持续健康发展。

2014年3月5日，在第十二届全国人民代表大会第二次会议上，国务院总理李克强作了《政府工作报告》多项重点工作涉及物流业，对物流市场的导向作用明显。其中特别提到促进物流配送、快递业和网络购物发展，物流业作为扩大内需的重要支撑，将受到政府普遍关注。

2015年8月13日，国家发展改革委发布《关于加快实施现代物流重大工程的通知》（以下简称“通知”），要求多措并举推动现代物流发展。通知明确到2020年，全社会物流总费用与国内生产总值的比率在目前16.60%的基础上再下降1个百分点，物流业对国民经济的保障和支撑作用进一步增强。《通知》要求，各省（区、市）多渠道增加对现代物流重大工程项目的投入，引导银行业金融机构加大对物流企业的信贷支持，为重大项目建设提供更便利的融资服务。《通知》提出，加快推进现代物流重大工程建设的实施安排，主要包括建设联通国际国内的物流大通道、打通长江经济带地区多式联运通道等六大任务。

2015年10月29日，国家标准化管理委员会联合国家发展和改革委员会、工业和信息化部、交通运输部、商务部、海关总署、国家邮政局、中国物流与采购联合会等共同编制《物流标准化中长期发展规划（2015-2020年）》（以下简称《规划》）。《规划》提出了六项主要任务，并按照目前物流标准现状，确定了重点开展、大力推进以及积极探索的基础类、通用类、专业类物流标准制修订重点领域，从目前物流标准实施存在着“用”的不到位、使用效果差等实际问题出发，以提高物流标准的实际应用效果为目的，选取了目前物流行业发展中有迫切需求、需要多部门协同推进以及基础性的标准化工作，确定了包括托盘标准应用推广、多式联运、冷链物流、物流信用、物流信息、电子商务物流、物流服务标准化试点、物流标准国际化培育以及物流标准化基础能力建设等重点开展的九项标准化工程。《规划》在“重点工程”中同时提出了每项工程的牵头单位和参加单位，旨在能使标准化工作真正落地，有效落实，并能通过标准化工程的落实，形成有效的标准化协同机制。

2016年8月，国家发改委发布《“互联网+”高效物流实施意见》，《意见》

要求推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，促进物流相关信息特别是政府部门信息的开放共享，夯实“互联网+”高效物流发展的信息基础，形成互联网融合创新与物流效率提升的良性互动。

2016年12月，商务部、中央网信办、发改委发布《电子商务“十三五”发展规划》，提出创新仓储、运输及配送模式，加强智能冷链物流体系建设，大幅提高配送效率。加大城乡之间仓储配送、冷链物流等和农林地区物流服务站基础设施投入力度。鼓励骨干快递企业拓展服务领域，健全仓储、冷链、运输、供应链管理 etc 能力。

2017年4月，国务院发布《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》，提出健全冷链物流标准和服务规范体系，完善冷链物流基础设施网络，鼓励冷链物流企业经营创新，提升冷链物流信息化水平，加快冷链物流技术装备创新和应用，加大行业监管力度，创新管理体制机制，完善政策支持体系等。

2018年1月，国务院发布《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》，要建设现代化农产品冷链仓储物流体系，打造农产品销售公共服务平台，支持供销、邮政及各类企业把服务网点延伸到乡村。

2020年6月2日，国家发改委、交通运输部发布《关于进一步降低物流成本实施意见》，提出进一步降低物流成本、提升物流效率、加快恢复生产生活秩序。其中提出六个方面政策措施：深化关键环节改革，降低物流制度成本；加强土地和资金保障，降低物流要素成本；深入落实减税降费措施，降低物流税费成本；加强信息开放共享，降低物流信息成本；推动物流设施高效衔接，降低物流联运成本；推动物流业提质增效，降低物流综合成本。

2021年是“十四五”规划的开局之年，党中央、国务院高度重视构建现代物流体系，物流产业地位稳中有升。交通部、发改委、商务部、农业农村部等多部委针对我国物流产业的发展规划、体系构建、组织管理、服务标准等多个方面密集出台了一系列政策，为我国物流产业健康发展提供了坚实的政策保障。党中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》，提出到2035年要建成“全球123”快货物流圈，国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达。国务院印发《2030年前碳达峰行动方案》，交通运输绿色低碳行动纳入

“碳达峰十大行动”。《“十四五”现代流通体系建设规划》对现代流通体系建设进行了战略性布局、系统性谋划，提出一系列可操作、可落地的重点任务，为进一步扩大流通规模，提高流通效率，推动流通领域创新，激发流通企业活力提供有力支撑。《“十四五”冷链物流发展规划》提出到 2025 年布局建设 100 个左右国家骨干冷链物流基地，同时针对冷链物流“最先一公里”和“最后一公里”等行业难题提出了科学可行的指导方案，规划提出打造“三级节点、两大系统、一体化网络”的冷链物流运行体系。国家发展改革委发布“十四五”首批国家物流枢纽建设名单，国家物流枢纽增至 70 家，支持重大物流基础设施互联成网，形成枢纽经济新增长极。国办印发《推进多式联运发展优化调整运输结构工作方案》提出到 2025 年，多式联运发展水平明显提升，基本形成大宗货物及集装箱中长距离运输以铁路和水路为主的发展格局，全国铁路和水路货运量比 2020 年分别增长 10% 和 12% 左右，集装箱铁水联运量年均增长 15% 以上，运输结构调整进入新阶段。

（4）竞争格局

物流行业目前参与者较多，行业集中度较低，市场化程度较高，竞争较大。按目前我国物流行业的竞争特点，目前行业中主要有三种类型的参与竞争者：第一类是大型国有物流企业；第二类是国外大型物流企业；第三类是民营物流企业。

具体情况如下表所示：

表：物流行业竞争格局

类别	代表企业	优势	劣势
国有物流企业	中外运、中远海物流、中邮物流、中国储运	规模较大，业务较全面；资本实力较雄厚；品牌知名度高	国际网络薄弱；发展战略较不清晰
国外大型物流企业	DHL 、 SCHENKER 、 KUEHNE&NAGEL 、 PANALPINA	规模较大，业务较全面；有先进的管理和技术；拥有覆盖全球主要国家和地区的网络	本土客户关注度较低
民营物流企业	怡亚通、飞马国际、华鹏飞、欧浦钢网、嘉友国际	机制灵活，市场反应速度较快；在细分市场有较强的竞争力	企业规模较小，区域性特点较为明显；国际网络较为薄弱

2022 年，物流企业竞争力提升，行业集中度提高。物流产业经受了国际严峻环境和国内宏观环境等多重考验，服务能力有所增强，头部企业竞争力提升。

截至 2022 年末，全国 A 级物流企业超过 8,600 家，50 强物流企业收入近 2 万亿元，入围门槛较上年提高 20 亿元。其中，多家企业收入规模超千亿元。

（二）发行人行业地位

农房集团作为发行人房地产板块业务主体，是国有控股的大型房地产开发企业，拥有国家房地产开发一级资质。2007-2009 年，农房集团在《中国房地产百强企业研究报告》中分别排名第 30 位、第 28 位和第 27 位；2011-2014 年农房集团在《中国房地产百强企业研究报告》中稳健性排名连续四年进入 TOP10；公司多年来一直稳居上海房企前列，2011 年 7 月，由上海房地产行业协会组织支持的《2009-2010 年上海房地产开发企业 50 强研究报告》中，农房集团荣获上海房地产开发企业 50 强第 6 位；2014 年获“2014 中国房地产开发企业 50 强”并荣膺“2014 中国房地产开发企业稳健经营 10 强”，以及上海市“五星级诚信创优企业”。2019 中国房地产百强企业发行人位列第 58 位，蝉联“中国房地产百强企业”。2022 年发行人蝉联“中国房地产百强企业”称号。

（三）发行人竞争优势

1、长期重视产品质量和技术创新，产品具有较强的市场竞争力

农房集团制定了健全的设计、监理、工程地质勘察、招标代理、施工、材料设备供应、质量检测等工作流程，加强房地产项目过程管理，严格筛选设计单位、施工单位、监理单位和材料供应商。同时，农房集团一贯注重规划、建筑设计和施工的技术创新，在建筑规划、建筑风格、建筑结构、景观设计、地下空间利用等方面均形成了农房集团独特的创新构思。

2、坚持稳健经营的理念，有利于化解行业波动的风险

自成立以来，农房集团一贯坚持稳健经营原则，并将其贯穿于整个公司的发展战略、产品经营、成本控制等各个方面。农房集团根据自身的土地储备情况，在房地产价格快速上涨时不购置土地或少量购置土地；在房地产价格向下波动的时候，在其他房地产企业以相对高价取得土地的同一地域以较低的价格购置相邻地块，从而可以在产品定价方面获得较大的弹性空间，一旦房地产市场价格出现向下波动的趋势，农房集团经营压力相对较小。

3、拥有实战经验丰富、具有战略眼光的经营管理团队和专业的人才队伍

房地产业务开展过程中需要整合多种资源，因此，高管团队的经营管理水平对房地产企业的发展往往起着关键性的作用。农房集团是一家有着二十多年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年大浪淘沙般的市场化发展历程中，农房集团逐渐培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、项目运作经验丰富、具备战略发展眼光的经营管理团队。农房集团的董事、总裁、副总裁等高级管理人员均具有多年的工程建设、市场营销、资本运作或财务管理等领域的工作经验。

4、拥有光明食品集团的大力支持

发行人作为光明食品集团地产开发板块的骨干企业，能够充分享受控股公司光明食品集团在全国的资源。一方面，光明食品集团历史上与上海周边以及华北、东北、西北等地区有过长期合作，借助光明食品集团在当地的良好口碑，能够为发行人在当地建立房地产开发合作取得便利。另一方面，发行人还可承担光明食品集团部分市内优质土地资源开发任务，为光明集团的进一步发展提供了有利条件。

5、发行人物流行业资源优势

海博物流在冷链物流行业具有明显的资源优势，申宏冷藏拥有 4 万吨冷库，在上海排名第二，并有专业配套的冻品交易市场相辅，形成了独有的盈利模式。西虹桥冷链物流园项目被列为 2014 年上海市重大建设工程项目，2014 年底被市重大办推荐为市文明工地，并获得国家发改委农产品冷链物流项目及上海市农委进口加工设备相关补贴及支持。

按照“明确定位，加快发展，整合资源，协同联动”的要求，发行人冷链物流板块形成以自营贸易为龙头，加工、仓储、冷链物流业务为支撑的格局。

（四）公司经营方针及战略

在国家经济发展和行业发展新形势下，公司依托国资背景优势，围绕长三角区域一体化、上海自贸新片区、长江经济带、崇明世界级生态岛、城市更新以及冷链体系打造等国家战略和政策，围绕光明食品集团“稳中求进，高质量发展”的主基调，融入上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局，围绕成为“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，回归上海、回归主业、回归效益，聚焦“深耕上海，辐

射长三角”的战略格局，以“脱胎换骨、凤凰涅槃、光明情怀”的战略变革精神，着力调结构、降杠杆、优模式，通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，积极培育创新业务，改善资产负债结构，增强抗风险能力，打造具有光明食品集团产业基因的城市建设运营集成服务商。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

（二）预售资金监管情况核查

截至 2023 年 9 月末，发行人受监管的预售房款共 28,743.92 万元，具体情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人预售资金监管情况

单位：万元

项目名称	监管资金规模	资金用途
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	984.39	支付本项目工程款、税费等
山东菏泽平土房地产有限公司	2,427.47	支付本项目工程款、税费等
上海临皓置业有限公司	25,332.06	还贷款、支付本项目工程款、税费等
合计	28,743.92	

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本章的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2020-2022 年经审计的财务报告详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，编制财务报表。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020-2022 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2021]第 ZA11566 号、信会师报字[2022]第 ZA11645 号以及信会师报字[2023]第 ZA11153 号标准无保留意见的审计报告。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2020 年度会计政策变更

1) 财政部于 2019 年 7 月发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号——收入〉的通知》（财会[2017]22 号），本年度公司执行上述规定的主要影响如下表：

表：执行新收入准则对公司的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
资产负债表中“存货”重分类为“应收账款”、“合同资产”、“合同负债”	按照财政部要求	存货增加：11,436,800.71 元； 应收账款减少：1,151,840.14 元； 合同负债增加：10,284,960.57 元。	无影响
资产负债表中“预收账款”重分类为“合同负债”	按照财政部要求	预收账款减少：13,159,536,785.31 元； 合同负债增加：13,159,536,785.31 元。	无影响

2020 年度，公司执行新收入准则对财务报表相关项目的影响如下：

表：执行新收入准则对财务报表的影响

受影响的资产负债表项目	对 2020 年度发生额的影响金额（元）	
	合并	母公司
合同资产	15,928,099.19	-
应收账款	-15,928,099.19	-
其他流动资产	89,325,694.82	-
预收款项	-19,015,245,511.44	-
合同负债	17,529,092,257.39	-
其他流动负债	1,486,153,254.05	-
递延所得税负债	21,504,104.56	-

表：执行新收入准则对财务报表的影响（续）

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额（元）	
	合并	母公司
营业收入	-1,263,899,613.97	-
营业成本	-1,143,568,062.03	-
销售费用	-84,238,716.17	-
税金及附加	-5,086,978.65	-
所得税费用	-8,578,783.42	-
净利润	-22,427,073.69	-

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

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同

时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)，自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理。并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

发行人作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 246.79 万元。

发行人作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 2,332.05 万元。

(2) 2021 年度会计政策变更

1) 财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

① 本公司作为承租人：

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

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产：与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租

赁选择采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率（加权平均值：3 年（含）以内 4.5350%，3 年以上 5.1680%）来对租赁付款额进行折现。

表：执行新收入准则下的租赁负债

单位：元

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	160,783,142.20
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	130,666,539.04
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	130,666,539.04
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	

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

②本公司作为出租人：

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

表：执行新收入准则对公司的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	法定会计政策变更	预付账款：-4,322,545.87 元； 使用权资产：175,721,790.43 元； 租赁负债：141,455,636.07 元； 一年到期的非流动负债：29,943,608.49 元。	使用权资产：24,021,545.80 元； 租赁负债：17,177,291.29 元； 一年到期的非流动负债：6,844,254.51 元。

2) 财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”)，自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

解释第 14 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会〔2021〕9 号)，自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新

新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

4) 财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”)，“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。

解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 2022 年度会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号)，再次对允许采用

简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

《关于调整适用范围的通知》未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日(无论发生在等待期内还是结束后)，应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处

理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）2023 年 1-9 月会计政策变更

1）执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，该规定对本公司无影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正。

（三）合并范围重大变化

1、2020 年度合并报表范围变化及其原因

2020 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 6 家，不再纳入合并范围的子公司 6 家。具体如下：

表：2020 年末发行人不再纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	原因	原持股比例 (%)	业务性质
1	上海新世纪大厦发展有限公司	协议转让	100.00	房地产
2	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	增资扩股	70.00	房地产
3	宁波明科置业有限公司	增资扩股	50.00	房地产
4	上海华都大厦有限公司	注销	100.00	房地产
5	农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	注销	78.00	房地产
6	农工商房地产集团杭州萧山置业有限公司	注销	100.00	房地产

表：2020 年末发行人新纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	原因	持股比例 (%)	业务性质
1	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	同一控制下企业合并	70.00	房地产
2	桐庐飘鹰置业有限公司	同一控制下企业合并	100.00	房地产
3	上海明博置业有限公司	新设	100.00	房地产
4	上海汇琪置业有限公司	新设	100.00	房地产
5	重庆明悦摩码置业有限公司	新设	51.00	房地产
6	常州天宸房地产开发有限公司	签署补充协议取得控制权	34.00	房地产

2、2021 年度合并报表范围变化及其原因

2021 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 4 家，不再纳入合并范围的子公司 7 家。具体如下：

表：2021 年末发行人不再纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	原因	原持股比例 (%)	业务性质
1	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	转让	100.00	农业技术开发等
2	上海明博置业有限公司	转让	100.00	房地产
3	上海东茗房产有限公司	注销	100.00	房地产
4	武汉华都商业管理有限公司	注销	100.00	商业管理咨

				询
5	农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	注销	93.00	房地产
6	上海临光置业有限公司	注销	90.00	房地产
7	上银光明地产购房尾款资产支持专项计划	清算退出	注	结构化主体

注：2019 年 1 月上银光明地产购房尾款资产支持专项计划正式成立，专项计划募集专用账户实际收到认购资金 7 亿元，其中，优先级 A1 级资产支持证券发行规模 2 亿元，优先级 A2 级资产支持证券发行规模 4.5 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.5 亿元全部由本公司认购，故公司于 2019 年起将其纳入合并财务报表范围。根据专项计划《标准条款》的相关约定，该专项计划于 2021 年 1 月终止挂牌转让，并于 2021 年 6 月完成清算。故本公司于 2021 年末不再将上述资产支持计划纳入合并财务报表范围。

表：2021 年末发行人新纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	原因	持股比例（%）	业务性质
1	上海临皓置业有限公司	新设	100.00	房地产
2	上海光明亿佳科技服务有限公司	新设	60.00	物业管理
3	上海志胜置业有限公司	新设	100.00	投资公司
4	上海临光置业有限公司	新设	90.00	房地产

3、2022 年度合并报表范围变化及其原因

2022 年，公司无新纳入合并报表范围的子公司，不再纳入合并范围的子公司 5 家。具体如下：

表：2022 年末发行人不再纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	原因	原持股比例（%）	业务性质
1	余姚中珉置业有限公司	表决权比例下降，无法形成控制	25.00	房地产
2	重庆明悦摩码置业有限公司	权力机构表决需一致同意，无法形成控制	51.00	房地产
3	上海周航房产有限公司	注销	100.00	房地产
4	临沂明丰置业有限公司（注）	注销	50.00	房地产
5	浙江明佑置业有限公司	注销	93.00	房地产

注：临沂明丰置业有限公司由下属子公司上海虹阳持有其 50% 股权，该公司小股东程

义生持有其 10% 股权，由于小股东程义生与上海虹阳为一致行动人，故表决权比例可达 60%。

4、2023 年 1-9 月合并报表范围变化及其原因

2023 年 1-9 月，公司无新纳入合并报表范围的子公司，不再纳入合并范围的子公司 2 家。具体如下：

序号	企业名称	原因	原持股比例 (%)	业务性质
1	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	注销	100.00	房地产
2	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	注销	94.00	房地产

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	526,617.50	734,268.71	791,127.40	935,683.32
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	220,658.62	159,015.28	126,428.13	75,282.94
应收款项融资	-	-	1,008.15	3,484.00
预付款项	329,507.82	322,116.02	315,674.59	256,487.63
其他应收款	726,021.17	730,254.49	812,555.78	897,433.45
存货	4,036,135.80	4,268,569.34	4,911,402.93	6,042,929.44
合同资产	2,829.20	2,920.26	2,674.63	1,592.81
一年内到期的非流动资产	-	-	-	501.00
其他流动资产	95,222.88	79,017.19	138,282.68	188,878.31
流动资产合计	5,936,993.00	6,296,161.29	7,099,154.30	8,402,272.89
非流动资产：				

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期股权投资	222,971.10	190,682.60	170,068.83	169,476.81
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00
投资性房地产	5,495.26	5,728.33	6,434.58	6,764.60
固定资产	77,975.26	80,062.23	83,662.13	57,496.88
在建工程	55,915.16	53,978.69	44,196.55	82,238.77
使用权资产	9,730.93	11,631.90	15,355.64	-
无形资产	56,596.01	57,501.51	56,471.61	46,416.66
商誉	23.06	23.06	23.06	23.06
长期待摊费用	2,541.15	3,334.98	2,730.01	5,338.36
递延所得税资产	41,117.57	41,566.56	34,415.36	45,211.66
其他非流动资产	7,104.27	9,084.57	9,148.91	6,775.46
非流动资产合计	479,479.77	453,604.42	422,516.66	419,752.27
资产总计	6,416,472.77	6,749,765.71	7,521,670.96	8,822,025.16
流动负债：				
短期借款	59,031.90	75,537.78	1,106,059.43	1,119,993.62
应付票据	-	-	168.70	96.00
应付账款	758,601.34	968,197.77	863,632.08	879,129.99
预收款项	2,345.50	1,099.19	1,631.52	1,387.66
合同负债	534,203.03	633,066.82	1,146,303.45	1,752,909.23
应付职工薪酬	4,323.35	8,831.12	10,026.84	12,258.58
应交税费	90,043.18	104,521.33	147,582.26	134,383.52
其他应付款	524,615.41	574,914.53	625,132.37	607,282.58
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	79,980.17	396,709.33	503,600.84	795,871.93
其他流动负债	116,353.50	113,084.16	99,308.92	227,699.97
流动负债合计	2,169,497.39	2,875,962.03	4,503,446.41	5,531,013.07
非流动负债：				
长期借款	2,476,336.10	2,350,743.00	1,132,910.00	1,495,575.46
应付债券	550,000.00	310,000.00	470,000.00	280,000.00
租赁负债	8,271.27	10,172.67	10,257.93	-
长期应付职工薪酬	64.43	64.43	106.59	139.88
预计负债	441.07	445.36	510.68	27,205.30
递延所得税负债	19,732.44	22,993.16	23,198.04	22,055.85

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
递延收益	2,540.56	2,584.28	2,537.90	2,452.62
其他非流动负债	1,599.63	1,599.63	1,582.78	1,566.75
非流动负债合计	3,058,985.50	2,698,602.53	1,641,103.91	1,828,995.86
负债合计	5,228,482.89	5,574,564.56	6,144,550.32	7,360,008.93
所有者权益：				
股本	222,863.67	222,863.67	222,863.67	222,863.67
其它权益工具	-	-	168,980.00	293,230.00
资本公积	127,180.69	127,180.69	127,517.31	128,709.64
盈余公积	84,432.92	84,432.92	79,796.98	70,535.47
未分配利润	644,553.96	645,499.52	653,200.51	676,095.42
归属于母公司所有者权益合计	1,079,031.24	1,079,976.81	1,252,358.48	1,391,434.21
*少数股东权益	108,958.63	95,224.34	124,762.17	70,582.02
所有者权益合计	1,187,989.88	1,175,201.15	1,377,120.64	1,462,016.23
负债和所有者权益总计	6,416,472.77	6,749,765.71	7,521,670.96	8,822,025.16

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	664,470.39	1,654,106.10	2,587,973.45	1,498,475.08
其中：营业收入	664,470.39	1,654,106.10	2,587,973.45	1,498,475.08
二、营业总成本	684,106.87	1,572,167.61	2,430,254.19	1,434,565.01
其中：营业成本	564,628.56	1,350,293.17	2,142,361.24	1,210,957.94
税金及附加	10,730.65	42,095.39	88,762.64	61,193.67
销售费用	23,876.40	56,904.37	65,108.29	52,001.88
管理费用	35,305.81	59,436.22	65,025.61	63,038.98
财务费用	49,565.45	63,438.46	68,996.42	47,372.54
加：其他收益	3,067.97	1,944.13	3,011.25	2,097.44
投资收益	38,463.61	4,320.80	12,672.37	42,915.60
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-29,386.71	-63,635.66	-32,289.03
信用减值损失	497.17	-2,312.34	-2,711.39	-7,370.20
资产处置收益	415.89	219.06	71.13	89.41

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、营业利润	22,808.16	56,723.44	107,126.96	69,353.28
加：营业外收入	1,583.30	2,281.90	2,735.33	2,619.07
减：营业外支出	463.60	1,764.22	853.49	3,050.11
四、利润总额	23,927.87	57,241.11	109,008.80	68,922.25
减：所得税费用	8,923.50	39,969.96	62,451.54	55,633.17
五、净利润	15,004.36	17,271.16	46,557.27	13,289.07
持续经营净利润	15,004.36	17,271.16	46,557.27	13,289.07
减：少数股东损益	13,721.29	12,150.23	39,549.05	2,604.26
归属于母公司所有者的净利润	1,283.07	5,120.93	7,008.21	10,684.81
六、综合收益总额	15,004.36	17,271.16	46,557.27	13,289.07
减：归属于少数股东的综合收益总额	13,721.29	12,150.23	39,549.05	2,604.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,283.07	5,120.93	7,008.21	10,684.81

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	578,850.53	1,221,613.28	2,125,534.43	1,862,299.12
收到的税费返还	20,748.30	17,796.37	37,206.65	19,953.21
收到其他与经营活动有关的现金	110,355.71	152,876.82	272,301.68	85,542.81
经营活动现金流入小计	709,954.54	1,392,286.47	2,435,042.76	1,967,795.14
购买商品、接收劳务支付的现金	573,364.00	655,893.28	1,383,527.21	1,138,520.12
支付给职工以及为职工支付的现金	35,466.81	55,714.42	61,814.56	60,264.95
支付的各项税费	87,578.70	161,850.43	202,615.64	192,770.27
支付其他与经营活动有关的现金	212,236.56	143,057.06	174,350.27	159,050.01
经营活动现金流出小计	908,646.07	1,016,515.19	1,822,307.68	1,550,605.35
经营活动产生的现金流量净额	-198,691.54	375,771.28	612,735.08	417,189.79
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	6,177.00	238.82
取得投资收益收到的现金	1,495.25	5,060.00	6,154.66	21,441.97
处置固定资产、无形资产和其他	369.93	278.29	234.23	291.39

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
长期资产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	13,291.56	52.88
收到其他与投资活动有关的现金	35,748.56	50,366.67	147,699.34	373,040.88
投资活动现金流入小计	37,613.74	55,704.96	173,556.79	395,065.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,028.30	8,964.74	14,759.34	80,913.32
投资支付的现金	-	-	8,741.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,955.06	7,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	15,461.01	52,411.91	30,783.01	98,075.37
投资活动现金流出小计	21,489.31	61,376.65	60,238.41	185,988.69
投资活动产生的现金流量净额	16,124.44	-5,671.69	113,318.38	209,077.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	73.00	74.00	9,900.00	565.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	73.00	74.00	9,900.00	565.50
取得借款所收到的现金	776,680.31	1,960,622.00	2,249,989.96	1,965,681.75
收到其他与筹资活动有关的现金	-	71,360.83	120,707.07	49,368.09
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	776,753.31	2,032,056.83	2,380,597.03	2,015,615.34
偿还债务所支付的现金	727,014.28	1,972,252.51	2,810,608.03	2,346,337.58
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	86,063.89	187,480.58	203,551.63	272,395.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,259.43	31,240.50	5,170.66	4,717.08
支付其他与筹资活动有关的现金	2,868.34	182,133.51	219,977.33	50,082.22
筹资活动现金流出小计	815,946.50	2,341,866.59	3,234,136.99	2,668,815.67
筹资活动产生的现金流量净额	-39,193.19	-309,809.76	-853,539.96	-653,200.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	86.56	5.90	-51.25	-38.59
五、现金及现金等价物净增加额	-221,673.73	60,295.73	-127,537.75	-26,971.88
加：期初现金及现金等价物余额	716,979.00	656,683.27	784,221.02	811,192.90
六、期末现金及现金等价物余额	495,305.27	716,979.00	656,683.27	784,221.02

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	126,302.96	151,804.49	223,837.61	20,635.40
其他应收款	2,777,385.08	2,838,910.70	2,572,771.89	2,559,112.51
应收股利	2,400.00	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	501.00
其他流动资产	87.00	29.16	-	-
流动资产合计	2,903,777.83	2,990,744.35	2,796,609.50	2,580,248.90
非流动资产：				
其他权益工具投资	-	-	-	5,000.00
长期股权投资	707,262.20	716,023.53	715,434.07	707,213.25
固定资产	66.97	74.86	82.85	76.83
使用权资产	200.18	800.72	1,601.44	-
递延所得税资产	-	-	-	12.32
其他非流动资产	980.00	980.00	980.00	676.00
非流动资产合计	708,509.35	717,879.11	718,098.36	712,978.41
资产总计	3,612,287.17	3,708,623.46	3,514,707.86	3,293,227.31
流动负债：				
短期借款	-	-	1,061,446.97	1,071,573.44
应付账款	959.54	1,563.16	-	-
应付职工薪酬	441.46	1,606.59	1,140.59	1,270.00
应交税费	85.52	2,480.62	602.91	1,411.47
其他应付款	335,080.19	477,456.76	379,503.77	236,572.62
应付股利	1,598.91	-	-	-
一年内到期的非流动负债	13,528.25	265,843.66	14,870.63	313,259.82
其他流动负债	81,200.36	60,553.32	-	75,934.64
流动负债合计	431,295.33	809,504.10	1,457,564.87	1,700,021.99
非流动负债：				
长期借款	1,587,794.00	1,547,795.00	416,397.00	68,200.00
应付债券	550,000.00	310,000.00	470,000.00	280,000.00
租赁负债	-	-	969.32	-
预计负债	-	-	-	22,202.07

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
非流动负债合计	2,137,794.00	1,857,795.00	887,366.32	370,402.07
负债合计	2,569,089.33	2,667,299.10	2,344,931.19	2,070,424.06
所有者权益：				
实收资本	222,863.67	222,863.67	222,863.67	222,863.67
其他权益工具	-	-	168,980.00	293,230.00
资本公积	446,952.41	446,952.41	447,972.41	448,722.41
盈余公积	64,190.92	64,190.92	59,554.97	50,293.47
未分配利润	309,190.84	307,317.35	270,405.61	207,693.70
所有者权益合计	1,043,197.84	1,041,324.36	1,169,776.67	1,222,803.25
负债和所有者权益总计	3,612,287.17	3,708,623.46	3,514,707.86	3,293,227.31

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	210.90	8,840.08	3,005.73	17,553.76
其中：营业收入	210.90	8,840.08	3,005.73	17,553.76
二、营业总成本	-1,242.78	-3,347.06	-2,262.07	8,627.88
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.04	212.03	94.90	74.02
销售费用	-	-	-	-
管理费用	7,671.30	12,448.97	9,076.29	10,800.95
财务费用	-8,914.12	-16,008.06	-11,433.25	-2,247.09
加：其他收益	13.25	-	1,229.27	872.09
投资收益	7,710.30	42,953.99	110,494.62	78,289.66
资产减值损失	-	-	-4,320.00	-
信用减值损失	-5,025.11	-8,480.86	-20,014.80	0.50
三、营业利润	4,152.12	46,660.26	92,656.89	88,088.13
加：营业外收入	0.00	0.00	0.47	190.10
减：营业外支出	50.00	300.77	30.00	-
四、利润总额	4,102.12	46,359.49	92,627.35	88,278.23
减：所得税费用	-	-	12.32	0.13
五、净利润	4,102.12	46,359.49	92,615.03	88,278.11

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
持续经营净利润	4,102.12	46,359.49	92,615.03	88,278.11
归属于母公司所有者的净利润	4,102.12	46,359.49	92,615.03	88,278.11
六、综合收益总额	4,102.12	46,359.49	92,615.03	88,278.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,102.12	46,359.49	92,615.03	88,278.11

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	326.75	4,146.63	13,506.06
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	474,721.91	269,701.07	300,634.41	286,674.38
经营活动现金流入小计	474,721.91	270,027.82	304,781.04	300,180.44
购买商品、接收劳务支付的现金	0.00	10.00	215.91	264.72
支付给职工以及为职工支付的现金	5,519.81	8,275.59	6,664.62	7,656.57
支付的各项税费	2,332.76	559.38	1,844.03	1,693.05
支付其他与经营活动有关的现金	516,152.73	78,863.02	134,739.49	47,070.99
经营活动现金流出小计	524,005.30	87,707.99	143,464.05	56,685.32
经营活动产生的现金流量净额	-49,283.39	182,319.84	161,316.99	243,495.11
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	25,575.78	-
取得投资收益收到的现金	35,006.35	119,270.52	225,581.88	70,614.92
收到其他与投资活动有关的现金	-	281,069.23	558,655.14	221,990.92
投资活动现金流入小计	35,006.35	400,339.75	809,812.80	292,605.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	13.64	20.48	36.10	11.66
投资支付的现金	-	10,000.00	23,741.00	18,614.53
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	-	596,614.03	708,570.60	368,928.05
投资活动现金流出小计	13.64	606,634.51	732,347.70	387,554.23
投资活动产生的现金流量净额	34,992.72	-206,294.76	77,465.09	-94,948.39

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	439,900.46	1,521,100.00	2,006,700.00	1,345,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	54,483.94	10,340.49	8,402.53
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	439,900.46	1,575,583.94	2,017,040.49	1,353,402.53
偿还债务所支付的现金	396,415.88	1,300,502.00	1,857,301.00	1,459,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	53,849.47	98,846.04	113,161.62	143,906.24
支付其他与筹资活动有关的现金	845.97	177,324.11	132,343.43	750.91
筹资活动现金流出小计	451,111.32	1,576,672.16	2,102,806.05	1,603,957.15
筹资活动产生的现金流量净额	-11,210.86	-1,088.22	-85,765.56	-250,554.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-25,501.53	-25,063.14	153,016.52	-102,007.90
加：期初现金及现金等价物余额	151,804.49	173,567.63	20,551.11	122,559.01
六、期末现金及现金等价物余额	126,302.96	148,504.49	173,567.63	20,551.11

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

项目	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
总资产（万元）	6,416,472.77	6,749,765.71	7,521,670.96	8,822,025.16
总负债（万元）	5,228,482.89	5,574,564.56	6,144,550.32	7,360,008.93
全部债务（万元）	5,228,482.89	5,574,564.56	6,144,550.32	7,360,008.93
所有者权益（万元）	1,187,989.88	1,175,201.15	1,377,120.64	1,462,016.23
营业总收入（万元）	664,470.39	1,654,106.10	2,587,973.45	1,498,475.08
利润总额（万元）	23,927.87	57,241.11	109,008.80	68,922.25
净利润（万元）	15,004.36	17,271.16	46,557.27	13,289.07
扣除非经常性损益后净利润（万元）	10,755.89	2,255.38	-29,500.29	-58,560.67
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,283.07	5,120.93	7,008.21	10,684.81

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	-198,691.54	375,771.28	612,735.08	417,189.79
投资活动产生现金流量净额（万元）	16,124.44	-5,671.69	113,318.38	209,077.25
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-39,193.19	-309,809.76	-853,539.96	-653,200.34
流动比率	2.74	2.19	1.58	1.52
速动比率	0.88	0.71	0.49	0.43
资产负债率（%）	81.49	82.59	81.69	83.43
债务资本比率（%）	81.49	82.59	81.69	83.43
营业毛利率（%）	15.03	18.37	17.22	19.19
平均总资产回报率（%）	1.35	1.87	2.34	1.53
加权平均净资产收益率（%）	0.12	0.03	-0.84	-0.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.09	-0.24	-4.19	-6.81
EBITDA（万元）	94,462.35	145,695.67	203,273.02	142,068.71
EBITDA全部债务比（%）	1.81	2.61	3.31	1.93
EBITDA利息倍数	0.74	0.91	1.14	0.61
应收账款周转率	3.50	11.59	25.66	24.15
存货周转率	0.14	0.29	0.39	0.20
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	526,617.50	8.21	734,268.71	10.88	791,127.40	10.52	935,683.32	10.61
应收账款	220,658.62	3.44	159,015.28	2.36	126,428.13	1.68	75,282.94	0.85
应收款项融资	-	-	-	-	1,008.15	0.01	3,484.00	0.04
预付款项	329,507.82	5.14	322,116.02	4.77	315,674.59	4.20	256,487.63	2.91
其他应收款	726,021.17	11.31	730,254.49	10.82	812,555.78	10.80	897,433.45	10.17
存货	4,036,135.80	62.90	4,268,569.34	63.24	4,911,402.93	65.30	6,042,929.44	68.50

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同资产	2,829.20	0.04	2,920.26	0.04	2,674.63	0.04	1,592.81	0.02
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	501.00	0.01
其他流动资产	95,222.88	1.48	79,017.19	1.17	138,282.68	1.84	188,878.31	2.14
流动资产合计	5,936,993.00	92.53	6,296,161.29	93.28	7,099,154.30	94.38	8,402,272.89	95.24
长期股权投资	222,971.10	3.47	190,682.60	2.83	170,068.83	2.26	169,476.81	1.92
其他权益工具投资	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00
投资性房地产	5,495.26	0.09	5,728.33	0.08	6,434.58	0.09	6,764.60	0.08
固定资产	77,975.26	1.22	80,062.23	1.19	83,662.13	1.11	57,496.88	0.65
在建工程	55,915.16	0.87	53,978.69	0.80	44,196.55	0.59	82,238.77	0.93
使用权资产	9,730.93	0.15	11,631.90	0.17	15,355.64	0.20	-	-
无形资产	56,596.01	0.88	57,501.51	0.85	56,471.61	0.75	46,416.66	0.53
商誉	23.06	0.00	23.06	0.00	23.06	0.00	23.06	0.00
长期待摊费用	2,541.15	0.04	3,334.98	0.05	2,730.01	0.04	5,338.36	0.06
递延所得税资产	41,117.57	0.64	41,566.56	0.62	34,415.36	0.46	45,211.66	0.51
其他非流动资产	7,104.27	0.11	9,084.57	0.13	9,148.91	0.12	6,775.46	0.08
非流动资产合计	479,479.77	7.47	453,604.42	6.72	422,516.66	5.62	419,752.27	4.76
资产总计	6,416,472.77	100.00	6,749,765.71	100.00	7,521,670.96	100.00	8,822,025.16	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 8,822,025.16 万元、7,521,670.96 万元、6,749,765.71 万元和 6,416,472.77 万元，发行人总资产金额近三年及一期总体呈下降趋势。

公司资产主要以流动资产为主。最近三年及一期末，公司流动资产合计分别为 8,402,272.89 万元、7,099,154.30 万元、6,296,161.29 万元和 5,936,993.00 万元，占资产总额的比重分别为 95.24%、94.38%、93.28%和 92.53%，发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主。非流动资产合计分别为 419,752.27 万元、422,516.66 万元、453,604.42 万元和 479,479.77 万元，占资产总额的比重分别为 4.76%、5.62%、6.72%和 7.47%，发行人非流动资产以长期股权投资为主，非流动资产在资产总额中所占的比例较低，符合房地产企业的行业特征。总体来看，发行人资产结构稳定，资产规模相对稳定。

1、货币资金

发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款。近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 935,683.32 万元、791,127.40 万元、734,268.71 万元和 526,617.50 万元，占当期末资产总额的比重分别为 10.61%、10.52%、10.88%和 8.21%。2021 年末，货币资金较 2020 年末减少 144,555.92 万元，降幅为 15.45%；2022 年末，货币资金较 2021 年末减少 56,858.69 万元，降幅为 7.19%。

表：发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	18.72	56.75	53.99	116.22
银行存款	501,166.30	723,674.09	661,079.81	784,104.33
其他货币资金	25,432.48	10,537.87	129,993.61	151,462.78
合计	526,617.50	734,268.71	791,127.40	935,683.32

截至 2023 年 9 月末，发行人在关联方光明食品集团财务有限公司存款余额为 218,232.35 万元。

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 75,282.94 万元、126,428.13 万元、159,015.28 万元和 220,658.62 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.85%、1.68%、2.36%和 3.44%，总体规模较小。2021 年末，应收账款较 2020 年末增加 51,145.20 万元，增幅为 67.94%，主要系下属子公司 2021 年销售房款应收增加所致。2022 年末，应收账款较 2021 年末增加 32,587.15 万元，增幅为 25.78%。

截至 2023 年 9 月末，发行人应收账款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2023 年 9 月末余额前五名的应收账款

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款余额合计的比例	是否关联方
上海市奉贤区金汇镇人民政府	购房款	64,034.40	1 年以内	29.02	否
上海东岸三林建设开发有限公司	购房款	30,136.91	1-2 年	13.66	否
荥阳市城市投资开发有限责任公司	购房款	28,336.90	2-3 年	12.84	否

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款余额合计的比例	是否关联方
上海浦发工程建设管理有限公司	购房款	12,898.03	2 年以内	5.85	否
上海市金山区张堰镇人民政府	购房款	10,083.48	3 年以内	4.57	否
合计		145,489.72		65.94	

表：发行人近三年末应收账款按账龄分类明细表

单位：万元、%

账龄	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
0-6 个月	99,530.05	58.05	61,368.74	44.79	70,833.49	82.41
7-12 个月	648.50	0.38	30,501.35	22.26	2,832.98	3.30
1 至 2 年	44,851.75	26.16	33,575.55	24.51	459.26	0.53
2 至 3 年	15,019.62	8.76	181.96	0.13	408.25	0.47
3 年以上	11,394.21	6.65	11,386.63	8.31	11,421.62	13.29
合计	171,444.13	100.00	137,014.24	100.00	85,955.61	100.00

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 256,487.63 万元、315,674.59 万元、322,116.02 万元和 329,507.82 万元，占当期末资产总额的比重分别为 2.91%、4.20%、4.77% 和 5.14%。2021 年末，预付款项较 2020 年末增加 59,186.96 万元，增幅为 23.08%。2022 年末，预付款项较 2021 年末增加 6,441.43 万元，增幅为 2.04%。

截至 2022 年 12 月末，发行人预付款项余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2022 年 12 月末余额前五名的预付款项

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	占预付款项余额合计的比例	是否关联方
云南骐辉投资有限公司	拆迁安置补偿款	131,591.40	40.85	否
河南金星控股有限公司	拆迁安置补偿款	117,491.36	36.47	否
郑州市二七区财政局城建资金	拆迁安置补偿款	45,000.00	13.97	否
郑州市管城回族区财政局	拆迁安置补偿款	21,600.00	6.71	否
吴江国电机电工程安装有限公司	工程款	709.00	0.22	否

债务人名称	款项性质	账面余额	占预付款项余额合计的比例	是否关联方
合计		316,391.76	98.22	

截至 2022 年 12 月末，发行人预付款项账龄情况如下：

表：截至 2022 年 12 月末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2022 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	22,308.15	6.93	-
1 至 2 年	63,620.49	19.75	-
2 至 3 年	115,468.53	35.85	-
3 年以上	120,718.85	37.47	-
合计	322,116.02	100.00	-

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 897,433.45 元、812,555.78 万元、730,254.49 万元和 726,021.17 万元，占当期末资产总额的比重分别为 10.17%、10.80%、10.82% 和 11.31%。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 84,877.67 万元，降幅为 9.46%。2022 年末，发行人其他应收款较 2021 年末减少 82,301.29 万元，降幅为 10.13%。

从款项性质来看，2022 年末发行人其他应收款主要包括联营、合营企业往来款 214,519.44 万元、经营及合作企业往来款 488,720.75 万元、各项保证金 17,132.26 万元、代收代付款 13,627.08 万元，合计 733,999.53 万元，占其他应收款总账面余额的 97.30%。

表：发行人近三年其他应收款按款项性质分类明细表

单位：万元、%

款项性质	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
联营、合营企业往来款	214,519.44	28.44	246,111.36	29.45	387,483.85	41.18
经营及合作项目往来款	488,720.75	64.79	120,234.85	14.39	138,261.97	14.69

款项性质	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
垫付拆迁款	-	-	292,322.65	34.98	280,637.25	29.82
各项保证金	17,132.26	2.27	55,104.78	6.59	105,093.92	11.17
代收代付款	13,627.08	1.81	15,545.32	1.86	11,015.59	1.17
其他	20,347.93	2.70	19,118.89	2.29	18,515.28	1.97
代垫款	-	-	87,145.70	10.43	-	-
合计	754,347.46	100.00	835,583.54	100.00	941,007.86	100.00

从其他应收款账龄来看，截至 2022 年末，发行人其他应收款主要以 3 年以上为主，3 年以上其他应收款账面余额合计 424,904.88 万元，占其他应收款总账面余额的 56.33%。

表：发行人近三年其他应收款按账龄分类明细表

单位：万元、%

账龄	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
0-6 个月	72,774.36	9.65	138,746.61	16.60	342,512.50	36.40
7-12 个月	21,341.12	2.83	44,800.41	5.36	18,641.28	1.98
1 至 2 年	93,843.76	12.44	178,650.06	21.38	260,975.49	27.73
2 至 3 年	141,483.33	18.76	177,046.77	21.19	282,155.91	29.98
3 年以上	424,904.88	56.33	296,339.69	35.46	36,722.69	3.90
合计	754,347.46	100.00	835,583.54	100.00	941,007.86	100.00

表：发行人截至 2023 年 9 月末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额合计的比例
上海市奉贤区金汇镇人民政府泰日城中村改造专户	经营合作往来款	298,167.08	5 年以内	41.07
深圳前海联捷商业保理有限公司	经营合作往来款	69,223.21	2 年以内	9.53
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	合、联营企业往来款	50,133.34	3 年以内	6.91
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	合、联营企业往来款	30,571.96	4 年以内	4.21
南昌明伯置业有限公司	合、联营企业往来款	28,677.33	4 年以内	3.95

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额合计的比例
合计		476,772.92		65.67

表：发行人截至2023年9月末其他应收款前五大客户明细表（续）

单位：万元、%

债务人名称	报告期内回款情况				未来回款计划
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月	
上海市奉贤区金汇镇人民政府泰日城中村改造专户	-	-	-	-	因奉贤泰日地区城中村改造项目形成，目前处于动迁前期阶段，将根据城中村项目总体统筹推进进度回款
深圳前海联捷商业保理有限公司	-	-	68,993.33	-	因开展供应链定向资产支持证券/票据业务（ABS/ABN）形成，将于 2023 年度内收回
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	4,898.37	-	-	-	因开发印湖云著项目形成，预计 2023 年 9 月 30 日全部竣备，预计将于 2025 年度回款
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	7,200.00	-	-	-	因开发江月蘭园项目形成，预计 2023 年 4 月 30 日完成二期竣备，预计将于 2025 年度回款
南昌明伯置业有限公司	7,197.59	9,384.22	196.00	-	因开发南昌滨江上品项目形成，一、二期已竣工，三期暂未开工，计划于 2023 年度内回款

截至 2023 年 9 月末，发行人不存在非经营性往来占款和资金拆借。

表：发行人近一年及一期末其他应收款分类情况

单位：万元、%

科目	2023 年 9 月末			2022 年末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	726,021.17	100.00	11.32	730,254.49	100.00	10.82
非经营性	-	-	-	-	-	-
合计	726,021.17	100.00	11.32	730,254.49	100.00	10.82

注：经营性往来款和资金拆借，包括发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发地产项目对项目相关方的资金拆借款项。

5、存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要由开发成本、开发产品、库存商品、工程施工、原材料、周转材料等构成，其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入；开发产品是指已完工的房地产项目。开发成本和开发产品中

包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 6,042,929.44 万元、4,911,402.93 万元、4,268,569.34 万元和 4,036,135.80 万元，占当期末资产总额的比重分别为 68.50%、65.30%、63.24%和 62.90%，从资产的构成情况来看，存货的占比最大。2021 年末，发行人存货账面价值较上一年末下降 1,131,526.51 万元，降幅为 18.72%，主要系 2021 年房产主业收入增加相应结转成本导致存货减少所致；2022 年末，发行人存货账面价值较 2021 年末下降 642,833.59 万元，降幅为 13.09%。

近三年末，发行人存货明细情况如下：

表：发行人近三年末存货明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
原材料	31.54	29.16	31.47
周转材料	201.66	566.43	921.66
库存商品	20,780.14	21,452.22	18,569.33
开发成本	2,500,143.90	2,653,569.37	3,954,298.25
开发产品	1,392,934.06	1,908,328.37	1,697,789.04
出租开发产品	271,005.78	265,342.76	299,627.30
发出商品	-	-	530.01
合同履约成本	83,472.27	62,114.61	71,162.38
工程施工	-	-	-
合计	4,268,569.34	4,911,402.93	6,042,929.44

表：2022 年末发行人开发成本明细（按项目）

单位：万元

项目名称	开工时间	预计下期竣工时间	预计投资总额	期末余额
金山瞰海苑	2018 年 11 月	2024 年 12 月	70.00 亿元	525,565.18
金山府北块	2018 年 3 月	2023 年 1 月	47.81 亿元	484,173.95
光明星城	2021 年 8 月	2024 年 6 月	82.39 亿元	511,786.41
光明樾宸小区	2022 年 9 月	2029 年 1 月	29.46 亿元	98,205.68

项目名称	开工时间	预计下期竣工时间	预计投资总额	期末余额
梦想城	2019 年 2 月	2024 年 10 月	24.44 亿元	113,258.15
明丰湖滨花园	2010 年 3 月	待定	14.77 亿元	120,682.46
龙运天城	2019 年 1 月	2023 年 4 月	11.00 亿元	102,799.78
竹海岭上	2019 年 1 月	2023 年 8 月	待定	112,258.54
118 街坊 B3-1 地块二期	2019 年 7 月	2023 年 6 月	10.00 亿元	78,709.77
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	待定	40,165.53
原生海	2011 年 4 月	2023 年 6 月	13.30 亿元	38,730.02
三林保障房项目	2019 年 3 月	2023 年 9 月	5.75 亿元	34,624.86
大团镇 15-05 地块征收安置房项目	2021 年 1 月	2024 年 1 月	7.00 亿元	30,639.08
青溪华府	2017 年 5 月	待定	待定	11,310.62
临港新区水芸路 NS3 路	2021 年 6 月	2023 年 12 月	5.59 亿元	26,320.07
川沙新镇六灶社区保障房项目	2020 年 12 月	2023 年 7 月	17.87 亿元	78,088.76
其他项目	-	-	-	166,513.43
账面余额合计	-	-	-	2,573,832.26
跌价准备	-	-	-	73,688.36
账面价值合计	-	-	-	2,500,143.90

表：2022 年末发行人开发产品明细（按项目）

单位：万元

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
御河丹城	2019 年 4 月	11,827.74
宜兴·英伦尊邸	2016 年 12 月	28,337.65
万丰公寓	2017 年 10 月	11,499.00
索河湾	2020 年 7 月	42,642.83
泉城熙悦	2021 年 7 月	10,697.67
青溪华府	2021 年 3 月	84,750.17
金山府南块	2020 年 11 月	198,470.94
汇臻锦苑	2020 年 12 月	20,960.49

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
湖北国展中心广场	2019 年 8 月	81,674.80
国风云樾花园	2020 年 11 月	106,985.38
光明御品	2021 年 12 月	14,662.41
光明依晨苑	2019 年 3 月	35,152.82
光明海上海	2020 年 12 月	13,623.90
富春江花苑	2019 年 12 月	14,742.94
福依庄园	2017 年 12 月	3,310.21
东方大境府	2019 年 9 月	25,514.56
龙运天城	2021 年 11 月	635.74
光明雲庐	2021 年 10 月	537.66
三林保障房项目	2021 年 8 月	19,002.42
荷樾府	2021 年 11 月	56,946.90
梦想城	2022 年 9 月	60,626.62
光明九胤	2021 年 11 月	2,884.41
苏州光樾华庭	2021 年 11 月	86,165.69
光明·蓉府	2021 年 5 月	25,553.31
光明府	2022 年 8 月	108,660.45
门第镜院	2021 年 5 月	1,326.96
明荷馨苑	2021 年 8 月	65,915.82
光明江东府	2021 年 11 月	7,034.16
右岸雅苑	2022 年 7 月	18,942.77
常州光樾华庭	2022 年 7 月	17,096.52
光明璟宸苑	2022 年 9 月	93,684.14
拾光里	2022 年 12 月	124,505.70
其他项目	-	54,794.52
账面余额合计	-	1,449,167.29
跌价准备	-	56,233.23
账面价值合计	-	1,392,934.06

公司定期对所有存货项目进行减值测试，对存在减值迹象的在建项目或完工的物业类型计提跌价准备。2022 年公司新增计提存货跌价准备 32,266.19 万元。2023 年 1-9 月公司未新增计提存货跌价准备。

6、其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 188,878.31 万元、138,282.68 万元、79,017.19 万元和 95,222.88 万元，占当期末资产总额的比重分别为 2.14%、1.84%、1.17% 和 1.48%。2021 年末，发行人其他流动资产余额较 2020 年末减少 50,595.63 万元，降幅为 26.79%，主要系预交税金及留抵增值税减少所致。2022 年末，发行人其他流动资产余额较 2021 年末减少 59,265.49 万元，降幅为 42.86%，主要系下属子公司预交税金及留抵增值税减少所致。

发行人近三年末其他流动资产明细情况如下：

表：发行人近三年末其他流动资产明细情况

单位：万元、%

款项	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
合同取得成本	7,298.79	9.24	18,338.60	13.26	8,932.57	4.73
预交税金及留抵增值税	71,717.97	90.76	119,934.77	86.73	179,929.41	95.26
其他	0.42	0.00	9.30	0.01	16.33	0.01
合计	79,017.19	100.00	138,282.68	100.00	188,878.31	100.00

7、长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资金额分别为 169,476.81 万元、170,068.83 万元、190,682.60 万元和 222,971.10 万元，占当期末资产总额的比重分别为 1.92%、2.26%、2.83% 和 3.47%，占比较小。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 592.02 万元，增幅为 0.35%。2022 年末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 20,613.77 万元，增幅为 12.12%。最近三年末公司长期股权投资构成如下：

表：发行人近三年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、合营企业			
镇江广丰房地产有限公司（注 1）	-	-	-
长沙碧明房地产开发有限公司（注 1）	-	574.89	862.73
苏州和都置业有限公司	4,984.68	5,590.96	5,398.95
无锡致弘置业有限公司	2,468.93	2,044.75	-

被投资单位	2022 年末	2021 年末	2020 年末
杭州润昕置业有限公司（注 1）	-	-	-
南昌明伯置业有限公司（注 2）	-	-	-
武汉明泰置业有限公司	1,717.63	6,753.74	9,819.92
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	698.87	815.27	1,792.66
宁波明科置业有限公司	14,008.93	-	-
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	14,139.00	18,536.67	19,308.01
重庆明悦摩码置业有限公司	5,097.14		
小计	43,115.18	34,316.28	37,182.27
二、联营企业			
常州百俊房地产开发有限公司	6,587.83	7,561.30	1,590.80
镇江扬启房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-
四川雅灿房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-
嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8,322.21	8,499.35	974.98
重庆天惠房地产开发有限公司	2,696.05	2,799.42	3,359.26
上海城明置业有限公司（注 1）	-	600.82	673.53
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（注 1）	-	2,642.92	2,863.15
徐州美君房地产有限公司	2,710.56	2,506.06	2,837.31
常州百瑞房地产开发有限公司	8,462.66	1,427.57	2,766.65
柳州同鑫房地产开发有限公司	1,332.94	2,226.16	5,933.24
常州明宏置业有限公司	9,420.24	1,663.79	2,938.73
宜兴宝明房地产开发有限公司（注 1）	-	-	4,007.37
成都辰禧置业有限公司	8,582.99	4,800.97	1,691.39
宁波仑茂置业有限公司	8,476.12	5,303.17	1,513.69
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	90,586.63	95,721.01	101,144.44
余姚中珉置业有限公司	389.19		
小计	147,567.42	135,752.55	132,294.54
合计	190,682.60	170,068.83	169,476.81

注 1：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。

注 2：南昌明伯置业有限公司系本公司合营企业，截至 2022 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资。

8、投资性房地产

发行人的投资性房地产科目项下全部为房屋、建筑物。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，发行人投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。发行人对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。

近三年及一期末，发行人投资性房地产期末余额分别为 6,764.60 万元、6,434.58 万元、5,728.33 万元和 5,495.26 万元，占资产总额的比重分别为 0.08%、0.09%、0.08%和 0.09%，占比较小。发行人近三年末投资性房地产情况如下：

表：发行人近三年末投资性房地产情况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、账面原值合计	9,117.14	9,736.94	9,736.94
其中：房屋、建筑物	9,117.14	9,736.94	9,736.94
二、累计折旧和累计摊销合计	3,388.81	3,302.36	2,972.34
其中：房屋、建筑物	3,388.81	3,302.36	2,972.34
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-
四、投资性房地产账面价值合计	5,728.33	6,434.58	6,764.60
其中：房屋、建筑物	5,728.33	6,434.58	6,764.60

9、固定资产

发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、通用设备及其他设备等。近三年及一期末，发行人的固定资产余额分别为 57,496.88 万元、83,662.13 万元、80,062.23 万元和 77,975.26 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.65%、1.11%、1.19%和 1.22%。2021 年末，发行人固定资产余额较 2020 年末增加 26,165.25 万元，增幅为 45.51%，主要系下属子公司在建项目竣工结转所致。2022 年末，发行人固定资产余额较 2021 年末减少 3,599.90 万元，降幅为 4.30%。发行人近三年末固定资产明细如下：

表：发行人近三年末固定资产明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、账面原值合计	114,219.08	114,519.54	85,220.31
其中：房屋及建筑物	91,521.35	91,437.117	61,964.18
机器设备	9,739.07	9,710.40	9,694.41
运输工具	8,378.03	8,720.55	8,495.58
通用设备	2,099.60	2,083.50	1,925.40
其他	2,481.03	2,567.99	3,140.73
二、累计折旧合计	34,156.84	30,857.40	27,723.43
其中：房屋及建筑物	18,432.04	15,774.34	13,061.49
机器设备	5,533.57	5,038.72	4,581.22
运输工具	6,582.27	6,420.10	6,255.88
通用设备	1,599.06	1,671.51	1,467.48
其他	2,009.90	1,952.73	2,357.35
三、固定资产账面净值合计	80,062.23	83,662.13	57,496.88
其中：房屋及建筑物	73,089.31	75,662.77	48,902.69
机器设备	4,205.50	4,671.68	5,113.19
运输工具	1,795.76	2,300.45	2,239.70
通用设备	500.54	411.99	457.92
其他	471.12	615.25	783.38
四、固定资产减值准备合计	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	80,062.23	83,662.13	57,496.88
其中：房屋及建筑物	73,089.31	75,662.77	48,902.69
机器设备	4,205.50	4,671.68	5,113.19
运输工具	1,795.76	2,300.45	2,239.70
通用设备	500.54	411.99	457.92
其他	471.12	615.25	783.38

10、在建工程

近三年及一期末，发行人的在建工程余额分别为 82,238.77 万元、44,196.55 万元、53,978.69 万元和 55,915.16 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.93%、0.59%、0.80%和 0.87%。2021 年发行人在建工程较 2020 年末减少 38,042.22 万元，同比下降 46.26%，主要是本期在建工程竣工结转所致。2022 年末发行人在

建工程较 2021 年末增加 9,782.14 万元，同比上升 22.13%。发行人近三年末在建工程明细如下表所示：

表：发行人近三年末在建工程明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
临港方竹路项目光明邻里集市	-	173.58	-
西郊冷链项目	53,978.69	44,022.97	32,502.22
花博酒店及小镇客厅等	-	-	49,736.55
其他	-	-	-
合计	53,978.69	44,196.55	82,238.77

11、无形资产

发行人无形资产包括土地使用权、房屋使用权、软件、货运出租车特许经营权等。近三年及一期末，发行人的无形资产余额分别为 46,416.66 万元、56,471.61 万元、57,501.51 万元和 56,596.01 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.53%、0.75%、0.85%和 0.88%。2021 年末，发行人无形资产较上年度增加 10,054.95 万元，同比增加 21.66%，主要系存货等资产转入致使土地使用权价值增长。2022 年末，发行人无形资产较 2021 年末增加 1,029.90 万元，同比增加 1.82%。发行人近三年末无形资产明细如下表所示：

表：发行人近三年末无形资产明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、账面原值合计	66,739.30	64,157.51	53,465.44
其中：土地使用权	62,503.93	59,938.19	49,236.69
软件	1,383.39	1,367.34	1,376.78
货运出租车特许经营权	2,684.00	2,684.00	2,684.00
房屋使用权	167.97	167.97	167.97
二、累计摊销合计	9,044.51	7,685.90	7,048.78
其中：土地使用权	7,498.81	6,213.35	5,710.11
软件	1,346.49	1,290.15	1,173.06
货运出租车特许经营权	108.22	108.22	108.22

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋使用权	90.99	74.19	57.39
三、固定资产账面净值合计	57,694.79	56,471.61	46,416.66
其中：土地使用权	55,005.12	53,724.84	43,526.58
软件	36.90	77.20	203.71
货运出租车特许经营权	2,575.78	2,575.78	2,575.78
房屋使用权	76.99	93.78	110.58
四、固定资产减值准备合计	193.28	-	-
其中：货运出租车特许经营权	193.28	-	-
五、固定资产账面价值合计	57,501.51	56,471.61	46,416.66
其中：土地使用权	55,005.12	53,724.84	43,526.58
软件	36.90	77.20	203.71
货运出租车特许经营权	2,382.50	2,575.78	2,575.78
房屋使用权	76.99	93.78	110.58

12、递延所得税资产

近三年及一期末，发行人的递延所得税资产余额分别为 45,211.66 万元、34,415.36 万元、41,566.56 万元和 41,117.57 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.51%、0.46%、0.62%和 0.64%。2021 年末，发行人递延所得税资产较 2020 年末减少 10,796.30 万元，同比下降 23.88%，主要系资产减值准备、内部交易未实现利润等本期根据销售实现而递延所得税相应转回所致。2022 年末，发行人递延所得税资产较 2021 年末增加 7,151.20 万元，同比增加 20.78%。发行人近三年末递延所得税资产明细如下表所示：

表：发行人近三年末递延所得税资产明细

单位：万元

款项	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	85,699.76	21,424.94	60,206.42	15,050.54	91,398.97	22,849.65
内部交易未实现利润	52,650.71	13,162.68	52,016.67	13,004.17	72,845.41	18,211.35
可抵扣亏损	-	-	-	-	854.12	213.53
预提成本	-	-	-	-	-	-

款项	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
其他	27,915.77	6,978.94	25,442.59	6,360.65	15,748.51	3,937.13
合计	166,266.24	41,566.56	137,665.69	34,415.36	180,847.01	45,211.66

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	59,031.90	1.13	75,537.78	1.36	1,106,059.43	18.00	1,119,993.62	15.22
应付票据	-	-	-	-	168.70	0.00	96.00	0.00
应付账款	758,601.34	14.51	968,197.77	17.37	863,632.08	14.06	879,129.99	11.94
预收款项	2,345.50	0.04	1,099.19	0.02	1,631.52	0.03	1,387.66	0.02
合同负债	534,203.03	10.22	633,066.82	11.36	1,146,303.45	18.66	1,752,909.23	23.82
应付职工薪酬	4,323.35	0.08	8,831.12	0.16	10,026.84	0.16	12,258.58	0.17
应交税费	90,043.18	1.72	104,521.33	1.87	147,582.26	2.40	134,383.52	1.83
其他应付款	524,615.41	10.03	574,914.53	10.31	625,132.37	10.17	607,282.58	8.25
一年内到期的非流动负债	79,980.17	1.53	396,709.33	7.12	503,600.84	8.20	795,871.93	10.81
其他流动负债	116,353.50	2.23	113,084.16	2.03	99,308.92	1.62	227,699.97	3.09
流动负债合计	2,169,497.39	41.49	2,875,962.03	51.59	4,503,446.41	73.29	5,531,013.07	75.15
长期借款	2,476,336.10	47.36	2,350,743.00	42.17	1,132,910.00	18.44	1,495,575.46	20.32
应付债券	550,000.00	10.52	310,000.00	5.56	470,000.00	7.65	280,000.00	3.80
租赁负债	8,271.27	0.16	10,172.67	0.18	10,257.93	0.17	-	-
长期应付职工薪酬	64.43	0.00	64.43	0.00	106.59	0.00	139.88	0.00
预计负债	441.07	0.01	445.36	0.01	510.68	0.01	27,205.30	0.37
递延所得税负债	19,732.44	0.38	22,993.16	0.41	23,198.04	0.38	22,055.85	0.30
递延收益	2,540.56	0.05	2,584.28	0.05	2,537.90	0.04	2,452.62	0.03
其他非流动负债	1,599.63	0.03	1,599.63	0.03	1,582.78	0.03	1,566.75	0.02
非流动负债合计	3,058,985.50	58.51	2,698,602.53	48.41	1,641,103.91	26.71	1,828,995.86	24.85
负债合计	5,228,482.89	100.00	5,574,564.56	100.00	6,144,550.32	100.00	7,360,008.93	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 7,360,008.93 万元、6,144,550.32 万元、5,574,564.56 万元和 5,228,482.89 万元。2020 年发行人负债总额持续增长，这主要是由于：（1）随着销售规模持续扩大，发行人预收款项和合同负债期末

余额相应增长；（2）发行人通过银行借款等外部债务融资手段满足经营需要。2021 年末，发行人负债总额较 2020 年末下降 1,215,458.61 万元，降幅为 16.51%。公司已形成充分的资金平衡计划，通过加快资金回笼，加强融资和现金流程管理，预计不会影响后续资金周转。

从负债结构上看，发行人流动负债占比较高。近三年及一期末，公司流动负债在总负债中的占比分别为 75.15%、73.29%、51.59%和 41.49%，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债和其他应付款构成。公司非流动负债在总负债中的占比分别为 24.85%、26.71%、48.41%和 58.51%，发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 1,119,993.62 万元、1,106,059.43 万元、75,537.78 万元和 59,031.90 万元，占当期末负债总额的比重分别为 15.22%、18.00%、1.36%和 1.13%。2021 年末发行人短期借款余额较 2020 年末减少了 13,934.19 万元，降幅为 1.24%；2022 年末发行人短期借款较 2021 年末减少 1,030,521.65 万元，降幅为 93.17%，主要系短期借款减少所致。发行人近三年及一期末短期借款明细如下：

表：发行人近三年及一期末短期借款明细

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	2,000.00	2,002.72	-	-
保证借款	35,600.00	50,502.04	44,612.45	48,420.18
信用借款	21,431.90	23,033.02	1,061,446.97	1,071,573.44
合计	59,031.90	75,537.78	1,106,059.43	1,119,993.62

2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 879,129.99 万元、863,632.08 万元、968,197.77 万元和 758,601.34 万元，占当期末负债总额的比重分别为 11.94%、14.06%、17.37%和 14.51%。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 15,497.91 万元，降幅为 1.76%；2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末

增加 104,565.69 万元，增幅为 12.11%。截至 2022 年末，发行人应付账款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2022 年末余额前五名的应付账款

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占应付账款余额合计的比例	是否关联方
深圳前海联捷商业保理有限公司	代垫款	81,940.88	8.46	否
华泰-明熙供应链 2022 第 1 号资产支持计划	应付及预提工程款	68,993.33	7.13	否
上海域邦建设集团有限公司	工程款	21,264.09	2.20	否
上海浦安建设发展有限公司	工程款	9,696.40	1.00	否
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）	工程款	8,740.75	0.90	否
合计		190,635.45	19.69	

3、预收款项及合同负债

预收款项主要系购房人在与发行人签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时，相应的预收账款结转为营业收入。

近三年及一期末，发行人预收款项期末余额分别为 1,387.66 万元、1,631.52 万元、1,099.19 万元和 2,345.50 万元，占负债总额的比重分别为 0.02%、0.03%、0.02% 和 0.04%。近三年及一期末，发行人合同负债期末余额分别为 1,752,909.23 万元、1,146,303.45 万元、633,066.82 万元和 534,203.03 万元，占负债总额的比重分别为 23.82%、18.66%、11.36% 和 10.22%。2021 年末发行人合同负债较 2020 年末减少 606,605.78 万元，降幅为 34.61%，主要系下属子公司本期预收房款结转所致。2022 年发行人合同负债较 2021 年末减少 513,236.63 万元，降幅为 44.77%，主要系下属子公司预收房款结转所致。

表：近三年末发行人预收款项情况

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
预收房租	853.58	681.02	557.50
预收其他款项	245.61	950.50	830.15

合计	1,099.19	1,631.52	1,387.66
----	----------	----------	----------

表：近三年末发行人合同负债情况

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
预收房款	590,477.73	1,120,442.05	1,705,820.49
预收工程款	31,818.23	15,686.50	38,146.57
预收其他款项	10,770.86	10,174.90	8,942.17
合计	633,066.82	1,146,303.45	1,752,909.23

4、其他应付款

发行人其他应付款主要包括企业间往来款、回建安置房工程进度款、购房定金、代收代付款、保证金、押金、售后公房维修基金等。2018年起，根据会计政策变更要求，“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 607,282.58 万元、625,132.37 万元、574,914.53 万元和 524,615.41 万元，占当期末负债总额的比重分别为 8.25%、10.17%、10.31% 和 10.03%。2021 年末，发行人其他应付款较上年末增加 17,849.79 万元，增幅为 2.94%。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 50,217.84 万元，降幅为 8.03%。

发行人近三年末按款项性质列示的其他应付款情况如下：

表：发行人近三年末按款项性质列示的其他应付款

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
企业间往来款	498,787.45	508,216.04	490,835.79
暂收款	-	-	6,205.28
回迁安置款、动迁补偿款等	10,078.85	6,008.19	-
代收代付款	11,184.00	13,676.20	25,463.84
保证金、押金	8,766.01	35,562.94	8,036.22
售后公房维修基金等	-	-	-
诚意金	-	-	-
其他	39,371.82	43,694.27	62,001.98
合计	568,188.13	607,157.63	592,543.11

截至 2022 年 12 月末，发行人其他应付款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2022 年末余额前五名的其他应付款

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应付款的比例	是否关联方
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	合、联营企业往来款	88,570.59	15.59	合、联营企业
云南骐辉投资有限公司	经营合作往来款	56,967.61	10.03	否
河南金星控股有限公司	经营合作往来款	53,447.00	9.41	否
上海新碧房地产开发有限公司	经营合作往来款	45,063.90	7.93	否
上海飘鹰房地产开发中心	关联企业往来款	36,234.44	6.38	受同一控制人控制
合计		280,283.54	49.33	

5、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 795,871.93 万元、503,600.84 万元、396,709.33 万元和 79,980.17 万元，占当期末负债总额的比重分别为 10.81%、8.20%、7.12%和 1.53%。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 292,271.09 万元，同比下降 36.72%，主要是 2021 年归还一年内到期的长期借款及应付债券增加所致；截至 2022 年末，一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 106,891.51 万元，降幅为 21.23%；截至 2023 年 9 月末，一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 316,729.16 万元，降幅为 79.84%，主要系 2023 年前三季度归还一年内到期的长期借款及应付债券所致。发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细如下：

表：发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	65,729.36	184,678.79	487,019.32	728,227.06
一年内到期的应付债券	11,839.87	210,033.79	11,354.21	67,576.18
一年内到期的租赁负债	2,392.35	1,946.53	5,171.29	-
一年内到期的长期应付职工薪酬	18.59	50.23	56.02	68.69
合计	79,980.17	396,709.33	503,600.84	795,871.93

6、其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 227,699.97 万元、99,308.92 万元、113,084.16 万元和 116,353.50 万元，占当期末负债总额的比重分别为 3.09%、1.62%、2.03%和 2.23%。截至 2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末减少了 128,391.05 万元，降幅为 56.39%，主要是合同负债对应增值税销项税减少所致；截至 2022 年末，发行人其他流动负债余额较 2021 年末增加 13,775.24 万元，增幅为 13.87%；截至 2023 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2022 年末增加 3,269.34 万元，增幅为 2.89%，变动较小。

7、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,495,575.46 万元、1,132,910.00 万元、2,350,743.00 万元和 2,476,336.10 万元，占当期末负债总额的比重分别为 20.32%、18.44%、42.17%和 47.36%。截至 2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 362,665.46 万元，降幅为 24.25%，主要是 2021 年公司长期借款归还增加所致；截至 2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 1,217,833.00 万元，增幅为 107.50%，主要系长期借款增加所致。发行人近三年及一期末长期借款明细如下：

表：发行人近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	338,680.00	436,650.00	460,320.00	525,002.00
保证借款	816,864.00	669,195.00	476,992.00	485,048.00
信用借款	860,000.00	885,321.00	-	600.00
抵押加保证借款	460,792.10	359,577.00	170,958.00	425,325.46
保证加抵押加质押	-	-	24,640.00	59,600.00
合计	2,476,336.10	2,350,743.00	1,132,910.00	1,495,575.46

8、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 280,000.00 万元、470,000.00 万元、310,000.00 万元和 550,000.00 万元，占当期末负债总额的比重分别为 3.80%、7.65%、5.56%和 10.52%。截至 2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 190,000.00 万元，增幅为 67.86%，主要系当年新发行 3 只中期票据所致；

截至 2022 年末，应付债券较 2021 年末减少 160,000.00 万元，降幅为 34.04%，主要系归还中期票据等所致；截至 2023 年 9 月末，发行人应付债券较 2022 年末增加 240,000.00 万元，增幅为 77.42%，主要系中期票据及公司债等增加所致。

9、预计负债

近三年及一期末，发行人预计负债分别为 27,205.30 万元、510.68 万元、445.36 万元和 441.07 万元，占当期末负债总额的比重分别为 0.37%、0.01%、0.01%和 0.01%。2021 年末，发行人预计负债较 2020 年末减少 26,694.62 万元，降幅为 98.12%，主要是以前年度计提预计负债本期减少所致。2022 年末，发行人预计负债较 2021 年末减少 65.32 万元，降幅为 12.79%。

10、递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 22,055.85 万元、23,198.04 万元、22,993.16 万元和 19,732.44 万元，占当期末负债总额的比重分别为 0.30%、0.38%、0.41%和 0.38%。2021 年末，发行人递延所得税负债较 2020 年末增加 1,142.19 万元，增幅为 5.18%。2022 年末，发行人递延所得税负债较 2021 年末减少 204.88 万元，降幅为 0.88%。

11、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 376.73 亿元、320.73 亿元、319.15 亿元和 324.41 亿元，占同期末总负债的比例分别为 51.19%、52.20%及 57.25%和 62.05%。最近一期末，发行人银行借款（含委贷）余额为 186.83 亿元，占有息负债余额的比例为 57.59%；银行借款（含委贷）与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 251.14 亿元，占有息负债余额的比例为 77.41%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：最近三年及一期末公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	59,031.90	1.82	75,537.78	2.37	1,106,059.43	34.49	1,119,993.62	29.73
一年内到期的非流动负债	77,569.23	2.39	394,712.58	12.37	498,373.53	15.54	795,803.24	21.12

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,476,336.10	76.33	2,350,743.00	73.66	1,132,910.00	35.32	1,495,575.46	39.70
应付债券	550,000.00	16.96	310,000.00	9.71	470,000.00	14.65	280,000.00	7.43
其他流动负债	81,198.17	2.5	60,553.31	1.90	-	-	75,934.64	2.02
合计	3,244,135.40	100	3,191,546.67	100.00	3,207,342.96	100.00	3,767,306.96	100.00

注：一年内到期的非流动负债、其他流动负债仅列示有息部分金额。

(2) 截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务按融资渠道类型分布情况、到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：2023 年 9 月末公司有息债务结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末	
	金额	占比
抵押借款	389,705.73	12.01
保证借款	853,867.63	26.32
信用借款	1,524,469.94	46.99
抵押加保证	476,092.10	14.68
合计	3,244,135.40	100

表：发行人最近三年及一期末有息债务按融资渠道类型分布情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	918,285.31	28.31	911,378.83	28.56	1,115,442.78	34.78	1,717,148.48	45.58
债券融资	643,038.05	19.82	580,587.10	18.19	481,354.21	15.01	570,870.82	15.15
非标融资	732,780.15	22.59	798,801.97	25.03	549,099.00	17.12	217,400.00	5.77
其他融资（关联方委贷）	950,031.90	29.28	900,778.77	28.22	1,061,446.97	33.09	1,261,887.66	33.50
合计	3,244,135.41	100.00	3,191,546.67	100.00	3,207,342.96	100.00	3,767,306.96	100.00

报告期内，发行人非标融资占比有所上升，主要是由于开拓了保险资金融资渠道，发行了低成本、长期限的保险债权投资计划，用于项目投资建设等用途。截至 2023 年 9 月末，发行人融资渠道（银行贷款、债券融资、非标融资、关联方委贷）的分布较为均衡，未发生过度依赖单一融资渠道的风险，融资渠道的结构未发生重大不利变化。

表：2023 年 9 月末公司有息债务到期期限分布情况与担保融资分布情况

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	10.39	47.72	91.83	28.31	91.14	28.56	111.54	34.78	171.15	45.43
其中担保贷款	5.15	23.65	86.15	26.56	46.32	14.51	63.23	19.72	113.62	30.16
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	15.56	4.85	14.20	3.77
国有六大行	7.03	32.29	74.96	23.11	73.82	23.13	77.41	24.13	96.69	25.66
股份制银行	-	-	2.90	0.89	6.48	2.03	11.09	3.46	29.64	7.87
地方城商行	1.20	5.51	3.00	0.92	2.01	0.63	3.18	0.99	21.56	5.72
地方农商行	1.76	8.09	4.49	1.38	3.41	1.07	1.34	0.42	1.00	0.27
其他银行	0.40	1.84	6.49	2.00	5.42	1.70	2.96	0.92	8.06	2.14
债券融资	9.30	42.72	64.30	19.82	58.06	18.19	48.14	15.01	42.35	11.24
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	4.56	1.21
债务融资工具	9.30	42.72	64.30	19.82	58.06	18.19	48.14	15.01	37.79	10.03
非标融资	0.08	0.36	73.28	22.59	79.88	25.03	54.91	17.12	37.04	9.83
其中：信托融资	0.08	0.36	10.30	3.17	17.88	5.60	23.05	7.19	32.03	8.50
融资租赁	-	-	-	-	5.02	1.57	4.99	1.56	5.01	1.33
保险融资计划	-	-	62.98	19.41	56.98	17.85	26.87	8.38	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资（关联方委贷）	2.00	9.20	95.00	29.28	90.08	28.22	106.14	33.09	126.19	33.50
其中：	2.00	9.20	88.00	27.13	90.08	28.22	106.14	33.09	126.19	33.50

委贷										
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	21.78	100.00	324.41	100.00	319.15	100.00	320.73	100.00	376.73	100.00

注：发行人其他融资主要为光明集团、集团财务公司等通过银行向发行人提供的委托贷款。

（3）金融机构贷款融资情况明细

截至 2022 年末，发行人前五大银行贷款融资情况如下：

表：2022 年末前五大银行贷款融资情况明细

单位：笔、万元、年

序号	贷款人	贷款笔数	贷款本金	利率区间	平均期限	担保形式
1	中国农业银行	70	429,318.50	4.30%-4.75%	5.86	抵押、抵押加保证、保证
2	中国建设银行	41	297,757.00	4.35%-4.75%	4.47	抵押、抵押加保证、保证
3	上海农商银行	18	34,043.00	3.50%-4.75%	2.11	抵押、抵押加保证、保证
4	上海浦东发展银行	1	25,600.00	5.00%	3	抵押加保证
5	恒丰银行	1	18,000.00	4.65%	14.96	抵押加保证
合计		131	804,718.50			

截至 2022 年末，发行人非标贷款融资情况如下：

表：2022 年末发行人非标贷款融资情况明细

单位：笔、万元、年

序号	贷款人	贷款笔数	贷款本金	利率区间	平均期限	担保形式
1	华泰资产管理有限公司	6	569,800.00	4.49%-4.89%	5.00	保证
2	交银国际信托有限公司	12	174,397.00	6.89%-7.20%	2.82	保证、抵押加保证
3	上海地铁融资租赁有限公司	3	49,800.00	6.90%	2.96	保证
合计		21	793,997.00			

（4）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（5）商业票据发行情况

截至报告期末，发行人不存在需承兑的商业票据。

表：发行人近三年及一期末商业承兑汇票情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
商业承兑汇票	-	-	168.70	96.00

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	709,954.54	1,392,286.47	2,435,042.76	1,967,795.14
经营活动现金流出小计	908,646.07	1,016,515.19	1,822,307.68	1,550,605.35
经营活动产生的现金流量净额	-198,691.54	375,771.28	612,735.08	417,189.79
投资活动现金流入小计	37,613.74	55,704.96	173,556.79	395,065.95
投资活动现金流出小计	21,489.31	61,376.65	60,238.41	185,988.69
投资活动产生的现金流量净额	16,124.44	-5,671.69	113,318.38	209,077.25
筹资活动现金流入小计	776,753.31	2,032,056.83	2,380,597.03	2,015,615.34
筹资活动现金流出小计	815,946.50	2,341,866.59	3,234,136.99	2,668,815.67
筹资活动产生的现金流量净额	-39,193.19	-309,809.76	-853,539.96	-653,200.34
汇率变动对现金及现金等价物的影响	86.56	5.90	-51.25	-38.59
现金及现金等价物净增加额	-221,673.73	60,295.73	-127,537.75	-26,971.88

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 417,189.79 万元、612,735.08 万元、375,771.28 万元和-198,691.54 万元。

2021 年度，发行人经营性活动现金流净额较上一年度增加 195,545.29 万元，同比增长 46.87%，主要是 2021 年下属子公司预收房款及收到企业间往来等增加所致。发行人 2021 年度经营活动现金流入小计 2,435,042.76 万元，较上一年度增长 467,247.62 万元，增幅为 23.74%。其中收到其他与经营活动有关的现金 272,301.68 万元，较上一年度增长 186,758.87 万元，增幅为 218.32%，主要是 2021 年下属子公司预收房款及收到企业间往来等增加所致；收到的税费返还 37,206.65 万元，较上一年度增长 17,253.44 万元，增幅为 86.47%，主要是下属子公司收到税费返还增加所致。发行人 2021 年度经营活动现金流出小计

1,822,307.68 万元，较上一年度增长 271,702.33 万元，增幅为 17.52%。其中购买商品、接受劳务支付的现金 1,383,527.21 万元，较上一年度增长 245,007.09 万元，增幅为 21.52%，主要是 2021 年支付土地款、工程款等支出增加所致。

2022 年度，发行人经营性活动现金流净额较上一年度减少 236,963.80 万元，降幅为 38.67%，主要是 2022 年下属子公司收到房款减少等所致。发行人 2022 年度经营活动现金流入小计 1,392,286.47 万元，较上一年度减少 1,042,756.29 万元，降幅为 42.82%。其中销售商品、提供劳务收到的现金 1,221,613.28 万元，较上一年度减少 903,921.15 万元，降幅为 42.53%，主要是 2022 年下属子公司收到房款减少所致；收到的税费返还 17,796.37 万元，较上一年度减少 19,410.28 万元，降幅为 52.17%，主要是下属子公司收到税费返还减少所致；收到其他与经营活动有关的现金 152,876.82 万元，较上一年度减少 119,424.86 万元，降幅为 43.86%，主要是收到企业间往来减少所致。发行人 2022 年度经营活动现金流出小计 1,016,515.19 万元，较上一年度减少 805,792.49 万元，降幅为 44.22%，主要是 2022 年支付工程款等支出减少所致。其中购买商品、接受劳务支付的现金 655,893.28 万元，较上一年度减少 727,633.93 万元，降幅为 52.59%，主要是 2022 年支付工程款等支出减少所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为 209,077.25 万元、113,318.38 万元、-5,671.69 万元和 16,124.44 万元。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 95,758.87 万元，降幅为 45.80%，主要是收回合联营企业前期垫款减少等所致。2021 年发行人投资活动现金流入小计 173,556.79 万元，较上一年减少 221,509.16 万元，降幅为 56.07%。其中，收到其他与投资活动有关的现金较上一年度减少 225,341.54 万元，同比下降 60.41%，主要是 2021 年收回合联营企业前期垫款减少所致。2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 118,990.07 万元，降幅为 105.01%，主要是 2022 年收回合联营企业垫款等减少所致。2022 年发行人投资活动现金流入小计 55,704.96 万元，较上一年度减少 117,851.83 万元，降幅为 67.90%。其中，收到其他与投资活动有关的现金较上一年度减少 97,332.67 万元，降幅为 65.90%，主要是 2022 年收回合联营企业前期垫款减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-653,200.34万元、-853,539.96万元、-309,809.76万元和-39,193.19万元。2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，净流出规模较上一年度增加200,339.62万元，增幅为30.67%，主要是发行人2021年偿还永续债及偿还借款增加。2022年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，净流出规模较上一年度减少543,730.20万元，降幅为63.70%，主要是发行人2022年偿还借款等减少所致。

发行人报告期内筹资活动现金流量净额持续大额波动，发行人根据每个年度业务开展的实际资金需求制定资金预算并开展融资活动。由于房产开发销售速度各年度不均衡，致使报告期内筹资活动现金流量净额波动较大。公司筹资方式以金融机构借款、公开发行债券及股东借款为主，融资渠道畅通，具有较强的筹资能力和债务偿付能力。报告期内，筹资活动现金流量净额大幅波动对发行人偿债能力未产生重大影响。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度
流动比率（倍）	2.74	2.19	1.58	1.52
速动比率（倍）	0.88	0.71	0.49	0.43
资产负债率（%）	81.49	82.59	81.69	83.43
EBITDA 利息倍数（倍）	0.74	0.91	1.14	0.61
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.52、1.58、2.19和2.74，速动比率分别为0.43、0.49、0.71和0.88，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。最近三年及一期末，公司流动比率及速动比率有所上升。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为83.43%、81.69%、82.59%和

81.49%。总体来看，发行人资产负债率较高，主要是因为发行人房地产销售形成较大规模的预收款项，符合房地产开发行业的一般特点。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.61、1.14、0.91 和 0.74，显示发行人利息保障程度尚可。

最近三年及一期，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	664,470.39	1,654,106.10	2,587,973.45	1,498,475.08
营业成本	564,628.56	1,350,293.17	2,142,361.24	1,210,957.94
投资收益	38,463.61	4,320.80	12,672.37	42,915.60
营业利润	22,808.16	56,723.44	107,126.96	69,353.28
利润总额	23,927.87	57,241.11	109,008.80	68,922.25
净利润	15,004.36	17,271.16	46,557.27	13,289.07
归属于母公司所有者的净利润	1,283.07	5,120.93	7,008.21	10,684.81
毛利率（%）	15.03	18.37	17.22	19.19
加权平均净资产收益率（%）	0.12	0.03	-0.84	-0.68

最近三年及一期，发行人实现毛利率分别为 19.19%、17.22%、18.37% 和 15.03%，受结转成本增幅较大影响，发行人营业毛利率有所下滑；营业收入分别为 1,498,475.08 万元、2,587,973.45 万元、1,654,106.10 万元和 664,470.39 万元；净利润分别为 13,289.07 万元、46,557.27 万元、17,271.16 万元和 15,004.36 万元，波动幅度较大。2021 年，受公司房产主业利润同比增加影响，发行人净利润同比大幅增长 250.34%。2022 年，受公司房产主业利润同比减少影响，发行人净利润同比下降 62.90%。整体来看，发行人存在盈利能力波动下滑压力。

发行人积极采取措施，坚持高质量发展，注重经营提质，狠抓签约回款，加快常规销量，清理滞重存量，挖潜留存容量。同时主动压缩债务规模，降低杠杆率和外部融资比例，有息负债余额逐年下降，其中光明集团和兄弟单位委托贷款偿债压力较小。发行人盈利能力下滑压力不会对偿债能力产生重大不利

影响，具备偿还本次债务本息的能力。

1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	23,876.40	21.96	56,904.37	31.65	65,108.29	32.70	52,001.88	32.02
管理费用	35,305.81	32.47	59,436.22	33.06	65,025.61	32.65	63,038.98	38.81
财务费用	49,565.45	45.58	63,438.46	35.29	68,996.42	34.65	47,372.54	29.17
合计	108,747.66	100.00	179,779.05	100.00	199,130.31	100.00	162,413.40	100.00

近三年及一期，发行人销售费用占期间费用的比例分别为 32.02%、32.70%、31.65%和 21.96%，主要由销售佣金及代理费等构成。

近三年及一期，发行人管理费用占期间费用的比例分别为 38.81%、32.65%、33.06%和 32.47%，主要由职工薪酬等构成。

近三年及一期，发行人财务费用占期间费用的比例分别为 29.17%、34.65%、35.29%和 45.58%，呈逐年增长趋势，公司的财务费用主要由利息支出等构成。2021年发行人财务费用较2020年同比增长45.65%，主要系2021年利息费用增加所致。

3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益构成情况如下：

表：近三年及一期公司投资收益构成明细

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	38,463.61	3,794.41	-12,402.83	-41,696.60
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	21,618.40	25,387.79
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	11.91

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	-43.86
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-	50,221.76
向合联营企业收取的净利息收入	-	-	-	-
拆借借款取得的投资收益	-	526.38	3,456.79	9,034.60
合计	38,463.61	4,320.80	12,672.37	42,915.60

发行人投资收益主要为长期股权投资收益。近三年及一期，公司投资收益分别为 42,915.60 万元、12,672.37 万元、4,320.80 万元和 38,463.61 万元，占当期净利润的比重分别为 322.94%、27.22%、25.02%和 256.35%。公司对于权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益确认投资收益。2021 年，发行人投资收益较 2020 年减少 30,243.23 万元，降幅为 70.47%，主要是由于上期下属子公司非同比例增资所致。2022 年，发行人投资收益较 2021 年减少 8,351.57 万元，降幅为 65.90%，主要是上期子公司处置股权所致。

4、非经常性损益分析

最近三年，发行人非经常性损益构成情况如下：

表：发行人最近三年非经常性损益项目的构成明细

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
非流动资产处置损益	231.64	21,679.08	75,698.96
计入当期损益的政府补助	2,037.06	9,293.63	1,785.88
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	745.65	4,419.17	10,437.85
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	-	-	4,030.23
持有金融资产等取得的投资收益	-	-	-31.94
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	320.45	608.61	1,063.02
除上述各项以外的其他营业外收入和支出	360.29	1,577.72	-955.98
减：所得税影响额	695.39	1,750.27	22,931.89
少数股东权益影响额（税后）	134.16	-680.57	-149.35
合计	2,865.55	36,508.51	69,245.48

报告期内，发行人盈利较为依赖非经常性损益，除常规的政府补助、对非金融企业收取的资金占用费外，2020年度及2021年度发生了较大规模的非流动

资产处置，具体情况如下：

（1）2020年非流动资产处置损益事项

发行人全资子公司农房集团、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司共同签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（以下简称“广西明通”）增资协议。南宁伊美奇投资管理有限公司将向广西明通单方增资人民币64,285.71万元。

最终，项目公司广西明通经三家公司非同比例增资后，注册资本将从人民币10,000万元增加至人民币14,285.71万元。增资完成后，广西明通股东结构比例调整为农房集团占38.5%股权，上海众裕投资管理有限公司占10.5%股权，南宁伊美奇投资管理有限公司占51%股权。

因广西明通不再并表，发行人确认非流动资产处置损益7.35亿元，利润表中体现在投资收益，其中：股权处置收益2.33亿元，剩余重估价值5.02亿元。

通过该非流动资产处置，系发行人战略聚焦上海及长三角业务，退出广西南宁项目的部分权益。该交易发挥合作开发模式的优势，进一步优化股权结构，符合公司战略发展布局与整体经营需要，对于企业转型升级具有积极的意义。

（2）2021年非流动资产处置收益事项

2021年11-12月，发行人通过董事会、股东会决议，转让全资子公司光明食品集团上海东平小镇农场有限公司（以下简称“东平小镇公司”）100%股权及相应股东借款至控股股东光明食品集团之子公司光明生态岛投资发展有限公司，交易涉及金额为14.63亿元。该笔交易造成的非经常性损益体现在利润表投资收益——处置长期股权投资产生的投资收益2.16亿元。

东平小镇公司成立以来，主要承担崇明东平光明小镇的开发与经营。上海市崇明区东平镇坐落在崇明岛北沿中部，现域范围包括原市属的四个国营农场（东风农场、长江农场、前进农场和前哨农场），总面积119.7平方公里。2020年3月，东平小镇公司竞得上海市崇明区花博园配套东平小镇02-01、05-01、05-05、06-01、07-05地块，属于光明东平特色小镇一期开发项目。

该非流动资产处置系与控股股东之间的关联交易，符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合

理平衡发展。

综上，报告期内发行人盈利较为依赖非经常性损益。在房地产行业受到市场调整较大冲击的情况下，公司围绕既定的“深耕上海、辐射长三角”的战略布局，进一步通过战略的精准聚焦与收缩，加速去化和处置低效无效存量资产，改善资产负债结构，在调控寒潮中不断增强抗风险能力。通过转让退出部分下属企业股权，快速回笼前期投入，保障现金流安全，在行业寒冬中维持企业的盈利能力稳定性，增强公司偿债能力。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东为光明食品（集团）有限公司，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的子公司

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司及企业情况”。

（4）发行人的其他关联方情况

表：截至 2023 年 9 月末发行人的其他关联方情况

关联方	与发行人的关系
光明食品集团财务有限公司	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
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
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际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
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

关联方	与发行人的关系
光明食品集团上海跃进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
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
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
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
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
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
上海市健康养老发展(集团)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
光明母港(上海)种业科技有限公司	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
上海水产集团有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

2、主要关联交易

最近三年，发行人主要关联交易如下：

(1) 销售商品/提供劳务

表：发行人销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
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	117.03	0.01	127.10	0.00	109.25	0.01
光明乳业股份有限公司及其下属公司	销售商品	6.75	0.00	33.04	0.00	20.42	0.00
光明食品国际有限公司及其下属公司	销售商品	6.44	0.00	3.78	0.00	23.39	0.00
光明食品集团上海青年农场有限公司	销售商品	-	-	3.25	0.00	-	-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	销售商品	2.05	0.00	2.65	0.00	-	-
光明食品（集团）有限公司	销售商品	-	-	0.05	0.00	0.93	0.00
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	2,287.27	0.14	-	-	49.13	0.00
上海良友（集团）有	销售商品	1.08	0.00	-	-	0.27	0.00

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
限公司及其下属公司							
光明生态岛投资发展有限公司	销售商品	-	-	-	-	185.54	0.01
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	1,076.68	0.07	-	-	-	-
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	3.08	0.00	-	-	-	-
上海海湾国家森林公园有限公司	销售商品	1.19	0.00	-	-	-	-
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	0.09	0.00	-	-	-	-
光明生态岛投资发展有限公司	提供劳务	-	-	-	-	1,209.12	0.08
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供劳务	15,199.73	0.92	12,837.52	0.50	-	-
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	63.78	0.00	3,112.34	0.12	72.34	0.00
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	提供劳务	5,369.46	0.32	2,575.09	0.10	-	-
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	2,439.72	0.15	2,404.21	0.09	2,461.73	0.16
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务	136.02	0.01	1,775.05	0.07	1,042.96	0.07
徐州美君房地产有限公司	提供劳务	1,017.52	0.06	1,013.23	0.04	815.90	0.05
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务	118.27	0.01	883.53	0.03	-	-
常州明宏置业有限公司	提供劳务	321.19	0.02	1,711.75	0.07	-	-
光明食品（集团）有限公司	提供劳务	588.74	0.04	304.61	0.01	301.28	0.02
柳州同鑫房地产开发有限公司	提供劳务	709.61	0.04	189.30	0.01	-	-
宁波明科置业有限公司	提供劳务	1,453.14	0.09	141.33	0.01	-	-
光明母港（上海）种业科技有限公司	提供劳务	62.21	0.00	134.60	0.01	-	-
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	2,928.01	0.18	124.25	0.00	66.36	0.00

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	49.99	0.00	83.15	0.00	-	-
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	57.96	0.00	55.74	0.00	49.90	0.00
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	127.50	0.01	49.15	0.00	325.91	0.02
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	150.70	0.01	46.32	0.00	212.90	0.01
光明食品集团财务有限公司	提供劳务	42.22	0.00	32.36	0.00	16.43	0.00
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务	141.83	0.01	29.23	0.00	89.62	0.01
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务	260.07	0.02	25.14	0.00	196.54	0.01
宜兴宝明房地产开发有限公司	提供劳务	316.81	0.02	564.93	0.02	-	-
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供劳务	35.50	0.00	3.33	0.00	-	-
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	28.30	0.00	0.26	0.00	-	-
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	-	-	179.72	0.01
杭州润昕置业有限公司	提供劳务	-	-	-	-	771.70	0.05
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	26.06	0.00	-	-	112.07	0.01
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	60.32	0.00	-	-	36.63	0.00
常州百俊房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	-	-	-214.15	-0.01
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	234.03	0.01	-	-	41.13	0.00
镇江联启房地产开发有限公司	提供劳务	81.88	0.00	-	-	-	-
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	提供劳务	575.11	0.03	-	-	-	-
宁波骏茂房地产开发有限公司	提供劳务	357.60	0.02	-	-	-	-
上海水产集团有限公	提供劳务	292.30	0.02	-	-	-	-

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
司及其下属公司							
上海市健康养老发展（集团）有限公司	提供劳务	30.99	0.00	-	-	-	-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	1,406.91	0.05	-	-
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	447.39	0.02	-	-
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	257.81	0.01	-	-
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	159.63	0.01	90.39	0.01
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	123.04	0.00	115.02	0.01
光明食品集团财务有限公司	提供服务	-	-	0.80	0.00	-	-
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	0.05	0.00	9.43	0.00
光明食品（集团）有限公司	提供服务	-	-	-	-	45.75	0.00
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供服务	-	-	-	-	0.64	0.00
湖北交投产城控股集团有限公司	出售房产	-	-	-	-	61,889.26	4.13
合计		36,778.27	2.22	30,661.92	1.18	70,327.51	4.69

(2) 采购商品/接受劳务

表：发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	0.48	0.00	419.55	0.02	-	-
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品	315.37	0.02	360.13	0.02	-	-
光明农业发展（集团）有限公司及其	采购商品	243.94	0.02	260.86	0.01	-	-

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
下属公司							
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	12.11	0.00	211.11	0.01	197.35	0.02
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	76.79	0.01	208.31	0.01	7.15	0.00
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	374.69	0.03	149.50	0.01	129.26	0.01
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	61.14	0.00	66.06	0.00	169.44	0.01
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	采购商品	251.91	0.02	64.54	0.00	18.87	0.00
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	10.15	0.00	9.13	0.00	13.42	0.00
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	43.27	0.00	3.81	0.00	14.03	0.00
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	289.55	0.02	-	-	8.72	0.00
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品	-	-	-	-	24.30	0.00
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品	130.16	0.01	-	-	-	-
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	采购商品	9.17	0.00	-	-	-	-
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受服务	-	-	-	-	0.13	0.00
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受服务	-	-	-	-	38.36	0.00
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受服务	-	-	-	-	53.43	0.00
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受服务	-	-	-	-	8.60	0.00
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务	234.93	0.02	2,765.13	0.13	-	-

关联方	关联交易内容	2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
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	256.11	0.02	103.77	0.00	135.28	0.01
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	-	-	77.50	0.00	-	-
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务	19.04	0.00	44.57	0.00	1,088.04	0.09
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	136.28	0.01	-	-	-	-
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	接受劳务	34.35	0.00	-	-	-	-
合计		2,499.42	0.19	4,743.97	0.22	1,906.38	0.16

(3) 其他交易

表：发行人在关联方的存款情况

单位：万元

关联方	交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
光明食品集团财务有限公司	存款	428,311.42	380,678.21	462,897.58
合计		428,311.42	380,678.21	462,897.58

表：发行人向关联方收取的利息情况

单位：万元

关联方	交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
光明食品集团财务有限公司	利息收入	3,896.80	4,451.04	4,075.45
合计		3,896.80	4,451.04	4,075.45

(4) 应收/应付关联方款项

表：截至 2022 年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	光明生态岛投资发展有限公司	3,492.19	-
	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	2,431.89	22.81

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司	1,742.86	2.67
	农工商超市集团句容有限公司	458.13	327.82
	宜兴宝明房地产开发有限公司	415.91	2.66
	镇江联启房地产开发有限公司	384.44	-
	常州明宏置业有限公司	348.54	2.91
	上海东方国际水产中心市场经营管理有限公司	309.84	-
	光明食品（集团）有限公司	290.86	-
	徐州美君房地产有限公司	217.75	-
	光明乳业股份有限公司	211.13	-
	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	155.41	0.54
	上海益民食品一厂有限公司	70.42	-
	上海捷强烟草糖酒（集团）连锁有限公司	66.21	-
	柳州同鑫房地产开发有限公司	65.13	-
	常州百瑞房地产开发有限公司	63.39	1.30
	宁波骏茂房地产开发有限公司	55.94	-
	光明母港（上海）种业科技有限公司	49.24	-
	上海乳品四厂有限公司	30.09	-
	光明校园餐饮管理有限公司	29.66	-
	光明牧业有限公司	27.65	-
	宁波明科置业有限公司	15.42	-
	上海农工商集团燎原有限公司	13.81	-
	农工商超市（集团）有限公司	13.29	-
	常州百俊房地产开发有限公司	9.87	-
	四川雅灿房地产开发有限公司	9.21	-
	光明农业发展（集团）有限公司	8.07	-
	江苏光明银宝乳业有限公司	7.81	-
	光明食品集团财务有限公司	6.93	-
	光明食品集团上海五四有限公司	6.89	-
	上海小木屋会务服务有限公司	6.89	-
	上海良友海狮油脂实业有限公司	5.08	-
	上海良友（集团）有限公司	4.63	-

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
	上海光明领鲜物流有限公司	4.40	4.40
	上海市粮食储运有限公司	3.39	
	光明食品集团上海崇明农场有限公司	2.75	
	成都光明乳业有限公司	2.24	
	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	2.17	
	上海明博置业有限公司	1.38	
	光明食品国际贸易（上海）有限公司	1.29	
	上海光明随心订电子商务有限公司	1.01	
	上海好德便利有限公司	1.00	
	上海爱森食品销售有限公司	0.50	
	上海振兴粮油有限公司	0.41	
	上海良友金伴便利连锁有限公司	0.25	
	上海一只鼎食品有限公司	0.15	0.15
	上海东艺会展服务有限公司	0.12	
	光明农牧科技有限公司	0.08	
	上海聚能食品原料销售有限公司	0.01	
预付款项	上海冠生园食品供销有限公司	12.02	-
	光明食品国际贸易（上海）有限公司	6.09	-
	光明乳业股份有限公司	0.23	-
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	50,251.64	-
	南昌明伯置业有限公司	32,401.87	-
	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	30,665.71	-
	武汉明泰置业有限公司	28,323.88	-
	镇江联启房地产开发有限公司	22,730.30	-
	四川雅灿房地产开发有限公司	20,577.97	-
	杭州润昕置业有限公司	16,157.10	-
	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	15,787.16	-
	上海城明置业有限公司	14,723.33	-
	镇江广丰房地产有限公司	10,889.71	-
	长沙碧明房地产开发有限公司	10,219.38	-
	重庆明悦摩码置业有限公司	5,209.18	-
	宁波骏茂房地产开发有限公司	5,100.00	-

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
	柳州同鑫房地产开发有限公司	4,804.80	-
	徐州美君房地产有限公司	665.73	-
	上海良友（集团）有限公司	135.67	-
	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	49.42	5.94
	上海牛奶（集团）有限公司	17.05	0.85
	光明乳业股份有限公司	11.00	0.50
	宜兴宝明房地产开发有限公司	8.51	0.20
	宁波明科置业有限公司	5.00	-
	农工商超市（集团）有限公司	0.30	0.30

表：截至 2022 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
应付账款	光明生态岛投资发展有限公司	363.74
	上海东艺会展服务有限公司	276.00
	光明米业（集团）有限公司	109.59
	上海好德物流有限公司	64.28
	光明乳业股份有限公司	58.08
	上海牛奶（集团）有限公司	50.41
	上海农垦绿化工程有限公司	21.43
	上海海湾国家森林公园有限公司	18.50
	上海牛奶棚食品有限公司	14.99
	上海农工商绿化有限公司	11.97
	上海市瑞华实业有限公司	7.70
	上海第一食品连锁发展有限公司	6.86
	上海良友金伴便利连锁有限公司	6.00
	上海西郊国际农产品交易有限公司	5.53
	上海正广和饮用水有限公司	4.16
	柳州同鑫房地产开发有限公司	3.16
	上海大瀛食品有限公司	2.74
	光明食品国际贸易（上海）有限公司	2.39
	上海光明随心订电子商务有限公司	2.17

项目名称	关联方	期末账面余额
	光明食品集团上海农场有限公司	1.88
	上海光明食品销售有限公司	1.48
	光明食品集团上海海丰大丰禽业有限公司	1.28
	上海水产集团龙门食品有限公司	1.26
	上海海博南浦汽车服务有限公司	1.13
	上海爱森食品销售有限公司	0.98
	上海申河米业有限公司	0.96
	上海良友海狮油脂实业有限公司	0.95
	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司	0.87
	上海爱森肉食品有限公司	0.73
	上海冠生园蜂制品有限公司	0.57
	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司	0.56
	光明渔业有限公司	0.50
	上海光明奶酪黄油有限公司	0.46
	上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司	0.43
	上海市白茅岭农场有限公司	0.01
预收款项	上海光明真如置业有限公司	22.64
	上海梅林正广和股份有限公司	4.72
	上海市食品进出口国际货运有限公司	2.67
合同负债	上海捷强烟草糖酒（集团）连锁有限公司	74.40
	常州百俊房地产开发有限公司	7.22
	上海市食品进出口国际货运有限公司	6.74
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	543.43
	上海农工商绿化有限公司	10.87
	上海农工商集团燎原有限公司	1.92
其他应付款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	88,570.59
	上海飘鹰房地产开发中心	36,234.44
	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	28,400.00
	重庆明悦摩码置业有限公司	20,204.08
	常州百瑞房地产开发有限公司	18,249.59
	徐州美君房地产有限公司	11,512.00
	宁波明科置业有限公司	8,857.78

项目名称	关联方	期末账面余额
	常州百俊房地产开发有限公司	7,167.54
	上海飘鹰实业发展有限公司	6,761.50
	成都辰禧置业有限公司	5,950.00
	镇江扬启房地产开发有限公司	5,944.62
	常州明宏置业有限公司	5,718.35
	宜兴宝明房地产开发有限公司	4,698.58
	苏州和都置业有限公司	3,944.74
	无锡致弘置业有限公司	1,510.00
	光明食品（集团）有限公司	1,233.33
	重庆天惠房地产开发有限公司	165.94
	南昌明伯置业有限公司	60.00
	光明食品集团上海海丰农场有限公司	25.51
	上海光明真如置业有限公司	5.04
	上海市食品进出口家禽有限公司	5.00
	上海市食品进出口国际货运有限公司	2.00
	上海正广和饮用水有限公司	1.98
	上海好德物流有限公司	1.00
	上海牧仙神牛食品发展有限公司	0.50
	上海海博出租汽车有限公司	0.40

(5) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(6) 关联租赁情况

表：2022 年发行人作为出租方关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	房屋	171.28
光明食品（集团）有限公司	车辆	19.22
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	房屋	167.35

表：2022 年发行人作为承租方关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	本期支付的租金	本期增加的使用权资产	本期承担的租赁负债利息支出
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	78.77	145.39	-	3.96
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	房屋、车辆	11.56	1,180.70	-	583.18
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋、车辆	4.82	4.82	-	-
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	房屋	234.40	234.40	-	-

(7) 关联担保情况

发行人及下属子公司为关联方提供的债务担保情况：无。

关联方为发行人及下属子公司提供的债务担保情况如下：

表：2022 年关联方为发行人及下属子公司提供的债务担保情况

单位：万元

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	100.00	2021/7/1	2023/6/10	否
光明食品（集团）有限公司	49,600.00	2021/7/1	2023/6/30	否
光明食品（集团）有限公司	1.00	2021/6/25	2023/6/20	否
光明食品（集团）有限公司	1.00	2021/6/25	2023/12/20	否
光明食品（集团）有限公司	95.00	2021/6/25	2026/6/25	否
光明食品（集团）有限公司	59,900.00	2021/6/25	2026/6/25	否
光明食品（集团）有限公司	25,000.00	2021/7/16	2026/7/16	否
光明食品（集团）有限公司	7,000.00	2021/8/26	2026/8/26	否
光明食品（集团）有限公司	6,000.00	2021/9/24	2026/9/24	否
光明食品（集团）有限公司	66,000.00	2021/6/18	2026/6/18	否
光明食品（集团）有限公司	154,000.00	2021/7/12	2026/7/12	否
光明食品（集团）有限公司	48,700.00	2021/12/24	2026/12/24	否
光明食品（集团）有限公司	200,000.00	2022/5/9	2027/5/9	否
光明食品（集团）有限公司	50,000.00	2022/10/28	2027/10/28	否
光明食品（集团）有限公司	51,000.00	2022/11/8	2027/11/8	否

关联方为发行人提供的其他担保情况：

发行人下属公司之供应商将其对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，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予华泰资产，由华泰资产将其作为基础资产设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙供应链 2022 第 1 号资产支持计划（第 1 期）”，本公司作为共同债务人对该等应收账款债权承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，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。

（8）关联方资金拆借

表：2022 年发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
光明食品（集团）有限公司	80,000.00	2022/3/30	2025/3/30
光明食品（集团）有限公司	100,000.00	2022/3/30	2025/3/30
光明食品（集团）有限公司	100,000.00	2022/3/31	2025/3/31
光明食品（集团）有限公司	100,000.00	2022/4/13	2025/4/13
光明食品（集团）有限公司	55,000.00	2022/4/13	2025/4/13
光明食品（集团）有限公司	100,000.00	2022/4/13	2025/4/13
光明食品（集团）有限公司	80,000.00	2022/5/10	2025/5/10
光明食品（集团）有限公司	90,000.00	2022/5/10	2025/5/10
光明食品（集团）有限公司	50,000.00	2022/5/10	2025/5/10
光明食品（集团）有限公司	35,000.00	2022/5/30	2025/5/30
光明食品（集团）有限公司	50,000.00	2022/5/30	2025/5/30
光明食品（集团）有限公司	40,000.00	2022/5/30	2025/5/30
上海鲜花港企业发展有限公司	20,000.00	2022/1/25	2023/1/25
光明食品集团财务有限公司	525.00	2018/10/11	2023/9/15
光明食品集团财务有限公司	145.00	2019/1/18	2023/9/15
光明食品集团财务有限公司	1,844.00	2021/12/3	2026/11/9
光明食品集团财务有限公司	2,605.50	2021/12/3	2025/11/9
光明食品集团财务有限公司	10,840.00	2022/9/30	2026/11/9
光明食品集团财务有限公司	7,660.00	2022/9/30	2025/11/9
光明食品集团财务有限公司	10,524.00	2022/1/14	2027/1/5
光明食品集团财务有限公司	1,719.00	2022/2/15	2027/1/5

关联方	拆借金额	起始日	到期日
光明食品集团财务有限公司	3,441.00	2022/12/9	2027/1/5
光明食品集团财务有限公司	1,000.00	2022/5/26	2023/5/25
光明食品集团财务有限公司	1,000.00	2022/7/11	2023/7/10
光明食品集团财务有限公司	380.00	2022/7/15	2023/7/14
光明食品集团财务有限公司	400.00	2022/7/18	2023/7/14
光明食品集团财务有限公司	160.00	2022/7/25	2023/7/14
光明食品集团财务有限公司	1,600.00	2022/7/25	2023/7/24
光明食品集团财务有限公司	1,910.00	2022/8/11	2023/8/10
光明食品集团财务有限公司	159.00	2022/8/24	2023/8/23
光明食品集团财务有限公司	141.00	2022/8/26	2023/8/25
光明食品集团财务有限公司	1,300.00	2022/8/26	2023/8/25
光明食品集团财务有限公司	1,000.00	2022/9/16	2023/9/15
光明食品集团财务有限公司	900.00	2022/9/23	2023/9/22
光明食品集团财务有限公司	900.00	2022/9/27	2023/9/26
光明食品集团财务有限公司	1,500.00	2022/10/18	2023/10/17
光明食品集团财务有限公司	2,500.00	2022/11/23	2023/11/22

表：2022 年发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	15,681.63	按实际占用起	按实际归还止
镇江广丰房地产有限公司	10,889.71	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	10,219.38	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	22,730.30	按实际占用起	按实际归还止
杭州润昕置业有限公司	16,157.10	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	20,577.97	按实际占用起	按实际归还止
上海城明置业有限公司	14,723.33	按实际占用起	按实际归还止
宁波骏茂房地产开发有限公司	5,100.00	按实际占用起	按实际归还止
武汉明泰置业有限公司	28,323.88	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	30,571.96	按实际占用起	按实际归还止
南昌明伯置业有限公司	32,401.87	按实际占用起	按实际归还止
柳州同鑫房地产开发有限公司	4,804.80	按实际占用起	按实际归还止
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	50,133.34	按实际占用起	按实际归还止

(9) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(七) 对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，公司及其合并范围内子公司的对外担保余额为 21,065.29 万元，占当期末净资产的比例为 1.77%，具体明细如下表所示：

表：发行人截至 2023 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	担保方与发行人关系	被担保方	担保金额	担保类型
1	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	12,000.29	连带责任担保
2	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	9,065.00	连带责任担保
	合计			21,065.29	

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 9 月末，发行人重大未决诉讼、仲裁事项如下：

(1) 上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）与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。合同签署后，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。诉讼（仲裁）涉及金额 235,595,121.75 元及利息（暂计至 2020 年 8 月 31 日为 936,490.61 元）。

2023 年 2 月 22 日，一审判决：一、木兰溪公司应自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。目前，本案处于二审审理中。

（2）吴江明乐房地产开发有限公司（下称“原告”或“吴江明乐”）与吴江市中泰建筑工程有限公司（下称“被告”或“中泰建筑”）建设工程施工合同纠纷

原被告双方就吴江明丰湖滨花园项目的桩基工程、别墅、商场及会所、商住楼、土方工程以及室外总体等工程施工相关事项签订 18 份书面合同及补充协议，合计合同金额约 6 亿元（含甲供材），扣除甲供材料后的施工图预算金额为 35,434 万元。在合同履行过程中，因被告原因工程一直延误，且自 2017 年 11 月 30 日停止施工至今。工程经上海财瑞建设管理有限公司审价，结算价为 552,319,317.62 元（含甲供材），原被告均认可该结算价，根据原被告达成的《关于吴江明丰湖滨花园项目施工总承包项目审计结算备忘录》相关约定扣减甲供材后，被告应得的工程结算款为 400,498,812.14 元，而原告已超付。为此，原告吴江明乐诉至江苏省苏州市中级人民法院（2020 年 11 月 23 日立案），诉请法院判决被告返还原告超付的工程价款并承担利息，一审判决驳回原告全部诉讼请求，原告提起上诉，现本案处于二审审理中，诉讼（仲裁）涉及金额 111,436,051.04 元及利息（计至实际返还之日止）。

（3）农工商房地产（集团）有限公司（下称“原告”或“农房集团”）与吴江明乐房地产开发有限公司（下称“被告一”或“吴江明乐”）、吴江明圆投资发展有限公司（下称“被告二”或“吴江明圆”）民间借贷纠纷

原告与被告一于 2017 年 5 月 25 日签署《内部借款协议书》，约定原告向被告一提供借款人民币 2 亿元，借款期限 2017 年 5 月 26 日起至 2018 年 5 月 25 日，同时，被告二作为被告一的股东，与原告签署《质押合同》，约定被告二以其所持被告一 49% 股权作为质押标的，为被告一前述债务提供担保。2019 年 11 月 6 日，被告一申请延长借款期限，经协商原告与被告一签署《内部借款协议书之补充协议》，将借款期限延长至 2020 年 12 月 31 日。同时原告与被告二签

署《〈质押合同〉之补充合同》，将被告二为前述借款所做担保顺延至 2020 年 12 月 31 日。2021 年 1 月 1 日，借款期限再次届满，原告向被告一催讨欠款无果。为保护原告之合法权益，诉至上海市第二中级人民法院，要求被告一立即向原告归还借款本金 2 亿元，支付资金占用费 36,624,444.44 元，支付违约金 10,266,666.67 元（均暂计至 2021.4.30）：如被告一不履行上述偿付义务，被告二以其持有的被告一 49% 股权对上述被告一债务承担质押担保责任，原告有权以前述股权折价或者以拍卖、变卖该质押股权所得的价款优先受偿。诉讼（仲裁）涉及金额本金 2 亿元，利息 36,624,444.44 元，违约金 10,266,666.67 元（主张至实际返还之日，暂计至 2021 年 4 月 30 日）。

2022 年 9 月 30 日，一审判决：一、被告吴江明乐于本判决生效之日起十五日内向原告农房集团归还借款本金人民币 200,000,000 元；二、被告吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付资金占用费[以人民币 200,000,000 元为本金，自 2017 年 5 月 26 日至 2020 年 8 月 19 日期间按照银行同期贷款年利率 4.75% 计付；自 2020 年 8 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日止，按照一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85% 计付；三、被告吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付逾期付款违约金（以人民币 200,000,000 元为本金，自 2021 年 1 月 1 日起实际清偿之日止，按年利率 19% 计付）；四、如被告吴江明乐不履行上述判决第一、二项偿付义务，原告农房集团可以与被告吴江明圆协议以被告吴江明圆持有的被告吴江明乐 49% 股权折价，也可以就拍卖、变卖上述质押财产所得的价款优先受偿；上述质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过上述判决第一、二项偿付数额的部分归被告吴江明圆所有，不足部分由被告吴江明乐清偿；被告吴江明圆承担上述质押担保责任后，有权向被告吴江明乐追偿；五、驳回原告农房集团的其余诉讼请求。

2022 年 10 月 19 日，被告二吴江明圆投资发展有限公司不服上述判决，向上海市高级人民法院提起上诉。2023 年 1 月 19 日，二审裁定：本案按上诉人吴江明圆自动撤回上诉处理。一审判决自裁定书送达之日起发生法律效力。

（4）吴江市中泰建筑工程有限公司（下称“原告”或“中泰建筑”）与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)。诉讼(仲裁)涉及金额169,960,435.31元及逾期付款利息,正一审审理中。

(5)上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)与金顺新开发(平潭)有限公司(下称“被告”或“金顺新开发”)建设工程施工合同纠纷

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，原告已按约施工方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窝工损失.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。

现本案处于一审审理中，诉讼（仲裁）涉及金额 171,704,726.07 元（暂计算截止日至 2023 年 4 月 3 日）。

（6）上海农工商建设发展有限公司（下称“原告或“农工商建设”）与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”）建设工程施工合同纠纷

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。

现本案处于一审审理中，诉讼（仲裁）涉及金额 102,712,187 元（暂计算截止日至 2023 年 4 月 10 日）。

（7）云南丰乐建筑工程有限公司（下称“原告”或“丰乐建筑”）与云南

骐辉投资有限公司（下称“被告一”或“骐辉投资”）、光明房地产集团股份有限公司（下称“被告二”或“光明地产”）、云南光明紫博置业有限公司（下称“被告三”或“光明紫博”）、第三人：云南景升建筑工程有限公司（下称“第三人”或“景升建筑”）建设工程施工合同纠纷

原告诉称：2013年3月，被告一通过招拍挂程序竞得位于呈贡新区雨花片区编号为KCC2011-63-A1、A2两宗土地，被告一将此地块立项开发建设紫金玉苑房地产项目，2013年12月10日被告一与第三人签订《建设工程施工合同》，约定将上述项目A2地块二期配套项目场地平整工程（一标段）发包给第三人施工。因第三人无力垫资施工，经被告一、原告及第三人协商致后变更该工程施工主体为原告，原告随后进场垫资施工。2015年3月3日，三方补签关于施工主体变更的《三方协议》。2016年6月16日，原告与被告一签订《补充协议》，双方对原合同施工单价进行调整，并对原告完工的工程进行结算，同时对工程量和已完工工程造价进行确认，对工程款支付进行了具体约定，后因被告一未按约定时间支付工程款，双方于2018年11月14日签订《补充协议》约定，由被告一再支付原告960万元作为原告在本项目截止2018年12月30日的工程款欠款利息。原告另诉称，因被告资金断裂，致紫金玉苑项目烂尾，由被告一和被告二出资成立了被告三，接手项目的后续开发建设，被告一与被告二约定由被告二支付被告一13.14亿元用于项目前期投资成本费用和安置房建设资金，同时被告一与行政部门办理了KCC2011-63-A1、A2地块的退地手续，两宗土地通过昆明市公共资源交易中心再次挂牌出售，两宗土地挂牌交易条件为出资解决项目前期开发所遗留的问题，包括但不限于前期土方工程款、法院执行款等前期所有费用后被告三竞得KCC2011-63-A1、A2地块的土地使用权。原告基于上述理由特起诉要求三被告承担向其支付工程款及工程款利息的义务。

现本案处于一审审理中，诉讼（仲裁）涉及金额73,526,560.73元（暂计算截止日至2023年4月20日）。

（8）蔡培瑾等共计104人（下称“原告”）与杭州千岛湖立元置业有限公司（下称“被告”或“立元置业”）借款合同纠纷

原告诉称：2017年7月6日、2017年10月10日被告与案外人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，原告与案外人传斯祁雅、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有限公司签订《债权转让协议》，约定案外人传斯祁雅将其对被告享有的 2.044 亿元债权中约 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。

现本案处于一审审理中，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。

（九）受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	31,312.22	包括银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金、定期存单质押、票据、售房款等监管户、冻结资金
存货	1,174,144.32	用于借款抵押
固定资产	312,920.07	用于借款抵押
无形资产	29,206.43	用于借款抵押
投资性房地产	-	用于借款抵押
合计	1,547,583.04	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《光明房地产集团股份有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其子公司在主要合作银行的授信总额度约 211.19 亿元，其中已使用授信额度约 81.47 亿元，未使用授信额度约 107.72 亿元。

表：截至 2023 年 9 月 30 日银行的主要授信情况及使用情况

单位：亿元

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
农业银行	67.81	43.24	24.57
建设银行	34.90	7.34	27.56
光明财务公司	22.27	12.99	9.28
中信银行	22.00	-	-
北京银行	19.20	2.70	16.50
农商银行	14.20	4.14	10.06
浙商银行	10.00	3.70	6.30
兴业银行	6.30	1.30	5.00

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
华夏银行	5.00	1.90	3.10
恒丰银行	3.25	1.80	1.45
盛京银行	1.30	0.10	1.20
南京银行	2.00	0.30	1.70
工商银行	1.00	-	1.00
厦门银行	0.96	0.96	-
交通银行	0.50	0.50	-
中国银行	0.50	0.50	-
合计	211.19	81.47	107.72

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 116.50 亿元，累计偿还债券 146.20 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 68.00 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	债券性质	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 明债 01	光明房地产集团股份有限公司	公募	2023-11-24	2025-11-28	2026-11-28	2+1	5.00	4.30	5.00
公司债券小计			-	-	-	-	-	5.00	-	5.00
2	23 光明房产 MTN005	光明房地产集团股份有限公司	公募	2023-10-24	2024-10-26	2026-10-26	1+1+1	8.00	3.90	8.00
3	23 光明房产 MTN004		公募	2023-09-20	2024-09-22	2026-09-22	1+1+1	5.00	3.20	5.00
4	23 光明房产 MTN003		公募	2023-08-08	2024-08-10	2026-08-10	1+1+1	6.00	3.00	6.00
5	23 光明房产 MTN002		公募	2023-03-15	2024-03-17	2026-03-17	1+1+1	8.00	3.73	8.00
6	23 光明房产 MTN001		公募	2023-02-23	2024-02-27	2026-02-27	1+1+1	5.00	4.50	5.00
7	22 光明房产		公募	2022-11-09	-	2025-11-11	3	8.00	5.50	8.00

序号	债券简称	发行主体	债券性质	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	MTN002									
8	22 光明房产 MTN001		公募	2022-08-03	-	2025-08-05	3	4.00	4.50	4.00
9	21 光明房产 MTN003		公募	2021-11-19	-	2024-11-22	3	5.80	4.73	5.80
10	21 光明房产 MTN002		公募	2021-07-08	-	2024-07-12	3	6.70	4.28	6.70
11	21 光明房产 MTN001		公募	2021-04-07	-	2024-04-09	3	6.50	4.55	6.50
债务融资工具小计			-	-	-	-	-	63.00	-	63.00
合计			-	-	-	-	-	68.00	-	68.00

3、截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	光明地产	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-01-28	14.00	8.00	6.00	2024-01-28	偿还债务融资工具
2	光明地产	一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2023-07-25	25.00	19.00	6.00	2025-07-25	偿还债务融资工具
3	光明地产	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2023-07-25	16.00	0.00	16.00	2025-07-25	偿还债务融资工具
4	光明地产	公司债	中国证券监督管理委员会	2023-09-22	15.00	5.00	10.00	2025-09-22	偿还有息债务
合计		-	-	-	70.00	32.00	38.00	-	

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无增信机制。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证

券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：公司董事会秘书为公司债券信息披露事务的负责人。公司董（监）事会办公室为债券信息披露的管理部门，负责信息披露工作的日常管理和具体执行。公司资金财务部为债券信息披露的业务部门，负责配合债券信息披露的管理部门做好信息披露工作的日常管理和具体执行。

公司及董事、监事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。公司董事、监事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，应当及时提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2024 年 2 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2025 年至 2027 年间每年的 2 月 1 日为本期债券上一计息年度的付息日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使投资者回售选择权，则 2025 年至 2026 年间每年的 2 月 1 日为回售部分债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为 2027 年 2 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人合并口径营业总收入分别为 149.85 亿元、258.80 亿元、165.41 亿元和 66.45 亿元，营业收入保持整体较高水平。发行人主营业务收入是本期债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的业务经营能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

三、偿债应急保障措施

（一）流动资产变现

截至 2023 年 9 月末，公司流动资产余额为 593.70 亿元，其中包括 49.53 亿元的非受限货币资金。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。发行人合并口径截至

2023 年 9 月末的流动资产明细构成如下：

表：截至 2023 年 9 月末发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	526,617.50	8.87
应收账款	220,658.62	3.72
预付款项	329,507.82	5.55
其他应收款	726,021.17	12.23
存货	4,036,135.80	67.98
合同资产	2,829.20	0.05
其他流动资产	95,222.88	1.60
流动资产合计	5,936,993.00	100.00

即使在公司现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与建设银行、农业银行、兴业银行、浦发银行、上海银行和北京银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，截至 2023 年 9 月末，发行人及其子公司在主要合作银行的授信总额度约 211.19 亿元，其中已使用授信额度约 81.47 亿元，未使用授信额度约 107.72 亿元。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于金融机构授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信、取得融资的风险。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足

额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券

违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）设置募集资金专项账户

本公司已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金按照董事会决议、股东大会决议及本募集说明书约定的用途使用。

五、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“五、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

六、救济措施

1、如发行人违反本节“五、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“五、资

信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除

外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范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（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事

的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，除募集说明书另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、提议人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股

股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股

东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行

义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交

全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人情况

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安证券，并接受受托管理人的监督。

二、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

第一条 定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模为不超过15亿元（含15亿元）的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。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《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之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本次债券而制作的债券募集说明书，本次债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指《债券受托管理协议》以及对《债券受托管理协议》不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《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之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本次债券存续期内,受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定,为债券持有人的最大利益行事,不得与债券持有人存在利益冲突。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券,即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人,且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定,并受《债券受托管理协议》之约束。

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识,全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见,并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定,按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前,专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （二十八）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

3.8 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.10 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.16 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.17 发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

3.18 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.20 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21、4.22 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

3.21 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每月代表

债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取发行人、增信机构银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信机构进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信机构进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在每期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募

集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，受托管理人应当按季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的,受托管理人可以要求再次追加担保,产生的相关费用由发行人承担。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的,受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议,维护本期债券持有人权益。

4.17 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权,但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外,受托管理人还应当履行以下职责:

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的,受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下:

4.19.1 资信维持承诺

4.19.1.1 发行人承诺,在本期债券存续期内,不发生如下情形:

- (1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。
- (2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。
- (3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。
- (4) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

4.19.1.2 发行人在债券存续期内，出现违反 4.19.1.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4.19.1.3 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4.19.1.4 发行人违反资信维持承诺且未在 4.19.1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照 4.19.2 条约定的救济措施采取负面事项救济措施。

4.19.2 救济措施

4.19.2.1 如发行人违反 4.19.1.1 条约定的相关承诺要求且未能在 4.19.1.2 条约定的期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

4.19.2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人就不担任本期债券的债券受托管理人向发行人收取报酬。

4.22 本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

4.23 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关合理费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发行人偿债意愿和能力分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人不得担任本次债券受托管理人情形

（一）受托管理人为本期公司债券发行提供担保；

（二）受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

（一）发行人和受托管理人存在股权关系，或发行人和受托管理人存在交叉持股的情形；

（二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制

等措施。发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.5 发行人和受托管理人违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果

该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

第十条 违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应向债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方签署后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的,《债券受托管理协议》终止。

12.4 如本次债券分期发行,如未作特殊说明或另行约定,《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下,《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交,亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务,或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的地址。

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的,应当在该变更发生日起三个工作日内书面通知另一方。否则,对方按照原约定的送达地址送达的通知或其他书面文件,视为已经送达。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定:

(一) 以专人递交的通知,应当于专人递交之日为有效送达日期;

(二) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知,应当于收件回执所示日期为有效送达日期;

(三) 以传真发出的通知,应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求,受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

13.5 《债券受托管理协议》各方确认,上述联系方式持续适用于《债券受托管理协议》履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在《债券受托管理协议》履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中,法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为,协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业(反商业贿赂)条款

在业务合作期间,协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范,防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中,应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则,

保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十五条 附则

15.1 《债券受托管理协议》对发行人和受托管理人均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

15.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、受托管理人各执贰份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：光明房地产集团股份有限公司

住所：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

法定代表人：陆吉敏

联系人：许缪妙

联系地址：上海市静安区西藏北路 199 号 11 楼

电话号码：021-61102888-1655

传真号码：021-60759529

邮政编码：200233

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、顾轶甫、陈赤扬

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

三、联席主承销商

名称：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：崔洪军

联系人：宋岩伟、徐慧、王怡斌、许明炜

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

电话号码：021-23153888

传真号码：021-23153500

邮政编码：200001

四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

负责人：顾功耘

联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

联系人：顾功耘

电话号码：（8621）2051-1000

传真号码：（8621）2051-1999

邮政编码：200120

五、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行合伙人：朱建弟、杨志国

联系人：姜丽君

电话号码：021-23281000

传真号码：021-63392558

邮政编码：200001

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

七、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、顾轶甫、陈赤扬

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系

截至 2023 年 9 月末，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

本期债券牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司通过自营账户持有发行人（证券简称：光明地产，证券代码：600708.SH）流通 A 股 3,466,625 股，证券衍生品投资部账户持有 673,965 股，融券账户持有 49,600 股。上海国泰君安证券资产管理有限公司持有发行人流通 A 股 210,600 股，合计约占光明房地产集团股份有限公司流通 A 股总数的 0.20%。

除此以外，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级

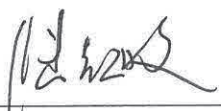
管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：


陆吉敏



光明房地产集团股份有限公司（公章）

2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


陆吉敏




光明房地产集团股份有限公司（公章）

2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



郭强

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



吴通红

光明房地产集团股份有限公司（公章）

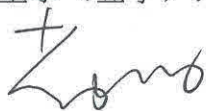


2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



李力敏

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


张晖明

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


朱洪超

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



王 扬

光明房地产集团股份有限公司（公章）

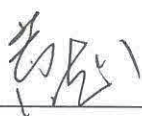


2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



黄超

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024 年 1 月 23 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：


季新峰




2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：


陈林国

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



黄峻

光明房地产集团股份有限公司（公章）



2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



苏朋程

光明房地产集团股份有限公司（公章）

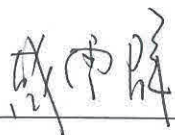


2024年1月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：


盛雪群

光明房地产集团股份有限公司（公章）

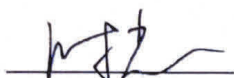


2024年1月23日

主承销商声明


本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



时光

法定代表人（授权代表人）（签字）：



王松

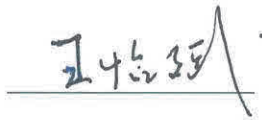
国泰君安证券股份有限公司（公章）



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

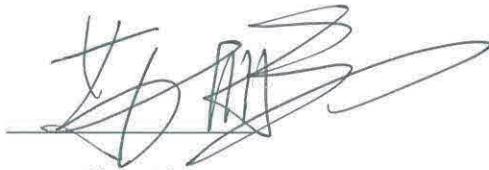


王怡斌



许明炜

法定代表人（授权代表人）（签字）：



苏 鹏

东方证券承销保荐有限公司（公章）



2024年1月23日

东方证券承销保荐有限公司

单 项 授 权 委 托 书

兹授权苏鹏同志代表我司签订债券业务（含资产证券化、固定收益）

光明地产公司债

项目的相关文件。

委托期限：自 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日。

授权单位（盖章）



授 权 人（签字）：



苏 鹏

签发日期：2023 年 12 月 29 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海市锦天城律师事务所（盖章）



经办律师：

梁琦

负责人：

顾功耘

经办律师：

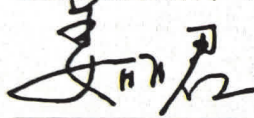
阙莉娜

2024年1月23日

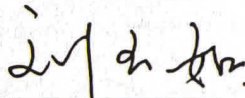
审计机构声明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告不存在矛盾。立信会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

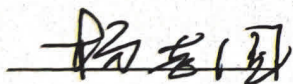


姜丽君



刘玉如

会计师事务所负责人（签字）：



杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2024年1月25日

关于签字注册会计师无法在发行文件中签字的说明

本所作为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的审计机构，对发行人 2020 年、2021 年和 2022 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2021]第 ZA11566 号、信会师报字[2022]第 ZA11645 号以及信会师报字[2023]第 ZA11153 号标准无保留意见的审计报告。其中 2020 年审计报告签字会计师为姜丽君、刘玉如，2021 年、2022 年审计报告签字注册会计师为姜丽君、朱莉。

目前朱莉（证书号：310000060866）已离职不在本所工作，故无法在《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）募集说明书》之审计机构声明中签字。

特此说明。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2024 年 1 月 23 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件

- 1、发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

（一）发行人：光明房地产集团股份有限公司

联系地址：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

联系人：许缪妙

联系电话：021-61102888-1655

传真：021-60759529

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、顾轶甫、陈赤扬

电话：021-38676666

传真：021-38670666

（三）联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：宋岩伟、徐慧、王怡斌、许明炜

电话：021-23153888

传真：021-23153500

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。