

公司代码：600708

公司简称：光明地产

光明房地产集团股份有限公司

2025 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人陆吉敏、主管会计工作负责人郭强及会计机构负责人（会计主管人员）盛雪群声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况
否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况
否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性
否

十、重大风险提示

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

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义.....4

第二节 公司简介和主要财务指标..... 5

第三节 管理层讨论与分析..... 8

第四节 公司治理、环境和社会 20

第五节 重要事项 21

第六节 股份变动及股东情况..... 37

第七节 债券相关情况 40

第八节 财务报告 45

备查文件目录	载有董事长签名并公司盖章的半年度报告正本。
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并公司盖章的财务报表。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
立信审计、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华审计、众华	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
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
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	本公司董（监）事会办公室
报告期内变更情况查询索引	

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	2,808,412,656.41	3,056,724,846.06	-8.12
利润总额	-371,479,081.06	77,258,112.57	-580.83
归属于上市公司股东的净利润	-397,796,091.34	8,241,132.05	-4,926.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-404,114,646.32	-127,787,305.61	-216.24
经营活动产生的现金流量净额	223,631,424.92	-2,182,618,083.84	110.25
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	9,435,270,148.18	9,833,066,239.52	-4.05
总资产	57,744,705,709.82	59,561,264,946.27	-3.05

(二)主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.1785	0.0037	-4,924.32
稀释每股收益(元/股)	-0.1785	0.0037	-4,924.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.1813	-0.0573	-216.40
加权平均净资产收益率(%)	-4.13	0.08	减少4.21个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	-4.19	-1.18	减少3.01个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	175,854.35	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,078,503.99	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,023,389.61	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,257,383.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	2,381,360.14	
少数股东权益影响额（税后）	-679,550.20	
合计	6,318,554.98	

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

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一) 公司所从事的主要业务和经营模式

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称:“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产（集团）有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。公司秉持深耕上海的战略布局，致力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营，是集房产开发、商业运营、物业服务、建筑施工等为一体的大型国有综合集团型公司。

目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、城市建设集团。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是上海市房地产行业协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项-詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖-鲁班奖；上海市建筑工程最高奖-白玉兰奖。

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

(二) 行业情况

2025 年是“十四五”的收官冲刺之年，上半年房地产政策围绕“稳市场、防风险、促转型”的目标精准发力。房地产方面出台一揽子金融支持政策，降成本、扩需求、稳预期三管齐下，促进稳需求。地方层面也积极落实中央稳市场要求，多地出台促消费政策，并进一步放开管控，促进刚需和改善性需求释放。中央和地方政策面的积极推进，在一季度为房地产市场的稳定形成了一定支撑，但二季度以来，受季节和政策效应减弱等因素影响，市场成交有所回落，整体区域分化特点仍十分明显。

(1) 销售。2025 年 1—6 月份，新建商品房销售面积 45851 万平方米，同比下降 3.5%；其中住宅销售面积下降 3.7%。新建商品房销售额 44241 亿元，下降 5.5%；其中住宅销售额下降 5.2%。



(2) 投资。2025年1-6月份，全国房地产开发投资46658亿元，同比下降11.2%；其中，住宅投资35770亿元，下降10.4%。



(3) 开竣工。2025年1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积633321万平方米，同比下降9.1%。其中，住宅施工面积441240万平方米，下降9.4%。房屋新开工面积30364万平方米，下降20.0%。其中，住宅新开工面积22288万平方米，下降19.6%。房屋竣工面积22567万平方米，下降14.8%。其中，住宅竣工面积16266万平方米，下降15.5%。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

二、经营情况的讨论与分析

面对国内外复杂多变的宏观形势，在房地产市场供求关系发生重大变化、房地产发展新模式加快构建的背景下，当前行业深度调整，市场持续承压，竞争日趋激烈，公司锚定目标，攻坚克难，积极应对市场变化，全力推进存量去化，加速战略回归上海，深入推进管理改革，为企业保持稳定发展夯实基础。

经营情况回顾：2025年1-6月，公司实现营业收入28.08亿元，实现利润总额-3.71亿元，归属于上市公司股东的净利润-3.98亿元。报告期末，归属于上市公司所有者权益94.35亿元。

攻坚存量去化：2025年上半年，行业政策持续释放积极信号，一季度市场延续修复态势，跌势有所回稳，但二季度受政策效应减弱等因素影响，成交有所回落，虽然整体库存减少，但各区域冷热分化。公司密切关注市场形势，加强市场研究，总部与各区域、各项目上下联动，全面推行“一盘一策”差异化营销策略，通过租售并举、打造情景样板间、增设夜间接待服务、创新在线购房等各类手段多措并举，积极推动了上海临港、金山、江苏宜兴、常州、浙江杭州、云南昆明、山东菏泽、湖北武汉等项目的阶段性快速去化。2025年1-6月，公司签约面积为22.74万平方米，上年同期为23.60万平方米，同比下降3.63%。签约金额为24.12亿元，上年同期为23.08亿元，同比上升4.52%。

探索转型发展：公司聚焦“三大工程”建设，重视服务城市建设与功能保障，促进形成健康运行和稳定发展相结合的新模式。其中，第一事业部重点推进临港光明星城项目的年内交付工作；第二事业部通过与上海金山、奉贤等区域政府的持续协调统筹，持续跟踪金山城中村项目“房票购房”等政策的落实，积极争取奉贤城中村项目规划调整，研究项目前策分析；保障房事业部锚定重点项目攻坚，加快推进浦东川沙03-04项目地块和惠南L07-02项目地块的建设，并探索对接上海区域的保障房建设需求。同时，公司利用在过往项目建设中的专业团队和能力，研究在各地的代建项目拓展，发挥政府沟通和专

业背景的优势，探索稳健性代建业务的可行性，努力寻求在代建领域的业务发展。

体制机制改革：公司通过机构改革，切实提高运营效率，重点聚焦总部规模收缩和功能性集群整合。总部层面将原战略投资、产业发展研究职能整合成为投资发展部、将运营、成本、质量等职能部门归并为运营管理部，减少部室数量的同时，进一步厘清职能、提升效率；区域层面将原物业管理与商业运营两大平台，融合归入华都集团，进一步夯实物业底板，做实资产管理，加速尾盘去化；人员结构方面，全面梳理岗位编制及职责，推进干部队伍结构优化工作，更好地适应当前行业调整的趋势。

提升运营管控：围绕全面预算管理，结合年度目标计划，通过内部 ERP、EPC、成本控制、集约招采、质量管控等信息化系统，以控本增效为原则，对成本控制严格动态跟踪，严格落实各个环节的品质管控与提升，并持续对统一招采平台及信息安全系统进行优化，助力运营合规与提效。2025 年 1-6 月，公司竣工面积为 41.78 万平方米，上年同期为 29.06 万平方米，同比增长 43.75%。

保障融资平稳：公司重视现金流和财务稳健，开源节流，严格执行预算要求，有序排布资金计划，灵活运用各类融资方式，不断优化融资结构和成本。通过及时关注融资市场变化趋势，运用好公司债、中期票据、超短期融资券、供应链资产支持计划、保债计划等融资产品和方式，有效降低公司融资成本，助力资金整体平衡与现金流平稳。

强化风险管控：公司坚持守住合规红线，通过重视产品品质管理，始终把安全生产作为经营管理的底线，上半年无重大安全责任事故；通过系统性推进亏损企业专项治理、应收账款自查清收、小产证督办、尾盘企业清算注销等各类专项工作，通过管理为企业降本增效。

治理规范运作：公司董事会坚持对宏观趋势的研究分析，在公司治理上坚持战略领航、规范运作、高效有序的原则，报告期内，召开董事会 5 次，审议议案 38 项，召开股东大会 1 次，围绕新《公司法》与《上市公司章程指引》等治理导向，完成了对《公司章程》及配套制度的修订，以董事会审计委员会替代监事会。在市值管理上，积极通过现场股东大会、年度业绩说明会、投资者热线等各类形式，多渠道和投资者充分互动沟通，并通过制定市值管理制度、制订年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案等举措，积极维护投资者权益，争取市场与投资者的理解与支持。

下半年，公司上下将在充分认识行业当前困难和挑战的基础上，紧密结合全年目标任务与重点工作，力争守住“基本盘”，稳住“方向盘”，扛住“风险盘”，坚持稳中求进、以进促稳，集中精力抓推进、抓落实。

一是经营运行确保平稳。总体坚持围绕全年经营目标计划，持续做好存量去化、现金流平衡管控、降本增效等工作。将存量去化工作置于首要位置，紧跟市场政策窗口，通过全员营销、政府协调、租售并举、社区运营赋能等各类创新营销模式的探索推进，加快去化速率，对大宗资产处置通过多元拓展客户、抢抓窗口期，进一步推进现金流回笼。融资上，通过推进融资渠道拓展、长短期债务调整、高低息成本置换等方式，进一步优化融资结构，降低融资成本。

二是主业发展稳中求进。在业务方面，要通过苦练内功，筑牢安全屏障，深化在开发、建设、运营等专业领域的优势，立足城市更新、保障房建设经验，深化产品与运营优势，结合行业当前发展阶段、企业特点和资源布局，始终坚定实施回归战略，始终坚持“建设好房子”的一贯理念，加快推进回归上海，加强客户需求调研，提升产品力和品牌影响力，努力用好的产品来服务市民，践行产业与服务共生的导向；在资源融合方面，要立足城市发展和光明战略，加强与光明集团、头部企业的协同合作，提升公司资产运营能力，积极争取发展增量。

三是内部管控平稳优化。管控方面，在上半年改革的基础上，进一步适应行业变化和公司改革的需要，重点加强总部部室间、部室与下属企业间、项目与项目间的协作效率；在人才建设方面，推行动态考核机制，优化干部队伍建设与人力运行效能；在运营与安全方面，要强化项目成本管控、坚决杜绝各类安全事故和突发事件的发生，做好安全、合规与风控管理，以努力践行“让市民离不开光明”的目标导向，助力光明品牌的提升及运营的安全有序。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒ 适用 ☐ 不适用

(一) 良好的品牌影响力

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

2025年上半年，光明地产上下满载荣誉：

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

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

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

(二) 完善的法人治理结构

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

(三) 坚持高质量发展主基调

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

(四) 资金运作降本创新

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

(五) 创新协同的产业平台

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

(六) 精简高效的管理构架

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

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,808,412,656.41	3,056,724,846.06	-8.12
营业成本	2,601,253,727.80	2,664,133,788.51	-2.36
销售费用	54,955,902.95	80,602,922.10	-31.82
管理费用	167,814,735.18	198,107,142.46	-15.29
财务费用	330,486,723.01	315,011,396.66	4.91
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	223,631,424.92	-2,182,618,083.84	110.25
投资活动产生的现金流量净额	3,808,392.53	171,350,139.15	-97.78
筹资活动产生的现金流量净额	-436,456,156.12	913,587,038.71	-147.77
税金及附加	20,787,174.17	-68,093,115.71	130.53
投资收益	-12,509,160.70	49,865,746.81	-125.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,627,006.82	38,095,205.43	-85.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	199,861.97	85,073,363.27	-99.77
营业利润	-369,197,690.41	43,589,989.56	-946.98
营业外收入	1,346,757.35	37,776,067.51	-96.43
利润总额	-371,479,081.06	77,258,112.57	-580.83
所得税费用	37,552,875.87	60,321,149.14	-37.75
净利润	-409,031,956.93	16,936,963.43	-2,515.03
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-397,796,091.34	8,241,132.05	-4,926.96
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-11,235,865.59	8,695,831.38	-229.21
综合收益总额	-409,031,956.93	16,936,963.43	-2,515.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-397,796,091.34	8,241,132.05	-4,926.96
归属于少数股东的综合收益总额	-11,235,865.59	8,695,831.38	-229.21
基本每股收益(元/股)	-0.1785	0.0037	-4,924.32
稀释每股收益(元/股)	-0.1785	0.0037	-4,924.32
销售商品、提供劳务收到的现金	2,008,064,815.01	2,979,767,567.99	-32.61
收到的税费返还	83,787,333.21	57,118,870.66	46.69
收到其他与经营活动有关的现金	1,005,057,941.00	650,159,347.25	54.59
购买商品、接受劳务支付的现金	1,926,641,483.15	3,316,712,977.31	-41.91
支付给职工及为职工支付的现金	147,619,542.20	217,434,245.61	-32.11
支付的各项税费	197,500,707.51	646,150,171.85	-69.43
支付其他与经营活动有关的现金	601,516,931.44	1,689,366,474.97	-64.39
经营活动现金流出小计	2,873,278,664.30	5,869,663,869.74	-51.05
取得投资收益收到的现金	0.00	230,341.26	-100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,134.51	86,209,525.00	-99.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	45,969,998.81	-100.00
收到其他与投资活动有关的现金	73,901,252.28	114,403,231.23	-35.40
投资活动现金流入小计	74,019,386.79	246,813,096.30	-70.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	394,203.80	75,462,957.15	-99.48

支付其他与投资活动有关的现金	69,816,790.46	0.00	100.00
吸收投资收到的现金	0.00	4,000,000.00	-100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	4,000,000.00	-100.00
取得借款收到的现金	2,667,521,000.00	13,243,196,475.97	-79.86
筹资活动现金流入小计	2,667,521,000.00	13,247,196,475.97	-79.86
偿还债务支付的现金	2,272,184,850.00	11,576,850,000.00	-80.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,319,804.79	158,114,272.00	-77.03
支付其他与筹资活动有关的现金	225,616,442.69	26,577,255.44	748.91
筹资活动现金流出小计	3,103,977,156.12	12,333,609,437.26	-74.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,395.74	177,921.99	-104.72
五、现金及现金等价物净增加额	-209,024,734.41	-1,097,502,983.99	80.95

营业收入变动原因说明：主要是本期非房板块结转收入同比减少所致。

营业成本变动原因说明：主要是本期非房板块结转成本同比减少所致。

销售费用变动原因说明：主要是本期广告宣传费同比减少所致。

管理费用变动原因说明：主要是本期工资薪酬等减少所致。

财务费用变动原因说明：主要是本期利息收入同比减少等所致。

研发费用变动原因说明：无。

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是上期处置固定资产及处置子公司等收到的现金增加所致。

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

税金及附加变动原因说明：主要是房产主业土地增值税等同比增加所致。

投资收益变动原因说明：主要是上期处置长期股权投资产生的投资收益增加所致。

信用减值损失（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是上期应收款项收回相应冲回坏账准备增加所致。

资产处置收益（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是上期下属子公司资产处置收益增加所致。

营业利润变动原因说明：主要是本期房产主业经营利润同比减少所致。

营业外收入变动原因说明：主要是本期下属子公司补偿款等收入同比减少所致。

利润总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

所得税费用变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

少数股东损益变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期亏损所致。

综合收益总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

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

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

基本每股收益（元/股）变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

稀释每股收益（元/股）变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

销售商品、提供劳务收到的现金变动原因说明：主要是本期下属子公司收到房款减少所致。

收到的税费返还变动原因说明：主要是本期下属子公司收到税费返还同比增加所致。

收到的其他与经营活动有关的现金变动原因说明：主要是本期收到企业间往来同比增加所致。

购买商品、接受劳务支付的现金变动原因说明：主要是本期下属子公司工程款支出同比减少所致。

支付给职工及为职工支付的现金变动原因说明：主要是本期支付的职工薪酬同比减少所致。

支付的各项税费变动原因说明：主要是本期房产主业支付的各项税费同比减少所致。

支付的其他与经营活动有关的现金变动原因说明：主要是本期支付企业间往来减少所致。

经营活动现金流出小计变动原因说明：主要是本期下属子公司工程款支出等同比减少所致。

取得投资收益所收到的现金变动原因说明：主要是上期收到合联营企业投资收益所致。

处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额变动原因说明：主要是上期处置固定资产收到的现金增加所致。

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额变动原因说明：主要是上期处置子公司收到的现金所致。

收到的其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要是本期收到合联营企业前期垫款减少所致。

投资活动现金流入小计变动原因说明：主要是上期处置固定资产及处置子公司等收到的现金增加所致。

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金变动原因说明：主要是上期下属子公司支付在建工程款增加所致。

支付的其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要是本期支付合联营企业往来款增加所致。

吸收投资所收到的现金变动原因说明：主要是上期下属子公司收到少数股东投资款所致。

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金变动原因说明：主要是上期下属子公司收到少数股东投资款所致。

取得借款收到的现金变动原因说明：主要是公司本期取得借款同比减少所致。

筹资活动现金流入小计变动原因说明：主要是公司本期取得借款同比减少所致。

偿还债务支付的现金变动原因说明：主要是本期偿还借款等同比减少所致。

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润变动原因说明：主要是本期下属子公司支付少数股东股利同比减少所致。

支付的其他与筹资活动有关的现金变动原因说明：主要是公司本期支付筹资费用增加所致。

筹资活动现金流出小计变动原因说明：主要是本期偿还借款等同比减少所致。

汇率变动对现金及现金等价物的影响变动原因说明：主要是下属子公司外币结算业务汇率变化本期同比减少所致。

现金及现金等价物净增加额变动原因说明：主要是经营活动现金流量净额同比增加等所致。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

主营业务分行业情况					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)
房地产开发及 配套	2,562,427,467.88	2,359,206,051.53	7.93	7.64	15.46
物业及租赁	195,560,557.19	183,737,485.35	6.05	-33.61	-31.21
其他	746,010.87	210,815.51	71.74	-99.76	-99.92
主营业务分地区情况					
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)
华东地区	2,611,286,694.26	2,406,367,021.52	7.85	8.08	15.54
华中地区	29,806,844.95	25,995,299.62	12.79	-93.61	-94.30
西南地区	117,640,496.73	110,792,031.25	5.82	17.28	116.31

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	4,995,359,386.61	8.65	5,162,755,523.68	8.67	-3.24	主要是本期筹资活动产生的现金净流出所致。
应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00		不适用
存货	41,527,812,468.56	71.92	43,140,329,001.73	72.43	-3.74	主要是下属房产项目本期结转售房成本所致。
合同资产	1,348,434.28	0.00	3,973,772.20	0.01	-66.07	主要是下属子公司本期工程建设合同资产减少所致。
投资性房地产	49,514,335.51	0.09	51,068,120.31	0.09	-3.04	主要是下属子公司投资性房地产摊销所致。
长期股权投资	1,794,454,552.54	3.11	1,849,045,346.86	3.10	-2.95	主要是母公司按持股比例承担合联营企业权益变动所致。
固定资产	292,730,342.42	0.51	299,577,227.25	0.50	-2.29	主要是下属子公司本期固定资产折旧所致。
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00		不适用
使用权资产	63,741,702.00	0.11	71,901,193.83	0.12	-11.35	主要是下属子公司本期使用权资产摊销所致
短期借款	324,000,000.00	0.56	278,250,297.23	0.47	16.44	主要是本期短期借款增加所致。
合同负债	2,961,154,336.82	5.13	3,957,595,682.16	6.64	-25.18	主要是下属子公司本期预收房款结转所致。
长期借款	23,330,661,473.77	40.40	21,974,175,953.77	36.89	6.17	主要是下属子公司本期长期借款增加所致。
租赁负债	46,626,621.69	0.08	62,759,102.97	0.11	-25.71	主要是下属子公司本期支付租赁付款额所致。
应收票据	0.00	0.00	108,870,000.00	0.18	-100.00	主要是下属子公司本期应收票据减少所致。
应付职工薪酬	21,222,709.24	0.04	53,837,991.66	0.09	-60.58	主要是本期发放上年度年终工资奖金所致。
其他流动负债	208,837,977.73	0.36	309,998,734.41	0.52	-32.63	主要是下属子公司待转销项税减少所致。
长期应付职工薪酬	47,044.26	0.00	101,326.10	0.00	-53.57	主要是本期离岗人员薪资及社保费等减少所致。

其他说明

无

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

截止报告期末，公司受限资产账面价值为 212.63 亿元，详见“第八节财务报告七、31、所有权或使用权受限资产”。

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1) 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五)重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
农工商房地产（集团）有限公司	子公司	实业投资、 房地产经营	1,120,000,000.00	42,253,233,986.04	4,297,542,689.66	1,024,490,523.65	-300,396,707.14	-307,002,666.09
上海申宏冷藏储运有限公司	子公司	商业	26,940,000.00	1,713,138,791.91	-20,697,860.35	11,129,284.90	-53,657,604.37	-56,998,032.59
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	子公司	房地产	150,000,000.00	1,160,644,993.23	219,697,784.57		-17,014,368.12	-17,014,368.12
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	371,771,381.54	-43,845,265.69		-3,069,831.34	-3,069,831.34
杭州千岛湖立元置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	783,112,708.95	-264,858,043.64	18,201,420.14	-8,625,001.33	-8,605,001.33
烟台平土房地产有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	421,315,559.45	-672,361,942.48		-9,147,204.20	-9,250,395.87
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	子公司	房地产	20,000,000.00	141,072,168.43	128,468,928.53	5,357,139.48	4,829,426.95	5,013,775.67
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	107,457,094.29	79,913,302.10	3,344,881.65	-2,819,015.47	-2,819,015.47
云南光明紫博置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	3,185,151,901.47	68,559,996.71	60,227,725.10	-24,773,476.34	-24,773,476.34
常州明城置业发展有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	542,583,432.36	110,504,277.83	151,140,277.94	-7,976,265.82	-7,758,751.82
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	549,727,233.04	-32,120,826.57	7,558,275.23	-11,345,991.05	-11,295,991.05
郑州光明开元置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	503,227,234.49	-217,312,641.33		-14,880,528.85	-14,880,528.85
苏州绿淼不动产开发有限公司	子公司	房地产	40,000,000.00	398,915,320.22	181,403,035.05	3,993,166.97	-1,848,826.77	-2,150,923.26
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,770,271,419.24	137,746,851.65	1,463,522,074.43	60,067,856.20	52,265,356.20
邯郸市望源房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	91,470,974.90	91,441,101.90		195,672.93	195,672.93
无锡明景置业有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	148,369,791.14	72,050,924.91		-536,388.38	-1,845,019.03
常州亿泰房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	167,178,368.49	151,437,385.70	207,339.45	-637,775.91	-637,775.91
郑州星樽置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,223,012,714.18	-170,829,545.14		-271,729.65	-271,729.65
宁波嘉佳置业有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	339,225,790.09	26,026,236.75		-27,728.90	-27,728.90
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	子公司	投资公司	100,000,000.00	120,805,727.70	100,510,475.04	1,400,000.00	236,486.95	213,597.77
常州天宸房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	385,350,033.08	46,505,710.45		-2,889,817.00	-3,007,691.55
上海志胜置业有限公司	子公司	投资公司	100,000,000.00	2,753,072,998.61	-433,274,873.29	139,507,034.90	-18,138,307.99	-18,094,903.85

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

说明:公司本报告期净利润影响超过10%的子公司有农工商房地产(集团)有限公司、上海申宏冷藏储运有限公司、光明房地产集团上海汇兆置业有限公司;本期无对公司净利润影响达10%以上的参股公司。上述公司营业收入和净利润情况见上表。

(七)公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一)可能面对的风险

√适用 □不适用

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

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

3、财务风险。房地产行业是资金密集型行业,对资金需求量大,需求时间长。利率市场化改革继续深化,对于房地产企业的融资和经营会产生影响。在个人住房贷款方面,随着市场变化,银行也会不断调整个人住房贷款政策,首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力,也将对公司销售产生影响。资金链的安全与否直接决定着企业的生命,宏观政策、资本市场变动或其他突发事件可能会导致公司面临财务风险,公司将持续加强经营管控,确保现金流安全,加强对利率政策、货币政策的研究,早作准备,降低财务风险。

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

(二)其他披露事项

√适用 □不适用

公司根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第10号——市值管理》要求,响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》,践行“以投资者为本”的上市公司发展理念,保护广大投资者尤其是中小投资者合法权益,结合公司实际,于2025年4月制定了估值提升计划暨提质增效重回报行动方案。2025年上半年,方案的落实进展及成效情况具体如下:

一、坚持战略定力,统筹平稳发展

在房地产市场供求关系发生重大变化、房地产发展新模式加快构建的背景下,上半年公司紧密围绕年度工作总基调,锚定目标,攻坚克难,积极应对市场变化,全力推进存量去化,加速战略回归上海,

深入推进管理改革，为企业保持稳定夯实基础。

攻坚存量去化：上半年，公司聚焦“一盘一策”狠抓营销去化，通过租售并举、打造情景样板间、增设夜间接待服务、创新在线购房等各类手段多措并举，积极推动了上海临港、金山、江苏宜兴、常州、浙江杭州、云南昆明、山东菏泽、湖北武汉等项目的销售去化。2025年1-6月，公司实现签约面积为22.74万平方米，上年同期为23.60万平方米，同比下降3.63%。实现签约金额为24.12亿元，上年同期为23.08亿元，同比上升4.52%。

理性投资布局：上半年，公司聚焦“三大工程”建设，围绕现有项目的进度推进与转型探索，重点加快推进临港光明星城项目的年内交付工作、持续跟踪金山城中村项目“房票购房”等政策的落实、积极争取奉贤城中村项目规划调整、加快推进浦东川沙03-04地块和惠南L07-02地块的建设，并持续探索对接上海区域的保障房建设需求。

坚持管理革新：上半年公司完成了部分机构改革整合，将原战略投资部、产业发展研究部整合为投资发展部、将运营、成本、质量等职能部门归并为运营管理部，将原物业管理与商业运营两大平台，融合归入华都集团。同时，通过全面梳理岗位编制及职责，推进干部队伍结构优化工作，更好地适应当前行业调整的趋势。

提升运营管控：上半年，公司持续加强招采运营、成本控制、品质落地、设计创新等能力建设，对项目成本控制严格动态跟踪，严格落实各个环节的品质管控与提升。2025年1-6月，公司实现竣工面积为41.78万平方米，上年同期为29.06万平方米，同比增长43.75%。通过运用或筹划公司债、中期票据、超短期融资券、供应链资产支持计划、保债计划等融资产品和方式，进一步有效降低公司融资成本，助力资金整体平衡与现金流平稳。

二、重视股东回报，共享发展成果

长期以来，公司始终高度重视对广大投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，自2015年至2024年，每年坚持通过现金分红的方式进行利润分配，努力以经营成果回报广大股东。

在房地产市场供求关系发生重大变化、行业持续调整、市场竞争日趋激烈的背景下，2024年度公司出现了亏损，主要系房地产开发业务规模及利润下降所致。综合考虑了当前的宏观行业趋势等因素，基于企业的稳定可持续发展，公司拟定了2024年度不派发现金红利的利润分配方案，并提交年度股东大会表决通过。公司将继续结合当前企业的实际经营情况和发展目标，攻坚克难努力改善经营业绩情况，同时根据市场环境等因素，综合研究好相关资本市场工具，稳定市场预期，提高投资者信心。

三、投资者需求导向，提升信息披露

公司始终严格按照法律法规，合规向资本市场和投资者更准确、更有效的传递公司价值。上半年，公司合规披露了2024年年报、2025年第一季度报告，两期定期报告及33项临时公告，连续第十年披露企业社会责任报告等工作，切实履行上市公司信息披露的义务。在市值管理上，积极通过现场年度股东大会、年度业绩说明会、投资者热线等各类形式，多渠道和投资者充分互动沟通，并通过制定市值管理制度、年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案等举措，积极维护投资者权益，争取市场的理解与支持。

四、完善治理机制，夯实规范运作

公司董事会始终坚持高效规范运作，上半年召开了董事会5次，审议各类重要议案38项，召开股东大会1次，并围绕新《公司法》与《上市公司章程指引》等治理导向，完成了对《公司章程》及一系列重要配套制度的修订，以董事会审计委员会替代了监事会。同时，公司持续高度重视对董监高“关键少数”的规范培训与学习，助力董监高人员等不断提升合规意识。

公司2025年度估值提升计划暨提质增效重回报行动方案是基于公司当前情况制定，不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的实质承诺，未来可能受到政策法规、宏观形势、行业趋势、市场环境等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。敬请投资者理性投资，注意投资风险。

2025年下半年，公司将持续评估方案中各项工作举措的进展情况，集中精力抓推进、抓落实，在充分认识行业当前困难和挑战的基础上，坚持统筹高质量发展和高水平安全，加快推进存量去化和战略回归，力争守住“基本盘”，稳住“方向盘”，扛住“风险盘”，坚持稳中求进，切实履行上市公司责任和义务，维护公司的长期安全稳定，促进资本市场平稳健康发展。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一)相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

为贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记关于东西结对帮扶工作指示精神，根据《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》、《关于开展“双一百”村企结对精准扶贫行动的通知》文件精神及脱贫摘帽“四不摘”工作要求，夯实巩固提升脱贫成效，推进脱贫攻坚和乡村振兴有机衔接，2025 年光明地产与云南剑川县象图乡丰登村继续开展精准扶贫行动，结合象图乡丰登村的实际情况，对象图乡丰登村风貌提升及基础设施提升项目，拨付帮扶资金 50 万元。主要用于实施：对丰登村淳风邑、下宅坡自然村广场及小组活动室周边环境进行风貌提升和亮化工程、种植树木、在仙松岭自然村架设太阳能路灯、实施村内主干道改扩建工程，采用混凝土对丰登村下宅坡至淳风邑自然村原有产业主干道拓宽，修建上下挡墙、支砌排水沟、人畜便桥架设等。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	无	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺中，积极寻找社会法人股股东
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。	长期	是	长期	是		
	解决关联交易	上市公司控股股	本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本	长期	是	长期	是		

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

注（1）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止 2025 年 6 月 30 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

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

履行情况：上海申富房地产经营公司已于 2019 年 1 月 15 日完成企业注销工作。

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

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

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

履行情况：上海品磊置业有限公司已于 2018 年 10 月 31 日完成企业注销工作。

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

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

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

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

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

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

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截止 2025 年 6 月 30 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√ 本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □ 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□ 适用 √ 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉（被申请）方	承担连带 责任方	诉讼仲裁类 型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁) 是否形成预 计负债及金 额	诉讼(仲裁)进 展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况
上海农工商 建设发展有 限公司(下称 “原告”或 “农工商建 设”)	莲花木兰溪财富中 心(莆田)有限公司 (下称“木兰溪公 司”)		建设工程施 工合同纠纷	原告农工商建设与被告木兰溪公司就“木兰溪国际广场项目”分别签订 2 份施工合同，约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二期项目”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 936490.61 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日），并要求享有建设工程优先受偿权。	235,595,121.75 元及利息(暂计至 2020 年 8 月 31 日为 936,490.61 元)		二审已判决，本案目前强制执行中。	一审判决：一、木兰溪公司应自本判决生效之日起十日内支付农工商建设工程款 172,958,832 元，及以该款项为基数自 2020 年 9 月 21 日起按年利率 15% 计算至付清之日止的逾期付款利息；二、农工商建设就其承建的木兰溪国际广场一期续建工程的折价或者拍卖的价款在 83441640 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 89517192 元工程款范围内享有优先受偿权；三、驳回农工商建设的其他诉讼请求。被告木兰溪公司上诉，二审判决驳回木兰溪公司上诉，维持原判。	强制执行中
吴江市中泰 建筑工程有 限公司(下称 “原告”或 “中泰建 筑”)	吴江明乐房产开 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)。原告现调整起诉金额为 195,153,686.71 元及逾期付款利息(以 200,753,686.71 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报	169,960,435.31 元及逾期付款利息(以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元)。原告现调整起诉金额为 195,153,686.71 元及逾期付款利息(以 200,753,686.71 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报		一审审理中原告现调整诉请金额		

				银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止)。	价利率计算至实际清偿之日止)。				
上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	金顺新开发(平潭)有限公司(下称“被告”或“金顺新开发”)		建设工程施工合同纠纷	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;施工合同签订后,原告于2017年9月12日进场施工,后因被告资金问题,未按照《补充协议》约定支付工程款,导致案涉项目停工;2022年8月25日,原、被告在平潭综合实验区交通与建设局的见证下签署了《施工总承包合同补充协议》(以下简称“该补充协议”),该补充协议作为原、被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司在内的各方就案涉项目后续复工事宜于2022年7月7日、2022年8月19日在平潭综合实验区交通与建设局主持下形成的会议纪要的具体落实,该补充协议中被告对原告截止2022年7月18日土建部分已完工产值造价金额和已付款金额进行了确认,同时约定被告应向原告支付人民币3900万元作为案涉项目的启动资金,然而被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司均未按照两份会议纪要的精神及内容执行,导致原告合同目的落空,至原告起诉之日,被告仍未按照该补充协议履行相关义务,原告认为,双方签署的《金顺新光明城(一期)施工合同》及后续的《补充协议》系各方真实意思表示,各方均应切实履行,原告已按约施工,案涉工程进行了分项验收,原告有权要求被告支付工程进度款及利息和承担停窝工损失,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。	171,704,726.07元(暂计算截止日至2023年4月3日)		裁定:将本案并入(2023)闽01执798号案件执行,终结本案执行。	一审判决:一、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款87383370元及逾期付款利息(以87383370元为基数,按日万分之三标准,自2022年9月25日起计算至实际付清之日止);二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付停工损失费用950万元;三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城(一期)”工程的拍卖、变卖所得款项,有权在96883370元范围内享有优先受偿权;四、驳回原告的其他诉讼请求。	裁定:将本案并入(2023)闽01执798号案件执行,终结本案执行。
原告(反诉被告):上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	被告(反诉原告):江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司(下称“被告”或“江苏联炬”)		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,	本诉:102,712,187元(暂计算截止日至2023年4月10日);反诉:1044万元+50万元(其中1044万元暂自2021年12月31日至2023年6月6日,后续持续计算至和解协议解除之日止;维修费用暂计50万元,最终以鉴定为准)		一审已判决,原、被告双方均上诉,目前二审审理中	一审判决:一、双方当事人2018年1月10日签订的《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》于2023年6月6日解除;二、被告于本判决生效后十日内支付原告孵化器大楼工程款6025498.10元以及截至2024年1月18日的利息1523371.90元,并自2024年1月19日起至付清款之日止,以6025498.10元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.95倍计付利息;三、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅1号楼、地下车库、配电房、临时室外配电房工程款61255381.71	

				导致双方对于结算金额未能达成一致，且被告未按照《和解协议》约定履行相应付款义务，综上，被告拖延结算及拒绝支付工程款的行为严重侵害了原告的合法权益，原告特向法院提起诉讼，以维护原告的合法权益,并要求享有建设工程优先受偿权。被告反诉：判令原告向被告支付工程工期延误违约金 1044 万元（计算周期暂自 2021 年 12 月 31 日至 2023 年 6 月 6 日，后续持续计算至和解协议解除之日止。）；判令原告赔偿被告维修“孵化器大楼”楼顶开裂、漏水维修费用暂计 50 万元（具体费用以鉴定为准）。				元，并自 2023 年 7 月 1 日起至付清款之日止，以 52859974.06 元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.95 倍计付利息；四、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅 2 号楼、联炬大厦、幼儿园已施工部分以及室外附属工程的工程款 6112633 元；五、确认原告在 6025498.10 元范围内对联炬智慧城孵化器大楼工程折价拍卖价款享有优先受偿权；六、驳回原告其他诉讼请求；七、驳回江苏联炬的反诉请求。	
上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	嘉善明达置业有限公司（下称“被告”或“嘉善明达”）		建设工程施工合同纠纷	2018 年 10 月 25 日，就嘉善宾馆迁建项目（以下简称“案涉项目”），被告作为发包人与原告签订《建设工程施工合同》，将案涉项目发包给原告负责施工总承包，并对计价方式、付款时间等作出了约定。后被告将案涉项目的消防暖通、智能化等分部分项工程支解发包给第三方进行施工。2018 年 11 月 9 日，案涉项目正式开工。因被告支解发包项目迟延且资料不全，以及对在施工中要求的设计变更没有及时完成出图和审图，导致现场和过审图纸存在差异，未能及时完成验收备案，但案涉项目已经被被告投入实际使用，结算款支付条件已经成就。2023 年 4 月 3 日，原告向被告提交了嘉善宾馆迁建项目（南区）的结算材料，但被告至本案起诉之日仍未完成审核及付款。有鉴于此，原告认为被告已经欠付原告工程款及逾期付款利息和违约金。为此向法院诉请：判令被告立即支付工程款 112,648,204.3 元及逾期支付工程结算款的利息；判令被告立即支付逾期支付工程进度款的利息；确认原告就其承建的案涉工程折价或者拍卖的价款在被告欠付的工程款范围内享有优先受偿权；判令本案案件受理费、保全费、保全担保费、鉴定费等由被告承担。	暂合计 121,778,667.57 元		一审审理中		
上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	连城建铭房地产开发有限公司（下称“被告”或“建铭公司”）		建设工程施工合同纠纷	2017 年 4 月 26 日，原告与被告就“北部新城颐养园 3-11# 公寓及 1-6#住宅”建设事宜（以下简称“本项目”）签署了《连城北新城颐养园项目施工总承包合同》（以下简称“总承包合同”）。之后，原被告双方又就本项目签署了关于新增公寓 1#、2#楼（原商业用地）的补充协议。2019 年 9 月，原告与被告就本项目的停工事宜签署了《停工补偿协议》，根据该《停工补偿协议》第三条所示：经双方协商补偿费用最终确定为 2000 万元，补偿费用计算至 2019 年 9 月 30 日止。后期因被告原因导致工期延误按照《总承包合同》执行。2021 年，原告与被告就本项目签署了《施工总承包合同补充协议》，根据该《施工总承包合同补充协议》，原告应不迟于 2021 年 10 月 15 日前着手安排本项目一期部分进场恢复施工；原告不再对本项目一期以外部分（二期、三期）进行任何施工及投入。2021 年，原告与被告签署了《抵押合同》，被告将本项目 3#、7#、10#号抵	暂合计 292,545,698 元，后变更为 166,909,011.04 元及以未付款项为基数，自应付之日起至实际支付之日止，按年利率 8% 的标准向原告支付逾期付款利息及按日万分之五的标准向原告支付违约金。		一审审理中		

				押给了原告，并做了相应的抵押权登记。2023 年 12 月 29 日，原告与被告共同委托的福建省建审工程项目管理咨询有限公司就本项目出具《项目审定结算书》，根据该《项目审定结算书》显示：原告承建的本项目土建、消防、安装合计为人民币：181,916,974.40 元。需要说明的是，该《项目审定结算书》中对于①停工补偿问题、复工费用问题未计入本工程；②施工电梯、塔吊、外脚手架仅计取设备基础、外脚手架场地硬化部分，其余内容均不计入本工程；③防尘监控措施费、远程监控服务费及材料检测费因相关资料不齐全，故不计入《项目审定结算书》，但相关费用均实际发生，原告有权向被告主张。2024 年 1 月 9 日，本项目住宅部分 1#-6#楼取得竣工备案证明。原告认为，双方签署的《总承包合同》及后续的停工补偿协议及补充协议系各方真实意思表示，各方均应切实履行。原告已按照约定进场施工，并开展了合同范围内的施工，案涉工程于 2024 年 1 月 9 日取得竣备。原告有权依据合同约定要求被告支付工程款，由于被告一直拖延支付工程款，故应对案涉工程数次产生停工窝工损失承担全部责任，现因双方协商无果，为维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张，望判如诉请。后变更诉讼请求：1、请求判令被告支付原告工程款人民币 145,409,011.04 元；2、请求判令被告以未付款项为基数，自应付之日起至实际支付之日止，按年利率 8%的标准向原告支付逾期付款利息及按日万分之五的标准向原告支付违约金；3、判令被告赔偿原告停工、窝工损失人民币 21,500,000 元；4、请求判令原告在前述诉请范围内对本案涉案工程“北部新城颐养园项目”住宅（1#-6#楼）及由原告退出前承建的公寓主体结构部分折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；5、本案诉讼费、保全费由被告承担。				
蔡培瑾等共计 104 人（下称“原告”）	杭州千岛湖立元置业有限公司（下称“被告”或“立元置业”）、第三人一：光明房地产集团股份有限公司（下称“第三人一”或“光明地产”）、第三人二：上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）（下称“第三人二”或“传斯祁雅”）	借款合同纠纷	原告诉称：2017 年 7 月 6 日、2017 年 10 月 10 日被告与上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）（以下简称“传斯祁雅”）分别签订两份《借款合同》，约定传斯祁雅向被告出借资金，借款期间自本金支付至指定账户之日起 3 年，《借款合同》签订后，传斯祁雅向被告出借资金。2021 年 4 月 22 日，传斯祁雅与案外人韩宝军签署《债权转让协议》，将传斯祁雅出借给被告的借款债权中的一千万元借款本金的债权及其附属的一切权利、利益全部转让给韩宝军。2023 年 4 月 24 日，原告与传斯祁雅、案外人上海景时胜彤投资中心（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》，约定传斯祁雅将其对被告享有的 2.044 亿元债权中的约 1.63 亿元的借款本金对应的所有权利、权益转让给原告。2023 年 4 月 27 日，传斯祁雅通过快递方式向被告发出《债权转让通知书》，要求被告立即向原告履行还款义务。现原告诉至法院，望判如所请。	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。		一审审理中		
上海农工商	金顺新开发（平潭）		建设工程合	2023 年 4 月 6 日，因被告拖欠原告工程款的违约情形，原	工程款 6600 万元以及逾期付	一审已判决，三	一审判决：一、被告应于本判决生效之	申请执行中

建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）	有限公司（下称“被告”或“金顺新开发”）		同纠纷	告向福建省福州市中级人民法院提起诉讼，福建省福州市中级人民法院做出（2023）闽 01 民初 528 号民事判决书，该份判决书指出，对于 2022 年 8 月 25 日《施工总承包合同补充协议》签署时尚未完工且双方并未结算的其他工程款，可待双方正式结算后另行主张权利。原告于 2024 年 1 月 18 日完成了预验收项目的整改，并于 2024 年 2 月 1 日及 2 月 27 日分两次向被告邮寄了竣工结算申请书，但均被拒收；2024 年 4 月 1 日，原告向被告寄出了《申请竣工验收报告》，该份申请报告被告仍拒收。被告多次拒收原告竣工结算申请书及申请竣工验收报告的行为系表明其以实际行为拒绝履行相应的结算义务，为了维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张，望判如诉请。	款利息（以欠付工程款金额为基数，自 2024 年 2 月 1 日至实际付清之日为止，按照 0.03%/日计算，暂计为人民币 138600 元）		审裁定：本案按上诉人金顺新开发（平潭）有限公司自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。	日起十日内向原告支付工程价款 59213585.98 元及逾期付款利息（以 59213585.98 元为基数，按日万分之三标准，自 2024 年 9 月 15 日起计算至实际付清之日止）；二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付其因实现本案债权支出的保全申请费 5000 元；三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城（一期）”工程的拍卖、变卖所得款项，有权在 59213585.98 元范围内享有优先受偿权；四、驳回原告的其他诉讼请求。二审裁定：本案按上诉人金顺新开发（平潭）有限公司自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。	
云南丰乐建筑工程有限公司（下称“原告”或“丰乐建筑”）	光明房地产集团股份有限公司（下称“被告一”或“光明地产”）、云南光明紫博置业有限公司（下称“被告二”或“光明紫博”）、第三人：云南骐辉投资有限公司（下称“第三人”或“骐辉投资”）		债权人代位权纠纷	原告诉称：原告与第三人建设工程施工合同纠纷一案，2023 年 1 月 17 日昆明市呈贡区人民法院做出（2023）云 0114 民初 4269 号民事判决书，确定原告对第三人享有相关债权。后原告上诉，昆明市中级人民法院于 2024 年 3 月 28 日做出（2024）云 01 民终 1196 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。现原告对第三人的债权已经生效且已经过履行期。2017 年 12 月，第三人与被告一签署了《昆明雨花 2 号二期地块项目合作框架协议书》，2018 年 5 月 18 日，呈贡区人民政府、第三人、被告一签署了《呈贡区失地农民安置住房雨花 2 号地块二期建设项目合作协议》，2019 年 1 月 9 日，被告二与呈贡区人民政府签订了《呈贡区失地农民安置住房雨花 2 号地块二期建设项目交付协议》，2019 年 1 月 31 日被告二与第三人签订《呈贡区雨花 2 号地块二期项目一期集中安置房购买协议》，2021 年 2 月 6 日被告二与第三人签订《呈贡区雨花 2 号地块二期项目二期集中安置房购买协议》。原告认为，按照第三人与被告一、被告二的上述协议约定，被告一、被告二至少应当向第三人支付 12 亿元的款项，同时原告对第三人的债权，属于二被告应当向第三人直接履行的确定债权（前期投入成本），但是第三人一直怠于向被告二主张已经到期的债权，为了维护原告的合法权益，特依法起诉。	72,104,107.59 元以及利息（以应付未付工程款数额 52,408,852.4 元为依据，自 2024 年 8 月 1 日起至款清之日止，按年利率 3.45%计算）		一审已判决，被告二上诉，本案目前二审中。	一审判决：一、由被告二于本判决生效之日起十日内向原告支付工程款本息及资金占用费 72104107.59 元，并支付以 52408852.4 元为基数，自 2024 年 8 月 1 日起按照年利率 3.45%计算至实际清偿之日止的利息。上述给付义务履行完毕后，第三人与被告二对应数额的债权债务关系即告消灭；二、驳回原告的其他诉讼请求。	

(三)其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外，截至 2025 年 6 月 30 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管目前无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

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

√适用 □不适用

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

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十、重大关联交易**(一)与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2025年4月27日，公司先后召开了第九届董事会第六次独立董事专门会议，第九届董事会第二十九次会议、第九届监事会第十八次会议，审议通过《关于2025年度预计日常关联交易的议案》，公司预计2025年日常关联交易发生金额约45,113.31万元，公司关联董事回避了表决。该议案于2025年6月19日经公司2024年年度股东大会审议通过。	具体内容详见2025年4月29日、2025年6月20日在《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的(临2025-020)、(临2025-032)等。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
光明食品集团财务有限公司	母公司的控股子公司				790,701,793.10	-280,648,103.45	510,053,689.65
光明食品（集团）有限公司	控股股东				9,490,000,000.00		9,490,000,000.00
上海花卉园艺（集团）有限公司	母公司的控股子公司				200,000,000.00		200,000,000.00
合计					10,480,701,793.10	-280,648,103.45	10,200,053,689.65
关联债权债务形成原因		为进一步支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，降低部分财务费用，公司控股股东光明食品（集团）有限公司及其关联方拟在 2024 年度向公司及下属子公司提供借款合计不超过人民币 207 亿元（含 2024 年当期新增及往年未到期借款，实际借款金额以到账金额为准），借款额度期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。 鉴于审议光明地产年度关联借款预计额度的股东大会一般在每年年中召开，为了有效衔接自然年度与股东大会之间的时间差异，在下一年审议公司年度关联借款预计额度的股东大会未召开期间，发生的关联借款授权公司总裁机构在 2024 年度预计总额度内核准。 公司控股股东光明食品（集团）有限公司及其关联方拟在 2025 年度向公司及下属子公司提供借款合计不超过人民币 163 亿元（含 2025 年当期新增及往年未到期借款，实际借款金额以到账金额为准），借款额度期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

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

√适用 □不适用

1、 存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款 限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
光明食品集团财务有限公司	母公司的控股子公司	/	0.20%-0.65%	2,253,762,495.40	10,542,333,309.30	11,104,578,367.55	1,691,517,437.15
合计	/	/	/	2,253,762,495.40	10,542,333,309.30	11,104,578,367.55	1,691,517,437.15

2、 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率 范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款 金额	本期合计还款 金额	
光明食品集团财务有限公司	母公司的控股子公司	400,000,000.00	3.15%	336,881,793.10		13,793,103.45	323,088,689.65
光明食品集团财务有限公司	母公司的控股子公司	575,000,000.00	3.15%	453,820,000.00		266,855,000.00	186,965,000.00
合计	/	/	/	790,701,793.10		280,648,103.45	510,053,689.65

3、 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4、 其他说明

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七)其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一)托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二)报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
农工商房地产（集团）有限公司	全资子公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	76,551,720.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-22	抵押加保证	正常履约	桂（2019）南宁市不动产权第0069401号及在建工程、桂（2018）南宁市不动产权第0192146号及在建工程	否	否	0	否	是	联营企业
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	51,971,360.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-22	抵押加保证	正常履约	桂（2019）南宁市不动产权第0069401号及在建工程、桂（2018）南宁市不动产权第0192146号及在建工程	否	否	0	否	是	联营企业
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	15,111,600.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-29	抵押加保证	正常履约	桂（2019）南宁市不动产权第0065126号及在建工程、桂（2018）南宁市不动产权第0192146号及在建工程	否	否	0	否	是	联营企业

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	9,090,480.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-29	抵押加保证	正常履约	桂（2019）南宁市不 动产产权第0065126号 及在建工程、桂 （2018）南宁市不动 产权第0192146号及 在建工程	否	否	0	否	是	联营 企业
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-30,615,200.00								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							152,725,160.00								
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							2,107,520,249.42								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							9,655,088,928.19								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							9,807,814,088.19								
担保总额占公司净资产的比例（%）							99.09								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							9,035,888,928.19								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							4,858,832,410.63								
上述三项担保金额合计（C+D+E）							13,894,721,338.82								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

(三)其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐ 适用 ☒ 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 限售股份变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,428
------------------	--------

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	无	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	无	0	国有法人
上海东兴投资控股发展有限公司	0	38,245,438	1.72	0	无	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	0	37,999,000	1.71	0	无	0	国有法人
陈克春	0	19,515,500	0.88	0	无	0	境内自然人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	15,436,841	0.69	0	无	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,431,297	14,212,699	0.64	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-6,687,320	11,903,368	0.53	0	无	0	其他
上海农工商绿化有限公司	0	10,879,641	0.49	0	无	0	国有法人
国投大成投资基金（北京）有限公司	6,028,900	6,028,900	0.27	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股 的数量		股份种类及数量		种类	数量	
光明食品（集团）有限公司	784,975,129		人民币普通股			784,975,129	
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294		人民币普通股			358,249,294	
上海东兴投资控股发展有限公司	38,245,438		人民币普通股			38,245,438	

广西铁路发展投资基金（有限合伙）	37,999,000	人民币普通股	37,999,000
陈克春	19,515,500	人民币普通股	19,515,500
上海益民食品一厂（集团）有限公司	15,436,841	人民币普通股	15,436,841
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	14,212,699	人民币普通股	14,212,699
香港中央结算有限公司	11,903,368	人民币普通股	11,903,368
上海农工商绿化有限公司	10,879,641	人民币普通股	10,879,641
国投大成投资基金（北京）有限公司	6,028,900	人民币普通股	6,028,900
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司、上海农工商绿化有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☒适用 ☐不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海颀桥资产投资经营有限公司	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
3	发行人未明确持有人	696,010	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	696,009	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
5	松江食品	348,005	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
6	上海申松实业公司	139,201	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
7	凌桥塑料	69,601	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
8	上海昌隆实业公司	18,126	——	——	股改后未偿还大股东代为向流通股股东垫付的对价
上述股东关联关系或一致行动的说明		以上股东之间未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

(三)战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一)现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三)其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一)公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 明债 01	240336	2023-11-24	2023-11-28	2025-11-28	2026-11-28	500,000,000.00	4.3	每年付息, 到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	国泰海通证券股份有限公司	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 明债 01	240586	2024-01-31	2024-02-01	2026-02-01	2027-02-01	600,000,000.00	3.20	每年付息, 到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	国泰海通证券股份有限公司	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 明债 03	240781	2024-03-19	2024-03-21	2027-03-21	2029-03-21	400,000,000.00	3.60	每年付息, 到期还本付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	国泰海通证券股份有限公司	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

(二)公司债券募集资金情况

□公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

√本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三)专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四)报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00亿元；

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

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为228.25亿元和228.50亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	14.08	66.00	80.08	35.05
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	53.52	53.52	23.42
其他有息债务	0.00	0.00	94.90	94.90	41.53
合计	0.00	14.08	214.42	228.50	100.00

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

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为327.17亿元和331.27亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.25%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	0.00	14.08	66.00	80.08	24.17
银行贷款	0.00	17.74	77.92	95.66	28.88
非银行金融机构贷款	0.00	0.15	58.48	58.63	17.70
其他有息债务	0.00	0.00	96.90	96.90	29.25
合计	0.00	31.97	299.30	331.27	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额15亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额63亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，其中1年以内(含)到期本金规模为0.00亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√ 适用 □ 不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
光明房地产集团股份有限公司2022 年度第二期中期票据	22 光明房产 MTN002	102282499	2022-11-09	2022-11-11	2025-11-11	800,000,000.00	5.50	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第一期中期票据	24 光明房产 MTN001	102480519	2024-02-21	2024-02-23	2027-02-23	600,000,000.00	3.00	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第二期中期票据	24 光明房产 MTN002	102480779	2024-03-06	2024-03-08	2027-03-08	500,000,000.00	3.60	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第三期中期票据	24 光明房产 MTN003	102481332	2024-04-01	2024-04-03	2027-04-03	800,000,000.00	3.57	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第四期中期票据	24 光明房产 MTN004	102482930	2024-07-08	2024-07-10	2027-07-10	700,000,000.00	2.53	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第五期中期票据	24 光明房产 MTN005	102483376	2024-08-05	2024-08-07	2027-08-07	600,000,000.00	2.55	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第六期中期票据	24 光明房产 MTN006	102484066	2024-09-11	2024-09-13	2027-09-13	500,000,000.00	2.86	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第七期中期票据	24 光明房产 MTN007	102484394	2024-10-11	2024-10-14	2027-10-14	800,000,000.00	3.80	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司2024 年度第八期中期票据	24 光明房产 MTN008	102484717	2024-10-28	2024-10-30	2027-10-30	600,000,000.00	3.84	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	境内合格机构投资者	簿记建档、申购要约、配售缴款	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□ 适用 √ 不适用

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

关于逾期债项的说明

□ 适用 √ 不适用

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

5、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六)公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(七)主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	3.07	2.75	11.64	
速动比率	0.60	0.53	13.21	
资产负债率 (%)	82.86	82.64	0.22	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	-404,114,646.32	-127,787,305.61	-216.24	主要是本期房产主业 利润同比减少所致。
EBITDA 全部债务比	-0.00007	0.02000	-100.35	主要是本期房产主业 利润同比减少所致。
利息保障倍数	-0.04	0.73	-105.48	主要是本期房产主业 利润同比减少所致。
现金利息保障倍数	1.60	-1.71	193.57	主要是本期经营性现 金流量增加所致。
EBITDA 利息保障倍 数	-0.00358	0.80000	-100.45	主要是本期房产主业 利润同比减少所致。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √ 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	4,995,359,386.61	5,162,755,523.68
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	4		108,870,000.00
应收账款	5	2,125,472,788.75	1,922,550,892.57
应收款项融资			
预付款项	8	1,452,644,733.55	1,380,983,480.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	9	3,618,654,012.24	3,612,897,449.45
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10	41,527,812,468.56	43,140,329,001.73
其中：数据资源			
合同资产	6	1,348,434.28	3,973,772.20
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	13	785,466,523.36	892,573,588.35
流动资产合计		54,506,758,347.35	56,224,933,708.36
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	17	1,794,454,552.54	1,849,045,346.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	20	49,514,335.51	51,068,120.31
固定资产	21	292,730,342.42	299,577,227.25
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	25	63,741,702.00	71,901,193.83
无形资产	26	407,567,321.96	410,883,634.49
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	27	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	28	56,127,428.42	60,195,331.02
递延所得税资产	29	499,410,699.82	519,259,404.35
其他非流动资产	30	74,170,392.28	74,170,392.28
非流动资产合计		3,237,947,362.47	3,336,331,237.91
资产总计		57,744,705,709.82	59,561,264,946.27
流动负债：			
短期借款	32	324,000,000.00	278,250,297.23
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	36	6,741,259,350.80	7,061,431,624.81
预收款项	37	10,903,775.03	10,258,574.11
合同负债	38	2,961,154,336.82	3,957,595,682.16
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	39	21,222,709.24	53,837,991.66
应交税费	40	458,925,501.98	578,008,526.48
其他应付款	41	4,134,538,114.99	4,340,311,340.44
其中：应付利息			
应付股利		40,203,052.73	67,507,834.30
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	43	2,899,260,752.62	3,883,587,809.83
其他流动负债	44	208,837,977.73	309,998,734.41
流动负债合计		17,760,102,519.21	20,473,280,581.13
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	45	23,330,661,473.77	21,974,175,953.77
应付债券	46	6,600,000,000.00	6,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	47	46,626,621.69	62,759,102.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬	49	47,044.26	101,326.10
预计负债	50	4,283,453.74	4,384,002.04
递延收益	51	24,196,863.75	24,196,863.75

递延所得税负债	29	65,110,292.99	66,145,156.88
其他非流动负债	52	16,324,447.65	16,321,986.71
非流动负债合计		30,087,250,197.85	28,748,084,392.22
负债合计		47,847,352,717.06	49,221,364,973.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	53	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	55	1,271,806,856.40	1,271,806,856.40
减：库存股			
其他综合收益	57	-21,614,057.05	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积	59	1,001,264,796.35	1,001,264,796.35
一般风险准备			
未分配利润	60	4,955,175,809.48	5,352,971,900.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,435,270,148.18	9,833,066,239.52
少数股东权益		462,082,844.58	506,833,733.40
所有者权益（或股东权益）合计		9,897,352,992.76	10,339,899,972.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		57,744,705,709.82	59,561,264,946.27

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十九	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,000,050,460.97	1,602,744,383.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		260,269.84	
其他应收款	2	29,974,511,720.67	30,069,367,192.35
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		31,974,822,451.48	31,672,111,575.55

非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	6,229,343,980.96	6,233,974,959.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		530,544.10	631,942.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,122,630.95	18,830,174.60
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,243,997,156.01	6,253,437,077.00
资产总计		38,218,819,607.49	37,925,548,652.55
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,085,568.30	183,083,672.44
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,160,072.00	11,073,140.00
应交税费		2,144,159.92	50,121,983.03
其他应付款		3,539,838,399.60	2,909,060,500.04
其中：应付利息			
应付股利		16,000,099.70	16,000,099.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,417,614,541.15	1,392,297,924.41
其他流动负债		21,867.54	21,867.54
流动负债合计		4,969,864,608.51	4,545,659,087.46
非流动负债：			
长期借款		14,842,000,000.00	14,842,000,000.00
应付债券		6,600,000,000.00	6,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		10,565,824.29	10,334,096.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,452,565,824.29	21,452,334,096.72
负债合计		26,422,430,432.80	25,997,993,184.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,469,524,078.89	4,469,524,078.89
减：库存股			
其他综合收益		-21,614,057.05	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积		798,844,745.68	798,844,745.68
未分配利润		4,320,997,664.17	4,452,163,957.85
所有者权益（或股东权益）合计		11,796,389,174.69	11,927,555,468.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		38,218,819,607.49	37,925,548,652.55

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		2,808,412,656.41	3,056,724,846.06
其中：营业收入	61	2,808,412,656.41	3,056,724,846.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,175,298,263.11	3,189,762,134.02
其中：营业成本	61	2,601,253,727.80	2,664,133,788.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	62	20,787,174.17	-68,093,115.71
销售费用	63	54,955,902.95	80,602,922.10
管理费用	64	167,814,735.18	198,107,142.46
研发费用			
财务费用	66	330,486,723.01	315,011,396.66
其中：利息费用		344,233,117.36	454,075,586.58
利息收入		19,821,889.23	148,303,674.54

加：其他收益	67	4,078,503.99	3,335,287.30
投资收益（损失以“-”号填列）	68	-12,509,160.70	49,865,746.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,509,205.68	18,222,182.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	71	5,627,006.82	38,095,205.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	72	291,704.21	257,674.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73	199,861.97	85,073,363.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-369,197,690.41	43,589,989.56
加：营业外收入	74	1,346,757.35	37,776,067.51
减：营业外支出	75	3,628,148.00	4,107,944.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-371,479,081.06	77,258,112.57
减：所得税费用	76	37,552,875.87	60,321,149.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-409,031,956.93	16,936,963.43
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-409,031,956.93	16,936,963.43
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-397,796,091.34	8,241,132.05
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-11,235,865.59	8,695,831.38
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-409,031,956.93	16,936,963.43
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-397,796,091.34	8,241,132.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-11,235,865.59	8,695,831.38
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.1785	0.0037

(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.1785	0.0037
-----------------	--	---------	--------

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为： 0.00 元。

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

母公司利润表
 2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币			
项目	附注十九	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	4	150,577.36	368,360.96
减：营业成本			
税金及附加		610,362.36	-507,707.12
销售费用			
管理费用		46,367,429.10	47,465,526.55
研发费用			
财务费用		17,855,275.21	-3,543,435.95
其中：利息费用		430,114,218.69	460,535,375.16
利息收入		412,260,357.25	464,088,991.58
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	5	-4,781,870.40	9,512,796.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,630,978.99	-2,364,238.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-61,201,933.97	-21,517,467.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-130,666,293.68	-55,050,693.87
加：营业外收入			31,758,216.51
减：营业外支出		500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-131,166,293.68	-23,292,477.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-131,166,293.68	-23,292,477.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-131,166,293.68	-23,292,477.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金			

额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-131,166,293.68	-23,292,477.36
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

合并现金流量表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2025年半年度	2024年半年度
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		2,008,064,815.01	2,979,767,567.99
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		83,787,333.21	57,118,870.66
收到其他与经营活动有关的现金	78	1,005,057,941.00	650,159,347.25
经营活动现金流入小计		3,096,910,089.22	3,687,045,785.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,926,641,483.15	3,316,712,977.31
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		147,619,542.20	217,434,245.61
支付的各项税费		197,500,707.51	646,150,171.85
支付其他与经营活动有关的现金	78	601,516,931.44	1,689,366,474.97
经营活动现金流出小计		2,873,278,664.30	5,869,663,869.74
经营活动产生的现金流量净额		223,631,424.92	-2,182,618,083.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			230,341.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		118,134.51	86,209,525.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			45,969,998.81
收到其他与投资活动有关的现金	78	73,901,252.28	114,403,231.23
投资活动现金流入小计		74,019,386.79	246,813,096.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		394,203.80	75,462,957.15
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	78	69,816,790.46	
投资活动现金流出小计		70,210,994.26	75,462,957.15
投资活动产生的现金流量净额		3,808,392.53	171,350,139.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			4,000,000.00
取得借款收到的现金		2,667,521,000.00	13,243,196,475.97
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,667,521,000.00	13,247,196,475.97
偿还债务支付的现金		2,272,184,850.00	11,576,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		606,175,863.43	730,182,181.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		36,319,804.79	158,114,272.00
支付其他与筹资活动有关的现金	78	225,616,442.69	26,577,255.44
筹资活动现金流出小计		3,103,977,156.12	12,333,609,437.26
筹资活动产生的现金流量净额		-436,456,156.12	913,587,038.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,395.74	177,921.99
五、现金及现金等价物净增加额		-209,024,734.41	-1,097,502,983.99
加：期初现金及现金等价物余额		4,865,231,515.47	6,161,849,072.12
六、期末现金及现金等价物余额		4,656,206,781.06	5,064,346,088.13

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,408,997,618.97	3,221,072,248.25
经营活动现金流入小计		4,408,997,618.97	3,221,072,248.25

购买商品、接受劳务支付的现金		257,178.00	72,292.50
支付给职工及为职工支付的现金		31,230,741.35	34,675,577.66
支付的各项税费		46,886,919.15	21,254,985.84
支付其他与经营活动有关的现金		3,355,337,008.26	3,078,975,318.58
经营活动现金流出小计		3,433,711,846.76	3,134,978,174.58
经营活动产生的现金流量净额		975,285,772.21	86,094,073.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			125,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			125,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			125,200,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			10,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			10,200,000,000.00
偿还债务支付的现金			9,999,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		398,082,807.62	390,941,541.78
支付其他与筹资活动有关的现金		179,896,886.82	8,750,065.95
筹资活动现金流出小计		577,979,694.44	10,399,641,607.73
筹资活动产生的现金流量净额		-577,979,694.44	-199,641,607.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,602,545,099.81	1,104,521,342.78
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,999,851,177.58	1,116,173,808.72

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-21,614,057.05		1,001,264,796.35		5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	506,833,733.40
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-21,614,057.05		1,001,264,796.35		5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	506,833,733.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-397,796,091.34		-397,796,091.34	-44,750,888.82
（一）综合收益总额											-397,796,091.34		-397,796,091.34	-11,235,865.59
（二）所有者投入和减少资本														-24,500,000.00
1.所有者投入的普通股														-24,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配														-9,015,023.23
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														-9,015,023.23
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40		-21,614,057.05		1,001,264,796.35		4,955,175,809.48		9,435,270,148.18	462,082,844.58

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				864,435,620.06		6,449,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				864,435,620.06		6,449,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,702,240.87						-2,902,051.68		800,189.19	-3,828,148.25	-3,027,959.06
（一）综合收益总额											8,241,132.05		8,241,132.05	8,695,831.38	16,936,963.43
（二）所有者投入和减少资本					3,702,240.87								3,702,240.87	-5,257,065.60	-1,554,824.73
1. 所有者投入的普通股														4,000,000.00	4,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					3,702,240.87								3,702,240.87	-9,257,065.60	-5,554,824.73
（三）利润分配											-11,143,183.73		-11,143,183.73	-7,266,914.03	-18,410,097.76
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-11,143,183.73		-11,143,183.73	-7,266,914.03	-18,410,097.76
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				1,275,509,097.27				864,435,620.06		6,446,405,713.08		10,814,987,173.41	698,441,612.55	11,513,428,785.96

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-131,166,293.68	-131,166,293.68
（一）综合收益总额										-131,166,293.68	-131,166,293.68
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,320,997,664.17	11,796,389,174.69

项目	2024 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-34,435,661.09	-34,435,661.09
（一）综合收益总额										-23,292,477.36	-23,292,477.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-11,143,183.73	-11,143,183.73
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-11,143,183.73	-11,143,183.73
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,197,408,893.88	10,557,585,285.16

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

2015年10月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

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

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

截至2025年6月30日公司股本总数为2,228,636,743股，其中有限售条件股数为3,358,972股，无限售条件股数为2,225,277,771股。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2025年8月26日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司2025年半年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年6月30日的合并及公司财务状况以及2025年半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并范围

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

(2) 合并程序

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

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

②处置子公司

I 一般处理方法

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

II 分步处置子公司

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

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

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、18 长期股权投资”。

8、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

10、 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

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

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

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

I 所转移金融资产的账面价值；

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

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

I 终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失的确定方法：

①应收账款

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

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

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

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

②其他应收款

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

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

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

11、应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、10 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、10 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

12、应收账款

√适用 ☐ 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

13、应收款项融资

√适用 ☐ 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

14、其他应收款

√适用 ☐ 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 ☐ 不适用

详见附注五、10 金融工具。

15、存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类和成本

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

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

(2) 发出存货的计价方法

①存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

②低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

③开发产品按单项实际成本计算确定。

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

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

(5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(6) 维修基金的核算方法

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

(7) 质量保证金的核算方法

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

(8) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

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

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

16、合同资产

☒适用 ☐不适用

合同资产的确认方法及标准

☒适用 ☐不适用

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

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、10（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

17、持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

18、长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

19、投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

20、固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(3) 固定资产处置

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

21、在建工程

√适用 □不适用

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

22、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

23、生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

24、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

25、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒ 适用 ☐ 不适用

① 无形资产的计价方法

I 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

II 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

② 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

26、长期资产减值

☒ 适用 ☐ 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相

关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

27、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

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

28、合同负债

√适用 □不适用

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

29、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

① 设定提存计划

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

② 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

30、预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

(2) 各类预计负债的计量方法

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

31、股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

32、优先股、永续债等其他金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 金融负债与权益工具的区分

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

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

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

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

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- ①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- ②将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(2) 金融负债与权益工具的会计处理

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

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

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

33、收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

①收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度

不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

②本公司收入确认的具体原则

A、商品销售收入

I 房地产销售收入

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

- 1) 买卖双方已签订销售合同；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

II 销售商品

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

本公司给予客户的信用期通常较短，与行业惯例一致，不存在重大的融资成分。

B、提供物业管理及物流运输等服务的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营服务、运输服务收入、仓储服务收入、货运代理服务；以及供应链服务收入等。

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

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

C、建造合同

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐ 适用 ☒ 不适用

34、合同成本

☒ 适用 ☐ 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

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

35、政府补助

√适用 □不适用

(1) 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

(2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

(3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

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

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

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

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

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

37、租赁

√适用 □不适用

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

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

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

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

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“五、26 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

②租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

③作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

④租赁变更

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

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

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

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

(2) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

①经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效

日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

②融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、10 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“五、10 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

38、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 终止经营的认定标准和列报方法

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(2) 分部报告

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分:① 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩;③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征,并且满足一定条件的,则可合并为一个经营分部。

(3) 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值超过10,000.00 万元且当期权益法下确认的投资收益超过10,000.00 万元
重要的非全资子公司	期末单个子公司净资产超过 20,000.00 万元且营业收入超过10,000.00 万元

重要的单项计提减值准备和转回	年度经审计的收入 的 0.1%
----------------	-----------------

39、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

40、其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

本公司下属子公司农工商房地产集团上海明堰置业有限公司、农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司、农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司、农工商房地产集团上海汇德置业有限公司、光明房地产集团上海汇晟置业有限公司、光明房地产集团上海汇兆置业有限公司、农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司、农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司根据财政部、国家税务总局关于棚户区改造项目有关税收政策的通知（财税 2013 年 101 号），公司开发的保障房及动迁安置房免征城镇土地使用税及印花税。

本公司部分下属子公司根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（2023 年第 5 号）自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物

流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

本公司部分下属子公司根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号）、《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023 年第 6 号）、《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（2023 年第 6 号）及《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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

3、其他

√适用 □不适用

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	111,915.95	109,546.91
银行存款	3,288,526,760.08	2,892,750,718.09
其他货币资金	15,203,273.43	16,132,763.28
存放财务公司存款	1,691,517,437.15	2,253,762,495.40
合计	4,995,359,386.61	5,162,755,523.68
其中：存放在境外的款项总额	7,357,689.22	6,872,993.40

其他说明

受限的货币资金情况详见本附注“七、31 所有权或使用权受到限制的资产”。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00		600,000.00	0.55	600,000.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00		600,000.00	0.55	600,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备						108,870,000.00	99.45			108,870,000.00
其中：										
组合一						108,870,000.00	99.45			108,870,000.00
合计	600,000.00	100.00	600,000.00	/		109,470,000.00	100.00	600,000.00	/	108,870,000.00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
商业承兑票据	600,000.00	600,000.00	100.00	预计无法收回
合计	600,000.00	600,000.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	600,000.00					600,000.00
合计	600,000.00					600,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况:

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	607,653,221.42	360,803,292.24
其中: 1 年以内分项		
6 个月以内	335,112,555.87	343,389,670.55
7-12 个月	272,540,665.55	17,413,621.69
1 至 2 年	229,278,336.03	920,539,186.21
2 至 3 年	677,056,351.14	392,744,787.12
3 年以上	737,216,152.73	380,217,058.02
合计	2,251,204,061.32	2,054,304,323.59

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	38,167,235.33	1.70	31,726,918.46	83.13	6,440,316.87	47,640,343.76	2.32	37,750,308.07	79.24	9,890,035.69
其中：										
按单项计提坏账准备	38,167,235.33	1.70	31,726,918.46	83.13	6,440,316.87	47,640,343.76	2.32	37,750,308.07	79.24	9,890,035.69
按组合计提坏账准备	2,213,036,825.99	98.30	94,004,354.11	4.25	2,119,032,471.88	2,006,663,979.83	97.68	94,003,122.95	4.68	1,912,660,856.88
其中：										
组合一	1,849,467,718.69	82.15			1,849,467,718.69	1,747,578,887.34	85.07			1,747,578,887.34
组合二	363,569,107.30	16.15	94,004,354.11	25.86	269,564,753.19	259,085,092.49	12.61	94,003,122.95	36.28	165,081,969.54
合计	2,251,204,061.32	100.00	125,731,272.57	/	2,125,472,788.75	2,054,304,323.59	100.00	131,753,431.02	/	1,922,550,892.57

按单项计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备 汇总	38,167,235.33	31,726,918.46	83.13	根据预计不可收回 金额计提
合计	38,167,235.33	31,726,918.46	83.13	/

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	1,849,467,718.69		
组合二	363,569,107.30	94,004,354.11	25.86
合计	2,213,036,825.99	94,004,354.11	/

按组合计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用**(3) 坏账准备的情况**☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	37,750,308.07		6,023,389.61			31,726,918.46
按组合计提坏账准备	94,003,122.95	1,231.16				94,004,354.11
合计	131,753,431.02	1,231.16	6,023,389.61			125,731,272.57

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用**(4) 本期实际核销的应收账款情况**☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名应收账款汇总金额	1,477,836,188.30		1,477,836,188.30	65.39	
合计	1,477,836,188.30		1,477,836,188.30	65.39	

其他说明

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,477,836,188.30 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 65.39%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	8,935,127.40	7,586,693.12	1,348,434.28	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20
合计	8,935,127.40	7,586,693.12	1,348,434.28	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20

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

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备	7,436,867.09	83.23	7,436,867.09	100.00		7,436,867.09	62.75	7,436,867.09	100.00	
其中：										
按单项计提 减值准备	7,436,867.09	83.23	7,436,867.09	100.00		7,436,867.09	62.75	7,436,867.09	100.00	
按组合计提 坏账准备	1,498,260.31	16.77	149,826.03	10.00	1,348,434.28	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
其中：										
组合一										
组合二	1,498,260.31	16.77	149,826.03	10.00	1,348,434.28	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
合计	8,935,127.40	100.00	7,586,693.12	/	1,348,434.28	11,852,169.53	100.00	7,878,397.33	/	3,973,772.20

按单项计提坏账准备:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备汇总	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	预计无法收回
合计	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	1,498,260.31	149,826.03	10.00
合计	1,498,260.31	149,826.03	10.00

按组合计提坏账准备的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

☐ 适用 ☒ 不适用**(4) 本期合同资产计提坏账准备情况**☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用**(5) 本期实际核销的合同资产情况**☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

合同资产核销说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明:

□适用 √不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	110,428,326.49	7.60	39,398,681.18	2.85
1 至 2 年	10,468,543.27	0.72	9,970,514.63	0.72
2 至 3 年	703,035.64	0.05	183,085,411.71	13.26
3 年以上	1,331,044,828.15	91.63	1,148,528,872.86	83.17
合计	1,452,644,733.55	100.00	1,380,983,480.38	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
余额前五名预付款项汇总金额	1,392,428,313.48	95.85
合计	1,392,428,313.48	95.85

其他说明:

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 1,392,428,313.48 元,占预付款项期末余额合计数的比例 95.85%。

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,618,654,012.24	3,612,897,449.45
合计	3,618,654,012.24	3,612,897,449.45

其他说明:

□适用 √不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	1, 348, 635, 283. 07	795, 856, 495. 74
6 个月以内	1, 044, 172, 001. 00	359, 776, 453. 31
7-12 个月	304, 463, 282. 07	436, 080, 042. 43
1 至 2 年	34, 846, 940. 37	514, 050, 817. 84
2 至 3 年	636, 166, 028. 42	474, 912, 802. 26
3 年以上	1, 932, 981, 909. 26	2, 161, 658, 330. 86
合计	3, 952, 630, 161. 12	3, 946, 478, 446. 70

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
经营/合作往来款	2,269,169,229.09	2,185,914,959.57
联营、合营企业往来款	1,293,635,259.11	1,383,868,915.83
各项保证金	112,123,857.32	123,051,677.47
代收代付款	104,223,801.82	108,804,013.22
其他	173,478,013.78	144,838,880.61
合计	3,952,630,161.12	3,946,478,446.70

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	28,955,635.81	73,544,078.26	231,081,283.18	333,580,997.25
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	318,955.07		184,923.56	503,878.63
本期转回	108,727.00			108,727.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	29,165,863.88	73,544,078.26	231,266,206.74	333,976,148.88

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	231,081,283.18	184,923.56				231,266,206.74
按组合计提坏账准备	102,499,714.07	318,955.07	108,727.00			102,709,942.14
合计	333,580,997.25	503,878.63	108,727.00			333,976,148.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	1,192,336,205.96	30.17	经营/合作往来款	部分3年以内、部分3年以上	
第二名	500,000,000.00	12.65	经营/合作往来款、保证金	3年以上	
第三名	339,331,111.67	8.58	联营、合营企业往来款	部分3年以内、部分3年以上	
第四名	146,487,329.58	3.71	联营、合营企业往来款	部分3年以内、部分3年以上	
第五名	140,084,062.88	3.54	联营、合营企业往来款	部分3年以内、部分3年以上	
合计	2,318,238,710.09	58.65	/	/	

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	1,267,459.97	73,797.59	1,193,662.38	1,003,519.28	73,797.59	929,721.69
库存商品	5,361,527.80	2,333,687.16	3,027,840.64	4,086,017.25	2,333,687.16	1,752,330.09
合同履约成本	1,190,987,755.94	371,353,489.18	819,634,266.76	1,236,316,527.17	371,353,489.18	864,963,037.99
开发成本	22,710,748,378.57	472,835,172.12	22,237,913,206.45	25,651,170,036.05	472,835,172.12	25,178,334,863.93
开发产品	16,941,833,707.32	1,340,249,916.45	15,601,583,790.87	15,630,107,869.88	1,444,700,499.16	14,185,407,370.72
出租开发产品	2,951,163,907.92	86,704,206.46	2,864,459,701.46	2,995,645,883.77	86,704,206.46	2,908,941,677.31
合计	43,801,362,737.52	2,273,550,268.96	41,527,812,468.56	45,518,329,853.40	2,378,000,851.67	43,140,329,001.73

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金山瞰海苑	2018 年 11 月	待定	70.00 亿元	5,661,597,121.26	5,597,316,353.93
光明星城	2021 年 8 月	2025 年 12 月	63.94 亿元	4,216,110,958.05	3,887,308,927.62
泰日“城中村”项目	待定	待定	待定	3,327,120,131.86	3,220,350,256.32
金星啤酒厂项目	待定	待定	63.00 亿元	2,164,986,907.25	2,120,874,865.96
川沙新镇六灶社区保障房项目	2020 年 12 月	2025 年 12 月	29.82 亿元	518,352,359.97	2,634,682,656.72
明丰湖滨花园	2010 年 3 月	待定	14.77 亿元	1,206,824,595.07	1,206,824,648.07
光明樾宸小区	2022 年 9 月	2029 年 1 月	28.53 亿元	1,085,436,406.02	1,068,031,758.75
鸿立竹海岭上	2021 年 8 月	待定	待定	931,832,229.37	929,182,573.65
惠南项目	2024 年 11 月	2026 年 11 月	10.53 亿元	636,913,721.03	605,414,728.71
临港新区水芸路 NS3 路	2021 年 6 月	2025 年 12 月	6.22 亿元	511,500,274.94	500,771,680.82
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012 年 12 月	待定	12.50 亿元	463,625,658.16	459,723,945.21
梦想城	2019 年 2 月	待定	7.40 亿元	105,210,556.38	387,359,843.87
原生海	2011 年 4 月	待定	5.16 亿元	380,661,254.94	380,481,254.94

金山城中村项目	待定	待定	待定	369,114,350.15	361,607,440.75
宁波杭州湾新区 201035#地块	待定	待定	待定	351,711,748.31	351,159,861.52
索河湾三期南区	2020 年 8 月	待定	待定	240,379,798.81	240,049,090.91
鸿达 JMK 地块	2020 年 11 月	待定	待定	232,528,662.06	229,167,854.64
御河丹城	2022 年 7 月	待定	待定	43,031,930.91	43,031,930.91
其他项目				263,809,714.03	1,427,830,362.75
合计				22,710,748,378.57	25,651,170,036.05

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
艺树家	2023 年 1 月	4,153,675,187.79		94,436,206.11	4,059,238,981.68
金山府	2020 年 11 月	1,714,985,589.46		15,411,256.42	1,699,574,333.04
梦想城	2022 年 9 月/2023 年 12 月/ 2025 年 6 月	1,559,797,131.53	456,524,243.49	74,325,425.42	1,941,995,949.60
光明星城	2023 年 12 月/2024 年 8 月	1,310,573,275.70		212,755,144.64	1,097,818,131.06
光明府	2022 年 8 月	906,994,104.12		13,004,239.38	893,989,864.74
青溪华府	2021 年 3 月	710,949,786.01		19,434,055.49	691,515,730.52
大团镇 15-05 地块征收安置房项目	2025 年 5 月		660,970,829.95		660,970,829.95
润怡家园、润泰家园	2025 年 5 月		2,049,875,644.74	1,394,210,074.94	655,665,569.80
三林保障房项目	2024 年 1 月	573,339,822.82		487,855.03	572,851,967.79
光明小镇 H 地块	2025 年 1 月		548,733,554.71	5,147,831.71	543,585,723.00
苏州光樾华庭	2021 年 11 月	603,723,503.28		7,079,178.33	596,644,324.95
拾光里	2022 年 12 月	494,238,015.49		86,328,882.33	407,909,133.16
索河湾	2020 年 7 月	394,534,205.52		2,144,203.43	392,390,002.09
宜兴·英伦尊邸	2016 年 12 月	292,468,877.31		1,317,440.79	291,151,436.52
御河丹城	2024 年 12 月	358,543,366.26		70,824,172.49	287,719,193.77
荷樾府	2021 年 11 月	465,029,484.55		187,312,798.06	277,716,686.49
光明璟宸苑	2022 年 9 月	311,569,555.91		62,419,142.41	249,150,413.50
国风云樾花园	2020 年 11 月	226,260,240.04		3,958,554.02	222,301,686.02
万阳公寓二期	2023 年 12 月	252,988,488.23		30,718,846.10	222,269,642.13

竹海岭上	2015年10月/2023年1月	141,782,610.85		71,219,257.37	70,563,353.48
光明依晨苑	2019年3月	142,778,089.85		1,031,134.45	141,746,955.40
其他项目		1,015,876,535.16		50,812,736.53	965,063,798.63
合计		15,630,107,869.88	3,716,104,272.89	2,404,378,435.45	16,941,833,707.32

(4) 出租开发产品

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少			期末余额
			本期摊销金额	本期销售金额	其他减少	
熙藏苑	730,259,247.31		12,946,625.76			717,312,621.55
湖北国展中心西塔	705,716,566.12		10,874,536.47			694,842,029.65
西郊乐缤纷	438,370,703.75		9,522,922.50			428,847,781.25
农房-城市花苑	434,304,357.26		1,745,934.68			432,558,422.58
蒙阳索河新天地商业项目	246,945,034.18		3,908,335.02			243,036,699.16
其他项目	440,049,975.15		5,483,621.42			434,566,353.73
合计	2,995,645,883.77		44,481,975.85			2,951,163,907.92

(5) 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(6) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	73,797.59					73,797.59
库存商品	2,333,687.16					2,333,687.16
合同履约成本	371,353,489.18					371,353,489.18
开发成本	472,835,172.12					472,835,172.12
开发产品	1,444,700,499.16			104,450,582.71		1,340,249,916.45
出租开发产品	86,704,206.46					86,704,206.46
合计	2,378,000,851.67			104,450,582.71		2,273,550,268.96

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(7) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 36.18 亿元，本期确定借款利息费用的资本化率为 4.05%。

(8) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	11,750,278.65	12,816,378.70
预交税金及留抵增值税	773,716,244.71	879,757,209.65
合计	785,466,523.36	892,573,588.35

其他说明：

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出等	12,816,378.70	3,145,072.19	4,211,172.24			11,750,278.65	随相关收入的确认而摊销
合计	12,816,378.70	3,145,072.19	4,211,172.24			11,750,278.65	

14、债权投资

(1) 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他		
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）												
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25				-659,513.30						8,573,625.95	
杭州润昕置业有限公司（注1）												
南昌明伯置业有限公司（注1）												
武汉明泰置业有限公司（注1）												
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	34,727,047.31				15,897,284.64						50,624,331.95	
宁波明科置业有限公司	43,808,581.33				-466,755.77						43,341,825.56	
重庆明悦摩码置业有限公司（注1）												
小计	87,768,767.89				14,771,015.57						102,539,783.46	
二、联营企业												
常州百俊房地产开发有限公司	61,087,502.99				68,121.40						61,155,624.39	
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）	55,551,947.87										55,551,947.87	
重庆天惠房地产开发有限公司	25,145,844.84				-6,502.85						25,139,341.99	
上海城明置业有限公司（注1）												
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（注1）												
徐州美君房地产有限公司	128,394,391.72				-341,514.23			56,100,000.00			71,952,877.49	
常州百瑞房地产开发有限公司	69,573,600.09				-1,202,417.12						68,371,182.97	
柳州同鑫房地产开发有限公司	11,681,953.02				401,040.13						12,082,993.15	
常州明宏置业有限公司	44,988,944.37				-861,560.27						44,127,384.10	
宜兴宝明房地产开发有限公司	297,962,768.01				2,482,025.44						300,444,793.45	
成都辰禧置业有限公司	50,711,697.51				13,998.95						50,725,696.46	
宁波仑茂置业有限公司	115,070,862.97				-75,627.84						114,995,235.13	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限	901,107,065.58				-13,739,373.50						887,367,692.08	

公司												
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司（注1）												
小计	1,761,276,578.97				-13,261,809.89			56,100,000.00			1,691,914,769.08	
合计	1,849,045,346.86				1,509,205.68			56,100,000.00			1,794,454,552.54	

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。

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其 他综合收益 的利得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
		追加 投资	减少 投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他					
上海明乐贸易有限公司											非交易性，长期持有
合计											/

(2) 非交易性权益工具投资的情况

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

(3) 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**19、其他非流动金融资产**☐适用 ☒不适用**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	91,171,388.14			91,171,388.14
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	91,171,388.14			91,171,388.14
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	40,103,267.83			40,103,267.83
2. 本期增加金额	1,553,784.80			1,553,784.80
(1) 计提或摊销	1,553,784.80			1,553,784.80
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	41,657,052.63			41,657,052.63
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	49,514,335.51			49,514,335.51
2. 期初账面价值	51,068,120.31			51,068,120.31

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：☐适用 ☒不适用**(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**☐适用 ☒不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	292,730,342.42	299,577,227.25
固定资产清理		
合计	292,730,342.42	299,577,227.25

固定资产**(1) 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	357,182,193.41	39,388,812.90	13,422,866.13	7,908,315.18	19,375,517.17	437,277,704.79
2. 本期增加金额		47,834.17	83,790.14		174,091.22	305,715.53
(1) 购置		47,834.17	83,790.14		174,091.22	305,715.53
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		67,752.00	668,618.85	228,415.29	585,318.62	1,550,104.76
(1) 处置或报废		67,752.00	668,618.85	228,415.29	585,318.62	1,550,104.76
4. 期末余额	357,182,193.41	39,368,895.07	12,838,037.42	7,679,899.89	18,964,289.77	436,033,315.56
二、累计折旧						
1. 期初余额	68,995,141.18	32,509,969.93	12,112,214.00	7,215,085.69	16,868,066.74	137,700,477.54
2. 本期增加金额	5,648,510.99	433,212.21	249,743.02	353,998.37	406,100.63	7,091,565.22
(1) 计提	5,648,510.99	433,212.21	249,743.02	353,998.37	406,100.63	7,091,565.22
3. 本期减少金额		57,314.87	639,653.42	212,963.58	579,137.75	1,489,069.62
(1) 处置或报废		57,314.87	639,653.42	212,963.58	579,137.75	1,489,069.62
4. 期末余额	74,643,652.17	32,885,867.27	11,722,303.60	7,356,120.48	16,695,029.62	143,302,973.14
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	282,538,541.24	6,483,027.80	1,115,733.82	323,779.41	2,269,260.15	292,730,342.42
2. 期初账面价值	288,187,052.23	6,878,842.97	1,310,652.13	693,229.49	2,507,450.43	299,577,227.25

(2) 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
鹤岗路冷库	17,020,430.03	17,020,430.03			

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 的房屋及建筑物	2,675,809.38	无法办出产证

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

在建工程

(1) 在建工程情况

□适用 √不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	3,621,556.64	143,455,236.99	147,076,793.63
2. 本期增加金额		832,351.45	832,351.45
— 新增租赁		832,351.45	832,351.45
3. 本期减少金额			
— 处置			
4. 期末余额	3,621,556.64	144,287,588.44	147,909,145.08
二、累计折旧			
1. 期初余额	762,432.97	74,413,166.83	75,175,599.80
2. 本期增加金额	95,304.12	8,896,539.16	8,991,843.28
(1) 计提	95,304.12	8,896,539.16	8,991,843.28
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	857,737.09	83,309,705.99	84,167,443.08
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			

(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,763,819.55	60,977,882.45	63,741,702.00
2. 期初账面价值	2,859,123.67	69,042,070.16	71,901,193.83

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	431,439,354.96	9,344,113.08	440,783,468.04
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	431,439,354.96	9,344,113.08	440,783,468.04
二、累计摊销			
1. 期初余额	20,555,720.47	9,344,113.08	29,899,833.55
2. 本期增加金额	3,316,312.53		3,316,312.53
(1) 计提	3,316,312.53		3,316,312.53
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	23,872,033.00	9,344,113.08	33,216,146.08
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	407,567,321.96		407,567,321.96
2. 期初账面价值	410,883,634.49		410,883,634.49

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0.00%

(2) 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	635,276.79	历史原因未取得权属证书

(4) 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

对收购上海农工商旺都物业管理有限公司时形成的商誉

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

(7) 商誉减值测试的影响

经商誉减值测试，公司收购上海农工商旺都物业管理有限公司所形成的商誉，截至 2025 年 6 月 30 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁房屋改造及装修费	7,226,432.01		1,895,616.61		5,330,815.40
营销设施建造费	23,307,440.68	44,786.25	123,322.26		23,228,904.67
其他	29,661,458.33		2,093,749.98		27,567,708.35
合计	60,195,331.02	44,786.25	4,112,688.85		56,127,428.42

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	990,430,779.21	247,597,030.85	994,432,405.87	248,597,437.52
内部交易未实现利润	696,196,770.04	174,049,192.51	758,784,265.48	189,696,066.37
可抵扣亏损				
租赁负债	76,320,742.11	19,049,748.94	69,832,237.44	17,427,622.77

其他	393,477,946.61	98,369,486.66	393,477,946.61	98,369,486.66
合计	2,156,426,237.97	539,065,458.96	2,216,526,855.40	554,090,613.32

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入合同取得成本的佣金支出	9,203,765.68	2,301,630.17	9,203,765.68	2,301,630.17
剩余股权按公允价值重估利得	267,957,622.68	66,989,405.67	272,700,574.28	68,175,143.57
使用权资产	91,798,890.56	22,914,786.86	71,901,193.83	17,940,362.68
其他	50,236,917.74	12,559,229.43	50,236,917.74	12,559,229.43
合计	419,197,196.66	104,765,052.13	404,042,451.53	100,976,365.85

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	39,654,759.14	499,410,699.82	34,831,208.97	519,259,404.35
递延所得税负债	39,654,759.14	65,110,292.99	34,831,208.97	66,145,156.88

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,347,442,634.33	3,303,876,000.58
可抵扣亏损	5,258,222,148.50	4,467,284,172.05
合计	8,605,664,782.83	7,771,160,172.63

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年	565,734,888.27	627,863,203.64	
2026年	518,803,873.29	657,315,521.46	
2027年	929,098,082.84	772,418,268.49	
2028年	914,186,492.79	1,027,948,587.22	
2029年	1,612,981,438.63	1,381,738,591.24	
2030年	717,417,372.68		
合计	5,258,222,148.50	4,467,284,172.05	/

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

30、其他非流动资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
住宅物业保修金	74,170,392.28		74,170,392.28	74,170,392.28		74,170,392.28
合计	74,170,392.28		74,170,392.28	74,170,392.28		74,170,392.28

其他说明：

注：期末住宅物业保修金主要为根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19号）的规定，下属子公司农工商房地产集团舟山置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、金华光明房地产投资有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计7,417.04万元，可在8年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	339,152,605.55	339,152,605.55	其他	详见受限说明	297,524,008.21	297,524,008.21	其他	详见受限说明
应收票据								
存货	21,580,131,657.96	20,838,514,922.53	抵押	借款抵押	22,868,370,615.20	21,991,511,431.78	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	85,741,700.61	85,741,700.61	抵押	借款抵押	101,834,232.33	87,590,156.42	抵押	借款抵押
无形资产								
其中：数据资源								
合计	22,005,025,964.12	21,263,409,228.69	/	/	23,267,728,855.74	22,376,625,596.41	/	/

其他说明：

其中用于售房款监管及按揭贷款担保、冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
履约保证金	12,496,130.00	10,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		
贷款及按揭贷款担保等保证金	5,549,167.94	5,805,518.25
售房款监管户	52,925,631.90	25,980,174.73
冻结资金	268,181,675.71	255,738,315.23
合计	339,152,605.55	297,524,008.21

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	20,000,000.00	20,019,555.56
保证借款	264,000,000.00	238,211,797.23
抵押+保证借款	40,000,000.00	20,018,944.44
合计	324,000,000.00	278,250,297.23

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

33、交易性金融负债

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

34、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

35、应付票据

□ 适用 √ 不适用

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	6,412,767,706.34	6,445,766,326.80
材料款、货款	112,581,387.97	274,210,303.38
其他	215,910,256.49	341,454,994.63
合计	6,741,259,350.80	7,061,431,624.81

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付款	940,015,074.23	未到结算期
合计	940,015,074.23	/

其他说明：
☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1) 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	8,632,746.46	7,703,669.69
预收其他款项	2,271,028.57	2,554,904.42
合计	10,903,775.03	10,258,574.11

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1) 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,526,214,271.22	3,515,085,383.30
预收工程款	372,999,850.12	373,132,231.80
预收其他款项	61,940,215.48	69,378,067.06
合计	2,961,154,336.82	3,957,595,682.16

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☒适用 ☐不适用
重要项目年末预收房款列示如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
川沙新镇六灶社区保障房项目	827,843,974.90	1,825,849,584.39	已竣工	96.39%
光明星城	742,196,884.77	745,717,075.14	2026 年 12 月	61.53%
大团镇 15-05 地块征收安置房项目	317,967,200.10	317,967,200.10	已竣工	90.82%

明丰湖滨花园	161,555,754.29	161,555,754.29	待定	45.86%
惠南项目	57,804,257.57	57,804,257.57	2026年11月	14.24%
118街坊B3-1地块二期	51,084,958.10	82,463,546.55	已竣工	80.42%
宜兴·英伦尊邸	44,051,086.63	45,210,082.63	已竣工	79.82%
艺树家	29,945,455.96	25,605,295.42	已竣工	19.52%
三林03-03地块	29,387,936.79	0.00	已竣工	31.23%
苏州光樾华庭	27,635,920.18	33,130,915.60	已竣工	71.18%
光明·璟宸苑	26,755,499.75	16,428,138.30	已竣工	87.54%
梦想城	22,513,167.91	64,480,026.52	已竣工	52.36%
青溪华府	20,930,621.76	3,135,073.30	已竣工	61.89%
其他	166,541,552.51	135,738,433.49		
合计	2,526,214,271.22	3,515,085,383.30		

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	53,530,733.56	107,687,626.79	140,050,667.90	21,167,692.45
二、离职后福利-设定提存计划	22,875.25	20,632,552.60	20,600,411.06	55,016.79
三、辞退福利	284,382.85	1,862,662.73	2,147,045.58	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		932,803.65	932,803.65	
合计	53,837,991.66	131,115,645.77	163,730,928.19	21,222,709.24

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	51,501,081.51	82,894,109.09	115,036,481.37	19,358,709.23
二、职工福利费	340,403.50	3,916,709.50	4,167,007.99	90,105.01
三、社会保险费	17,642.52	8,810,968.23	8,790,896.03	37,714.72
其中：医疗保险费	16,739.00	8,426,864.47	8,408,954.38	34,649.09
工伤保险费	903.52	384,103.76	381,941.65	3,065.63
生育保险费				
四、住房公积金	1,414.81	10,440,850.77	10,424,942.44	17,323.14
五、工会经费和职工教育经费	1,573,556.22	1,376,633.35	1,321,997.22	1,628,192.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	96,635.00	248,355.85	309,342.85	35,648.00
合计	53,530,733.56	107,687,626.79	140,050,667.90	21,167,692.45

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	20,421.59	15,043,735.73	15,012,686.44	51,470.88
2、失业保险费	2,453.66	482,034.55	480,942.30	3,545.91
3、企业年金缴费		5,106,782.32	5,106,782.32	
合计	22,875.25	20,632,552.60	20,600,411.06	55,016.79

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	116,154,288.94	80,580,657.02
企业所得税	117,677,783.36	162,351,287.24
个人所得税	3,538,065.43	2,237,506.07
城市维护建设税	6,722,160.74	7,534,161.97
房产税	3,924,034.43	6,645,837.15
土地增值税	199,396,772.86	302,406,566.11
教育费附加	4,702,990.09	5,499,054.67
土地使用税	6,411,212.53	9,990,640.13
其他	398,193.60	762,816.12
合计	458,925,501.98	578,008,526.48

41、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	40,203,052.73	67,507,834.30
其他应付款	4,094,335,062.26	4,272,803,506.14
合计	4,134,538,114.99	4,340,311,340.44

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	16,000,099.70	16,000,099.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
上海欣影置业有限公司	18,660,000.00	18,660,000.00

江苏长顺地产开发有限公司		9,243,699.57
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
上海贵启投资咨询有限公司		3,172,840.00
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
个人股东		14,888,242.00
合计	40,203,052.73	67,507,834.30

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

其他说明：存在超过1年未支付的应付股利，是由于股东尚未领取，如历史股改中部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致。

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业往来款	3,325,158,163.12	3,621,205,289.38
回迁安置款、动迁补偿款等	117,977,337.89	101,945,424.13
代收代付款	156,517,160.81	102,367,665.08
保证金、押金	73,232,888.24	93,601,328.78
其他	421,449,512.20	353,683,798.77
合计	4,094,335,062.26	4,272,803,506.14

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	885,705,882.36	未到偿付期
上海飘鹰房地产开发有限公司	320,257,775.29	
郑州开元房地产有限公司	241,662,521.85	
合计	1,447,626,179.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,504,616,968.77	2,538,478,495.33
1年内到期的应付债券	1,367,578,246.61	1,325,693,835.63
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	26,934,345.79	19,286,402.23
1年内到期的长期应付职工薪酬	131,191.45	129,076.64
合计	2,899,260,752.62	3,883,587,809.83

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税	208,837,977.73	309,998,734.41
合计	208,837,977.73	309,998,734.41

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
信用借款		
抵押借款		
保证借款	6,835,292,500.00	7,223,205,000.00
抵押+保证借款	6,805,368,973.77	5,060,970,953.77
委托+信用借款	9,690,000,000.00	9,690,000,000.00
合计	23,330,661,473.77	21,974,175,953.77

其他说明

□适用 √不适用

46、应付债券**(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
23 明债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
24 明债 01	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN001	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN002	500,000,000.00	500,000,000.00
24 明债 03	400,000,000.00	400,000,000.00
24 光明房产 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
24 光明房产 MTN004	700,000,000.00	700,000,000.00
24 光明房产 MTN005	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN006	500,000,000.00	500,000,000.00
24 光明房产 MTN007	800,000,000.00	800,000,000.00
24 光明房产 MTN008	600,000,000.00	600,000,000.00

合计	6,600,000,000.00	6,600,000,000.00
----	------------------	------------------

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 光明房产 MTN001（注 1）	100.00	4.50	2022/8/3	3 年	400,000,000.00	0.00		8,926,027.40			0.00	否
22 光明房产 MTN002（注 2）	100.00	5.50	2022/11/9	3 年	800,000,000.00	0.00		21,819,178.08			0.00	否
23 明债 01（注 3）	100.00	4.30	2023/11/24	2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00		10,661,643.84			500,000,000.00	否
24 明债 01（注 4）	100.00	3.20	2024/1/31	2+1 年	600,000,000.00	600,000,000.00		9,521,095.89			600,000,000.00	否
24 光明房产 MTN001（注 5）	100.00	3.00	2024/2/21	2+1 年	600,000,000.00	600,000,000.00		8,926,027.40			600,000,000.00	否
24 光明房产 MTN002（注 6）	100.00	3.60	2024/3/6	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		8,926,027.40			500,000,000.00	否
24 明债 03（注 7）	100.00	3.60	2024/3/19	3+2 年	400,000,000.00	400,000,000.00		7,140,821.92			400,000,000.00	否
24 光明房产 MTN003（注 8）	100.00	3.57	2024/4/1	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00		14,162,630.14			800,000,000.00	否
24 光明房产 MTN004（注 9）	100.00	2.53	2024/7/8	2+1 年	700,000,000.00	700,000,000.00		8,782,219.18			700,000,000.00	否
24 光明房产 MTN005（注 10）	100.00	2.55	2024/8/5	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		7,587,123.29			600,000,000.00	否
24 光明房产 MTN006（注 11）	100.00	2.86	2024/9/11	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		7,091,232.88			500,000,000.00	否
24 光明房产 MTN007（注 12）	100.00	3.80	2024/10/11	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00		15,075,068.49			800,000,000.00	否
24 光明房产 MTN008（注 13）	100.00	3.84	2024/10/28	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		11,425,315.07			600,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	7,800,000,000.00	6,600,000,000.00		140,044,410.98			6,600,000,000.00	/

注 1：本公司于 2022 年 8 月 3 日发行了面值为人民币 400,000,000.00 元的中期票据（债券简称：22 光明房产 MTN001），票面利率为 4.50%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 2：本公司于 2022 年 11 月 9 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券简称：22 光明房产 MTN002），票面利率为 5.50%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 3：本公司于 2023 年 11 月 24 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的公司债（债券简称：23 明债 01），票面利率为 4.30%，利息按年支付，期限为 2+1 年。

注 4：本公司于 2024 年 1 月 31 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的公司债（债券简称：24 明债 01），票面利率为 3.20%，利息按年支付，期限为 2+1 年。

注 5：本公司于 2024 年 2 月 21 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN001），票面利率为 3.00%，利息按年支付，期限为 2+1 年。

注 6：本公司于 2024 年 3 月 6 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN002），票面利率为 3.60%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 7：本公司于 2024 年 3 月 19 日发行了面值为人民币 400,000,000.00 元的公司债（债券简称：24 明债 03），票面利率为 3.60%，利息按年支付，期限为 3+2 年。

注 8：本公司于 2024 年 4 月 1 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN003），票面利率为 3.57%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 9：本公司于 2024 年 7 月 8 日发行了面值为人民币 700,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN004），票面利率为 2.53%，利息按年支付，期限为 2+1 年。

注 10：本公司于 2024 年 8 月 5 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN005），票面利率为 2.55%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 11：本公司于 2024 年 9 月 11 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN006），票面利率为 2.86%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 12：本公司于 2024 年 10 月 11 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN007），票面利率为 3.80%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 13：本公司于 2024 年 10 月 28 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（债券简称：24 光明房产 MTN008），票面利率为 3.84%，利息按年支付，期限为 3 年。

(3) 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	86,906,708.10	91,610,273.47
减：未确认的融资费用	-13,345,740.62	-9,564,768.27
重分类至一年内到期的非流动负债	-26,934,345.79	-19,286,402.23
合计	46,626,621.69	62,759,102.97

48、长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	47,044.26	101,326.10
三、其他长期福利		
合计	47,044.26	101,326.10

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明
√适用 □不适用

项目	2025 年 1-6 月
年折现率	4.20%
计入当期损益的成本	
其中，将在下一年度支付的福利	131,191.45

其他说明：
□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
业主赔偿准备	4,283,453.74	4,384,002.04	预计赔偿损失
合计	4,283,453.74	4,384,002.04	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
业主赔偿准备	4,384,002.04		100,548.30	4,283,453.74
合计	4,384,002.04		100,548.30	4,283,453.74

51、递延收益

递延收益情况
√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

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

其他说明：
√适用 □不适用

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
安置房补贴	24,196,863.75					24,196,863.75	与资产相关
合计	24,196,863.75					24,196,863.75	

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
住房周转金	16,324,447.65	16,321,986.71
合计	16,324,447.65	16,321,986.71

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,236,351,808.33			1,236,351,808.33
其他资本公积	35,455,048.07			35,455,048.07
合计	1,271,806,856.40			1,271,806,856.40

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-21,614,057.05							-21,614,057.05
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-21,614,057.05							-21,614,057.05
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-21,614,057.05							-21,614,057.05

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	968,207,187.74			968,207,187.74
任意盈余公积	33,057,608.61			33,057,608.61
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,001,264,796.35			1,001,264,796.35

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	5,352,971,900.82	6,449,307,764.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,352,971,900.82	6,449,307,764.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-397,796,091.34	-948,363,503.93
减：提取法定盈余公积		136,829,176.29
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		11,143,183.72
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,955,175,809.48	5,352,971,900.82

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,758,734,035.94	2,543,154,352.39	2,982,700,142.62	2,589,976,606.44
其他业务	49,678,620.47	58,099,375.41	74,024,703.44	74,157,182.07
合计	2,808,412,656.41	2,601,253,727.80	3,056,724,846.06	2,664,133,788.51

其他说明：

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	2,760,144,217.15	2,984,640,282.09
租赁收入	48,268,439.26	72,084,563.97
合计	2,808,412,656.41	3,056,724,846.06

前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期调整的收入：无

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按经营地区分类		
华东地区	2,656,253,858.72	2,461,507,823.71
华中地区	34,518,300.96	28,953,872.84
西南地区	117,640,496.73	110,792,031.25
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认	2,406,043,046.09	2,267,117,232.69
在某一时段内确认	402,369,610.32	334,136,495.11
合计	2,808,412,656.41	2,601,253,727.80

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

于2025年6月30日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币611,746.83万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,510,506.51	7,866,045.21
教育费附加	2,182,755.84	6,843,644.86
房产税	7,127,865.27	8,796,097.12

土地使用税	2,522,062.58	3,375,446.71
车船使用税	1,140.00	9,012.33
印花税	1,955,979.70	2,452,806.01
土地增值税	4,333,008.80	-97,622,349.82
其他	153,855.47	186,181.87
合计	20,787,174.17	-68,093,115.71

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	3,929,221.57	8,663,733.02
物业管理费等	2,597,793.83	2,678,284.09
营销及企划费	37,688,661.42	37,851,969.51
折旧摊销费	1,838,559.28	5,132,911.75
其他	8,901,666.85	26,276,023.73
合计	54,955,902.95	80,602,922.10

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	98,348,126.43	130,620,577.04
行政费用	16,736,035.07	23,183,583.95
折旧摊销费	18,536,859.03	16,185,501.59
其他	34,193,714.65	28,117,479.88
合计	167,814,735.18	198,107,142.46

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	344,233,117.36	454,075,586.58
其中：租赁负债利息费用	1,936,594.28	2,870,111.40
减：利息收入	19,821,889.23	148,303,674.54
汇兑损益	8,395.74	58,241.01
减：汇兑收益		50,561.35
手续费	6,067,099.14	9,231,804.96
合计	330,486,723.01	315,011,396.66

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,981,770.51	3,042,421.29
进项税加计抵减	5,961.60	136,582.02
代扣个人所得税手续费	90,771.88	156,283.99
合计	4,078,503.99	3,335,287.30

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	3,619,000.00	2,470,083.34	与收益相关
其他小额政府补助	362,770.51	572,337.95	与收益相关
合计	3,981,770.51	3,042,421.29	

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,509,205.68	18,222,182.90
处置长期股权投资产生的投资收益		32,713,570.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
向合联营企业收取的净利息收入		2,373,990.17
其他	-14,018,366.38	-3,443,996.71
合计	-12,509,160.70	49,865,746.81

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	6,022,158.45	19,243,351.32

其他应收款坏账损失	-395,151.63	18,851,854.11
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	5,627,006.82	38,095,205.43

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	291,704.21	257,674.71
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	291,704.21	257,674.71

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	199,861.97	85,073,363.27
合计	199,861.97	85,073,363.27

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		32,309.53	
其中：固定资产处置利得		32,309.53	
政府补助		1,396,376.30	
罚款及违约补偿收入	885,661.94	1,565,104.88	885,661.94
其他	461,095.41	34,782,276.80	461,095.41
合计	1,346,757.35	37,776,067.51	1,346,757.35

其他说明：

√适用 □不适用

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金		1,345,299.00	与收益相关
项目补偿款		51,077.30	与收益相关
合计		1,396,376.30	

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	24,007.62	115,997.29	24,007.62
其中：固定资产处置损失	24,007.62	115,997.29	24,007.62
对外捐赠	558,000.00	60,000.00	558,000.00
赔偿、补偿、罚款等支出	2,828,225.63	1,029,427.85	2,828,225.63
其他	217,914.75	2,902,519.36	217,914.75
合计	3,628,148.00	4,107,944.50	3,628,148.00

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,739,035.22	78,454,753.92
递延所得税费用	18,813,840.65	-18,133,604.78
合计	37,552,875.87	60,321,149.14

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-371,479,081.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	-92,869,770.37
子公司适用不同税率的影响	-142,343.92
调整以前期间所得税的影响	36,829,700.71
非应税收入的影响	-6,658,537.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,908,278.42
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	102,302,105.65
所得税费用	37,552,875.87

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57、其他综合收益

78、现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	935,188,992.95	565,453,098.72
银行存款利息（自有资金产生利息）	18,476,890.66	33,550,182.32
其他企业日常经营收入	47,246,704.67	36,426,116.50
收到保证金、售房监管资金等		12,899,094.13
政府补助	4,145,352.72	1,830,855.58
合计	1,005,057,941.00	650,159,347.25

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	256,098,126.03	1,350,969,913.28
费用性支出	195,152,818.21	219,229,601.67
支付保证金、售房监管资金等	92,699,742.62	
其他企业日常经营支出	57,566,244.58	119,166,960.02
合计	601,516,931.44	1,689,366,474.97

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	73,901,252.28	114,403,231.23
土地收储收入		85,912,025.00
处置子公司收回的现金净额		45,969,998.81
合计	73,901,252.28	246,285,255.04

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	69,816,790.46	
西郊物流园购建		70,283,093.85
合计	69,816,790.46	70,283,093.85

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	73,901,252.28	114,403,231.23
合计	73,901,252.28	114,403,231.23

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	69,816,790.46	
合计	69,816,790.46	

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租赁所支付的现金	21,219,555.87	16,945,011.12
发生筹资费用所支付的现金	179,896,886.82	9,632,244.32
归还子公司少数股东资本金	24,500,000.00	
合计	225,616,442.69	26,577,255.44

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	278,250,297.23	136,000,000.00		90,000,000.00	250,297.23	324,000,000.00
长期借款（含一年内到期）	24,512,654,449.10	2,531,521,000.00	40,674,588.77	2,182,184,850.00	67,386,745.33	24,835,278,442.54
应付债券（含短期应付债券、一年内到期）	7,925,693,835.63		140,044,410.98		98,160,000.00	7,967,578,246.61
租赁负债（含一年内到期）	82,045,505.20		12,735,018.15	21,219,555.87		73,560,967.48
应付股利	67,507,834.30		9,015,023.23	36,319,804.80		40,203,052.73
合计	32,866,151,921.46	2,667,521,000.00	202,469,041.13	2,329,724,210.67	165,797,042.56	33,240,620,709.36

(4) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-409,031,956.93	16,936,963.43
加：资产减值准备	-291,704.21	-257,674.71
信用减值损失	-5,627,006.82	-38,095,205.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,645,350.02	20,919,205.18
使用权资产摊销	8,991,843.28	11,374,166.80
无形资产摊销	3,316,312.53	6,152,298.13
长期待摊费用摊销	4,112,688.85	7,034,045.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-175,854.35	-84,989,675.51
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	344,233,117.36	454,075,586.58
投资损失（收益以“-”号填列）	12,509,160.70	-49,865,746.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	19,848,704.53	1,067,038.98
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,034,863.89	-93,716,121.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,612,516,533.17	1,068,298,544.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-61,737,309.23	-1,555,890,991.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,312,643,590.09	-1,945,660,518.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	223,631,424.92	-2,182,618,083.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,656,206,781.06	5,064,346,088.13
减：现金的期初余额	4,865,231,515.47	6,161,849,072.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-209,024,734.41	-1,097,502,983.99

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,656,206,781.06	4,865,231,515.47
其中：库存现金	111,915.95	109,546.91
可随时用于支付的银行存款	4,650,940,688.24	4,861,855,349.17
可随时用于支付的其他货币资金	5,154,176.87	3,266,619.39
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,656,206,781.06	4,865,231,515.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
使用范围受限的银行存款和其他货币资金	339,152,605.55	297,524,008.21	使用范围受限
合计	339,152,605.55	297,524,008.21	/

其他说明：

√适用 □不适用

(7) 供应商融资安排：

① 供应商融资安排的条款和条件

本公司合并报表范围内的控股的子公司（以下简称“初始债务人”）通过保理商为供应商提供反向保理服务，供应商将其对初始债务人享有的应收账款转让给保理商，供应商从保理商处获得保理款，初始债务人终止对相关供应商应付账款的确认，同时形成对保理商的负债。保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予受托人设立的资产支持计划。在资产支持计划设立前，本公司向保理商确认作为共同债务人与初始债务人共同对应收账款债权承担到期付款义务；在资产支持计划设立后，鉴于该等应收账款债权已由保理商转让予资产支持计划，本公司确认作为共同债务人与初始债务人就该等应收账款债权共同向资产支持计划承担到期付款义务。

② 属于供应商融资安排的金融负债的有关信息

单位：元

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

③ 付款到期日的区间

不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款期为自收到发票后的 30 天至 90 天。在供应商融资安排情况下, 本公司的子公司会在融资提供方自资产支持计划的设立日起不超过 365 天向融资提供方付款。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

☐ 适用 ☒ 不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金			527,898.23
其中: 美元			
欧元			
港币	578,867.51	0.91195	527,898.23
应收账款			
其中: 美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中: 美元			
欧元			
港币			

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

☐ 适用 ☒ 不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	1,936,594.28	2,870,111.40
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	1,305,491.81	2,041,430.00
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中: 售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	22,570,644.04	19,058,058.24
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额22,570,644.04（单位：元币种：人民币）

（2）作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	48,268,439.26	
合计	48,268,439.26	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	137,334,755.57	142,016,063.60
第二年	118,554,856.12	119,529,855.60
第三年	103,671,475.07	99,704,480.12
第四年	76,057,090.56	79,481,318.58
第五年	30,922,413.82	30,278,005.15
五年后未折现租赁收款额总额	42,582,389.82	43,276,893.21

（3）作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

本期清算子公司

(1) 本期清算子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再成为 子公司的原因
1	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	杭州	房地产	73.00	73.00	注销

(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

单位：元 币种：人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	216,941.59

6、其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
农工商房地产(集团)有限公司	上海	112,000.00	上海	实业投资、房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	6,200.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	2,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	2,100.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	8,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	3,000.00	上海	实业投资、自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	昆山	10,000.00	昆山	房地产		85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	1,600.00	上海	建筑装饰工程		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	22,000.00	上海	工程施工		100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	600.00	上海	劳务分包		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业(集团)有限公司	上海	26,042.14	上海	投资管理、房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海华蓬商业管理有限公司	上海	200.00	上海	房屋租赁、房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	8,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	HKD100	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商物业经营管理有限公司	上海	136.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	3,000.00	上海	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	500.00	郑州	商业管理咨询		100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	10,000.00	郑州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海汇琪置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产		60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	10,000.00	上海	实业投资		100.00	同一控制下的企业合并

南通农房虹阳置业有限公司	南通	5,000.00	南通	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	10,000.00	舟山	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	1,000.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	25,800.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产		45.09	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	绍兴	10,000.00	绍兴	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴	10,000.00	宜兴	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	19,600.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	2,856.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	1,428.60	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴花海生态旅游有限公司	宜兴	100.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	14,286.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	5,000.00	吴江	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	3,000.00	池州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	1,000.00	上海	商业		100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	5,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海银航置业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	上海	30,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳	2,000.00	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	10,000.00	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	8,000.00	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	10,000.00	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	10,000.00	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	5,000.00	上海	实业投资，投资管理等		100.00	同一控制下的企业合并

农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	溧阳	10,000.00	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州	10,000.00	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	上海	20,000.00	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	8,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	10,000.00	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		55.00	投资设立
上海光明明昱置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	10,000.00	金华	房地产		93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	10,000.00	常州	房地产		97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	重庆	房地产		100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	2,450.00	杭州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海临皓置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	2,694.00	上海	商业	100.00	0.00	同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	1,552.31	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏食品交易市场经营管理有限公司	上海	80.00	上海	商业		100.00	投资设立
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	上海	15,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	80.00		投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	10,000.00	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
烟台平土房地产有限公司	山东	6,000.00	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	宜兴	2,000.00	宜兴	房地产	100.00		非同一控制下的企业合并
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	10,000.00	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	10,000.00	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	10,000.00	常州	房地产	57.00		投资设立
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	苏州	10,000.00	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿淼不动产开发有限公司	苏州	4,000.00	苏州	房地产	50.00		投资设立

武汉明利房地产开发有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产	90.00		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	10,000.00	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	100.00	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	500.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海谊都物业管理有限公司	上海	50.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	10,000.00	邯郸	房地产	76.50		非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	5,000.00	无锡	房地产	55.00		非同一控制下的企业合并
常州亿泰房地产开发有限公司（注1）	常州	10,000.00	常州	房地产	47.50		非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	3,000.00	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司（注2）	郑州	10,000.00	郑州	房地产	50.00		投资设立
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	上海	10,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
常州天宸房地产开发有限公司（注3）	常州	10,000.00	常州	房地产	34.00		非同一控制下的企业合并
上海志胜置业有限公司	上海	10,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	10,000.00	湖州	房地产		93.00	投资设立
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	10,000.00	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
上海汇郡置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

公司名称	表决权比例（%）	未纳入合并范围的原因
镇江广丰房地产有限公司	55	根据投资协议约定对被投资单位不能实施控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
无锡致弘置业有限公司	51	
杭州润昕置业有限公司	51	
四川雅灿房地产开发有限公司	51	
武汉明泰置业有限公司	51	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	51	
重庆天惠房地产开发有限公司	51	
常州百瑞房地产开发有限公司	51	
成都辰禧置业有限公司	51	
宁波仑茂置业有限公司	51	
宁波骏茂房地产开发有限公司	51	
重庆明悦摩码置业有限公司	51	

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☐适用 ☒不适用

(2) 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	102,539,783.46	87,768,767.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,481,278.59	-9,091,523.85
--其他综合收益		
--综合收益总额	11,481,278.59	-9,091,523.85
联营企业：		
投资账面价值合计	1,691,914,769.08	1,761,276,578.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-23,990,439.29	18,517,970.16
--其他综合收益		
--综合收益总额	-23,990,439.29	18,517,970.16

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

本报告期末无累计未确认投资损失。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关		
与收益相关	3,981,770.51	4,438,797.59
合计	3,981,770.51	4,438,797.59

其他说明：

与收益相关的政府补助：

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
其他小额政府补助	362,770.51	362,770.51	572,337.95	其他收益
政府扶持资金	3,619,000.00	3,619,000.00	2,470,083.34	其他收益
政府扶持资金			1,345,299.00	营业外收入
其他零星补助			51,077.30	营业外收入
合计	3,981,770.51	3,981,770.51	4,438,797.59	/

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

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

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

(一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司制订相关制度以确保对客户进行信用评估和记录，实施了相关管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。本公司定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本公司无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。本公司作为房地产开发集团公司，其行业特点决定最终不会因信用问题给企业造成损失。

财务报告中反映的应收款主要是购房者的购房按揭银行没有放款,对此本公司从多个角度采取风险管理的措施。首先在与客户签订购房合同之前,项目公司及销售代理公司会对客户的信用风险进行评估,协助按揭银行审核客户的相关资信证明资料,对经审核存在信用问题的客户则不与之形成交易,从源头上杜绝信用风险发生。其次对银行尚未放款的应收款,项目公司及销售代理公司全过程跟踪银行放款进度,确保早放,回笼资金。第三对于确实由于银行或客户原因导致银行无法及时放款的,项目公司可采取销售退回方式,并按销售合同收取违约金,以保证公司合法权益。

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

(二) 市场风险

1、 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。基于本公司持续发展及盈利能力的考虑,本公司主要通过严格控制利率水平以控制利率风险,一是通过本公司规模的不断壮大及经营能力的提高,融资渠道的拓展,从而获取低成本的资金;二是借助本公司之母公司光明食品(集团)有限公司所属的财务公司发挥调剂资金的作用,灵活运用融资工具,降低融资成本,提高资金使用效率和效益。

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

2、 汇率风险

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

(三) 流动性风险

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

2、 套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、金融资产转移**(1) 转移方式分类**

□适用 √不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

□适用 √不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

截至本报告期末，公司无持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

本公司截至2025年6月30日其他权益工具投资的账面价值与公允价值之间无重大差异。

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因☐适用 ☒不适用**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**☐适用 ☒不适用**9、 其他**☐适用 ☒不适用**十四、关联方及关联交易****1、 本企业的母公司情况**☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是上海市国资委

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

“十、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☒适用 ☐不适用

“十、在其他主体中的权益”。

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

☒适用 ☐不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
常州明宏置业有限公司	联营企业
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	联营企业
杭州润昕置业有限公司	合营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业
南昌明伯置业有限公司	合营企业
宁波骏茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波明科置业有限公司	合营企业
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营企业
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	联营企业
上海城明置业有限公司	联营企业

四川雅灿房地产开发有限公司	联营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业之子公司
重庆明悦摩码置业有限公司	合营企业
无锡致弘置业有限公司	合营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用**4、其他关联方情况**☒适用 ☐不适用

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品		41,880,572.49	否	1,574,693.62
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	24,954.94			654,797.53
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				638,939.49
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				4,339.00
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	665,086.48			317,760.72
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	11,946.90			9,199,531.55
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	采购商品				1,048,461.26
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	9,174.31			42,326.00
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品				115,340.68
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品				402,997.35
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	采购商品				578.25
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	采购商品				1,981.65
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务		49,784,670.66	否	602,053.20
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	6,029,955.24			1,519,912.46
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				93,760.38
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务				1,016.04
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				3,781,415.62
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	11,725,060.13			2,641,818.96
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	1,345.28			203,773.58
光明乳业股份有限公司及其下属公司	接受劳务				3,513.20
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				19,047.62
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	2,356,357.23			31,834.86
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	接受劳务	21,107.71			
光明食品(集团)有限公司	接受劳务	43,471.72			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	出售商品		16,407.64
光明食品国际有限公司及其下属公司	出售商品		10,214.49
光明乳业股份有限公司及其下属公司	出售商品		50,803.69
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	出售商品		10,235,585.88

农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		7,812,765.05
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	18,711.51	96,088.06
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	出售商品		1,415.93
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	出售商品	279,513.82	83,870.50
光明食品（集团）有限公司	出售商品		114,699.70
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	出售商品		24,424.78
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	出售商品		209,176.20
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	252,214.95	700,435.95
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		1,096,293.08
光明食品（集团）有限公司	提供劳务	6,452.64	3,648,472.01
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	272,875.60	10,332,372.42
光明食品集团财务有限公司	提供劳务		82,968.40
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		83,157.22
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务		2,101,177.25
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	970,705.99	2,163,922.98
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	204,031.28	4,572,134.79
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		1,519,673.71
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供劳务	109,715,152.29	4,166,036.77
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务		761,622.64
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	249,462.84	681,922.92
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		1,660,361.05
上海水产集团有限公司及其下属公司	提供劳务		557,386.11
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务		77,064.15
上海光明粮油储备管理有限公司	提供劳务		133,515.43
光明食品集团（上海）企业发展有限公司及其下属公司	提供劳务		1,213,904.61
上海海湾国家森林公园有限公司	提供劳务		1,120,175.33
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	提供劳务		348,503.61
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	3,922,935.78	
光明食品产业投资（上海）有限公司及其下属公司	提供劳务	518,866.98	
柳州同鑫房地产开发有限公司	提供劳务	427,256.50	62,598.87
常州明宏置业有限公司	提供劳务	4,488,740.36	584,975.04
宜兴宝明房地产开发有限公司	提供劳务	974,899.58	423,545.88
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	提供劳务	17,436,546.91	23,098,764.97
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务		46,419.39
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务		6,839.62
徐州美君房地产有限公司	提供劳务	233,945.57	
宁波明科置业有限公司	提供劳务	340,197.17	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：
☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明
☐适用 ☒不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
光明食品集团（上海）企业发展有限公司及其下属公司	房屋		776,274.86
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	房屋	514,136.04	
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	房屋	-4,131,506.53	803,934.88

本公司作为承租方：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
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	15,724.77		17,140.00			485,335.25		498,836.39		
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	房屋、车位			17,946,639.39	1,899,244.42		194,067.26		11,828,904.84	2,306,785.25	
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋						56,829.08		60,049.20		
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	房屋								2,071,223.87		

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	76,551,720.00	2023-06-29	2025-09-22	否
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	51,971,360.00	2023-06-29	2025-09-22	否
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	15,111,600.00	2023-06-29	2025-09-29	否
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	9,090,480.00	2023-06-29	2025-09-29	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	487,000,000.00	2021-12-24	2026-12-24	否
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2022-05-09	2027-05-09	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022-10-28	2027-10-28	否
光明食品（集团）有限公司	511,000,000.00	2022-11-08	2027-11-08	否
光明食品（集团）有限公司	600,000,000.00	2023-08-10	2028-08-10	否
光明食品（集团）有限公司	20,000,000.00	2024-07-19	2034-07-19	否
光明食品（集团）有限公司	100,000,000.00	2024-07-19	2034-07-19	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024-07-19	2034-07-19	否
光明食品（集团）有限公司	380,000,000.00	2024-07-22	2034-07-22	否
光明食品（集团）有限公司	254,000,000.00	2024-09-27	2034-09-27	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司下属公司之供应商将其对本公司下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予受托人华泰资产管理有限公司设立的资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙2号资产支持计划（第1期）”，本公司作为共同债务人承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，直至该等债务获得全部清偿，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。

(5) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2024/4/30	2027/4/30	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/9	2027/5/9	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/15	2027/5/15	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/17	2027/5/17	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/20	2027/5/20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/22	2027/5/22	

光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/24	2027/5/24	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/5/28	2027/5/28	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/6/6	2027/6/6	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/6/7	2027/6/7	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/6/11	2027/6/11	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/6/14	2027/6/14	
光明食品（集团）有限公司	550,000,000.00	2024/6/20	2027/6/20	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2024/6/21	2027/6/21	
光明食品（集团）有限公司	350,000,000.00	2024/6/24	2027/6/24	
光明食品（集团）有限公司	530,000,000.00	2024/7/22	2027/7/22	
光明食品（集团）有限公司	420,000,000.00	2024/9/3	2027/9/3	
光明食品（集团）有限公司	1,240,000,000.00	2024/12/30	2027/12/30	
光明食品集团财务有限公司	500,000.00	2021/12/3	2025/12/15	
光明食品集团财务有限公司	16,440,000.00	2021/12/3	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2025/12/5	
光明食品集团财务有限公司	50,067,586.20	2022/1/14	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	16,800,000.00	2024/6/21	2027/1/5	
光明食品集团财务有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5	
上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	

向关联方支付资金占用费

关联方	本期金额	上期金额
光明食品（集团）有限公司	150,202,347.22	117,290,778.00
光明食品集团财务有限公司	11,365,917.26	14,258,079.34
上海花卉园艺（集团）有限公司	4,014,111.12	
上海鲜花港企业发展有限公司		464,000.00

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	501,333,428.83	按实际占用起	按实际归还止	非经营性拆借流动资金，股东间按股权比例同比例拆借，截至期末披露金额尚未归还
南昌明伯置业有限公司	274,018,701.79	按实际占用起	按实际归还止	
武汉明泰置业有限公司	243,238,819.43	按实际占用起	按实际归还止	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	258,120,000.00	按实际占用起	按实际归还止	
镇江联启房地产开发有限公司	227,302,999.00	按实际占用起	按实际归还止	
上海城明置业有限公司	117,233,280.83	按实际占用起	按实际归还止	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	117,816,266.65	按实际占用起	按实际归还止	
四川雅灿房地产开发有限公司	122,334,375.46	按实际占用起	按实际归还止	
镇江广丰房地产有限公司	96,397,097.50	按实际占用起	按实际归还止	

杭州润昕置业有限公司	101,643,449.90	按实际占用起	按实际归还止
长沙碧明房地产开发有限公司	79,730,359.56	按实际占用起	按实际归还止
重庆明悦摩码置业有限公司	52,091,816.33	按实际占用起	按实际归还止

向关联方收取资金占用费

关联方	本期金额	上期金额
柳州同鑫房地产开发有限公司		154,328.64

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	182.43	186.75

(8) 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	光明食品集团财务有限公司	1,691,517,437.15		2,253,762,495.40	
应收账款	常州百俊房地产开发有限公司	98,698.29	43,609.49	98,698.29	43,609.49
应收账款	常州百瑞房地产开发有限公司			43,393.11	43,393.11
应收账款	常州明宏置业有限公司	6,465,203.54	315,076.69	1,992,225.21	315,076.69
应收账款	成都光明乳业有限公司	22,400.00		22,400.00	
应收账款	光明食品国际贸易（上海）有限公司	13,460.32	1,346.03	13,460.32	1,346.03
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	2,815,991.63		2,815,991.63	
应收账款	柳州同鑫房地产开发有限公司	479,363.83	5,500.00	2,481,592.28	5,500.00
应收账款	宁波骏茂房地产开发有限公司	135,370.36		135,370.36	
应收账款	宁波明科置业有限公司	360,609.00			
应收账款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司			2,607,718.91	328,973.60
应收账款	农工商超市集团句容有限公司			7,983,108.43	5,425,389.61
应收账款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	8,789,297.68	58,128.60	11,306,991.39	58,128.60
应收账款	上海艾易餐饮服务有限公司	52,354.15		15,224.71	
应收账款	上海光明生活服务集团有限公司	70,500.00		282,626.59	
应收账款	上海光明真如置业有限公司	0.70		30,000.70	
应收账款	上海海博西郊物流有限公司	877,870.98		359,004.00	
应收账款	上海华仕物业管理有限公司			195,000.00	
应收账款	上海金牛经济发展有限公司	759,419.70			
应收账款	上海良友金伴便利连锁有限公司	41,872.00	1,088.00	50,610.00	1,088.00
应收账款	上海牛奶（集团）有限公司	3,624,798.30	173,639.92	6,541,770.90	173,639.92
应收账款	上海市军天湖农场有限公司			863,501.00	
应收账款	上海振兴粮油有限公司			880.00	

应收账款	徐州美君房地产有限公司	2,044,128.74		1,451,516.66	
应收账款	宜兴宝明房地产开发有限公司	12,662,973.01	1,271,881.05	12,013,218.15	1,271,881.05
应收账款	镇江联启房地产开发有限公司	2,844,361.00	2,236,776.40	2,844,361.00	2,236,776.40
应收账款	郑州光明乳业有限公司			38,178.22	
预付款项	上海金牛经济发展有限公司	1,969,105.66		882,574.22	
预付款项	上海金牛经济发展有限公司武汉分公司	492,317.66		488,994.81	
其他应收款	常州百瑞房地产开发有限公司	743,206.95			
其他应收款	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	146,487,329.58		148,482,721.59	
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	69,302,884.50		69,911,250.41	
其他应收款	南昌明伯置业有限公司	140,084,062.88		142,893,915.06	
其他应收款	农工商超市（集团）有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	133,168,050.20	30,367,361.38	139,918,674.39	30,367,361.38
其他应收款	上海城明置业有限公司	112,316,471.65		143,316,471.65	
其他应收款	上海良友（集团）有限公司	1,356,667.00		1,356,667.00	
其他应收款	四川雅灿房地产开发有限公司	31,404,898.88		35,549,679.78	
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	137,392,023.48		157,872,023.48	
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	339,331,111.67		343,106,871.67	
其他应收款	宜兴宝明房地产开发有限公司	15,745,000.67		13,690,821.89	
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	37,659,880.61		37,232,469.94	
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	6,777,224.85		19,247,161.02	
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	129,105,881.37		133,917,668.60	
其他应收款	重庆明悦摩码置业有限公司	13,799.95		14,525.95	

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	常州百俊房地产开发有限公司	16,644,821.74	16,644,821.74
应付账款	光明食品（集团）有限公司		173,902,184.46
应付账款	光明食品（集团）有限公司上海菁英人才咨询管理分公司	6,400.00	800.00
应付账款	上海艾易餐饮服务有限公司	427,478.30	236,352.37
应付账款	上海菜管家电子商务有限公司	6,525.00	510,360.43
应付账款	上海光明生活服务集团有限公司	2,574,335.20	2,913,319.06
应付账款	上海光明随心订电子商务有限公司	54,436.50	
应付账款	上海华仕物业管理有限公司		1,794,411.60
应付账款	上海金牛经济发展有限公司	534,000.00	281,498.11
应付账款	上海金牛经济发展有限公司武汉分公司	176,033.00	
应付账款	上海良友（集团）有限公司		5,789,245.77
应付账款	上海旻旺建设工程服务有限公司	320,242.46	2,232,511.56
应付账款	上海农工商绿化有限公司	850,957.66	850,957.66
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司		1,843.10
应付账款	上海飘鹰实业发展有限公司	256,422.68	256,422.68
预收款项	上海光明真如置业有限公司		226,415.09
合同负债	常州百俊房地产开发有限公司	72,200.27	72,200.27
其他应付款	常州百俊房地产开发有限公司	24,999,397.25	24,999,397.25
其他应付款	常州百瑞房地产开发有限公司	44,693,247.87	44,693,247.87
其他应付款	常州明宏置业有限公司	17,598,463.17	17,598,463.17
其他应付款	成都辰禧置业有限公司	37,400,000.00	37,400,000.00

其他应付款	光明食品（集团）有限公司	12,333,279.24	12,333,279.24
其他应付款	南昌明伯置业有限公司	232,687.49	
其他应付款	宁波骏茂房地产开发有限公司	91,800,000.00	91,800,000.00
其他应付款	宁波明科置业有限公司	24,577,818.82	24,577,818.82
其他应付款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	57,064,469.98	126,881,260.44
其他应付款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	885,905,882.36	885,705,882.36
其他应付款	上海好德便利有限公司	5,804.24	5,804.24
其他应付款	上海明悦全胜企业发展有限公司	319,867.74	
其他应付款	上海飘鹰房地产开发有限公司	320,257,775.29	315,134,395.50
其他应付款	上海飘鹰实业发展有限公司	56,713,445.74	56,713,445.74
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	上海正阳定食科技有限公司		2,000.00
其他应付款	无锡致弘置业有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	徐州美君房地产有限公司	122,050,000.00	122,050,000.00
其他应付款	宜兴宝明房地产开发有限公司	51,885,845.53	51,885,845.53
其他应付款	长沙碧明房地产开发有限公司	67,417,244.82	67,061,274.09
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	43,520,400.00	43,520,400.00
其他应付款	重庆天惠房地产开发有限公司	1,659,385.55	1,659,385.55
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
长期借款	光明食品（集团）有限公司	9,490,000,000.00	9,490,000,000.00
长期借款	光明食品集团财务有限公司	510,053,689.65	790,701,793.10
长期借款	上海花卉园艺（集团）有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
租赁负债（含一年内到期）	上海良友（集团）有限公司	68,439,439.91	77,048,314.75

(3) 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

其他

√适用 □不适用

8、资金集中管理

(1) 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

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

(2) 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	1,691,517,437.15		2,253,762,495.40	
合计	1,691,517,437.15		2,253,762,495.40	
其中：因资金集中管				

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
理支取受限的资金				

(3) 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额
短期借款		
一年内到期的非流动负债	13,793,103.45	294,941,206.90
长期借款	10,186,260,586.20	10,185,760,586.20
合计	10,200,053,689.65	10,480,701,793.10

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截至 2025 年 6 月 30 日，公司及下属子公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况。

2、资产负债表日存在的重要承诺

(1) 公司已用于抵押资产的情况

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	100,000,000.00	2023/3/10	2025/8/14	存货	房屋	425,831,939.19
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	118,000,000.00	2023/3/10	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,870,000.00	2023/6/16	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/9/18	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/12/19	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,000,000.00	2024/1/3	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,663,000.00	2024/2/2	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	14,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	存货	土地使用权及在建工程	1,174,017,929.77
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	16,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,460,000.00	2023/11/24	2028/4/19			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2026/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,480,000.00	2023/11/24	2028/4/19			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9			

光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2024/6/20	2028/4/19			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	77,000,000.00	2025/1/3	2028/4/19			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	33,000,000.00	2025/1/3	2028/4/19			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	9,009,000.00	2025/1/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021/12/17	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	25,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2025/12/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022/9/29	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	51,600,000.00	2023/6/7	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2025/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	56,178,000.00	2024/6/4	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2026/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	22,400,000.00	2025/1/3	2025/11/9			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21	存货	房屋	425,700,054.15
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21			

农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2025/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	199,670,000.00	2024/12/25	2027/6/5	存货	土地使用权及在建工程	660,970,829.95
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	132,780,000.00	2024/12/25	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	9,486,000.00	2025/2/12	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	6,324,000.00	2025/2/12	2027/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2026/12/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2026/12/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2025/12/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2025/12/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2026/6/5			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2026/6/5			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2026/8/26	存货	土地使用权及在建工程	10,767,652,466.44
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2029/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2029/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2030/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2025/2/27	2025/8/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	70,000,000.00	2025/2/27	2026/2/26			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	6,840,000.00	2022/9/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	15,200,000.00	2022/12/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,600,000.00	2023/2/2	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,600,000.00	2023/3/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	3,200,000.00	2023/6/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	12,800,000.00	2023/9/14	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/14	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,800,000.00	2024/3/20	2025/7/28			

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	89,860,000.00	2021/9/23	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	27,000,000.00	2021/12/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022/9/21	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022/12/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	29,400,000.00	2023/2/2	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	11,400,000.00	2023/3/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	4,800,000.00	2023/6/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/8/4	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	12,300,000.00	2023/10/13	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/12/13	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,700,000.00	2023/12/20	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2024/1/19	2025/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	6,500,000.00	2024/9/19	2025/7/28			
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2026/12/26	存货	土地使用权及在建工程	511,500,274.94
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2027/6/26			
上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2027/12/26			
上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2028/6/26			
上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2028/12/26			
上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2029/6/26			
上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2029/12/26			
上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2030/6/26			
上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2030/12/26			
上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2031/6/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2031/12/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2032/6/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2032/12/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2033/6/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2033/12/26			
上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2034/6/26			
上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2034/12/26			

上海汇琪置业有限公司	3,500,000.00	2024/7/2	2035/6/26			
上海汇琪置业有限公司	12,500,000.00	2024/7/2	2035/12/26			
上海汇琪置业有限公司	12,500,000.00	2024/7/2	2036/6/26			
上海汇琪置业有限公司	6,500,000.00	2024/7/2	2036/12/26			
上海汇琪置业有限公司	6,000,000.00	2024/8/30	2037/6/26			
上海汇琪置业有限公司	20,000,000.00	2024/8/30	2037/12/26			
上海汇琪置业有限公司	20,000,000.00	2024/8/30	2038/6/26			
上海汇琪置业有限公司	14,350,000.00	2024/8/30	2038/12/26			
上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/10/14	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	3,750,000.00	2025/6/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2025/12/26			
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2026/6/26			
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2026/7/2	固定资产	房屋	63,089,002.83
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2027/1/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2027/7/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2028/1/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2028/7/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2029/1/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2029/7/2			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2030/1/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2030/7/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2031/1/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2031/7/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2032/1/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2032/7/2			
上海汇旭置业有限公司	1,000,000.00	2023/1/3	2033/1/2			
上海汇旭置业有限公司	1,500,000.00	2023/1/3	2033/7/2			

上海汇旭置业有限公司	1, 500, 000. 00	2023/1/3	2034/1/2		
上海汇旭置业有限公司	1, 500, 000. 00	2023/1/3	2034/7/2		
上海汇旭置业有限公司	1, 500, 000. 00	2023/1/3	2035/1/2		
上海汇旭置业有限公司	1, 500, 000. 00	2023/1/3	2035/7/2		
上海汇旭置业有限公司	1, 500, 000. 00	2023/1/3	2036/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2036/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2037/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2037/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2038/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2038/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 000, 000. 00	2023/1/3	2039/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2039/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2040/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2040/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2041/1/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2041/7/2		
上海汇旭置业有限公司	2, 500, 000. 00	2023/1/3	2042/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2042/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2043/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2043/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2044/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2044/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2045/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2045/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2046/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2046/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2047/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2047/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2048/1/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2048/7/2		
上海汇旭置业有限公司	3, 000, 000. 00	2023/1/3	2049/1/2		

上海汇旭置业有限公司	3,000,000.00	2023/1/3	2049/7/2			
上海汇旭置业有限公司	3,000,000.00	2023/1/3	2050/1/2			
上海汇旭置业有限公司	3,000,000.00	2023/1/3	2050/7/2			
上海汇旭置业有限公司	3,000,000.00	2023/1/3	2051/1/2			
上海汇旭置业有限公司	3,500,000.00	2023/1/3	2051/7/2			
上海汇旭置业有限公司	3,500,000.00	2023/1/3	2052/1/2			
上海汇旭置业有限公司	2,500,000.00	2023/1/3	2052/7/2			
上海汇旭置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/3	2052/7/2			
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2025/7/2			
上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2026/1/2			
上海临皓置业有限公司	50,212,758.64	2022/1/11	2026/12/5	存货	土地使用权及在建工程	4,216,110,958.05
上海临皓置业有限公司	49,787,241.36	2022/2/15	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	1,812,758.64	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	125,168,965.52	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	50,067,586.20	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	37,550,689.64	2022/1/13	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	103,240,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	49,668,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	52,950,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	49,656,000.00	2023/5/12	2027/1/5			

上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/8/8	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	128,260,000.00	2024/1/1	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	39,132,341.00	2024/5/11	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/7/18	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	24,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	65,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	19,168,000.00	2025/3/20	2027/1/5		
上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2025/12/5		
上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/11	2025/12/5		
上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/11	2025/12/5		

上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/11	2025/12/5			
上海临皓置业有限公司	100,000,000.00	2022/1/11	2026/6/5			
上海汇郡置业有限公司	354,000.00	2025/1/2	2027/6/21	存货	土地使用权及在建工程	540,811,800.00
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	45,000,000.00	2025/6/11	2029/11/25			
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2024/12/13	2025/12/11	固定资产	房屋	22,652,697.78
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/6	2026/1/5			
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12			

上海农工商房地产置业有限公司	7,950,000.00	2024/7/19	2026/12/21	存货	房屋	532,033,248.16
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2027/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2028/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	26,500,000.00	2024/7/19	2029/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	26,500,000.00	2024/7/19	2030/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	37,100,000.00	2024/7/19	2031/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	37,100,000.00	2024/7/19	2032/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	47,700,000.00	2024/7/19	2033/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	47,700,000.00	2024/7/19	2034/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	58,300,000.00	2024/7/19	2035/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	58,300,000.00	2024/7/19	2036/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	58,300,000.00	2024/7/19	2037/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	45,050,000.00	2024/7/19	2038/12/21			
上海农工商房地产置业有限公司	45,050,000.00	2024/7/19	2039/7/13			
上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2025/12/21			
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25	存货	房屋	1,583,885,421.88
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2031/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2032/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2032/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25			

上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2033/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2034/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2034/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2035/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2035/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2036/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2036/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2037/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2037/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2038/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/8/29		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/2/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/2/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2029/2/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2029/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2030/2/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2030/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2031/2/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2031/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2032/2/9		
上海申宏冷藏储运有限公司	11,500,000.00	2024/8/29	2025/10/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2025/8/24		
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/2/24		

(2) 公司无已用于质押资产的情况

(3) 公司无其他质押情况

3、 本报告期无其他承诺事项

(二)或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

2、 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

其他

☒适用 ☐不适用

(三)本公司为子公司担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2024/7/30	2025/7/29	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25	否

光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2031/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2032/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2032/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2033/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2034/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2034/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2035/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2035/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2036/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2036/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2037/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2037/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2038/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/8/29	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2025/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2029/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2029/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2030/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2030/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2031/2/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2031/8/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2032/2/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	128,700,000.00	2023/5/26	2026/5/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	49,000,000.00	2023/8/28	2026/8/28	否

光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2026/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2026/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2027/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2027/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2028/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2028/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	7,500,000.00	2024/6/28	2029/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2029/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2030/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2030/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2031/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2031/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2032/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2032/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2033/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2033/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	10,000,000.00	2024/6/28	2034/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	9,000,000.00	2024/6/28	2034/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	3,500,000.00	2024/7/2	2035/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	12,500,000.00	2024/7/2	2035/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	12,500,000.00	2024/7/2	2036/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	6,500,000.00	2024/7/2	2036/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	6,000,000.00	2024/8/30	2037/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	20,000,000.00	2024/8/30	2037/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	20,000,000.00	2024/8/30	2038/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	14,350,000.00	2024/8/30	2038/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/10/14	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26	否

[illegible]

[illegible]

[illegible]

光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	3,500,000.00	2023/1/3	2052/1/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	2,500,000.00	2023/1/3	2052/7/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/3	2052/7/2	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	100,000,000.00	2022/1/11	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	50,212,758.64	2022/1/11	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	49,787,241.36	2022/2/15	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	1,812,758.64	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	125,168,965.52	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	50,067,586.20	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	37,550,689.64	2022/1/13	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	103,240,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	49,668,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	52,950,000.00	2023/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	49,656,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否

光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	128,260,000.00	2024/1/1	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	39,132,341.00	2024/5/11	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/7/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	65,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,168,000.00	2025/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2025/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	2,000,000.00	2024/9/11	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	8,000,000.00	2024/9/11	2027/9/11	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2025/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2024/10/10	2027/6/21	否

[illegible]

光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	5,600,000.00	2025/5/8	2028/5/8	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2025/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2025/6/9	2028/6/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	118,000,000.00	2023/3/10	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,870,000.00	2023/6/16	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/9/18	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	2,900,000.00	2023/12/19	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,000,000.00	2024/1/3	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	10,663,000.00	2024/2/2	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	14,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	16,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,460,000.00	2023/11/24	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2026/4/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2026/10/15	否

光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/4/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,480,000.00	2023/11/24	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2024/6/20	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	77,000,000.00	2025/1/3	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	33,000,000.00	2025/1/3	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	9,009,000.00	2025/1/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	22,400,000.00	2025/1/3	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	47,013,750.00	2024/2/7	2026/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	47,013,750.00	2024/2/7	2027/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	56,416,500.00	2024/2/7	2027/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	56,416,500.00	2024/2/7	2028/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	75,222,000.00	2024/2/7	2028/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	75,222,000.00	2024/2/7	2029/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	94,027,500.00	2024/2/7	2029/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	94,027,500.00	2024/2/7	2030/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	47,013,750.00	2024/2/7	2030/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	47,013,750.00	2024/2/7	2031/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	46,073,475.00	2024/2/7	2031/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	44,453,475.00	2024/2/7	2032/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	9,402,750.00	2024/2/7	2025/7/31	否
光明房地产集团股份有限公司	郑州星樽置业有限公司	9,402,750.00	2024/2/7	2026/1/31	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	11,500,000.00	2024/8/29	2025/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	300,000.00	2023/5/26	2025/9/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/8/28	2025/12/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2025/12/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2025/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	250,000.00	2023/1/3	2025/7/2	否

光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,379,310.34	2022/1/11	2025/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/11	2025/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/11	2025/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/11	2025/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	100,000,000.00	2023/3/10	2025/8/14	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021/12/17	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	25,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2025/12/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022/9/29	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	51,600,000.00	2023/6/7	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2025/10/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	56,178,000.00	2024/6/4	2025/11/9	否

(四) 子公司为子公司担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2024/7/18	2025/7/18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2024/9/25	2025/9/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2024/12/19	2025/12/19	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2025/6/26	2026/6/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	60,000,000.00	2024/12/18	2025/12/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	37,000,000.00	2025/1/26	2026/1/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	29,000,000.00	2025/1/27	2025/7/26	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2024/12/13	2025/12/11	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	8,000,000.00	2024/12/26	2025/12/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21	否

农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	199,670,000.00	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	132,780,000.00	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	9,486,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	6,324,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2026/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2026/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2026/12/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2026/12/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	354,000.00	2025/1/2	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否

农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	45,000,000.00	2025/6/11	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2025/5/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	600,000.00	2024/12/25	2025/12/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	400,000.00	2024/12/25	2025/12/5	否

（五）其他

1、 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2025 年 6 月 30 日公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 164,215.96 万元。

2、 本公司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受托人华泰资产管理有限公司设立的资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙 2 号资产支持计划（第 1 期）”，本公司作为共同债务人承担到期付款义务且不以任何理由抗辩，直至该等债务获得全部清偿。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2) 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“七、61 营业收入和营业成本”。

(4) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐ 适用 ☒ 不适用

8、 其他

☒ 适用 ☐ 不适用

根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 m²已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2025 年 6 月 30 日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

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

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 坏账准备的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	29,974,511,720.67	30,069,367,192.35
合计	29,974,511,720.67	30,069,367,192.35

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	7,708,198,991.15	5,939,179,940.86
6个月以内	2,806,298,751.24	5,939,179,940.86
7-12个月	4,901,900,239.91	
1至2年		2,918,759,550.24
2至3年	2,918,759,550.24	6,428,260,637.54
3年以上	20,022,047,884.99	15,396,459,835.45
合计	30,649,006,426.38	30,682,659,964.09

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
周转、往来款	30,127,163,223.27	30,107,118,576.25
合、联营企业往来款	515,196,885.82	568,907,777.23
代收代付款	21,809.68	9,023.00
其他	6,624,507.61	6,624,587.61
合计	30,649,006,426.38	30,682,659,964.09

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	2,808,077.46	672,948.51	609,811,745.77	613,292,771.74
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			61,201,933.97	61,201,933.97
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	2,808,077.46	672,948.51	671,013,679.74	674,494,705.71

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	609,811,745.77	61,201,933.97				671,013,679.74
按组合计提坏账准备	3,481,025.97					3,481,025.97
合计	613,292,771.74	61,201,933.97				674,494,705.71

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
第一名	11,780,619,055.37	38.44	子公司往来款	1-5年及以上	
第二名	2,767,910,766.88	9.03	子公司往来款	5年以内	
第三名	2,092,066,702.29	6.83	子公司往来款	1年以内	
第四名	1,670,504,087.73	5.45	子公司往来款	3年以内	
第五名	1,460,518,741.15	4.77	子公司往来款	1-5年及以上	
合计	19,771,619,353.42	64.52	/	/	

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6, 119, 150, 853. 21	43, 200, 000. 00	6, 075, 950, 853. 21	6, 119, 150, 853. 21	43, 200, 000. 00	6, 075, 950, 853. 21
对联营、合营企业投资	153, 393, 127. 75		153, 393, 127. 75	158, 024, 106. 74		158, 024, 106. 74
合计	6, 272, 543, 980. 96	43, 200, 000. 00	6, 229, 343, 980. 96	6, 277, 174, 959. 95	43, 200, 000. 00	6, 233, 974, 959. 95

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他		
农工商房地产（集团）有限公司	4, 738, 850, 766. 40						4, 738, 850, 766. 40	
上海申宏冷藏储运有限公司	41, 331, 266. 83						41, 331, 266. 83	
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150, 000, 000. 00						150, 000, 000. 00	
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82, 000, 000. 00						82, 000, 000. 00	
杭州千岛湖立元置业有限公司	61, 000, 000. 00						61, 000, 000. 00	
烟台平土房地产有限公司		43, 200, 000. 00						43, 200, 000. 00
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	135, 000, 000. 00						135, 000, 000. 00	
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	93, 000, 000. 00						93, 000, 000. 00	
云南光明紫博置业有限公司	51, 000, 000. 00						51, 000, 000. 00	
常州明城置业发展有限公司	57, 959, 669. 99						57, 959, 669. 99	
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93, 000, 000. 00						93, 000, 000. 00	
苏州绿淼不动产开发有限公司	20, 000, 000. 00						20, 000, 000. 00	
郑州光明开元置业有限公司（注）								
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100, 000, 000. 00						100, 000, 000. 00	
邯郸市望源房地产开发有限公司	76, 500, 000. 00						76, 500, 000. 00	
无锡明景置业有限公司	8, 730, 274. 45						8, 730, 274. 45	

常州亿泰房地产开发有限公司	26,571,263.71						26,571,263.71	
宁波嘉佳置业有限公司	77,107,840.00						77,107,840.00	
郑州星樽置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
常州天宸房地产开发有限公司	13,899,771.83						13,899,771.83	
上海志胜置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
合计	6,075,950,853.21	43,200,000.00					6,075,950,853.21	43,200,000.00

注：截止本报告期末，公司尚未对郑州光明开元置业有限公司进行出资。

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
一、合营企业												
镇江广丰房地产有限公司												
长沙碧明房地产开发有限 公司												
苏州和都置业有限公司												
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25				-659,513.30						8,573,625.95	
杭州润昕置业有限公司												
小计	9,233,139.25				-659,513.30						8,573,625.95	
二、联营企业												
常州百俊房地产开发有限 公司	61,087,502.99				68,121.39						61,155,624.38	
嘉兴创通股权投资基金合 伙企业（有限合伙）	55,551,947.88										55,551,947.88	
上海农工商房地产置业有 限公司	32,151,516.62				-4,039,587.08						28,111,929.54	
小计	148,790,967.49				-3,971,465.69						144,819,501.80	
合计	158,024,106.74				-4,630,978.99						153,393,127.75	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	150,577.36		368,360.96	
其他业务				
合计	150,577.36		368,360.96	

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按经营地区分类		
华东地区	150,577.36	
合计	150,577.36	

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

5、投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-4,630,978.99	-2,364,238.11
处置长期股权投资产生的投资收益		12,288,594.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他	-150,891.41	-411,559.88
合计	-4,781,870.40	9,512,796.44

6、其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	175,854.35	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,078,503.99	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,023,389.61	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,257,383.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

减：所得税影响额	2,381,360.14	
少数股东权益影响额（税后）	-679,550.20	
合计	6,318,554.98	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.13	-0.1785	-0.1785
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.19	-0.1813	-0.1813

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：陆吉敏
董事会批准报送日期：2025 年 8 月 26 日

修订信息

☐适用 ☒不适用