

光明房地产集团股份有限公司

2025 年度

财务报表及审计报告

目 录

内容	页码
审计报告	1-5
2025 年 12 月 31 日合并资产负债表	6-7
2025 年 12 月 31 日公司资产负债表	8-9
2025 年度合并利润表	10
2025 年度公司利润表	11
2025 年度合并现金流量表	12
2025 年度公司现金流量表	13
2025 年度合并所有者权益变动表	14-15
2025 年度公司所有者权益变动表	16-17
财务报表附注	18-155

审计报告

众会字(2026)第 07200 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光明地产 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和合并现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光明地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产项目的收入确认	
如财务报表附注三、25 以及附注五、42 所述，2025 年度光明地产合并财务报表中列报的营业收入为 447,845.05 万元，其中房地产开发及配套收入 402,220.14 万元，占比 89.81%，主要为销售房地产开发项目产生的收入。 据光明地产的会计政策，在满足下述条件时予以确认收入：	我们执行的审计程序主要包括： 1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和和执行实施控制测试； 2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

<p>1、与客户签署了买卖合同；</p> <p>2、房产达到了买卖合同约定的交付条件；</p> <p>3、取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明（通常取得了首期款并且已确认余下房款的付款安排）；</p> <p>4、房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获取客户接受（以较早者为准）。</p> <p>由于房地产开发项目的收入金额对财务报表的重要性，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认；</p> <p>4、就本年度确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件；</p> <p>5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符；</p> <p>6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
<p>（二）存货可变现净值的评估</p>	
<p>如财务报表附注三、11 以及附注五、7 所述，2025 年 12 月 31 日，光明地产在合并财务报表中列报的房地产开发项目开发成本、开发产品（以下统称“存货”）的账面余额为 3,840,664.26 万元，相应存货跌价准备为 338,611.43 万元。光明地产对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <p>1、评价管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；</p> <p>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较；</p> <p>4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况；</p> <p>5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。</p>
<p>（三）应收款项信用减值损失计提</p>	
<p>如财务报表附注三、10，附注五、3 以及附注五、6 所述，光明地产在合并财务报表中列报的应收账款、其他应收款余额合计 623,939.14 万元，相应的坏账准备合计 58,403.85 万元。</p> <p>管理层根据各项应收款项的信用风险特征，以单项或组合的方式对预期信用损失进行估计。</p> <p>上述应收款项的余额重大，并且信用减值损失的确认涉及</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <p>1、我们了解和评价管理层关于应收款项损失认定的内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；</p> <p>2、对于单项评估的应收款项，选取样本复核管理层基于客户财务状况和资信情况、工商登记信息、历史还款记录、期后回款情况等信用减值评估的依据；</p> <p>3、对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，</p>

<p>重大会计估计与判断，因此我们将应收款项信用减值损失计提认定为关键审计事项。</p>	<p>评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性，复核组合账龄的合理性，选取样本测试应收账款账龄，并测试坏账准备计提金额的准确性；</p> <p>4、通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，评价及复核应收款项坏账准备计提的充分性、合理性；</p> <p>5、对应收款项年末余额进行函证，以确认应收款项余额的准确性；</p> <p>6、评价财务报表的相关披露是否符合企业会计准则的要求。</p>
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意

遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对光明地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致光明地产不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

<此页无正文>

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国，上海

2026 年 4 月 27 日

光明房地产集团股份有限公司

2025年12月31日合并资产负债表

(金额单位为人民币元)

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	5,283,358,778.78	5,162,755,523.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2		108,870,000.00
应收账款	五、3	2,053,521,526.06	1,922,550,892.57
应收款项融资			
预付款项	五、5	684,665,307.93	1,380,983,480.38
其他应收款	五、6	3,601,831,346.78	3,612,897,449.45
其中：应收利息			
应收股利	五、6	56,100,000.00	
存货	五、7	38,674,843,588.85	43,140,329,001.73
其中：数据资源			
合同资产	五、4	1,048,782.22	3,973,772.20
持有待售资产	五、8	13,241,547.43	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、9	608,904,275.31	892,573,588.35
流动资产合计		50,921,415,153.36	56,224,933,708.36
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	五、10	1,742,617,992.09	1,849,045,346.86
其他权益工具投资	五、11		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、12	47,960,550.78	51,068,120.31
固定资产	五、13	651,659,142.27	299,577,227.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、14	55,812,817.27	71,901,193.83
无形资产	五、15	528,911,251.39	410,883,634.49
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、16	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	五、17	52,242,428.73	60,195,331.02
递延所得税资产	五、18	319,844,598.58	519,259,404.35
其他非流动资产	五、19	48,170,243.90	74,170,392.28
非流动资产合计		3,447,449,612.53	3,336,331,237.91
资产总计		54,368,864,765.89	59,561,264,946.27

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



光明房地产集团股份有限公司

2025年12月31日合并资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

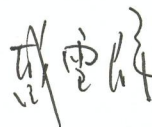
负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	五、21	294,169,749.99	278,250,297.23
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、22	6,700,093,262.96	7,061,431,624.81
预收款项	五、23	21,490,163.69	10,258,574.11
合同负债	五、24	2,801,519,134.61	3,957,595,682.16
应付职工薪酬	五、25	31,891,628.50	53,837,991.66
应交税费	五、26	252,588,019.33	578,008,526.48
其他应付款	五、27	3,889,282,345.34	4,340,311,340.44
其中: 应付利息			
应付股利	五、27	24,655,568.73	67,507,834.30
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、28	1,546,904,608.57	3,883,587,809.83
其他流动负债	五、29	206,918,477.08	309,998,734.41
流动负债合计		15,744,857,390.07	20,473,280,581.13
非流动负债:			
长期借款	五、30	14,728,959,839.89	21,974,175,953.77
应付债券	五、31	7,800,000,000.00	6,600,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、32	43,939,287.49	62,759,102.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬	五、33		101,326.10
预计负债	五、34	81,841,862.95	4,384,002.04
递延收益	五、35	242,706,174.70	24,196,863.75
递延所得税负债	五、18	59,047,493.02	66,145,156.88
其他非流动负债	五、36	9,086,392,889.79	16,321,986.71
非流动负债合计		32,042,887,547.84	28,748,084,392.22
负债合计		47,787,744,937.91	49,221,364,973.35
所有者权益:			
股本	五、37	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、38	1,271,806,856.40	1,271,806,856.40
减: 库存股			
其他综合收益	五、39	-3,217,169.57	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积	五、40	1,001,264,796.35	1,001,264,796.35
未分配利润	五、41	1,699,343,535.05	5,352,971,900.82
归属于公司所有者权益合计		6,197,834,761.23	9,833,066,239.52
少数股东权益		383,285,066.75	506,833,733.40
所有者权益合计		6,581,119,827.98	10,339,899,972.92
负债和所有者权益总计		54,368,864,765.89	59,561,264,946.27

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



光明房地产集团股份有限公司

2025年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

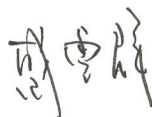
资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		2,395,568,360.54	1,602,744,383.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五、1	28,899,094,309.90	30,069,367,192.35
其中: 应收利息			
应收股利	十五、1	250,000,000.00	
存货			
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		31,294,662,670.44	31,672,111,575.55
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	5,876,235,357.58	6,233,974,959.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		460,412.61	631,942.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,415,087.30	18,830,174.60
无形资产			
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,886,110,857.49	6,253,437,077.00
资产总计		37,180,773,527.93	37,925,548,652.55

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



光明房地产集团股份有限公司

2025年12月31日公司资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
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		90,649,815.24	183,083,672.44
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,855,881.00	11,073,140.00
应交税费		18,473,616.69	50,121,983.03
其他应付款		3,216,659,589.69	2,909,060,500.04
其中: 应付利息			
应付股利		16,000,099.70	16,000,099.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		156,070,910.26	1,392,297,924.41
其他流动负债		21,867.54	21,867.54
流动负债合计		3,488,731,680.42	4,545,659,087.46
非流动负债:			
长期借款		5,352,000,000.00	14,842,000,000.00
应付债券		7,800,000,000.00	6,600,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			10,334,096.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		9,070,000,000.00	
非流动负债合计		22,222,000,000.00	21,452,334,096.72
负债合计		25,710,731,680.42	25,997,993,184.18
所有者权益:			
股本		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		4,469,524,078.89	4,469,524,078.89
减: 库存股			
其他综合收益		-3,217,169.57	-21,614,057.05
专项储备			
盈余公积		798,844,745.68	798,844,745.68
未分配利润		3,976,253,449.51	4,452,163,957.85
所有者权益合计		11,470,041,847.51	11,927,555,468.37
负债和所有者权益总计		37,180,773,527.93	37,925,548,652.55

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



光明房地产集团股份有限公司

2025 年度合并利润表

(金额单位为人民币元)

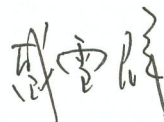
项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、42	4,478,450,497.95	5,554,180,924.15
减：营业成本	五、42	4,165,940,731.19	5,128,155,337.01
税金及附加	五、43	-150,667,968.86	-235,178,253.16
销售费用	五、44	224,999,376.66	354,030,057.88
管理费用	五、45	340,071,322.15	472,681,020.53
研发费用			
财务费用	五、46	973,281,732.56	949,271,705.49
其中：利息费用	五、46	909,992,059.67	876,280,336.27
利息收入	五、46	26,958,311.03	40,323,626.53
加：其他收益	五、47	22,876,848.63	10,886,574.96
投资收益	五、48	-251,573,657.94	870,120,504.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-43,724,845.00	-90,711,630.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	五、49	-157,333,227.24	-107,564,697.27
资产减值损失	五、50	-1,902,894,919.66	-727,656,073.90
资产处置收益	五、51	8,933,215.68	87,255,146.46
二、营业利润		-3,355,166,436.28	-981,737,489.23
加：营业外收入	五、52	20,966,344.87	13,016,279.92
减：营业外支出	五、53	118,685,426.18	18,846,599.61
三、利润总额		-3,452,885,517.59	-987,567,808.92
减：所得税费用	五、54	233,653,410.01	9,181,425.45
四、净利润		-3,686,538,927.60	-996,749,234.37
(一) 按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		-3,686,538,927.60	-996,749,234.37
2.终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		-3,653,628,365.77	-948,363,503.93
2.少数股东损益		-32,910,561.83	-48,385,730.44
五、其他综合收益的税后净额		18,396,887.48	-21,614,057.05
归属于公司所有者的其他综合收益的税后净额		18,396,887.48	-21,614,057.05
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-3,668,142,040.12	-1,018,363,291.42
归属于公司所有者的综合收益总额		-3,635,231,478.29	-969,977,560.98
归属于少数股东的综合收益总额		-32,910,561.83	-48,385,730.44
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)			
(一) 基本每股收益		-1.6394	-0.4255
(二) 稀释每股收益		-1.6394	-0.4255

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



光明房地产集团股份有限公司

2025 年度公司利润表
(金额单位为人民币元)


项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、3	12,731,893.58	850,539.78
减：营业成本	十五、3		
税金及附加		3,221,936.16	1,118,372.42
销售费用		12,752,265.28	
管理费用		73,994,375.11	109,025,678.69
研发费用			
财务费用		-11,810,004.48	74,739,962.70
其中：利息费用		788,291,772.70	914,243,135.76
利息收入		874,055,489.14	946,759,244.41
加：其他收益			
投资收益	十五、4	242,138,981.42	1,781,878,295.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,137,092.60	-8,073,522.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失		-445,847,935.95	-197,056,344.09
资产减值损失		-205,000,000.00	
资产处置收益			-10,631.07
二、营业利润		-474,135,633.02	1,400,777,846.77
加：营业外收入		0.30	0.19
减：营业外支出		5,139,181.73	500,000.00
三、利润总额		-479,274,814.45	1,400,277,846.96
减：所得税费用		-3,364,306.11	31,986,084.07
四、净利润		-475,910,508.34	1,368,291,762.89
1.持续经营净利润		-475,910,508.34	1,368,291,762.89
2.终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		18,396,887.48	-21,614,057.05
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		18,396,887.48	-21,614,057.05
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-457,513,620.86	1,346,677,705.84
七、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



光明房地产集团股份有限公司

2025年度合并现金流量表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		3,517,245,020.00	5,199,901,114.92
收到的税费返还		226,314,302.18	194,170,338.55
收到其他与经营活动有关的现金	五、56(1)	1,041,410,477.44	542,028,916.29
经营活动现金流入小计		4,784,969,799.62	5,936,100,369.76
购买商品、接受劳务支付的现金		1,623,054,588.19	4,624,676,511.57
支付给职工以及为职工支付的现金		293,546,036.38	412,495,370.39
支付的各项税费		370,679,554.20	872,783,080.28
支付其他与经营活动有关的现金	五、56(1)	1,941,725,113.16	1,077,878,015.10
经营活动现金流出小计		4,229,005,291.93	6,987,832,977.34
经营活动产生的现金流量净额		555,964,507.69	-1,051,732,607.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			9,800,000.00
取得投资收益收到的现金			18,698,305.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		219,737,282.63	90,883,992.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		57,595,155.03	1,004,026,500.62
收到其他与投资活动有关的现金	五、56(2)	165,078,609.59	406,598,817.78
投资活动现金流入小计		442,411,047.25	1,530,007,616.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,369,354.72	85,486,358.73
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,369,354.72	85,486,358.73
投资活动产生的现金流量净额		440,041,692.53	1,444,521,257.99
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			8,260,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			8,260,600.00
取得借款收到的现金		16,389,550,802.12	22,451,779,124.41
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、56(3)	30,936,150.00	101,465,663.66
筹资活动现金流入小计		16,420,486,952.12	22,561,505,388.07
偿还债务支付的现金		15,650,259,286.00	22,324,941,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,257,997,217.95	1,554,260,155.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		64,484,562.23	181,466,379.54
支付其他与筹资活动有关的现金	五、56(3)	300,669,858.60	372,078,520.97
筹资活动现金流出小计		17,208,926,362.55	24,251,279,926.18
筹资活动产生的现金流量净额		-788,439,410.43	-1,689,774,538.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,705.08	368,331.05
五、现金及现金等价物净增加额		207,572,494.87	-1,296,617,556.65
加：期初现金及现金等价物余额		4,865,231,515.47	6,161,849,072.12
六、期末现金及现金等价物余额		5,072,804,010.34	4,865,231,515.47

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



光明房地产集团股份有限公司

2025年度公司现金流量表

(金额单位为人民币元)

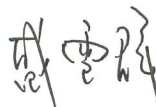
项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		905,456.33	26,756,270.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,697,213,634.58	1,262,570,281.28
经营活动现金流入小计		1,698,119,090.91	1,289,326,551.74
购买商品、接受劳务支付的现金		8,557,270.20	7,725,451.90
支付给职工以及为职工支付的现金		58,575,097.62	63,460,823.96
支付的各项税费		57,691,168.22	21,254,985.84
支付其他与经营活动有关的现金		845,480,015.23	2,887,189,485.33
经营活动现金流出小计		970,303,551.27	2,979,630,747.03
经营活动产生的现金流量净额		727,815,539.64	-1,690,304,195.29
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			9,800,000.00
取得投资收益收到的现金		189,642,462.23	339,201,779.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,250,334,755.11
收到其他与投资活动有关的现金		2,456,302,859.76	3,489,404,859.01
投资活动现金流入小计		2,645,945,321.99	5,088,747,393.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,411.50	263,765.51
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,148,732,085.33	2,345,998,989.25
投资活动现金流出小计		1,148,756,496.83	2,346,262,754.76
投资活动产生的现金流量净额		1,497,188,825.16	2,742,484,638.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,781,000,000.00	17,212,634,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,781,000,000.00	17,212,634,000.00
偿还债务支付的现金		12,201,000,000.00	16,829,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		821,509,471.83	906,695,542.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		200,971,632.24	30,145,143.70
筹资活动现金流出小计		13,223,481,104.07	17,766,790,686.18
筹资活动产生的现金流量净额		-1,442,481,104.07	-554,156,686.18
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		782,523,260.73	498,023,757.03
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		2,385,068,360.54	1,602,545,099.81

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



光明房地产集团股份有限公司

2025 年度合并所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	本期										所有者权益合计		
	归属于公司所有者权益												
	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	其他		小计	
	优先股	永续债	其他										
一、上期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40	-21,614,057.05		1,001,264,796.35	5,352,971,900.82		9,833,066,239.52	596,833,733.40	10,339,899,972.92
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本期期初余额	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	596,833,733.40	10,339,899,972.92
三、本期增减变动金额						18,396,887.48			-3,653,628,365.77		-3,635,231,478.29	-123,548,666.65	-3,758,780,144.94
(一) 综合收益总额						18,396,887.48			-3,653,628,365.77		-3,635,231,478.29	-32,910,561.83	-3,668,142,040.12
(二) 所有者投入和减少资本													
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				1,271,806,856.40	-3,217,169.57		1,001,264,796.35	1,699,345,555.05		6,197,834,761.23	383,285,066.75	6,581,119,827.98

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





光明房地产集团股份有限公司

2025 年度合并所有者权益变动表(续)

(金额单位为人民币元)

项目	归属于公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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			其他	小计
一、上期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				864,435,620.06	6,440,307,764.76		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、本期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				864,435,620.06	6,440,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02
三、本期增减变动金额									136,829,176.29	-1,096,335,863.94		-981,120,744.70	-195,436,027.40	-1,176,556,772.10
(一) 综合收益总额									-21,614,057.05					
(二) 所有者投入和减少资本									-21,614,057.05					
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									136,829,176.29	-147,972,360.01		-11,143,183.72	-10,103,613.60	-10,103,613.60
2.对所有者(或股东)的分配									136,829,176.29	-136,829,176.29		-11,143,183.72	-75,046,683.36	-86,189,867.08
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、本期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				1,001,264,796.35	5,352,971,900.82		9,833,066,239.32	506,833,733.40	10,339,899,972.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



光明房地产集团股份有限公司

2025 年度公司所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	本期						所有者权益合计			
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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
一、上期期末余额	2,228,656,743.00			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	2,228,656,743.00			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						18,396,887.48			-475,910,508.34	-487,513,620.86
(一) 综合收益总额						18,396,887.48			-475,910,508.34	-487,513,620.86
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
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、本期末余额	2,228,656,743.00			4,469,524,078.89		-3,217,169.57		798,844,745.68	3,976,253,449.51	11,470,041,847.51

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光明房地产集团股份有限公司

2025 年度公司所有者权益变动表 (续)
(金额单位为人民币元)

项目	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	普通股	永续债	其他							
一、上期期末余额		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、本期期末余额		2,228,636,743.00			4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25
三、本期增减变动金额											
(一) 综合收益总额							-21,614,057.05		136,829,176.29	1,220,319,402.88	1,335,534,522.12
(二) 所有者投入和减少资本							-21,614,057.05		136,829,176.29	1,368,291,762.89	1,346,677,705.84
1. 股东投入的普通股											
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									136,829,176.29	-147,972,360.01	-11,143,183.72
2. 对所有者 (或股东) 的分配									136,829,176.29	-136,829,176.29	
3. 其他										-11,143,183.72	-11,143,183.72
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额		2,228,636,743.00			4,469,524,078.89		-21,614,057.05		798,844,745.68	4,452,163,957.85	11,927,555,468.37

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



一、公司基本情况

1. 公司概况

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

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

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

2015 年 10 月上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”。

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

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

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

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

本财务报表业经公司全体董事(董事会)于 2026 年 4 月 27 日批准报出。

二、财务报表编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

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

(2) 合并程序

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营, 是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算, 详见本附注“三、13 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

(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

本公司在成为金融工具合同的一方时, 确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时, 其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时, 将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时, 本公司终止确认金融资产:

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

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

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值;

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终

止确认部分之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

(4) 金融负债终止确认

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预
期信用损失的金额计量其损失准备; 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 本公司按照

相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

各类金融资产信用损失的确定方法:

1) 应收账款

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

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

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

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下:

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

从业务发生时点开始	应收账款预期信用损失率(%)
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. 存货

(1) 存货的分类和成本

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

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

(2) 发出存货的计价方法

1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

2) 低值易耗品的摊销方法: 领用时采用一次摊销法。

3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

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

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

提存货跌价准备。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

(4) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目: 其费用支出单独构成土地开发成本。

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

(5) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按受益比例分配计入商品房成本;

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

(6) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(7) 维修基金的核算方法

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

(8) 质量保证金的核算方法

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

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款的差额, 计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的, 在编制个别财务报表时, 剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整, 对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或

负债相同的基础按比例结转, 因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益; 剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 确认为金融资产, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益, 对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

14. 投资性房地产

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。

15. 固定资产

(1) 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

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

(2) 折旧方法

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

16. 在建工程

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

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

2) 借款费用已经发生;

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

18. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量;

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

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50~70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。

19. 长期资产减值

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。

20. 长期待摊费用

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

21. 合同负债

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。

22. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

23. 预计负债

(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。

24. 优先股、永续债等其他金融工具

(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。

25. 收入

(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

1) 商品销售收入

① 房地产销售收入

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

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

② 销售商品

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

本公司给予客户的信用期通常较短, 与行业惯例一致, 不存在重大的融资成分。

2) 提供物业管理等服务的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营服务、仓储服务收入等。

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

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

3) 建造合同

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

26. 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

27. 政府补助

(1) 类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 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。

28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

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

资产负债表日, 对于递延所得税资产和递延所得税负债, 根据税法规定, 按照预期收回相关资产或清

偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

29. 租赁

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

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

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

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

(1) 本公司作为承租人

1) 使用权资产

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

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

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

的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、19 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值, 并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

4) 租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

(2) 本公司作为出租人

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

1) 经营租赁会计处理

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

2) 融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

(3) 售后租回交易

公司按照本附注“三、25. 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

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

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“(2) 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、10. 金融工具”。

30. 持有待售

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

31. 债务重组

(1) 本公司作为债权人

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

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

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投

资的, 本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

(2) 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

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

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

32. 终止经营

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。

33. 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。

34. 重要性标准确定方法和选择依据

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

35. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 本报告期无重要会计政策变更

(2) 本报告期无重要会计估计变更

四、税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%、1%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	注 2
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%

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

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

2. 税收优惠

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

本公司部分下属子公司根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(2022 年第 13 号)、《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(2023 年第 6 号)、《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(2023 年第 6 号)及《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(2023 年第 12 号)对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对增值税小规模纳税人、小型微利企业减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。

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

五、合并财务报表项目注释

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

1. 货币资金

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

其他货币资金主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售房款。
受限的货币资金情况详见本附注“五、20.所有权或使用权受限资产”。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

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

(2) 期末公司无已质押的应收票据

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 按坏账计提方法分类披露的应收票据

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	
合计	600,000.00	100.00	600,000.00	100.00	

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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	109,470,000.00	100.00	600,000.00		108,870,000.00

(5) 本期无实际核销的应收票据

3. 应收账款

(1) 按账龄披露的应收账款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
6个月以内	256,622,071.41	343,389,670.55
7-12个月	190,071,135.27	17,413,621.69
1至2年	258,453,715.91	920,539,186.21
2至3年	821,959,308.15	392,744,787.12
3年以上	665,126,485.92	380,217,058.02
小计	2,192,232,716.66	2,054,304,323.59
减: 坏账准备	138,711,190.60	131,753,431.02
合计	2,053,521,526.06	1,922,550,892.57

(2) 按坏账计提方法分类披露的应收账款

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	1,129,629,919.46	51.53	70,596,091.22	6.25	1,059,033,828.24
按组合计提坏账准备	1,062,602,797.20	48.47	68,115,099.38	6.41	994,487,697.82
其中:					
组合一	847,894,166.79	38.68			847,894,166.79
组合二	214,708,630.41	9.79	68,115,099.38	31.72	146,593,531.03
合计	2,192,232,716.66	100.00	138,711,190.60		2,053,521,526.06

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	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	2,006,663,979.83	97.68	94,003,122.95	4.68	1,912,660,856.88
其中:					
组合一	1,747,578,887.34	85.07			1,747,578,887.34
组合二	259,085,092.49	12.61	94,003,122.95	36.28	165,081,969.54
合计	2,054,304,323.59	100.00	131,753,431.02		1,922,550,892.57

1) 按单项计提坏账准备重要的应收账款

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

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

2) 按组合计提坏账准备的应收账款

应收账款组合计提项目: 组合一

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
组合一	847,894,166.79		
合计	847,894,166.79		

应收账款组合计提项目: 组合二

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
组合二	214,708,630.41	68,115,099.38	31.72
合计	214,708,630.41	68,115,099.38	31.72

(3) 应收账款坏账准备的情况

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

本期无坏账准备收回或转回金额重要的应收账款

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
上海绿联置业发展有限公司	25,000,000.00
合计	25,000,000.00

其中重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海绿联置业发展有限公司	售房款	25,000,000.00	客户已破产	公司内部审议批准	否
合计		25,000,000.00			

(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

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

4.合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	8,935,127.40	7,886,345.18	1,048,782.22
合计	8,935,127.40	7,886,345.18	1,048,782.22

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20
合计	11,852,169.53	7,878,397.33	3,973,772.20

其他说明:

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: 无

(3) 按坏账计提方法分类披露的合同资产

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	7,436,867.09	83.23	7,436,867.09	100.00	
按组合计提坏账准备	1,498,260.31	16.77	449,478.09	30.00	1,048,782.22
其中:					
组合一					
组合二	1,498,260.31	16.77	449,478.09	30.00	1,048,782.22
合计	8,935,127.40	100.00	7,886,345.18		1,048,782.22

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	7,436,867.09	62.75	7,436,867.09	100.00	
按组合计提坏账准备	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
其中:					
组合一					
组合二	4,415,302.44	37.25	441,530.24	10.00	3,973,772.20
合计	11,852,169.53	100.00	7,878,397.33		3,973,772.20

1) 按单项计提坏账准备的合同资产

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
徐州瑞远房地产开发有限公司	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	预计无法收回
合计	7,436,867.09	7,436,867.09	100.00	

2) 按组合计提坏账准备的合同资产

合同资产组合计提项目: 组合二

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
组合二	1,498,260.31	449,478.09	30.00
合计	1,498,260.31	449,478.09	30.00

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	19,441,219.54	2.84	39,398,681.18	2.85
1至2年	2,332,396.79	0.34	9,970,514.63	0.72
2至3年	32,589.93		183,085,411.71	13.26
3年以上	662,859,101.67	96.82	1,148,528,872.86	83.17
合计	684,665,307.93	100.00	1,380,983,480.38	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

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

(2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

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

6. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	56,100,000.00	
其他应收款	3,545,731,346.78	3,612,897,449.45
合计	3,601,831,346.78	3,612,897,449.45

(2) 应收股利

1) 应收股利情况

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

2) 按坏账计提方法分类披露的应收股利

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00
其中:					
组合一	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00
合计	56,100,000.00	100.00			56,100,000.00

按组合计提坏账准备的应收股利

应收股利组合计提项目: 组合一

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
徐州美君房地产有限公司	56,100,000.00		
合计	56,100,000.00		

(3) 其他应收款

1) 按账龄披露的其他应收款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
6个月以内	70,359,116.92	359,776,453.31
7-12个月	826,716,199.08	436,080,042.43
1至2年	79,873,665.22	514,050,817.84
2至3年	479,240,357.06	474,912,802.26
3年以上	2,534,869,299.79	2,161,658,330.86
小计	3,991,058,638.07	3,946,478,446.70
减: 坏账准备	445,327,291.29	333,580,997.25
合计	3,545,731,346.78	3,612,897,449.45

2) 按款项性质分类情况的其他应收款

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
经营/合作往来款	2,515,336,103.59	2,185,914,959.57
联营、合营企业往来款	1,020,428,156.10	1,383,868,915.83
各项保证金	129,194,142.78	123,051,677.47
代收代付款	132,160,299.12	108,804,013.22
其他	193,939,936.48	144,838,880.61
小计	3,991,058,638.07	3,946,478,446.70
减: 坏账准备	445,327,291.29	333,580,997.25
合计	3,545,731,346.78	3,612,897,449.45

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

3) 按坏账计提方法分类披露:

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

4) 其他应收款坏账准备的情况

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的其他应收款: 无

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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

6) 本期实际核销的其他应收款情况: 无

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
深圳前海联捷商业保理有限公司	经营往来款	1,363,200,035.14	1 年以内、1-2 年	34.16	
郑州市二七区财政局	保证金、垫付拆迁款	500,000,000.00	3 年以上	12.53	54,678,625.33
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营企业往来款	233,809,662.56	2-3 年、3 年以上	5.86	

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
无锡金科科润房地产开发有限公司	合作方往来款	143,319,679.46	2-3年	3.59	62,641,598.59
常州弘阳广场置业有限公司	合作方往来款	143,319,679.45	2-3年	3.59	62,641,598.58
合计		2,383,649,056.61		59.73	179,961,822.50

8) 因资金集中管理而列报于其他应收款的金额: 无

7. 存货

(1) 存货分类

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

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金山瞰海苑	2018年11月	待定	70.00亿元	5,661,266,896.20	5,597,316,353.93
光明星城	2021年8月	2026年6月	51.28亿元	4,543,862,484.90	3,887,308,927.62
泰日“城中村”项目	待定	待定	181.10亿元	3,488,512,331.52	3,220,350,256.32
金星啤酒厂项目	待定	待定	61.30亿元	2,197,955,987.89	2,120,874,865.96
明丰湖滨花园	2010年3月	待定	14.77亿元	1,206,824,648.07	1,206,824,648.07
光明樾宸小区	2022年9月	2029年1月	27.57亿元	1,086,041,415.90	1,068,031,758.75
鸿立竹海岭上	2021年8月	待定	待定	977,487,117.04	929,182,573.65
惠南项目	2024年11月	2026年12月	10.53亿元	935,872,662.43	605,414,728.71
上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	2012年12月	待定	12.50亿元	477,715,133.37	459,723,945.21
金山城中村项目	待定	待定	63.51亿元	405,595,596.33	361,607,440.75
原生海	2011年4月	待定	6.01亿元	412,039,034.60	380,481,254.94
宁波杭州湾新区 201035#地块	待定	待定	待定	351,711,748.31	351,159,861.52
索河湾三期南区	2020年8月	待定	待定	240,049,090.91	240,049,090.91

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
鸿达 JMK 地块	2020年11月	待定	待定	235,693,998.72	229,167,854.64
梦想城	2019年2月	待定	3.02 亿元	96,590,626.41	387,359,843.87
其他项目				209,940,310.55	4,606,316,631.20
合计				22,527,159,083.15	25,651,170,036.05

2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
艺树家	2023年1月	4,153,675,187.79		165,205,840.08	3,988,469,347.71
梦想城	2022年9月/2023年12月/2025年6月	1,559,797,131.53	425,948,604.91	73,805,687.67	1,911,940,048.77
金山府	2020年11月	1,714,985,589.46		40,455,475.75	1,674,530,113.71
润沁家园	2025年12月		1,199,693,492.95		1,199,693,492.95
光明府	2022年8月	906,994,104.12		21,825,440.15	885,168,663.97
光明星城	2023年12月/2024年8月	1,310,573,275.70		442,543,886.56	868,029,389.14
青溪华府	2021年3月	710,949,786.01		109,154,148.24	601,795,637.77
苏州光樾华庭	2021年11月	603,723,503.29		10,366,843.80	593,356,659.49
三林保障房项目	2024年1月	573,339,822.82		3,631,124.59	569,708,698.23
谷里商业广场	2025年1月		570,305,578.41	26,603,829.31	543,701,749.10
索河湾	2020年7月	394,534,205.52		9,128,844.42	385,405,361.10
拾光里	2022年12月	494,238,015.49		146,907,470.11	347,330,545.38
宜兴·英伦尊邸	2016年12月	292,468,877.31		11,280,612.62	281,188,264.69
国风云樾花园	2020年11月	226,260,240.04		4,129,531.64	222,130,708.40
万阳公寓二期	2023年12月	252,988,488.23		42,131,998.18	210,856,490.05
荷樾府	2021年11月	465,029,484.55		282,788,239.06	182,241,245.49
光明璟宸苑	2022年9月	311,569,555.91		135,870,081.87	175,699,474.04
御河丹城三期	2024年12月	277,025,072.03		147,345,229.22	129,679,842.81
润怡家园	2025年1月		818,588,941.20	710,025,944.83	108,562,996.37
团欣嘉苑	2025年1月		621,502,224.45	537,561,145.58	83,941,078.87
光明依晨苑	2019年3月	142,778,089.85		80,777,446.26	62,000,643.59
竹海岭上	2015年10月/2023年1月	141,782,610.85		96,782,412.77	45,000,198.08
润泰家园	2025年1月		687,115,155.08	655,176,527.99	31,938,627.09
其他项目		1,097,394,829.38		320,280,591.65	777,114,237.73
合计		15,630,107,869.88	4,323,153,997.00	4,073,778,352.35	15,879,483,514.53

3) 出租开发产品

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

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	转销	其他	
原材料	73,797.59					73,797.59
库存商品	2,333,687.16					2,333,687.16
开发成本	472,835,172.12	429,126,306.28				901,961,478.40
开发产品	1,444,700,499.16	1,305,990,786.66	491,942.79	229,128,438.97	37,901,960.67	2,484,152,828.97
出租开发产品	86,704,206.46	36,147,204.41	37,581,575.97	8,567,855.12	491,942.79	151,373,188.93
合同履约成本	371,353,489.18	131,622,674.46				502,976,163.64
合计	2,378,000,851.67	1,902,886,971.81	38,073,518.76	237,696,294.09	38,393,903.46	4,042,871,144.69

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

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

8. 持有待售资产

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的出售原因和方式

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

9.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税金及留抵增值税	596,495,697.55	879,757,209.65
合同取得成本	12,408,577.76	12,816,378.70
合计	608,904,275.31	892,573,588.35

与合同取得成本有关的资产相关的信息

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

10.长期股权投资

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额	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)												
长沙碧明房地产开发有限公司(注)												
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25				-1,246,607.67						7,986,531.58	
杭州润昕置业有限公司(注)												
南昌明伯置业有限公司(注)												
武汉明泰置业有限公司(注)												
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	34,727,047.31				26,336,953.65						61,064,000.96	
宁波明科置业有限公司	43,808,581.33				-18,993,859.27						24,814,722.06	
重庆明悦摩码置业有限公司(注)												
小计	87,768,767.89				6,096,486.71						93,865,254.60	
二、联营企业												
常州百俊房地产开发有限公司	61,087,502.99				-914,385.90			24,999,397.25			35,173,719.84	
镇江扬启房地产开发有限公司(注)												
四川雅灿房地产开发有限公司(注)												

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额	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			
嘉兴创通股权投资基金合伙企业(有限合伙)	55,551,947.87				-173,438.94	18,396,887.48						73,775,396.41	
重庆天惠房地产开发有限公司	25,145,844.84				4,691,181.51							29,837,026.35	
上海城明置业有限公司(注)													
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司(注)													
徐州美君房地产有限公司	128,394,391.72				1,234,938.42			56,100,000.00				73,529,330.14	
常州百瑞房地产开发有限公司	69,573,600.09				-3,115,889.94							66,457,710.15	
柳州同鑫房地产开发有限公司	11,681,953.02				10,328,864.67							22,010,817.69	
常州明宏置业有限公司	44,988,944.37				-3,002,708.92							41,986,235.45	
宜兴宝明房地产开发有限公司	297,962,768.01				-56,068,395.05							241,894,372.96	
成都辰禧置业有限公司	50,711,697.51				1,484,144.56							52,195,842.07	
宁波仑茂置业有限公司	115,070,862.97				622,847.58							115,693,710.55	
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	901,107,065.58				-4,908,489.70							896,198,575.88	
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司(注)													
小计	1,761,276,578.97				-49,821,331.71	18,396,887.48		81,099,397.25				1,648,752,737.49	
合计	1,849,045,346.86				-43,724,845.00	18,396,887.48		81,099,397.25				1,742,617,992.09	

注: 因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减至零。

(2) 长期股权投资的减值测试情况: 无

11.其他权益工具投资

(1) 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		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
	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	非交易性, 长期持有
合计	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	

12.投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	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		
3.本期减少金额		
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	3,107,569.53	3,107,569.53
(1) 计提或摊销	3,107,569.53	3,107,569.53
3.本期减少金额		
4.期末余额	43,210,837.36	43,210,837.36
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末余额	47,960,550.78	47,960,550.78
2.期初余额	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: 无

13.固定资产

(1) 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	651,659,142.27	299,577,227.25
固定资产清理		
合计	651,659,142.27	299,577,227.25

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值:						
1.期初余额	357,182,193.41	39,388,812.90	13,422,866.13	7,908,315.18	19,375,517.17	437,277,704.79
2.本期增加金额	380,156,906.18	47,834.17	85,402.53	562,095.04	1,144,727.05	381,996,964.97
(1) 购置		47,834.17	85,402.53	562,095.04	1,144,727.05	1,840,058.79
(2) 存货转入	380,156,906.18					380,156,906.18
3.本期减少金额	28,630,103.65	34,415,441.54	7,747,005.29	2,787,288.03	5,139,145.00	78,718,983.51
(1) 处置或报废			2,715,812.81	2,428,803.17	2,415,549.85	7,560,165.83
(2) 转至持有待售资产	28,630,103.65	34,415,441.54	5,031,192.48	358,484.86	2,723,595.15	71,158,817.68
4.期末余额	708,708,995.94	5,021,205.53	5,761,263.37	5,683,122.19	15,381,099.22	740,555,686.25
二、累计折旧						
1.期初余额	68,995,141.18	32,509,969.93	12,112,214.00	7,215,085.69	16,868,066.74	137,700,477.54
2.本期增加金额	13,290,381.49	849,081.82	408,591.65	338,098.56	842,497.46	15,728,650.98
(1) 计提	13,290,381.49	849,081.82	408,591.65	338,098.56	842,497.46	15,728,650.98
3.本期减少金额	20,908,792.10	29,356,287.97	7,377,734.73	2,019,120.90	4,870,648.84	64,532,584.54
(1) 处置或报废			2,597,840.25	1,690,500.74	2,326,973.30	6,615,314.29
(2) 转至持有待售资产	20,908,792.10	29,356,287.97	4,779,894.48	328,620.16	2,543,675.54	57,917,270.25
4.期末余额	61,376,730.57	4,002,763.78	5,143,070.92	5,534,063.35	12,839,915.36	88,896,543.98
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	647,332,265.37	1,018,441.75	618,192.45	149,058.84	2,541,183.86	651,659,142.27
2.期初账面价值	288,187,052.23	6,878,842.97	1,310,652.13	693,229.49	2,507,450.43	299,577,227.25

(3) 暂时闲置的固定资产: 无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况: 无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况:

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

(6) 固定资产的减值测试情况: 无

(7) 用于抵押的固定资产情况

详见附注五、20. 所有权或使用权受限资产

14. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

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

15.无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	431,439,354.96	9,344,113.08	440,783,468.04
2.本期增加金额	125,311,891.92	43,453.02	125,355,344.94
(1) 购置		43,453.02	43,453.02
(2) 存货转入	125,311,891.92		125,311,891.92
3.本期减少金额			
4.期末余额	556,751,246.88	9,387,566.10	566,138,812.98
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	7,325,313.98	2,414.06	7,327,728.04
(1) 计提	7,325,313.98	2,414.06	7,327,728.04
3.本期减少金额			
4.期末余额	27,881,034.45	9,346,527.14	37,227,561.59
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	528,870,212.43	41,038.96	528,911,251.39
2.期初账面价值	410,883,634.49		410,883,634.49

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

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

16. 商誉

(1) 商誉账面原值

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	其他	处置	其他	
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) 商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

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。

(3) 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%。

(4) 商誉减值测试的影响

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

17. 长期待摊费用

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

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

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

(2) 未经抵消的递延所得税负债

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
剩余股权按公允价值重估利得	236,189,972.08	59,047,493.02	272,700,574.28	68,175,143.57
使用权资产	55,795,674.53	13,927,957.18	71,901,193.83	17,940,362.68
其他			50,236,917.74	12,559,229.43
合计	291,985,646.61	72,975,450.20	404,042,451.53	100,976,365.85

(3) 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	13,927,957.18	319,844,598.58	34,831,208.97	519,259,404.35
递延所得税负债	13,927,957.18	59,047,493.02	34,831,208.97	66,145,156.88

(4) 未确认递延所得税资产明细

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025年		627,863,203.64	
2026年	629,111,801.03	657,315,521.46	
2027年	768,204,726.98	772,418,268.49	

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

年份	期末余额	期初余额	备注
2028年	1,011,805,515.43	1,027,948,587.22	
2029年	1,361,037,460.07	1,381,738,591.24	
2030年	1,417,670,058.43		
合计	5,187,829,561.94	4,467,284,172.05	

19.其他非流动资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
住宅物业保修金	48,170,243.90		48,170,243.90
合计	48,170,243.90		48,170,243.90

项目	期初余额		
	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
合计	74,170,392.28		74,170,392.28

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

20.所有权或使用权受限资产

项目	期末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	210,554,768.44	210,554,768.44	详见受限说明	详见受限说明
存货	14,277,900,413.86	13,331,709,752.29	抵押、查封	借款抵押、涉诉查封
固定资产	510,737,667.84	484,951,002.16	抵押	借款抵押
无形资产	125,311,891.92	124,615,714.74	抵押	借款抵押
合计	15,124,504,742.06	14,151,831,237.63		

项目	期初余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	297,524,008.21	297,524,008.21	详见受限说明	详见受限说明
存货	22,868,370,615.20	21,991,511,431.78	抵押	借款抵押
固定资产	101,834,232.33	87,590,156.42	抵押	借款抵押
合计	23,267,728,855.74	22,376,625,596.41		

受限说明: 其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下:

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

21.短期借款

(1) 短期借款分类

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

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末, 本集团无已逾期未偿还的短期借款。

22.应付账款

(1) 应付账款列示

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

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

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

23. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房租	7,974,563.44	7,703,669.69
预收其他款项	13,515,600.25	2,554,904.42
合计	21,490,163.69	10,258,574.11

(2) 期末不存在账龄超过一年的重要预收款项

24. 合同负债

(1) 合同负债情况

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

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
光明星城	642,827,726.60	项目分期, 部分项目尚未交付
润沁家园	602,267,762.89	尚未交付
航头拓展大型居住社区市政配套项目	372,999,850.12	尚未结算
明丰湖滨花园	161,555,754.29	尚未交付
合计	1,779,651,093.90	

(3) 合同负债报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

25.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	53,530,733.56	225,169,422.39	247,366,667.06	31,333,488.89
二、离职后福利-设定提存计划	22,875.25	39,652,874.46	39,639,924.35	35,825.36
三、辞退福利	284,382.85	11,374,375.79	11,136,444.39	522,314.25
四、其他		87,021.17	87,021.17	
合计	53,837,991.66	276,283,693.81	298,230,056.97	31,891,628.50

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	51,501,081.51	172,723,948.99	194,467,753.54	29,757,276.96
2、职工福利费	340,403.50	9,250,666.35	9,486,886.35	104,183.50
3、社会保险费	17,642.52	16,986,790.99	16,982,328.66	22,104.85

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中: 医疗保险费	16,739.00	16,307,053.89	16,302,385.45	21,407.44
工伤保险费	903.52	679,737.10	679,943.21	697.41
4、住房公积金	1,414.81	20,021,917.14	20,013,997.14	9,334.81
5、工会经费和职工教育经费	1,573,556.22	3,928,998.99	4,100,749.44	1,401,805.77
6、其他	96,635.00	2,257,099.93	2,314,951.93	38,783.00
合计	53,530,733.56	225,169,422.39	247,366,667.06	31,333,488.89

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	20,421.59	29,077,708.27	29,070,257.52	27,872.34
2、失业保险费	2,453.66	932,679.22	932,423.71	2,709.17
3、企业年金缴费		9,642,486.97	9,637,243.12	5,243.85
合计	22,875.25	39,652,874.46	39,639,924.35	35,825.36

26. 应交税费

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

27. 其他应付款

(1) 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付股利	24,655,568.73	67,507,834.30
其他应付款	3,864,626,776.61	4,272,803,506.14
合计	3,889,282,345.34	4,340,311,340.44

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	16,000,099.70	16,000,099.70
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
上海贵启投资咨询有限公司	1,999,080.00	3,172,840.00
个人股东	1,113,436.00	14,888,242.00
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
上海欣影置业有限公司		18,660,000.00
江苏长顺地产开发有限公司		9,243,699.57
合计	24,655,568.73	67,507,834.30

重要的超过 1 年未支付的应付股利未支付的原因:

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

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
企业往来款	3,176,384,797.25	3,621,205,289.38
回迁安置款等	53,891,175.89	101,945,424.13
代收代付款	107,569,136.30	102,367,665.08
保证金、押金	73,981,303.49	93,601,328.78
其他	452,800,363.68	353,683,798.77
合计	3,864,626,776.61	4,272,803,506.14

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

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

28.一年内到期的非流动负债

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

29.其他流动负债

（1）其他流动负债分类列示

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	206,918,477.08	309,998,734.41
合计	206,918,477.08	309,998,734.41

30.长期借款

（1）长期借款分类

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

31.应付债券

（1）应付债券情况

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

光明房地产集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
24 光明房产 MTN005	600,000,000.00	600,000,000.00
24 光明房产 MTN006	500,000,000.00	500,000,000.00
24 光明房产 MTN007	800,000,000.00	800,000,000.00
24 光明房产 MTN008	600,000,000.00	600,000,000.00
25 光明房产 MTN001	400,000,000.00	
25 光明房产 MTN002	800,000,000.00	
25 明债 01	500,000,000.00	
合计	7,800,000,000.00	6,600,000,000.00

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

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

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

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 注 3: 本公司于 2023 年 11 月 24 日发行了 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(债券简称:23 明债 01), 实际发行总额为 500,000,000.00 元, 票面利率为 4.30%, 利息按年支付, 期限为 2+1 年。
- 注 4: 本公司于 2024 年 1 月 31 日发行了 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(债券简称:24 明债 01), 实际发行总额为 600,000,000.00 元, 票面利率为 3.20%, 利息按年支付, 期限为 2+1 年。
- 注 5: 本公司于 2024 年 2 月 21 日发行了 2024 年度第一期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN001), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 600,000,000.00 元, 票面利率为 3.00%, 利息按年支付, 期限为 2+1 年。
- 注 6: 本公司于 2024 年 3 月 6 日发行了 2024 年度第二期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN002), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 500,000,000.00 元, 票面利率为 3.60%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 7: 本公司于 2024 年 3 月 19 日发行了 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)(债券简称:24 明债 03), 实际发行总额为 400,000,000.00 元, 票面利率为 3.60%, 利息按年支付, 期限为 3+2 年。
- 注 8: 本公司于 2024 年 4 月 1 日发行了 2024 年度第三期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN003), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 800,000,000.00 元, 票面利率为 3.57%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 9: 本公司于 2024 年 7 月 8 日发行了 2024 年度第四期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN004), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 700,000,000.00 元, 票面利率为 2.53%, 利息按年支付, 期限为 2+1 年。
- 注 10: 本公司于 2024 年 8 月 5 日发行了 2024 年度第五期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN005), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 600,000,000.00 元, 票面利率为 2.55%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 11: 本公司于 2024 年 9 月 11 日发行了 2024 年度第六期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN006), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 500,000,000.00 元, 票面利率为 2.86%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 12: 本公司于 2024 年 10 月 11 日发行了 2024 年度第七期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN007), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 800,000,000.00 元, 票面利率为 3.80%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 13: 本公司于 2024 年 10 月 28 日发行了 2024 年度第八期中期票据(债券简称:24 光明房产 MTN008), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 600,000,000.00 元, 票面利率为 3.84%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 14: 本公司于 2025 年 8 月 27 日发行了 2025 年度第一期中期票据(债券简称:25 光明房产 MTN001), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 400,000,000.00 元, 票面利率为 2.81%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 15: 本公司于 2025 年 10 月 27 日发行了 2025 年度第二期中期票据(债券简称:25 光明房产 MTN002), 发行价格为 100 元/百元面值, 实际发行总额为 800,000,000.00 元, 票面利率为 2.77%, 利息按年支付, 期限为 3 年。
- 注 16: 本公司于 2025 年 11 月 19 日发行了 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)(债券简称:25 明债 01), 实际发行总额为 500,000,000.00 元, 票面利率为 2.35%, 利息按年支付, 期限为 3+2 年。

32. 租赁负债

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

33. 长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

项目	期末余额	期初余额
一、辞退福利		101,326.10
合计		101,326.10

(2) 设定受益计划变动情况

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

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

34. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	78,248,785.91		预计赔偿损失
业主赔偿准备	3,593,077.04	4,384,002.04	预计赔偿损失
合计	81,841,862.95	4,384,002.04	

35. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	24,196,863.75			24,196,863.75	政府拨款
搬迁补偿款		218,509,310.95		218,509,310.95	详见附注五、8
合计	24,196,863.75	218,509,310.95		242,706,174.70	

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

涉及政府补助的项目:

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入管理费用金额	本期计入其他收益金额	合并范围变化减少	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	

36.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
住房周转金	16,392,889.79	16,321,986.71
光明食品集团借款(注)	9,070,000,000.00	
合计	9,086,392,889.79	16,321,986.71

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

37.股本

项目	期初余额	本期变动增(+)/减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,228,636,743.00						2,228,636,743.00

38.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本(或股本)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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

39.其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					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	税后归属于公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48	-3,217,169.57
其中: 权益法下不能转损益的其他综合收益	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48	-3,217,169.57
二、将重分类进损益的其他综合收益							
三、其他综合收益合计	-21,614,057.05	18,396,887.48				18,396,887.48	-3,217,169.57

40. 盈余公积

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
合计	1,001,264,796.35			1,001,264,796.35

41. 未分配利润

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

42. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,353,590,287.60	4,017,199,230.08	5,350,818,250.67	4,892,158,783.51
其他业务	124,860,210.35	148,741,501.11	203,362,673.48	235,996,553.50
合计	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01

营业收入明细:

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	4,478,450,497.95		5,554,180,924.15	
营业收入扣除项目合计金额	1,216,210.06		10,992,656.92	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.03		0.20	
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,216,210.06	零星材料销售收入	10,992,656.92	零星材料销售收入
2.不具备资质的类金融业务收入, 如拆出资金利息收入; 本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入, 如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入, 为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1,216,210.06		10,992,656.92	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	4,477,234,287.89		5,543,188,267.23	

(3) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按行业分类	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中: 房地产开发及配套	4,022,201,427.51	3,701,411,586.59	4,535,710,266.84	4,194,656,526.18
物业及租赁	451,369,329.03	460,683,312.76	669,066,875.26	629,300,553.56
其他	4,879,741.41	3,845,831.84	349,403,782.05	304,198,257.27

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中: 华东地区	4,135,553,084.44	3,801,194,296.02	5,048,241,354.84	4,637,331,582.20
华中地区	170,112,130.13	165,556,151.76	245,314,294.15	261,686,738.34
华南地区	21,919,431.55	19,575,545.34	24,892,909.08	22,196,196.38
西南地区	150,865,851.83	179,614,738.07	235,732,366.08	206,940,820.09
按商品转让的时间分类	4,478,450,497.95	4,165,940,731.19	5,554,180,924.15	5,128,155,337.01
其中: 在某一时点确认	3,854,188,668.73	3,506,214,407.77	4,650,481,348.26	4,256,753,203.41
在某一时段内确认	624,261,829.22	659,726,323.42	903,699,575.89	871,402,133.60

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

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

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整: 无

43.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,304,362.16	12,521,363.87
教育费附加	5,543,283.23	9,830,148.25
房产税	15,703,468.03	22,398,228.55
土地增值税及附加	-178,219,082.28	-279,927,993.83
合计	-150,667,968.86	-235,178,253.16

44.销售费用

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

45.管理费用

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

46.财务费用

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

47.其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,111,081.60	9,813,622.79
债务重组收益	16,542,311.20	
其他	223,455.83	1,072,952.17
合计	22,876,848.63	10,886,574.96

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	4,619,000.00	8,731,538.07	与收益相关
其他小额政府补助	1,492,081.60	1,082,084.72	与收益相关
合计	6,111,081.60	9,813,622.79	

48.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-43,724,845.00	-90,711,630.29
处置长期股权投资产生的投资收益	23,978,059.27	1,237,302,677.96

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
拆借借款取得的投资收益		106,213.97
债务重组收益	3,409,848.14	
其他	-235,236,720.35	-276,576,757.52
合计	-251,573,657.94	870,120,504.12

49.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		600,000.00
应收账款坏账损失	45,556,483.20	10,567,148.85
其他应收款坏账损失	111,776,744.04	96,397,548.42
合计	157,333,227.24	107,564,697.27

50.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,902,886,971.81	728,752,457.05
二、合同资产减值损失	7,947.85	-1,096,383.15
合计	1,902,894,919.66	727,656,073.90

51.资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	8,933,215.68	86,526,696.86
其他		728,449.60
合计	8,933,215.68	87,255,146.46

52.营业外收入

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
政府补助		1,593,376.30	
罚款及违约补偿收入	7,525,129.47	6,750,015.41	7,525,129.47
无需支付的应付款	13,137,973.67	4,310,112.09	13,137,973.67
其他	303,241.73	362,776.12	303,241.73
合计	20,966,344.87	13,016,279.92	20,966,344.87

53.营业外支出

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
对外捐赠	562,000.27	571,000.00	562,000.27
赔偿、补偿、罚款等支出	112,805,621.91	12,591,568.31	112,805,621.91
其他	5,317,804.00	5,684,031.30	5,317,804.00
合计	118,685,426.18	18,846,599.61	118,685,426.18

54.所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	55,651,033.48	208,350,762.87
递延所得税费用	178,002,376.53	-199,169,337.42
合计	233,653,410.01	9,181,425.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

55.其他综合收益

详见附注：五、39.

56.现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	873,711,910.62	310,721,757.19
银行存款利息	26,958,311.03	56,796,696.03
其他企业日常经营收入	47,633,870.40	163,722,358.98
政府补助	6,137,145.62	10,788,104.09
收回保证金、售房监管资金等	86,969,239.77	
合计	1,041,410,477.44	542,028,916.29

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的投资活动有关的现金

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

2) 支付的重要的投资活动有关的现金

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

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

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

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

57.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	102,609,672.00
其中:	
上海锦如置业有限公司	102,609,672.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	45,014,516.97
其中:	
上海锦如置业有限公司	45,014,516.97
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中:	
上海锦如置业有限公司	
处置子公司收到的现金净额	57,595,155.03

(3) 现金和现金等价物的构成

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

(4) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况: 无

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
使用范围受限的银行存款和其他货币资金	210,554,768.44	297,524,008.21	使用范围受限
合计	210,554,768.44	297,524,008.21	

(6) 供应商融资安排

1) 供应商融资安排的条款和条件 (如延长付款期限和担保提供情况等)

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

2) 属于供应商融资安排的金融负债

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

3) 付款到期日区间:

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

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

58.外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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	594,993.44		537,409.97
港币	594,993.44	0.9032	537,409.97

(2) 境外经营实体说明: 无

59. 租赁

(1) 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	3,803,655.10	681,059.82
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	6,451,205.63	3,359,823.72
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中: 售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	26,367,161.72	22,021,994.20
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

(2) 作为出租人

经营租赁

项目	本期金额	上期金额
经营租赁收入	115,497,131.82	164,988,052.76
合计	115,497,131.82	164,988,052.76

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下:

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	98,781,540.55	142,016,063.60
1 至 2 年	68,931,202.11	119,529,855.60
2 至 3 年	52,597,698.26	99,704,480.12
3 至 4 年	16,723,804.94	79,481,318.58
4 至 5 年	8,200,851.78	30,278,005.15
5 年以上	4,908,552.49	43,276,893.21
合计	250,143,650.13	514,286,616.26

六、合并范围的变更

1. 本报告期无非同一控制下企业合并

2. 本报告期无同一控制下企业合并

3. 本报告期无反向购买

4. 处置子公司

（1）本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

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

5. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期清算子公司

1) 本期清算子公司的基本情况

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

2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果

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

七、在其他主体中权益的披露

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
	经营地			直接	间接	
农工商房地产(集团)有限公司	上海	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	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	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	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	上海	实业投资、 自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

上海飞驰物业发展有限公司	上海	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	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	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	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	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	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	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	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	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	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	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	上海	房地产		100.00	投资设立
蒙阳索河新天地置业有限公司	郑州	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	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	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	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	上海	实业投资, 投资管理		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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	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	上海	房地产		55.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	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	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	重庆	房地产		100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	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	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	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	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	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	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	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	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	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	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	常州	房地产		47.50	非同一控制下的企业合并

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

宁波嘉佳置业有限公司	宁波	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	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	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	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	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	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	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	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由总经理负责, 总理由本公司委派。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位:

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

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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

(2) 本期无重要的非全资子公司

(3) 无使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(4) 无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

2. 本期无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

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本期无重要的合营企业或联营企业

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位: 万元

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

(3) 合营企业或联营企业不存在向本公司转移资金的能力存在重大限制

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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

(5) 本报告期不存在与合营企业投资相关的承诺

(6) 本报告期无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4. 本报告期无重要的共同经营

5. 无未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

八、政府补助

1. 政府补助的种类、金额和列报项目

与资产相关的政府补助：无

与收益相关的政府补助

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

2. 涉及政府补助的负债项目

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入 管理费用 金额	本期计入 其他收益 金额	合并范围 变化减少	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
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. 本期无重大政府补助退回

九、与金融工具相关的风险

金融工具产生的各类风险

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

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

1. 信用风险

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

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

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

2. 市场风险

(1) 利率风险

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

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

(2) 汇率风险

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

3. 流动性风险

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

十、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

截至本报告期末, 公司无以公允价值计量的资产和负债。

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

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

截至本报告期末, 公司无持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

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

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

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

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
光明食品(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 亿元	35.22	35.22

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益披露。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、3。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
常州明宏置业有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	联营企业
杭州润昕置业有限公司	合营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业
南昌明伯置业有限公司	合营企业

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合营或联营企业名称	与本公司关系
宁波骏茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波明科置业有限公司	合营企业
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营企业
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	联营企业
上海城明置业有限公司	联营企业
四川雅灿房地产开发有限公司	联营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
无锡致弘置业有限公司	合营企业
镇江扬启房地产开发有限公司	联营企业
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业之子公司
重庆明悦摩码置业有限公司	合营企业

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海水产集团有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海五四科技有限公司	受同一实际控制人控制

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团(上海)企业发展有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市健康养老发展(集团)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海市军天湖农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海海湾国家森林公园有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	3,765,163.19	41,880,572.49	否	759,437.62
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	采购商品	869,160.00			69,536.87
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	采购商品	114,858.41			285,698.88
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	94,807.94			2,586,226.43
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	37,256.64			3,360,073.99
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	9,174.31			98,792.11
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	采购商品				2,205,025.76
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品				1,809,351.29
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	采购商品				1,328,635.28
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品				706,446.07
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	采购商品				231,251.98
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品				115,340.68
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	采购商品				101,616.64
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	采购商品				75,505.14
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	采购商品				36,329.28
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	采购商品				9,127.63
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	接受劳务	20,799,095.49	49,784,670.66	否	15,031,251.44
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	13,048,709.67			1,185,413.71
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	11,008,552.29			156,323.44
光明食品(集团)有限公司(母公司)	接受劳务	1,445,547.18			123,638.47
镇江联启房地产开发有限公司	接受劳务	85,378.31			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	接受劳务	21,107.71			
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	1,345.28			1,851,184.05
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务				684,125.42
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务				115,340.68
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				66,429.44
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				63,847.62
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	接受劳务				35,100.39
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	接受劳务				10,007.87
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				8,049.68
光明乳业股份有限公司及其下属公司	接受劳务				4,330.10
上海水产集团有限公司及其下属公司	接受劳务				2,876.80
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务				709.17

2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供劳务	109,715,152.29	4,867,222.11
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	提供劳务	18,200,045.11	49,074,017.83
光明食品集团(上海)企业发展有限公司及其下属公司	提供劳务	14,761,932.00	1,651,366.52
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	7,357,204.22	1,239,447.08
常州明宏置业有限公司	提供劳务	5,041,208.63	675,886.36
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	提供劳务	1,922,020.82	9,057,739.87
上海五四科技有限公司	提供劳务	1,567,708.92	
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	1,321,082.04	8,832,954.03
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	提供劳务	1,057,130.50	1,589,991.91
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	840,906.60	814,623.60
宜兴宝明房地产开发有限公司	提供劳务	816,117.67	3,302,590.33
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	提供劳务	648,920.72	264,323.90
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	564,963.42	2,032,536.59
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	451,441.63	20,633,869.38
光明食品(集团)有限公司(母公司)	提供劳务	349,350.27	7,256,970.81
柳州同鑫房地产开发有限公司	提供劳务	288,464.58	1,835,724.08
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务	5,437.50	1,144,649.49
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务		5,092,340.14
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务		4,335,740.70
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务		4,241,156.74
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务		3,966,862.35

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	提供劳务		2,335,219.89
上海海湾国家森林公园有限公司	提供劳务		2,251,507.26
徐州美君房地产有限公司	提供劳务		1,957,722.53
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务		1,320,037.75
上海水产集团有限公司及其下属公司	提供劳务		687,180.84
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	提供劳务		624,792.98
光明食品集团财务有限公司	提供劳务		368,715.29
上海市健康养老发展(集团)有限公司及其下属公司	提供劳务		218,148.20
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务		46,419.39
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务		6,839.62
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供劳务		1,734.95
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	663,599.49	8,198.15
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	34,385.85	42,451.34
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	销售商品	21,536.94	5,155,336.59
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	销售商品	3,343.16	792,858.45
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	销售商品		10,515,865.63
光明食品(集团)有限公司(母公司)	销售商品		474,049.57
光明食品集团上海川东农场有限公司及其下属公司	销售商品		284,911.98
上海光明粮油储备管理有限公司及其下属公司	销售商品		132,160.40
光明食品集团上海崇明农场有限公司及其下属公司	销售商品		60,575.22
光明乳业股份有限公司及其下属公司	销售商品		55,689.71
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	销售商品		20,107.00
光明食品国际有限公司及其下属公司	销售商品		10,214.49
光明食品集团财务有限公司	销售商品		1,556.60
上海市健康养老发展(集团)有限公司及其下属公司	销售商品		1,415.93

(2) 报告期无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(3) 关联租赁情况

1) 本公司作为出租方:

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	房屋、车位		297,736.72			24,025,336.20	17,704,429.23	3,578,837.66	4,417,084.15		
光明食品产业投资(上海)有限公司及其下属公司	车辆	19,757.96				19,757.96					
光明食品集团资产经营管理有限公司及其下属公司	房屋、车辆	19,233.94	618,712.33			19,233.94	618,712.33				
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋		54,540.55				54,540.55				

(4) 关联担保情况

1) 本公司作为担保方:

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)广西明通置业有限公司	130,922,316.00	2025/9/22	2028/9/22	否

2) 本公司作为被担保方:

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

3) 其他关联方担保

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

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(5) 关联方资金拆借

1) 向关联方拆入资金

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海花卉园艺(集团)有限公司	200,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	

2) 向关联方支付资金占用费

关联方	本期金额	上期金额
光明食品(集团)有限公司	331,259,844.82	345,545,403.42
光明食品集团财务有限公司	19,880,344.48	29,425,274.35
上海花卉园艺(集团)有限公司	7,282,055.57	4,102,333.34
上海鲜花港企业发展有限公司		464,000.00
上海市糖业烟酒(集团)有限公司		15,804.33

3) 向关联方拆出资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
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	注
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	注
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	注
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	注
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	211,320,000.00	按实际占用起	按实际归还止	注
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	133,961,354.14	按实际占用起	按实际归还止	注
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	注
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	注
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	注
镇江广丰房地产有限公司	81,397,097.50	按实际占用起	按实际归还止	注
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	注
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	注
宜兴宝明房地产开发有限公司	17,292,871.81	按实际占用起	按实际归还止	注
常州百俊房地产开发有限公司	1,393,490.97	按实际占用起	按实际归还止	注
无锡致弘置业有限公司	726,300.00	按实际占用起	按实际归还止	注

注: 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。

4) 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		160,648.85

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

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

(7) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	377.79 万元	610.46 万元

(8) 其他关联交易

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

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金					
	光明食品集团财务有限公司	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	
应收账款					
	宜兴宝明房地产开发有限公司	12,878,302.87	3,836,486.69	12,013,218.15	1,271,881.05
	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	7,999,730.19	393,933.80	11,306,991.39	58,128.60
	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	
	常州明宏置业有限公司	2,577,886.68	409,828.86	1,992,225.21	315,076.69
	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	2,275,743.67		2,607,718.91	328,973.60
	宁波明科置业有限公司	1,048,755.74			
	上海海博西郊物流有限公司	850,443.00		359,004.00	
	上海金牛经济发展有限公司	739,474.52			
	上海光明生活服务集团有限公司	322,688.80		282,626.59	
	光明食品产业投资(上海)有限公司	288,113.05			
	宁波骏茂房地产开发有限公司	135,370.36		135,370.36	
	上海市白茅岭农场有限公司	121,935.75			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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
	常州百俊房地产开发有限公司	98,698.29	98,698.29	98,698.29	43,609.49
	上海市军天湖农场有限公司	49,550.00		863,501.00	
	徐州美君房地产有限公司	35,373.79	1,087.38	1,451,516.66	
	上海良友金伴便利连锁有限公司	24,512.00		50,610.00	1,088.00
	成都光明乳业有限公司	22,400.00		22,400.00	
	上海艾易餐饮服务有限公司	17,406.32		15,224.71	
	光明食品国际贸易(上海)有限公司	13,460.32	4,038.10	13,460.32	1,346.03
	上海华仕物业管理有限公司	5,541.66		195,000.00	
	上海光明真如置业有限公司	0.70		30,000.70	
	常州百瑞房地产开发有限公司			43,393.11	43,393.11
	柳州同鑫房地产开发有限公司			2,481,592.28	5,500.00
	农工商超市集团句容有限公司			7,983,108.43	5,425,389.61
	上海牛奶(集团)有限公司			6,541,770.90	173,639.92
	上海振兴粮油有限公司			880.00	
	镇江联启房地产开发有限公司			2,844,361.00	2,236,776.40
	郑州光明乳业有限公司			38,178.22	
预付款项					
	上海金牛经济发展有限公司	1,433,796.00		882,574.22	
	上海金牛经济发展有限公司武汉分公司	126,877.67		488,994.81	
	光明城市厨房(上海)投资有限公司	12,920.00			
应收股利					
	徐州美君房地产有限公司	56,100,000.00			
其他应收款					
	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	233,809,662.56		343,106,871.67	
	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	133,961,354.14	59,365,001.82	139,918,674.39	30,367,361.38
	武汉明泰置业有限公司	116,332,993.77		157,872,023.48	
	上海城明置业有限公司	112,419,516.09		143,316,471.65	
	镇江联启房地产开发有限公司	95,474,545.35		133,917,668.60	
	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	92,187,412.28		148,482,721.59	
	南昌明伯置业有限公司	88,882,185.41		142,893,915.06	
	杭州润昕置业有限公司	64,465,663.92		69,911,250.41	
	长沙碧明房地产开发有限公司	36,955,365.10		37,232,469.94	
	四川雅灿房地产开发有限公司	26,797,557.66		35,549,679.78	
	宜兴宝明房地产开发有限公司	17,292,871.81		13,690,821.89	
	光明食品集团(上海)企业发展有限公司	14,761,932.00			
	上海五四科技有限公司	1,671,802.27			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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
	常州百俊房地产开发有限公司	1,393,490.97			
	上海良友(集团)有限公司	1,356,667.00		1,356,667.00	
	上海光明粮油储备管理有限公司	1,127,322.26			
	无锡致弘置业有限公司	726,300.00			
	上海花卉园艺(集团)有限公司	723,555.56			
	光明食品(集团)有限公司	343,480.38			
	重庆明悦摩码置业有限公司	12,969.60		14,525.95	
	农工商超市(集团)有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	镇江广丰房地产有限公司			19,247,161.02	

(2) 应付项目

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

光明房地产集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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
	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
其他应付款			
	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	885,905,882.36	885,705,882.36
	上海飘鹰房地产开发有限公司	282,638,394.91	315,134,395.50
	徐州美君房地产有限公司	122,050,000.00	122,050,000.00
	宁波骏茂房地产开发有限公司	91,800,000.00	91,800,000.00
	长沙碧明房地产开发有限公司	67,703,932.78	67,061,274.09
	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	57,025,563.54	126,881,260.44
	镇江扬启房地产开发有限公司	56,720,400.00	43,520,400.00
	宜兴宝明房地产开发有限公司	52,511,531.95	51,885,845.53
	上海飘鹰实业发展有限公司	49,250,593.55	56,713,445.74
	常州百瑞房地产开发有限公司	44,693,247.87	44,693,247.87
	成都辰禧置业有限公司	37,400,000.00	37,400,000.00
	宁波明科置业有限公司	24,596,428.41	24,577,818.82
	常州明宏置业有限公司	17,598,463.17	17,598,463.17
	柳州同鑫房地产开发有限公司	16,500,000.00	
	光明食品(集团)有限公司	12,333,279.24	12,333,279.24
	无锡致弘置业有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
	重庆天惠房地产开发有限公司	1,659,385.55	1,659,385.55
	上海明悦全胜企业发展有限公司	319,867.74	
	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
	南昌明伯置业有限公司	33,543.47	
	上海好德便利有限公司	5,804.24	5,804.24
	上海正阳定食科技有限公司		2,000.00
	常州百俊房地产开发有限公司		24,999,397.25
长期借款(含一年内到期的非流动负债)			
	光明食品集团财务有限公司	495,760,586.20	790,701,793.10
	光明食品(集团)有限公司		9,490,000,000.00
	上海花卉园艺(集团)有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
租赁负债			
	上海良友(集团)有限公司	39,911,945.94	59,348,207.46
其他非流动负债			
	光明食品(集团)有限公司	9,070,000,000.00	

7. 关联方承诺

本公司于资产负债表日, 不涉及与关联方有关的承诺事项。

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

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	
合计	2,142,426,363.29		2,253,762,495.40	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

（3）本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

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

（4）报告期无集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

（5）报告期无集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(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
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/6	2026/1/5	固定资产	房屋	21,755,081.01
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12			
上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	固定资产、 无形资产	房屋及土地使用权	525,673,472.07
上海汇琪置业有限公司	142,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	35,000,000.00	2024/7/2	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	60,350,000.00	2024/8/30	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/12/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	3,750,000.00	2025/6/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	408,330.21	2025/7/18	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	2,940,000.00	2025/9/16	2039/6/26			
上海汇琪置业有限公司	311,014.83	2025/12/18	2039/6/26			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21	存货	房屋	439,912,024.60
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16			
上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/1/19	存货	房屋	522,807,388.35
上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/7/19			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/7/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/1/19			
上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/7/13			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	70,000,000.00	2025/2/27	2026/2/26	存货	房屋	4,813,204,473.51
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2026/8/26			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/2/26			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2027/8/26			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/2/26			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2028/8/26			
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	50,000,000.00	2025/2/27	2029/2/26			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海临皓置业有限公司	25,800,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,620,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,834,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	26,475,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	24,828,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	53,796,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	64,130,000.00	2024/1/1	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,566,170.50	2024/5/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	10,000,000.00	2024/12/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	14,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海临皓置业有限公司	25,130,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	39,870,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	6,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	11,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	18,450,000.00	2025/12/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/12/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	22,481,379.30	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	16,861,034.46	2022/1/13	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/21	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/6/5			
上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/12/5			
上海临皓置业有限公司	56,203,448.28	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	存货	土地使用权	525,060,000.00
上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	17,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	2,250,000.00	2025/6/11	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	4,500,000.00	2025/6/11	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	15,750,000.00	2025/6/11	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/6/21			
上海汇郡置业有限公司	300,000.00	2025/9/30	2027/12/21			
上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/6/21			
上海汇郡置业有限公司	600,000.00	2025/9/30	2028/12/21			
上海汇郡置业有限公司	2,000,000.00	2025/9/30	2029/6/21			
上海汇郡置业有限公司	1,687,189.08	2025/9/30	2029/11/25			
上海汇郡置业有限公司	354,000.00	2025/1/2	2027/6/21			
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2034/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	28,500,000.00	2024/8/29	2034/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2035/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	2024/8/29	2035/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2036/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	32,000,000.00	2024/8/29	2036/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2037/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	33,500,000.00	2024/8/29	2037/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2038/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	35,000,000.00	2024/8/29	2038/10/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/4/25			
上海申宏冷藏储运有限公司	26,000,000.00	2024/8/29	2039/8/29			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2026/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/2/24			

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2027/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2028/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	10,000,000.00	2025/2/24	2029/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2029/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2025/2/24	2030/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2030/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	30,000,000.00	2025/2/24	2031/2/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2031/8/24			
上海申宏冷藏储运有限公司	100,000,000.00	2025/2/24	2032/2/9			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13	存货	房屋	423,545,831.76
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	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	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	存货	土地使用权及在建工程	31,938,627.09
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	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	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9			

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

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兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	9,009,000.00	2025/1/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,760,000.00	2023/11/24	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2023/11/24	2026/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2026/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/4/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	2,000,000.00	2023/11/24	2027/10/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,180,000.00	2023/11/24	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2024/6/20	2028/4/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	110,000,000.00	2025/1/3	2028/4/9			

2) 公司无已用于质押资产的情况

3) 公司无其他质押情况

(3) 本报告期无其他承诺事项

2. 或有事项

(1) 资产负债日存在的重要或有事项

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

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

2) 关于江南云与云南光明紫博置业有限公司的债权人代位权纠纷事项

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

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

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

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 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	2025/7/11	2026/7/10	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	128,500,000.00	2023/5/26	2026/5/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/5/26	2026/3/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	49,000,000.00	2023/8/28	2026/8/28	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	142,500,000.00	2024/6/28	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	35,000,000.00	2024/7/2	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	60,350,000.00	2024/8/30	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,000,000.00	2024/9/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	1,291,497.80	2024/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	5,210,000.00	2024/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,860,000.00	2025/3/19	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	170,000.00	2025/4/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	3,750,000.00	2025/6/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	408,330.21	2025/7/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	2,940,000.00	2025/9/16	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	311,014.83	2025/12/18	2039/6/26	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	3,975,000.00	2024/7/19	2026/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2027/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/1/19	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025 年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海农工商房地产置业有限公司	6,625,000.00	2024/7/19	2028/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2029/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	13,250,000.00	2024/7/19	2030/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2031/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	18,550,000.00	2024/7/19	2032/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2033/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	23,850,000.00	2024/7/19	2034/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2035/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2036/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	29,150,000.00	2024/7/19	2037/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2038/7/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/1/19	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商房地产置业有限公司	22,525,000.00	2024/7/19	2039/7/13	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	63,000,000.00	2025/2/27	2026/2/26	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2026/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2027/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2027/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2028/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2028/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2029/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2029/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/2/27	2030/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	55,800,000.00	2025/7/25	2026/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	30,150,000.00	2025/7/25	2026/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	30,150,000.00	2025/7/25	2027/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	30,150,000.00	2025/7/25	2027/8/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	30,150,000.00	2025/7/25	2028/2/26	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	120,600,000.00	2025/7/25	2028/7/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	2,790,000.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	1,170,000.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	216,486,000.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	92,022,300.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	82,228,500.00	2025/7/29	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	54,819,000.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	54,819,000.00	2025/7/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	43,855,200.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	9,900,000.00	2025/6/21	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	4,464,000.00	2025/6/20	2040/4/24	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	108,000,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	49,500,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	40,500,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	27,000,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	27,000,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	18,000,000.00	2025/6/27	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	7,803,000.00	2025/7/18	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	27,450,000.00	2025/8/13	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	6,048,000.00	2025/9/18	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	306,000,000.00	2025/9/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	139,500,000.00	2025/9/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	116,100,000.00	2025/9/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	79,200,000.00	2025/9/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	79,200,000.00	2025/9/28	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	15,579,000.00	2025/10/14	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	21,555,000.00	2025/12/1	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	4,500,000.00	2025/12/3	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	23,310,000.00	2025/12/18	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	100,800,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	25,200,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	9,450,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	179,550,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	45,000,000.00	2025/12/24	2040/4/24	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇旭置业有限公司	109,250,000.00	2023/1/3	2053/1/2	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025 年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025 年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海临皓置业有限公司	2,500,000.00	2024/7/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,520,000.00	2024/9/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,000,000.00	2024/12/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	14,780,000.00	2024/12/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,130,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	39,870,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,584,000.00	2025/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	6,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	11,800,000.00	2025/9/18	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	18,450,000.00	2025/12/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	5,000,000.00	2025/12/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,793,103.45	2022/1/14	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	22,481,379.30	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	50,980,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025 年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海临皓置业有限公司	16,800,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	61,440,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	10,344,827.59	2022/1/13	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	16,861,034.46	2022/1/13	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,230,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	30,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	13,190,000.00	2023/3/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,600,000.00	2024/6/21	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	9,308,134.97	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	34,482,758.62	2022/1/14	2026/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	56,203,448.28	2022/1/14	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	43,000,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海临皓置业有限公司	116,530,000.00	2024/1/4	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	2,480,000.00	2024/1/19	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2024/6/24	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	19,220,000.00	2024/6/28	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	45,000,000.00	2024/11/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	55,000,000.00	2025/1/3	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	12,500,000.00	2024/8/29	2026/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	13,500,000.00	2024/8/29	2027/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	15,000,000.00	2024/8/29	2028/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	17,000,000.00	2024/8/29	2029/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	20,000,000.00	2024/8/29	2030/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	22,500,000.00	2024/8/29	2031/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	25,000,000.00	2024/8/29	2032/10/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	2024/8/29	2033/4/25	否
光明房地产集团股份有限公司	上海申宏冷藏储运有限公司	27,500,000.00	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	28,500,000.00	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	28,500,000.00	2024/8/29	2034/10/25	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海申宏冷藏储运有限公司	30,500,000.00	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	30,500,000.00	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	32,000,000.00	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	32,000,000.00	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	33,500,000.00	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	33,500,000.00	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	35,000,000.00	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	35,000,000.00	2024/8/29	2038/10/25	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	2039/4/25	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	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	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
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/1/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	6,000,000.00	2025/1/9	2028/8/1	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,500,000.00	2025/2/8	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	6,000,000.00	2025/2/8	2028/2/8	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/3/7	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	5,600,000.00	2025/3/7	2028/3/7	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/4/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2025/4/9	2028/4/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,400,000.00	2025/5/8	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	5,600,000.00	2025/5/8	2028/5/8	否

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00	2025/6/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	4,800,000.00	2025/6/9	2028/6/9	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2026/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2026/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2027/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2027/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	900,000.00	2025/7/9	2028/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商旺都物业管理有限公司	3,600,000.00	2025/7/10	2028/7/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	86,800,000.00	2021/12/17	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	21,600,000.00	2022/9/29	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/1	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	30,000,000.00	2024/1/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	42,526,000.00	2024/6/4	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	15,940,000.00	2021/12/3	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	500,000.00	2021/12/3	2026/6/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

(3) 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	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2025/1/13	2026/1/12	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	37,000,000.00	2025/1/26	2026/1/26	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2025/6/26	2026/6/26	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/7/1	2026/6/30	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/7/21	2026/7/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	6,000,000.00	2025/7/29	2026/1/28	否

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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	23,000,000.00	2025/7/29	2026/7/29	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	10,000,000.00	2025/7/30	2026/1/23	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	20,000,000.00	2025/9/25	2026/9/25	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建设发展有限公司	60,000,000.00	2025/12/11	2026/12/10	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2026/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2027/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	7,500,000.00	2023/3/28	2028/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2029/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	12,500,000.00	2023/3/28	2030/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2031/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,500,000.00	2023/3/28	2032/5/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	22,000,000.00	2023/3/28	2032/10/21	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	500,000.00	2023/3/28	2033/2/16	否
农工商房地产(集团)有限公司	上海农工商建筑材料有限公司	8,000,000.00	2025/12/24	2026/12/23	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	200,129,599.20	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	133,419,732.80	2024/12/25	2027/6/5	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	1,200,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产(集团)有限公司	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	800,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	8,886,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	5,924,000.00	2025/2/12	2027/6/5	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/14	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,940,000.00	2025/1/14	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,000,000.00	2025/1/14	2029/11/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	3,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	10,500,000.00	2025/1/17	2029/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	2,500,000.00	2025/1/17	2027/12/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/6/21	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海汇郡置业有限公司	5,000,000.00	2025/1/17	2028/12/21	否

光明房地产集团股份有限公司
 2025年度财务报表附注
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

(4) 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保

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

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

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

2. 重大对外融资情况

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

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

3. 资产负债表日后诉讼事项

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

十四、其他重要事项

1. 分部信息

公司目前无明确的财务报告分部, 公司营业收入、营业成本分地区情况见本附注“五、42. 营业收入和营业成本”。

2. 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 12 月 31 日, 以下房产相关产权尚未完成过户手续。

序号	坐落地点	土地面积 (m 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	书园镇滨果公路 2389 号	33,762	4,736
3	书园镇滨果公路 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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	250,000,000.00	
其他应收款	28,649,094,309.90	30,069,367,192.35
合计	28,899,094,309.90	30,069,367,192.35

(2) 应收利息: 无

(3) 应收股利

1) 应收股利情况

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

- 2) 重要的账龄超过1年的应收股利: 无
- 3) 按坏账计提方法分类披露的应收股利: 无
- 4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备的应收股利: 无
- 5) 应收股利坏账准备的情况: 无
- 6) 本期实际核销的应收股利情况: 无

(4) 其他应收款

- 1) 按账龄披露的其他应收款:

账龄	期末账面余额	期初账面余额
6个月以内	868,050,172.96	5,939,179,940.86
7-12个月	2,131,135,984.92	
1-2年	4,799,922,913.58	2,918,759,550.24
2-3年	2,918,759,550.24	6,428,260,637.54
3年以上	18,990,366,395.89	15,396,459,835.45
小计	29,708,235,017.59	30,682,659,964.09
减: 坏账准备	1,059,140,707.69	613,292,771.74
合计	28,649,094,309.90	30,069,367,192.35

- 2) 按款项性质分类情况的其他应收款:

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

- 3) 坏账准备计提情况:

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)	
期初余额	2,808,077.46	672,948.51	609,811,745.77	613,292,771.74
期初余额在本期				
--转入第二阶段				

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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)	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,761,583.90	400,000.00	438,686,352.05	445,847,935.95
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	9,569,661.36	1,072,948.51	1,048,498,097.82	1,059,140,707.69

4) 其他应收款坏账准备的情况:

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	3,481,025.97	7,161,583.90				10,642,609.87
单项计提	609,811,745.77	438,686,352.05				1,048,498,097.82
合计	613,292,771.74	445,847,935.95				1,059,140,707.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的其他应收款: 无

5) 本期实际核销的其他应收款情况: 无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	子公司往来款	11,871,785,629.83	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	39.96	
上海临皓置业有限公司	子公司往来款	2,086,392,565.87	1年以内、1-2年	7.02	
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	子公司往来款	1,692,164,168.38	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	5.70	
农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	子公司往来款	1,623,196,828.24	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	5.46	
云南光明紫博置业有限公司	子公司往来款	1,442,321,153.14	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	4.85	
合计		18,715,860,345.46		62.99	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款: 无

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况表

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

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
农工商房地产(集团)有限公司	4,738,850,766.40						4,738,850,766.40	
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83						41,331,266.83	
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82,000,000.00						82,000,000.00	
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00				61,000,000.00		61,000,000.00	61,000,000.00
烟台平土房地产有限公司	43,200,000.00	43,200,000.00					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		51,000,000.00	51,000,000.00
常州明城置业发展有限公司	57,959,669.99						57,959,669.99	
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	93,000,000.00				93,000,000.00		93,000,000.00	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	6,119,150,853.21	43,200,000.00		135,000,000.00	205,000,000.00		5,984,150,853.21	248,200,000.00

注: 截至本报告期末, 尚未实际出资

光明房地产集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
无锡致弘置业有限公司	9,233,139.25				-1,246,607.67						7,986,531.58	
杭州润昕置业有限公司												
小计	9,233,139.25				-1,246,607.67						7,986,531.58	
二、联营企业												
常州百俊房地产开发有限公司	61,087,502.99				-914,385.90			24,999,397.25			35,173,719.84	
镇江扬启房地产开发有限公司												
四川雅灿房地产开发有限公司												
嘉兴创通股权投资基金合伙企业(有限合伙)	55,551,947.88				-173,438.94	18,396,887.48					73,775,396.42	
上海农工商房地产置业有限公司	32,151,516.62				-8,802,660.09						23,348,856.53	
小计	148,790,967.49				-9,890,484.93	18,396,887.48		24,999,397.25			132,297,972.79	
合计	158,024,106.74				-11,137,092.60	18,396,887.48		24,999,397.25			140,284,504.37	

(4) 长期股权投资的减值测试情况:

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定:

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

3. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

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

营业收入明细:

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

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按行业分类	12,731,893.58		850,539.78	
其中: 房地产开发及配套				
物业及租赁				
其他	12,731,893.58		850,539.78	
按经营地区分类	12,731,893.58		850,539.78	
其中: 华东地区	12,731,893.58		850,539.78	
华中地区				
华南地区				
西南地区				
按商品转让的时间分类	12,731,893.58		850,539.78	
其中: 在某一时点确认				
在某一时段内确认	12,731,893.58		850,539.78	

- (3) 履约义务的说明: 无
(4) 分摊至剩余履约义务的说明: 无
(5) 重大合同变更或重大交易价格调整: 无

4. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	256,554,525.00	1,259,420,852.59
权益法核算的长期股权投资收益	-11,137,092.60	-8,073,522.81
处置长期股权投资产生的投资收益		542,256,974.28
其他	-3,278,450.98	-11,726,008.10
合计	242,138,981.42	1,781,878,295.96

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	33,134,038.37	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外 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损益	6,111,081.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,276,786.78	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	19,952,159.34	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用, 如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付, 在可行权日之后, 应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-97,931,909.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-35,457,843.31	
减: 对所得税的影响	5,641,667.21	
对少数股东本期损益影响金额	876,760.37	
合计	-41,976,270.89	

光明房地产集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2.净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-45.58	-1.6394	-1.6394
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-44.94	-1.6206	-1.6206

十七、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。



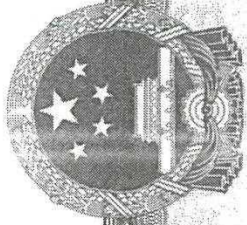
光明房地产集团股份有限公司

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

日期: 2026 年 4 月 27 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000090202603235389



扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币3020.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



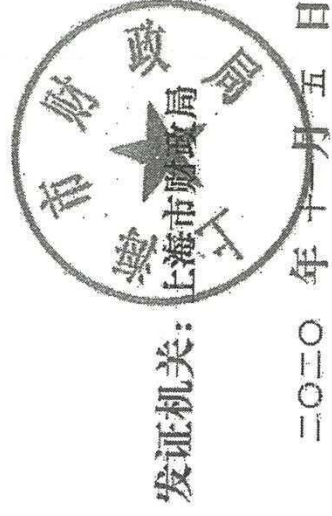
登记机关

2026年03月23日

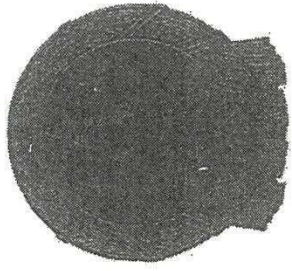
证书序号: 0006271

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



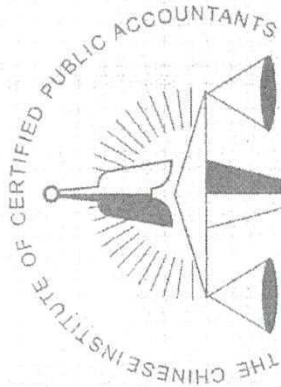
中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 陆士敏
 主任会计师:
 经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
 组织形式: 普通合伙企业
 执业证书编号: 31000003
 批准执业文号: 沪财会[98]153号 (转制批文 沪财会[2013]68号)
 批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



中国注册会计师协会



姓名 王颀麟

Full name _____

性别 男

Sex _____

出生日期 1982-08-25

Date of birth _____

工作单位 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

Working unit _____

身份证号码 310101198208250510

Identity card No. _____



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



王颀麟的年检二维码

年 /m /d
月 /m /d
日 /d

证书编号: 310000030106

No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009年05月26日
Date of Issuance



姓名 张妍虹
 Full name 张妍虹
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1992-03-11
 Date of birth 1992-03-11
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通)
 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通)
 身份证号码 320522199203110025
 Identity card No. 320522199203110025



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

张妍虹(310000062662)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

张妍虹年检二维码

证书编号: 310000062662
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020年06月15日
 Date of Issuance