

公司代码：600708

公司简称：光明地产

# 光明房地产集团股份有限公司 2023 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司实现2023年度归属母公司净利润为33,837,625.12元，加上年初未分配利润6,457,862,882.21元，公司累计可分配的利润为6,491,700,507.33元。公司拟定2023年度利润分配预案如下：

1、提取10%法定盈余公积金20,106,375.14元（母公司报表）；

2、扣除分配2022年度普通股股利22,286,367.43元；

3、剩余6,449,307,764.76元为2023年末实际未分配利润。

为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施2023年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.05元（含税）。

本次预案尚须提交股东大会审议。本预案完全符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅《第三节 管理层讨论与分析》“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分的内容。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	38
第五节	环境与社会责任.....	54
第六节	重要事项.....	56
第七节	股份变动及股东情况.....	72
第八节	优先股相关情况.....	77
第九节	债券相关情况.....	78
第十节	财务报告.....	84

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
立信审计、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
集团、本集团、光明集团、光明食品集团	指	光明食品（集团）有限公司
公司、本公司、上市公司、光明地产	指	光明房地产集团股份有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司
农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏朋程	郑超
联系地址	上海市静安区西藏北路199号	上海市静安区西藏北路199号
电话	021-32211128	021-32211128
传真	021-32211128	021-32211128
电子信箱	supengcheng@bre600708.com	13122451222@126.com

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路61号
	签字会计师姓名	姜丽君、向跃
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路1508号
	签字的保荐代表人姓名	张向红
	持续督导的期间	至股权承诺完成且上市公司股份全流通

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期 增减(%)	2021年
营业收入	8,604,977,265.94	16,541,061,049.81	-47.98	25,879,734,543.63
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	8,604,296,387.15	16,531,817,789.20	-47.95	25,860,895,134.41
归属于上市公司股东的净利润	33,837,625.12	51,209,278.31	-33.92	70,082,135.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-428,430,847.72	22,553,789.97	-1,999.60	-295,002,924.48
经营活动产生的现金流量净额	-767,704,505.15	3,757,712,774.14	-120.43	6,127,350,799.93
	2023年末	2022年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	10,814,186,984.22	10,799,768,062.56	0.13	12,523,584,759.73
总资产	63,697,883,663.16	67,497,657,094.30	-5.63	75,216,709,626.17

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期 增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67	-0.0412
稀释每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67	-0.0412
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.1922	-0.0116	-1,556.90	-0.2050
加权平均净资产收益率(%)	0.31	0.03	增加0.28个百分点	-0.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-4.05	-0.24	减少3.81个百分点	-4.19

## 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

2020年度,公司实现归属于上市公司股东的净利润106,848,127.87元,与2020年4月30日披露的《光明房地产集团股份有限公司2019年年度报告》中经审计归属于上市公司股东的净利润570,418,048.79元相比,减少了81.27%。根据公司2020年度审计报告及财务报表编制的方法,在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对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。公司于2020年年度报告中披露的所有公司2019年度主要会计数据和财务指标,均在此基础上进行编制与审计。按2020年经审计口径,公司2020年度实现经审计归属于上市公司股东的净利润106,848,127.87元,与2019年实现归属于上市公司股东的净利润518,285,996.64元相比,同比下降了79.38%。公司2020年度的利润分配以实施2020年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数,每股派发现金红利0.02元(含税)。本次利润分配方案经公司2021年5月18日召开的2020年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为2021年6月28日,除权除息日为2021年6月29日,现金红利发放日为2021年6月29日。具体内容详见2021年6

月 23 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2021-034）《2020 年年度权益分派实施公告》。

2021 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 70,082,135.98 元，与 2020 年实现归属于上市公司股东的净利润 106,848,127.87 元相比，同比下降 34.41%。公司 2021 年度的利润分配以实施 2021 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.15 元（含税）。本次利润分配方案经公司 2022 年 5 月 27 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过。本次利润分配方案的股权登记日为 2022 年 7 月 5 日，除权除息日为 2022 年 7 月 6 日，现金红利发放日为 2022 年 7 月 6 日。具体内容详见 2022 年 6 月 30 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2022-019）《2021 年年度权益分派实施公告》。

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

2023 年度，公司实现经审计归属于上市公司股东的净利润 33,837,625.12 元，与 2022 年实现归属于上市公司股东的净利润 51,209,278.31 元相比，同比下降 33.92%。公司 2023 年度的利润分配拟以实施 2023 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.05 元（含税）。本预案完全符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。本预案经董事会审议后将提交股东大会审议。

近三年年报的每股收益中，2021 年年报的每股收益是按照 2020 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2022 年年报的每股收益是按照 2021 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报；2023 年年报的每股收益是按照 2022 年利润分配权益分派实施完毕后进行重新计算列报。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### （三）境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,014,254,010.60	2,473,989,957.09	2,156,459,975.83	1,960,273,322.42
归属于上市公司股东的净利润	7,678,287.79	1,014,445.77	4,137,988.88	21,006,902.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,450,173.13	-18,733,014.18	-8,470,746.67	-398,776,913.74
经营活动产生的现金流量净额	-2,722,582,759.81	574,557,945.05	161,109,460.08	1,219,210,849.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	421,307,855.99		2,316,405.77	216,790,762.45
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	38,190,345.02		20,370,640.31	92,936,313.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,234,149.31		7,456,528.20	44,191,706.79
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	4,433,499.76		3,204,478.01	6,086,063.98
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-3,540,998.33			
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				



与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	111,715,374.19		3,602,944.57	15,777,213.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	119,734,061.98		6,953,876.59	17,502,650.62
少数股东权益影响额（税后）	2,337,691.12		1,341,631.93	-6,805,650.05
合计	462,268,472.84		28,655,488.34	365,085,060.46

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

适用 不适用

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
应收款项融资		10,000,000.00	10,000,000.00	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00		
合计	100,000.00	10,100,000.00	10,000,000.00	

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2023 年，是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，行业经历了前所未有的变局，从中央到地方密集出台了一系列拼经济、稳增长、稳就业、防风险、提信心的政策措施，部分政策陆续显效，部分政策到市场、到企业的传导仍需时间与过程，市场需求收缩、供给冲击、预期转弱等压力仍然存在，尤其是需求不足，仍是制约房地产行业恢复的重要因素。在此背景下，抓销售、促回笼、优管理、控风险，保障现金流安全稳健已成为行业共识。

面对充满挑战的外部宏观环境，面对艰巨复杂的国内改革发展稳定任务，面对剧烈变化的行业市场新周期，在光明食品集团的战略引领下，公司董事会不断推进学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育走深走实，坚定围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，聚焦努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商的战略定位，坚持深耕上海，整合周边区域，加速战略回归，贯彻落实“稳目标、稳业务、稳人心、稳基本盘”的工作要求，带领全体干部员工众志成城，砥砺前行，积极推进“全民营销年”和“管理提升年”的各项工作，保障公司发展大局的稳定。从经营运行、管理提质、改革发展三方面重点推进，统筹稳定和发展。

#### （一）聚焦战略引领，保障经营运行稳中求进

**战略发展上**，报告期内，公司董事会深入研究宏观形势和房地产市场变化对公司的长远影响，结合公司发展阶段、企业特点和资源布局，明确围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，坚定实施回归战略，加快推进回归上海、回归主业、回归效益，围绕项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速去化低效无效存量资产，改善资产负债结构，通过管理的重构与优化，积极推动降本提质增效，在当前行业寒潮中不断增强抗风险能力，努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。

**投资布局上**，公司坚定围绕回归战略，聚焦“深耕上海，辐射长三角”的投资布局导向，积极响应国家关于保障性住房等“三大工程”建设导向，在上半年办理获取了上海市浦东新区川沙新镇六灶社区 03-04 地块土地证的基础上，年内还通过挂牌方式获取了上海市浦东新区民乐大型居住社区（PDS3-0201 单元）L07-02 地块。同时加快理性收缩非战略重点区域，逐步清理退出低效率、非深耕区域，进一步优化投资结构和区域布局。持续发挥公司在建设开发、产品品质、存量资产去化、资产运营等方面的业务优化。

**营销去化上**，在市场竞争激烈、需求持续低温、观望情绪浓重的整体环境下，结合公司不同区域、不同市场、不同阶段、不同项目各自的实际情况，“一盘一策”形成可操作性强的路径与方案，深化“三部两中心”存量去化工作机制，灵活通过常量营销、存量去化、股权处置等多管齐下。年内通过全面开展全员营销行动、建立线上 AI 全项目云店、推行抖音账号营销等各类创新方式，把握市场窗口期，加快常规销量，清理滞重存量，挖潜留存容量，全年实现签约面积为 91.49 万平方米，全年实现签约金额为 89.93 亿元。

**运营管控上**，报告期内，公司坚持以全面预算管理为出发点，结合年度目标计划、年中动态调整、年后评估考核，通过全面预算管理、ERP、EPC、成本控制、招采管理、质量管控等信息化系统，对运营管理精益求精、对成本控制动态跟踪，实现开发质量和效能的提高，实现成本、费用的合理化节流和税务筹划。从统计与核算向价值创造转变，提升动态管控能力与降本控费增效的能力。年内通过研究制订统一招采平台方案，不断完善规范各项相应制度细则。报告期内，实现新开工面积为 13.88 万平方米，竣工面积为 227.71 万平方米。

**资金管理上**，在行业承压背景下，公司坚定围绕降负债导向，在加快自身资金销售回笼的同时，积极拓宽融资渠道，合理降低负债率和融资成本，通过推进长短期债务调整、高低息成本置换、把握窗口期发行中期票据、公司债等产品，灵活运用各类融资方式等举措，在持续降低融资规模的基础上，加强了现金流管理，提高了融资效能，有效降低了公司综合资金成本。

#### （二）聚焦深化管理，推动企业发展提质增效

**组织架构精简高效**：结合上海等战略深耕区域的工作推进，以及部分战略回归的区域收缩，进一步对公司总部相关部门室、下属事业部、区域公司、城市公司和子公司的组织架构和人员进行整合，对部分项目形成了总部直管的机制，将资源与人员侧重战略重点区域与项目，形成管理上进一步清晰高效，人员工作积极性、效率、匹配度的全面提升，形成新的担当干事的氛围，更好的适应当前企业发展的新趋势。

**公司治理规范运作：**董事会坚持主动强化对政策和法律法规的学习，夯实规范运作意识，在董事会审议过程中坚持集体决策，突出战略型董事会的领航职能。积极发挥董事会各专门委员会职能与实效，并完成了相应人员的更替充实，保障从战略投资、财务管控、人事提名、薪酬考核等各方面发挥辅助决策的作用。通过制订了《公司债券信息披露管理制度》等内部制度，进一步完善制度体系建设。注重发挥独立董事的专业专家作用，及时将公司经营情况和各类重大事项进行沟通，充分发挥其客观独立、专业判断的作用，更好地保证决策和监督的科学性和有效性。报告期内，公司召开董事会14次，审议通过了47项议案，召开股东大会4次，表决通过了22项提案。

**管理提质控本增效：**围绕管理提质增效的要求，实现管理上的全过程与全覆盖，进一步向管理要效益。一是资金管控，积极争取和利用当前融资政策上对房企的支持与窗口，不断优化债务融资结构，拓宽融资渠道，开拓金融创新产品，合理降低负债率和融资成本。二是信息化建设，以智慧化信息建设为抓手，进一步实现了从总部到终端，管理全局的规范高效。运用各类大数据、线上平台推进信息化建设，涵盖传统地产、物流、产业创新等多元业态，不断强化现场管理、数字化销售、一体化运营等。通过费控成本系统、总分包系统、资金管控系统等，为公司形成全新的管理助力。

**重视安全风险防控：**公司始终坚持守牢合规底线，从制度建设、执行、落实等层面，防范好管理风险；从决策的审慎科学、重大法律合同的审核、存量诉讼的化解等方面，防范好法律风险；从计划考核的有效、流程节点的控制、责任的监督落实上，防范好内控风险。始终坚持以产品品质为企业生命线，以安全生产为经营管理的底线。

### （三）聚焦深化改革，夯实高质量发展坚实基础

**搞活终端：**2023年作为公司的“营销与管理年”，公司通过优化管理架构、优化人力资源管理、推进落实巡察整改等重要工作，进一步形成了同频共振、荣辱与共的企业文化氛围，通过探索合理的绩效激励机制，优化考核结果导向，将工作目标与薪酬绩效考核强关联，提升企业发展与员工成长同心同向的凝聚力与执行力，激发干部员工干事创业的使命感与责任感，形成企业员工间紧密的命运共同体。

**转型协同：**通过积极研究探索保障房开发建设、城市更新、租赁房建设、民生保障、项目代建等业务领域的机遇，把握临港新片区发展、乡村振兴和长三角一体化等契机，进一步加深与城市价值链的关联、与国企改革契合、与光明食品集团各产业间的资源协同，围绕“让市民离不开光明”的导向，进一步构建完善了公司的创新管理机制，通过构建创新工作管理、组织、资金、制度、项目等相关工作体系，进一步强化创新驱动高质量发展，探索在新形势下的转型路径。

**人才建设：**通过开展“光明生·向未来”校园招聘、第三届青年创新论坛、第二期人才引航工程成果展示、青年人才光明星培训、启动“菁才计划”等各类专项人才引育工作，选拔和培养一批“信念坚定、忠诚光明、勤勉务实、敢于担当、善于学习、清正廉洁”的干部，注重培养选拔政治过硬、对党忠诚、敢于担当、勇于负责、作风优良的企业人才，保障在组织优化、人员精简、结构调整的过程中，对人才梯队重要岗位、重要平台、重要任务中的培养锻炼。

**党建引领：**全面深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，着力抓好巡察整改落实工作，牢固树立抓基层的鲜明导向，着力探索把基层党组织建设成为有效实现党的领导的坚强战斗堡垒的途径和方法，以高质量党建引领高质量发展，为企业持续健康发展提供坚强的政治保障和组织保障。推进学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育走深走实，聚焦“三抓三促”，抓“双建”促提升，着力打造讲政治、有信仰的基层党组织战斗堡垒。抓基础促提升，着力扎深基层党组织的“根”。抓合力促提升，着力增强基层党组织的感召力和凝聚力。

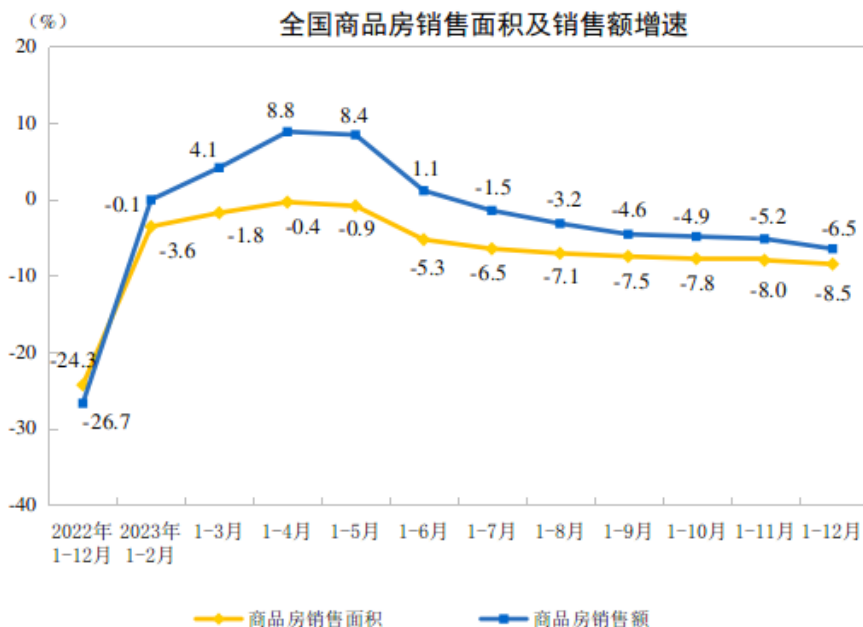
## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）房地产行业

#### 1、房地产行业变局

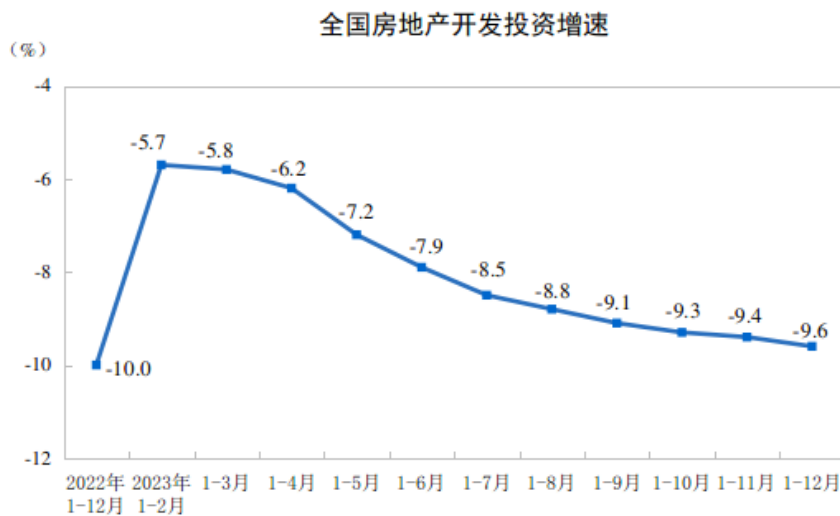
2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，也是十四五规划承上启下的关键一年。在确保房地产市场平稳发展的目标下，从中央到地方密集出台了一系列拼经济、稳增长、稳就业、防风险、提信心的宏观措施，部分政策陆续显效，推动经济进入恢复轨道。

（1）**销售。**2023年，商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。



（图表摘自国家统计局网站）

**（2）投资。**2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。



（图表摘自国家统计局网站）

**（3）开竣工。**2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。

## 2、政策调整支持方面

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，为监管部门和各地优化政策打开空间，同时明确加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。4 月，中央政治局会议指出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。7 月，中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。12 月，中央经济工作会议明确 2024 年政策方

向，继续强调坚决守住不发生系统性风险的底线，加快保障性住房等“三大工程”建设，加快构建房地产发展新模式。

### 3、金融环境方面

2023 年，防范化解房企风险仍是企业端的政策优化主线。1 月，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，“因城施策”降低购房成本。银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，明确要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施。8 月，政策逐步落位，住建部、央行、金融监管总局联合发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动首套房“认房不认贷”政策落地。10 月，中央金融工作会议明确促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

#### （二）冷链物流行业

近年来，关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需求。国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。2023-2025 年是“十四五”的后半程，冷链物流高质量发展将加速实施，行业发展将呈现出新的特点。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称：“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产（集团）股份有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，上海市著名商标，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。公司秉持深耕上海的战略布局，致力建设为具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营、冷链物流产业链，是集房产开发、商业运营、冷链物流、物业服务、建筑施工及供应链产业链等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、物流集团、服务集团、城市建设集团、供应链企业等。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产业协会副会长单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项-詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖-鲁班奖；上海市建筑工程最高奖-白玉兰奖。

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

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）良好的品牌影响力

公司控股股东为光明食品（集团）有限公司，公司是其重要成员企业之一，光明地产是上海上市公司协会理事单位。公司下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是中国房地产业协会理事单位、上海市房地产业协会副会长单位。“农工商房产”为中国驰名商标。公司及其前身农房集团连续多年荣膺“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发

稳健经营 10 强”。公司所开发的房地产项目获得过中国土木工程最高奖项—詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖—鲁班奖；上海市建筑工程最高奖—白玉兰奖等。

2023 年，光明地产上下满载荣誉：

- 1、2023 年 1 月，光明地产“匠心工程”荣获《培训》杂志企业人才发展品牌学习项目；
- 2、2023 年 1 月，光明地产所属服务集团及下属企业、个人荣获上海市物业管理协会 2022 年度疫情防控先进单位和优秀个人称号；
- 3、2023 年 4 月，光明地产直属事业部宜兴光明小镇获宜兴市纪委监委 2023 年度重点护航企业（项目）；
- 4、2023 年 4 月，光明地产所属城建集团下属民众公司鄢继良荣获 2023 年上海市五一劳动奖；
- 5、2023 年 5 月，光明地产所属服务集团进博会服务保障团队荣获 2023 年上海市工人先锋号；
- 6、2023 年 7 月，海博物流团支部荣获“光明食品集团五四红旗团支部”荣誉称号；
- 7、2023 年 11 月，光明地产所属服务集团再次荣获光明食品集团“优秀服务商”“优秀参展商”等荣誉称号；
- 8、2023 年 12 月，光明地产所属服务集团“光明邻里市集（临港方竹店）”荣获“2022-2023 年度标准化示范市场”、“2022-2023 年度农贸行业突出贡献奖”，光明邻里市集主要负责人陈玉荣获了“农贸行业先进个人”荣誉称号；
- 9、2023 年 12 月，中共光明房地产集团第一事业部支部委员会荣获上海市国资委系统党支部建设示范点荣誉称号。

## （二）完善的法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，充分发挥董事会及各专门委员会的决策和指导作用，强化监事会及纪委的监督机制，完善各类议事规则，合法合规开展信息披露工作，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。公司结合行业新趋势、企业新动向，不断完善对各条线工作的精细化、精准化，旨在进一步夯实法人治理的制度和理论基石。

## （三）坚持高质量发展主基调

公司董事会通过积极研判与适应宏观变化，面对行业变局、市场变化、政策调整等因素的影响，聚焦提升企业管理水平，优化内部管理效能，围绕高质量发展的导向，持续推进管理的深化与效率的提升，重点通过战略引领、规范治理、组织架构、存量去化、控本增效、风险防范、人才建设、党建引领等方面的结构优化与能力提升，以全覆盖管理、全过程管控的强化，为企业的高质量发展积蓄新的动能。通过项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速回归上海、回归主业、回归效益的战略推进。聚焦“深耕上海，辐射长三角”的战略布局，全力践行“让市民离不开光明”的愿景，推动从地产向资产的转变，努力成为光明总部实体化和综合城市服务功能的重要载体。

## （四）资金运作降本创新

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

## （五）创新协同的产业平台

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

## （六）精简高效的管理构架

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

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 86.05 亿元，同比减少 47.98%；实现归属于母公司的净利润 0.34 亿元，同比减少 33.92%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为-4.28 亿元，同比减少 1999.60%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,604,977,265.94	16,541,061,049.81	-47.98
营业成本	7,091,053,750.79	13,502,931,720.68	-47.49
销售费用	373,366,053.45	569,043,694.20	-34.39
管理费用	575,640,221.35	594,362,208.82	-3.15
财务费用	849,447,850.54	634,384,595.28	33.90
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-767,704,505.15	3,757,712,774.14	-120.43
投资活动产生的现金流量净额	578,511,403.84	-56,716,907.09	1,120.00
筹资活动产生的现金流量净额	-820,661,971.97	-3,098,097,621.09	73.51
税金及附加	70,278,387.69	420,953,850.01	-83.30
其他收益	49,229,450.46	19,441,342.93	153.22
投资收益	517,355,862.35	43,207,956.55	1,097.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-61,128,572.48	-23,123,429.95	-164.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-411,542,778.59	-293,867,120.51	-40.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	421,193,336.72	2,190,629.69	19,127.04
营业利润	160,298,300.58	567,234,359.53	-71.74
营业外收入	130,360,951.92	22,819,000.70	471.28
利润总额	278,092,143.77	572,411,142.93	-51.42
所得税费用	162,815,785.88	399,699,565.11	-59.27
净利润	115,276,357.89	172,711,577.82	-33.25
归属于母公司所有者的净利润	33,837,625.12	51,209,278.31	-33.92
少数股东损益	81,438,732.77	121,502,299.51	-32.97
综合收益总额	115,276,357.89	172,711,577.82	-33.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,837,625.12	51,209,278.31	-33.92
归属于少数股东的综合收益总额	81,438,732.77	121,502,299.51	-32.97
基本每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67
稀释每股收益(元/股)	0.0152	0.0012	1,166.67

营业收入变动原因说明：主要是本期房产主业结转收入同比减少所致。

营业成本变动原因说明：主要是本期房产收入减少相应结转成本减少所致。

销售费用变动原因说明：主要是本期房产收入同比减少所致。

管理费用变动原因说明：主要是本期折旧等费用减少所致。

财务费用变动原因说明：主要是本期利息费用同比增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期下属子公司收到房款等减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期处置资产等收到的现金增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是上期归还永续债等所致。

税金及附加变动原因说明：主要是本期房产主业土地增值税等同比减少所致。

其他收益变动原因说明：主要是本期政府补助等增加所致。

投资收益变动原因说明：主要是本期合联营企业权益变动所致。

信用减值损失（损失以“-”号填列）变动原因说明：主要是本期应收款项计提坏账准备所致。

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

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

营业利润变动原因说明：主要是本期房产收入结转同比减少所致。

营业外收入变动原因说明：主要是本期下属子公司补偿款等收入增加所致。

利润总额变动原因说明：主要是本期房产收入结转同比减少所致。

所得税费用变动原因说明：房产主业利润同比减少所致。

净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

归属于母公司所有者的净利润变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

少数股东损益变动原因说明：主要是少数股东参股公司本期盈利减少所致。

综合收益总额变动原因说明：主要是本期房产主业利润同比减少所致。

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

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

基本每股收益(元/股)变动原因说明：主要是上年永续债已归还所致。

稀释每股收益(元/股)变动原因说明：主要是上年永续债已归还所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

具体情况如下：

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发及配套	7,105,374,157.97	5,778,138,132.64	18.68	-52.30	-51.82	减少 0.82 个百分点
物业及租赁	632,497,953.27	566,847,015.86	10.38	6.47	5.76	增加 0.61 个百分点
其他	697,563,642.12	598,307,543.70	14.23	-13.06	-15.97	增加 2.96 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	7,059,865,029.78	5,695,624,194.61	19.32	-47.59	-47.84	增加 0.39 个百分点
华中地区	119,156,946.26	108,311,836.21	9.10	-60.49	-58.12	减少 5.14 个百分点
华南地区	38,222,702.85	36,309,650.23	5.01	-19.05	-14.43	减少 5.13 个百分点
西南地区	1,218,191,074.47	1,103,047,011.15	9.45	-50.78	-45.38	减少 8.95 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司房地产开发及配套实现营业收入 71.05 亿元，同比减少 52.30%，主要是由于房产主业收入结转同比减少所致；公司物业及租赁实现营业收入 6.32 亿元，同比增加 6.47%，主要是由于租赁服务业务收入同比增加所致；公司其他产业实现营业收入 6.98 亿元，同比减少 13.06%，主要是由于货代业务收入同比减少所致。房地产开发业务主要集中在江苏、上海、四川、浙江等区域。

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用



## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地成本	2,570,342,897.67	37.02	6,125,745,666.92	46.27	-58.04	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
房地产	建造成本	3,207,795,234.97	46.20	5,866,794,481.94	44.31	-45.32	主要是本期房产收入结转同比减少相应结转成本减少所致。
物业及租赁	料工费	566,847,015.86	8.16	535,980,588.42	4.05	5.76	主要是物业服务业务增加所致。
其他	料工费	598,307,543.70	8.62	711,991,812.46	5.00	-15.97	主要是其他业务规模影响所致。

## 成本分析其他情况说明

从成本明细来看，土地成本与建造成本合计占比减少，主要是本期房产板块业务占比同比减少。物业及租赁成本占比增加，主要是物业及租赁板块业务占比同比增加。其他业务成本占比增加，主要是其他板块业务占比同比增加。

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

《第十节 财务报告》“七、合并范围的变更”

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 159,266.92 万元，占年度销售总额 18.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	客户一	81,030.56	9.61
2	客户二	53,262.90	6.31

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 137,703.91 万元，占年度采购总额 32.34%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

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

适用 不适用

其他说明

报告期内，前五名销售客户中新增的客户销售额共计 134,293.46 万元，占年度销售总额 15.92%。

### 3. 费用

适用 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)
销售费用	37,336.61	56,904.37	-34.39
管理费用	57,564.02	59,436.22	-3.15
财务费用	84,944.79	63,438.46	33.90

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

现金流量项目	本期数	上年同期数	变动比率(%)	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	7,208,785,363.14	12,216,132,772.57	-40.99	主要是本期下属子公司收到房款减少所致。
收到的税费返还	395,994,450.46	177,963,706.98	122.51	主要是下属子公司收到税费返还增加所致。
经营活动现金流入小计	8,901,424,552.69	13,922,864,702.11	-36.07	主要是本期下属子公司收到房款等减少所致。
支付的各项税费	1,089,832,093.20	1,618,504,322.67	-32.66	主要是本期房产主业支付的各项税费同比减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	-767,704,505.15	3,757,712,774.14	-120.43	主要是本期下属子公司收到房款等减少所致。

收回投资所收到的现金	13,886,445.44		100.00	主要是本期收回合联营企业投资收到的现金增加所致。
取得投资收益所收到的现金	4,349,129.45	50,600,042.75	-91.40	主要是本期收到合联营企业投资收益减少所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	423,786,372.87	2,782,852.41	15,128.49	主要是本期处置固定资产等收到的现金增加所致。
投资活动现金流入小计	867,829,187.13	557,049,633.63	55.79	主要是本期处置资产等收到的现金增加所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	134,791,983.29	89,647,418.38	50.36	主要是本期下属子公司支付在建工程款增加所致。
支付的其他与投资活动有关的现金	154,525,800.00	524,119,122.34	-70.52	主要是本期支付合联营企业往来款减少所致。
投资活动现金流出小计	289,317,783.29	613,766,540.72	-52.86	主要是本期支付合联营企业往来款等减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	578,511,403.84	-56,716,907.09	1,120.00	主要是本期处置资产等收到的现金增加所致。
取得借款所收到的现金	9,476,456,380.00	19,606,220,000.00	-51.67	主要是公司本期取得借款同比减少所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	27,000,000.00	713,608,318.59	-96.22	主要是上期筹资保证金收回所致。
筹资活动现金流入小计	9,504,186,380.00	20,320,568,318.59	-53.23	主要是本期取得借款等同比减少所致。
偿还债务所支付的现金	8,426,885,400.00	19,722,525,082.91	-57.27	主要是本期偿还借款等同比减少所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	34,238,307.91	312,404,987.56	-89.04	主要是本期下属子公司支付少数股东股利减少所致。
支付的其他与筹资活动有关的现金	423,882,891.96	1,821,335,087.03	-76.73	主要是上期归还永续债所致。
筹资活动现金流出小计	10,324,848,351.97	23,418,665,939.68	-55.91	主要是本期偿还借款等减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-820,661,971.97	-3,098,097,621.09	73.51	主要是上期归还永续债等所致。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,914,142.17	59,033.57	3,142.46	主要是下属子公司外币结算业务汇率变化本期同比增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-1,007,940,931.11	602,957,279.53	-267.17	主要是经营活动现金流量净额同比减少等所致。

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司全资子公司上海申宏冷藏储运有限公司所使用的位于上海市杨浦区军工路 461 号的地籍编号为长白街道 226 街坊 7/1、8、9 丘地块的国有土地使用权，由上海市杨浦区土地储备中心收储，相应补偿金额为 41431.65225 万元。截至 2023 年 12 月末，公司已收到杨浦土储中心支付的全额收购补偿款，并将地块移交给杨浦土储中心。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)（临 2023-078）、（临 2023-085）。

公司全资子公司农房集团与当代节能置业股份有限公司经友好协商，签订《关于重庆市渝北区空港新城 98 亩项目终止合作协议书》，合资公司重庆明悦摩码置业有限公司以已投入款项为限赔偿目标公司重庆明渝实房地产开发有限公司的过渡期亏损，对应营业外收入 9,900 万元。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)（临 2023-081）。

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产 的比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产 的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	2,301,435,972.16	3.61	1,590,152,788.39	2.36	44.73	主要是下属子公司本期销售房款应收增加所致。
应收款项融资	10,000,000.00	0.02	0.00	0.00	100.00	主要是下属子公司本期应收票据增加所致。
合同资产	10,251,859.76	0.02	29,202,628.30	0.04	-64.89	主要是下属子公司工程建设合同资产减少所致。
在建工程	723,385,608.29	1.14	539,786,876.14	0.80	34.01	主要是下属子公司本期在建项目成本增加所致。
预收款项	16,736,348.49	0.03	10,991,890.48	0.02	52.26	主要是下属子公司租赁业务预收账款等增加所致。
其他流动负债	395,794,874.25	0.62	1,130,841,594.54	1.68	-65.00	主要是本期归还短期应付债券所致。
应付债券	4,900,000,000.00	7.69	3,100,000,000.00	4.59	58.06	主要是本期发行中期票据所致。
递延所得税负债	159,552,200.64	0.25	229,931,606.76	0.34	-30.61	主要是本期应纳税暂时性差异影响所致。

**2. 境外资产情况**

□适用 √不适用

**3. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

截至报告期末，公司受限资产账面价值为 220.66 亿元，详见“财务报表附注：所有权或使用权受到限制的资产”。

**4. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

**1. 房地产行业**

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，按照党中央、国务院决策部署，各地区坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，我国经济回升向好。在 7 月政治局会议定调“房地产行业供需关系发生重大转变”下，“调整优化房地产政策”成为关键词，且政策环境逐步宽松，力度持续增强，三、四季度政策逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施缓解房企资金压力。2023 年，全国房地产市场主要围绕支持合理

住房消费需求、推进房地产“三大工程”建设、促进金融与房地产良性循环等开展工作，促进房地产市场健康稳定发展。

## 2. 冷链物流行业

近年来，关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需求。国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。2023-2025年是“十四五”的后半程，冷链物流高质量发展将加速实施，行业发展将呈现出新的特点。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地块名称	项目公司名称	持有待开发土地的区域	土地购置面积	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	扬州华利项目 A 块	扬州华利置业有限公司	江苏省扬州市	0	18,542	0	27,813	是	20,860	75
2	竹海岭上 B 号/E 号地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	江苏省宜兴市	0	152,789	0	154,317	是	143,515	93
3	竹海岭上 J 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	11,401	0	11,515	是	10,709	93
4	竹海岭上 MK 号地块	宜兴鸿达置业有限公司	江苏省宜兴市	0	104,389	0	105,432	是	98,052	93
5	邯郸项目	邯郸市望源房地产开发有限公司	河北省邯郸市	0	129,742	0	345,113	是	264,012	76.5
6	杭州湾项目	宁波嘉佳置业有限公司	浙江省杭州市	0	30,000	0	147,450	否		
7	湖州图影 12 号地块	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	浙江省湖州市	0	8,747	0	39,362	是	36,606	93
8	云南省昆明市 KCC011-63-A1	云南光明紫博置业有限公司	云南省昆明市	0	104,120	0	385,242	是	196,474	51
9	川沙六灶 03-04 地块	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海市浦东新区	36,483	0	0	72,966	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	项目公司	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2023 年新开工面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
1	江苏省镇江市	镇江 4-5 项目	镇江广丰房地产有限公司	住宅	在建项目	105,087	136,614	206,996		5,032	201,964	202,649	202,651
2	广西南宁市	南宁那黄村 3、4 号地块项目	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅	竣工项目	76,430	305,384	411,762			411,762	181,400	179,503
3	浙江省湖州市	湖州苍山温泉花园项目	农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	住宅商业	竣工项目	405,710	446,280	371,807			371,807	398,053	396,818
4	河南省郑州市	农房索河湾三期	郑州农工商华臻置业有限公司	住宅商业	在建项目	168,155	334,019	445,250		166,316	278,934	228,921	168,943
5	浙江省杭州市	千岛湖项目	杭州千岛湖立元置业有限公司	住宅	在建项目	239,948	175,161	254,937		21,580	233,357	184,523	207,781
6	上海市金山区	金山 G6 项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	172,501	388,127	525,416			525,416	924,157	923,950
7	上海市金山区	金山海光项目	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	93,867	234,545	339,233		339,233		663,196	524,620
8	上海市奉贤区	奉贤金汇镇 11-03 地块项目	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	40,388	80,776	114,859			114,859	79,492	79,492
9	湖南省长沙市	光明碧桂园培文府锦园项目	长沙碧明房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	105,473	231,926	294,911			294,911	211,802	217,753
10	山东省烟台市	烟台项目	烟台平土房地产有限公司	住宅	在建项目	135981	160,969	226,218		90,494	135,724	102,469	103,300
11	浙江省杭州市	余杭华润项目	杭州润昕置业有限公司	住宅	竣工项目	82,281	164,492	238,148			238,148	367,209	367,209
12	江苏省徐州市	光明泉城熙悦项目	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	住宅	竣工项目	115,444	253,847	235,720			235,720	103,490	103,490
13	江苏省常州市	常州辽河路地块百俊	常州百俊房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	74337	167,973	226,375			226,375	199,200	199,014
14	江苏省常州市	常州光华路项目亿泰	常州亿泰房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	77,779	171,368	227,542			227,542	240,096	239,184

2023 年年度报告

15	江苏省常州市	常州 JZX20181403 (荷园)	常州明城置业发展有限公司	住宅	在建项目	86,303	189,867	245,712		1,032	244,680	260,800	257,232
16	四川省成都市	成都青白江凤凰新城项目	四川雅灿房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	56,005	110,210	154,673			154,673	140,137	139,787
17	江苏省吴江市	吴江汾湖五院北项目	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	住宅	竣工项目	69692	125,422	171,762			171,762	210,892	210,892
18	上海市浦东新区	松江洞泾二号地块	上海汇旭置业有限公司	住宅	竣工项目	61,170	73,405	110,386			110,386	283,300	283,300
19	上海市浦东新区	三林动迁房项目 4 块地	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	竣工项目	95,087	190,175	253,038			253,038	207,800	207,800
20	浙江省宁波市	宁波奉化项目	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	37,454	93,635	125,342			125,342	117,800	117,790
21	湖北省武汉市	武汉蔡甸项目	武汉明利房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	66,676	180,271	239,446			239,446	171,780	151,060
22	上海市奉贤区	南桥新城项目	农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	42,647	68,235	107,208			107,208	215,751	215,751
23	浙江省湖州市	图影六块地	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	住宅	在建项目	218946	431,391	545,179	40,332	107,183	437,996	390,100	354,819
24	云南省昆明市	昆明项目	云南光明紫博置业有限公司	住宅	竣工项目	108,486	380,186	560,722			560,722	321,000	320,209
25	江苏省常州市	常州三毛项目(龙运天城)	常州天宸房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	108,486	238,669	320,443			320,443	389,716	381,561
26	江苏省常州市	常州钟楼区荷园 1 号地块项目	常州明瑞房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	53109	116,839	153,058			153,058	165,293	165,817
27	江苏省常州市	常州新北区 JZX20191201 号地块	常州百瑞房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	80,867	179,602	231,706			231,706	143,877	142,570
28	四川省成都市	成都龙泉驿区龙泉街道项目	成都辰禧置业有限公司	住宅	竣工项目	78,295	119,711	181,649			181,649	168224	180,095
29	上海市崇明区	陈家镇 41 号地块住宅项目	上海光明明显置业有限公司	住宅	竣工项目	72669	73,395	124,239			124,239	177,005	177,005
30	浙江省宁波市	宁波北仑 cCX09-01A 地块春晓	宁波骏茂房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	105,666	211,332	278,773			278,773	244,236	244,956
31	江西省南昌市	江西南昌滨江上品项目	江西晟城房地产开发有限公司	住宅	在建项目	141,399	291,534	379,579		137,699	241,880	347,253	313,782
32	湖北省武汉市	武汉东西湖江悦蘭园项目葛洲坝	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	47,315	142,327	204,488			204,488	193,565	160,520



2023 年年度报告

33	湖北省武汉市	武汉东西湖国风上观项目	武汉明泰置业有限公司	住宅	竣工项目	45,231	122,124	158,899			158,899	164,933	162,246
34	浙江省金华市	金华江东镇商住用地北侧 1# 地块	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	住宅	竣工项目	18,577	31,553	45,169			45,169	28,936	30,436
35	浙江省金华市	金华江东镇商住用地北侧 2# 地块	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	住宅	竣工项目	7,073	10,530	14,811			14,811	9,440	10,940
36	江苏省常州市	荷园三号	常州明宏置业有限公司	住宅	竣工项目	55,038	121,083	156,557			156,557	168,000	167,712
37	广西柳州市	柳州桂柳路南侧 55 亩地块	柳州同鑫房地产开发有限公司	住宅	竣工项目	36,848	66,324	93,903			93,903	82,018	76,092
38	江苏省徐州市	徐州彭祖大道北侧项目	徐州美君房地产有限公司	住宅商业	竣工项目	70905	170,172	227,526			227,526	41,747	41,747
39	浙江省宁波市	宁波江北区 05 地块 / 宁波孔浦万科	宁波明科置业有限公司	住宅商业	竣工项目	74,370	143,494	204,585			204,585	148,777	153,036
40	浙江省宁波市	宁波江北区 JB12-01-19a 地块 / 宁波祥生	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	65,854	131,708	179,300			179,300	133,933	133,933
41	江苏省宜兴市	宜兴竹海岭上项目(A2)	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	竣工项目	28,666	30,241	54,139			54,139	264,094	220,979
42	江苏省宜兴市	宜兴小镇 H 地块	宜兴鸿海置业有限公司	商业	在建项目	47,725	40,529	57,582		57,582		57582	
43	江苏省宜兴市	光明小镇 L、F	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	住宅	在建项目	41,026	41,306	70,975		70,975		88,000	15,300
44	江苏省宜兴市	竹海岭 G 地块	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	商业	在建项目	18464	14,916	24,846		24,846		38,435	40,315
45	重庆市渝北区	重庆市渝北区两路组团分区项目	重庆明渝实房地产开发有限公司	住宅商业	竣工项目	65,534	98,296	137,295			137,295	129,413	127,509
46	上海市杨浦区	万阳 118 二期	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	住宅	竣工项目	6,526	16,315	27,534			27,534	96,945	96,945
47	江苏省宜兴市	青龙山项目	宜兴宝明房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	308,554	469,919	659,288		178,293	480,995	466,563	491,169
48	广西南宁市	南宁(2#)(7#)地块	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅商业	竣工项目	45,784	183,137	262,828			262,828	178,700	162,939
49	广西南宁市	南宁(5#6#)地块	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	住宅、商业	在建项目	45,355	181,375	252,111		252,111		230,992	121,308
50	江苏省镇江市	镇江 2-4 地块	镇江联启房地产开发有限公司	住宅	在建项目	71,324	117,684	159,569		105,495	54,074	48,337	37,613

51	湖北省武汉市	武汉经开 076 项目	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	住宅商业	在建项目	90,556	226,390	313,446		22,250	291,196	123,811	117,988
52	上海市松江区	洞泾一号	上海城明置业有限公司	住宅	竣工项目	65,093	78,112	116,599			116,599	87,821	87,821
53	上海市嘉定区	嘉定 D9	上海锦如置业有限公司	商业	在建项目	45,925	137,775	178,365		48,117	130,248	33,200	538
54	上海市浦东新区	川沙 08-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	在建项目	35,612	71,224	95,686		95,686		79,051	78313
55	上海市浦东新区	临港 K07-05	上海汇琪置业有限公司	商业、办公	在建项目	9,044	27,131	42,032		42,032		65,727	59,801
56	上海市浦东新区	川沙 03-01	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	在建项目	43704	87,407	116,636		116,636		96,277	94,791
57	山东省菏泽市	菏泽三期	山东菏泽平土房地产有限公司	住宅	在建项目	39,152	91,170	116,577		116,577		210,000	242,179
58	上海市浦东新区	三林 03-03	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	住宅	在建项目	22,672	45,344	63,960		63,960		58,203	57,111
59	上海市浦东新区	大团 15-05	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	住宅	在建项目	33,342	66,683	92,984		92,984		67,706	66,305
60	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项目 H04-02 地块	上海临皓置业有限公司	住宅	在建项目	139,323	320,444	484,978		484,978		531,287	466,116
61	上海市浦东新区	芦潮港环境整治项目 H06-01、H16-04 地块	上海临皓置业有限公司	住宅	在建项目	98,473	222,142	325,863		146,045	179,818	366,151	344,674
62	上海市浦东新区	川沙 03-04	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	住宅	新开工项目	36,483	72,965	98,515	98,515	98,515		133,863	73,645

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

币种：  
人民币

序号	地区	项目	项目公司名称	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	每平方米平均售价(元)	销售金额(万元)	结转面积(平方米)	结转收入金额(元)	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海市金山区	光明·金山府	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	高层、小高层、车位	143,399.67	10,320.54	22,595.15	23,319.42	27,125.16	629,252,814.68	5,063.49
2	浙江省湖州市	光明·梦想城	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	高层、多层、小高层、排屋、商业	120,846.5	10,065.2	12,648.58	12,731.04	8,446.82	94,650,545.86	5,697.33
3	上海市浦东新区	光明·星城	上海临皓置业有限公司	高层、动迁房	56,310.79	58,592.73	16,315.05	95,594.34	48,788.01	532,629,046.33	26,396.25
4	江苏省吴江市	光明·湖滨花园	吴江明乐房地产开发有限公司	/	48,559.54	0	/	0.00	-	-	36,342.24
5	湖北省武汉市	经开印湖云著	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	高层、叠加、商业	83749.57	22624.39	11,125.13	25,169.92	60,514.34	659,670,900.00	7,171.14
6	浙江省杭州市	光明·青溪华府	杭州千岛湖湖元置业有限公司	高层、叠加、排屋、车位	80,307.64	7,045.33	10,967.15	7,726.72	8,172.97	73,013,918.35	125.31
7	上海市浦东新区	光明·汇兆	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	动迁房	78,423.19	65,816.44	10,282.00	67,672.47	-	-	205,704.06
8	山东省菏泽市	光明·御河丹城	山东菏泽平土房地产有限公司	高层、车位	142,836.71	12,810.97	5,387.94	6,902.48	7,932.70	32,219,221.19	15,777.00
9	江苏省吴江市	光明·光樾华庭	光明房地产集团(苏州)置业有限公司	小高层	39,113.36	4374.91	17,741.73	7761.85	11,915.56	203,226,662.40	3,743.86
10	上海市浦东新区	光明·汇慈	农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	动迁房	75056.66	89,787.06	3,287.29	29,515.61	105.62	995,872.90	-
11	广西省南宁市	光明·城市	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	高层、小高层、动迁房、车位	112,135.89	57,869.98	10,903.94	63,101.06	157,275.77	2,285,060,112.44	99,595.81
12	河南省郑州市	光明·索河湾	郑州农工商华臻置业有限公司	高层、多层、小高层、商业、车位	104,354.775	3599.44	5,182.49	1,865.41	6,874.61	38,913,436.48	2,082.00
13	江苏省常州市	荷樾府	常州明城置业发展有限公司	高层、小高层、车位	56,144.96	8,859.54	10,251.36	9,082.23	7,630.89	88,794,966.10	261.38
14	河南省郑州市	光明·西郊乐缤纷	上海农工商房地产置业有限公司	车位、商业	22,238.35	451.49	28,043.77	1,266.15	563.93	15,852,132.38	95.04
15	湖南省长沙市	光明E城	农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	/	57,059.52	0	/	0.00	-	-	-
16	江西省南昌市	滨江上品	南昌明伯置业有限公司	高层	47,617.65	3,330.76	10,610.59	3,534.13	32,446.02	335,713,257.79	-

2023 年年度报告

17	江苏省宜兴市	光明·小镇	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	/	36655.31	0	/	0.00	89.14	951,831.43	2,590.23
18	湖北省武汉市	武汉光明府	武汉明利房地产开发有限公司	高层、商业	53,710.73	5,723.51	6,500.59	3720.62	5,837.87	34,323,519.24	2,990.99
19	上海市松江区	光明·汇德	农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	/	34563.25	0	/	0.00	-	-	-
20	江苏省宜兴市	龙运天城-光明府	宜兴宝明房地产开发有限公司	高层、小高层、商业、车位	36,488.57	15,882.65	11,372.49	18,062.52	127,109.76	1,495,806,461.08	7,500.29
21	江苏省镇江市	悦山园	镇江扬启房地产开发有限公司	/	42,103.66	0	/	0.00	5,997.35	42,368,827.51	33,915.43
22	湖北省武汉市	江悦澜园	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	高层、商业	32,718.74	23,202.59	8,931.52	20,723.43	37,054.96	298,770,028.45	3,694.40
23	江苏省吴江市	国风云樾	苏州绿淼不动产开发有限公司	小高层、叠加	29,613.37	13,347.98	20,131.26	26,871.17	52,910.55	875,318,831.90	859.21
24	云南省昆明市	光明·璟宸	云南光明紫博置业有限公司	高层、车位	75,845.44	78,802.46	6,855.10	54019.90	79,919.06	560,237,367.89	127.71
25	湖北省武汉市	国风上观	武汉明泰置业有限公司	高层、车位	42,280.81	4,699.48	9,911.19	4,657.74	7,816.16	70,929,014.73	1,059.38
26	上海市杨浦区	光明·万阳	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	动迁房	5,559.53	1,956.06	60,317.45	11,798.45	545.47	26,753,748.41	65.23
27	江苏省宜兴市	宜兴光明·英伦尊邸	农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司	车位、储藏室	43,116.75	269.95	3,626.60	97.90	240.00	920,226.28	4,956.64
28	湖北省武汉市	光明·上海公馆	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	商业、车位	23,095.35	3,179.13	6,689.53	2,126.69	3,572.20	22,933,282.61	-
29	山东省烟台市	光明·海上海	烟台平土房地产有限公司	小高层、多层、商业、车位	50319.36	987.35	6,274.35	619.50	4,020.58	24,295,624.76	1,216.59
30	上海市浦东新区	光明·汇晟	上海汇晟房地产有限公司	动迁房	23,528.83	39,187.26	4,257.61	16,684.40	3,845.76	52,276,180.85	11,996.40
31	浙江省宁波市	光明·褐石公元	农工商房地产集团舟山置业有限公司	叠加、商业、车位、储藏室	30,668.82	11,230.73	15,997.00	17,965.80	10,737.04	180,950,344.41	-
32	江苏省南通市	光明·幸福天地	南通农房虹阳置业有限公司	车位、储藏室	27,572.81	6,566.88	494.22	324.55	6,566.88	3,090,952.35	-
33	江苏省宜兴市	龙运天城-宝龙世家	宜兴宝明房地产开发有限公司	多层、商业、车位	14,495.86	749.14	14,172.87	1,061.75	147,765.08	1,835,925,360.50	1,976.84
34	浙江省杭州市	光明·富春江花苑	桐庐飘鹰置业有限公司	高层、小高层、车位	17267.18	8,766.99	11,522.09	10,101.41	8,673.30	93,399,942.64	123.05
35	江苏省常州市	常州光明·光樾华庭	常州明瑞房地产开发有限公司	高层、商业、车位	18,630.67	2,595.9	9,597.60	2,491.44	2,751.71	24,576,363.84	-
36	江苏省常州市	拾光里	常州明宏置业有限公司	高层、车位	21,844.55	3,674.75	9,388.24	3,449.94	3,474.85	40,284,818.45	123.12
37	四川省成都市	光明·蓉府	四川光明牧桦置业有限公司	小高层、商业、车位	33,169.68	6,701.12	18,026.18	12,079.56	8,952.10	150,186,125.20	1,355.54
38	上海市金山区	光明·留贤景园	农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	小高层	9,481.19	508.69	9,478.60	482.17	-	-	-

2023 年年度报告

39	重庆市	光明拾光里	重庆明渝房地产开发有限公司	小高层	11868.38	8,274.73	9,884.44	8179.11	50,424.19	507,767,578.00	772.65
40	上海市嘉定区	光明·D9 空间	上海锦如置业有限公司	商业、车位	25,542.17	5,803.33	7,075.59	4,106.20	5,476.44	39,615,247.69	-
41	江苏省镇江市	光明·风景城邦	镇江兴兆房地产开发有限公司	小高层、多层、车位	36,411.69	1,629.9	5,064.89	825.53	172.95	971,814.29	730.39
42	四川省成都市	星徽城	四川雅灿房地产开发有限公司	小高层、商业、车位	28144.9	24,104.01	8,767.43	21,133.01	26,249.93	220,940,560.50	1,153.56
43	江苏省徐州市	光明·泉城熙悦	光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	小高层、车位、储藏室	29934.54	6,095.31	5,174.98	3,154.31	6,891.63	34,372,415.57	614.81
44	浙江省金华市	金华东润花园	农工商房地产(集团)浙江金华投资置业有限公司	小高层	9757.01	352.01	7,707.05	271.30	644.42	4,848,170.64	104.10
45	江苏省常州市	龙运天城	常州天宸房地产开发有限公司	车位	16594.83	167.76	4,755.72	79.78	77,976.78	1,356,846,835.02	-
46	浙江省杭州市	御清城	杭州润昕置业有限公司	车位、储藏室	7933.87	2,375.51	8896.22	2,113.31	1,403.69	23,622,099.08	-
47	江苏省常州市	常州光明府	常州百俊房地产开发有限公司	高层、车位	11189.72	1,224.82	2,759.89	338.04	15,510.07	86,365,919.91	-
48	广西省柳州市	揽山庭	柳州同鑫房地产开发有限公司	高层、多层、车位	11464.44	12,267.44	8,973.76	11,008.50	22,526.29	180,472,744.11	990.12
49	重庆市	映月台	重庆天惠房地产开发有限公司	车位	25387.52	32.02	2,584.57	8.28	12.00	75,924.77	-
50	江苏省溧阳市	光明·燕山 1 号	农工商房地产(集团)溧阳明豪置业有限公司	车位、储藏室	9316.97	590.8	5,155.25	304.57	634.80	2,634,019.16	-
51	江苏省无锡市	玺悦珑庭	无锡明景置业有限公司	商业、车位	14436.38	178.75	17678.32	316.00	574.10	11,368,446.65	-
52	上海市崇明区	光明墅	上海光明明显置业有限公司	叠加、车位	22637.36	5,514.84	18,360.46	10125.50	6,326.99	159,986,087.23	308.51
53	湖南省长沙市	培文府	长沙碧明房地产开发有限公司	高层、排屋、商业、车位	7069.34	1,244.36	11,127.10	1,384.61	122,592.85	1,005,043,796.82	-
54	江苏省镇江市	樾林苑	镇江广丰房地产有限公司	叠加、车位	9443.62	180.06	12,227.04	220.16	755.28	8,781,639.45	416.79
55	浙江省杭州市	右岸澜庭车位	农房集团	车位	13435	1,215	3,673.17	446.29	372.00	3,183,027.52	-
56	上海市松江区	尚云里	上海城明置业有限公司	小高层、排屋、车位	11455.83	9,079.58	6,267.49	5,690.62	4,606.25	106,656,547.39	-
57	四川省成都市	璟悦天著	成都辰禧置业有限公司	小高层、车位	16259.91	439.94	7,433.79	327.04	2,002.44	29,866,700.00	-
58	广西省南宁市	光明·时光集	南宁国粮房地产开发有限公司	车位	10510.91	4,053.09	318.98	129.29	1,068.00	1,054,419.06	-
59	江苏省常州市	璞樾门第	常州亿泰房地产开发有限公司	/	9958.41	0	/	0.00	-	-	-
60	江苏省溧阳市	光明·风景英伦	农工商房地产(集团)溧阳明胜置业有限公司	/	6752.65	0	/	0.00	162.96	659,600.00	-
61	安徽省池州市	光明·英伦天地	上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	商业	8594.81	110.76	3,649.73	40.42	1,867.34	7,807,657.05	-

2023 年年度报告

62	广西省南宁市	光明·澜湾九里	南宁国粮房地产开发有限公司	商业、车位、储藏室	17140.65	5,468.12	1,744.46	953.89	1,837.00	8,637,916.82	-
63	上海市松江区	光明·松江府	上海中景房产有限责任公司	车位	10652.13	1,793.89	2,713.68	486.80	1,708.07	4,569,559.10	-
64	江苏省扬州市	光明·朗悦华府	扬州华利置业有限公司	/	14284.48	0	/	0.00	-	-	-
65	浙江省宁波市	光明·领尚	农工商房地产集团宁波置业有限公司	车位	5674.17	309.36	4,169.90	129.00	288.00	1,228,571.48	-
66	上海市浦东新区	光明·唐镇壹号	上海冠利虹置业有限公司	/	4304.61	0	/	0.00	84.00	1,733,944.94	120.00
67	上海市奉贤区	光明·九胤	农工商房地产集团奉发(上海)置业有限公司	车位	9222.98	2,912.52	2,778.30	809.18	3,273.88	23,721,952.18	-
68	江苏省宜兴市	光明·陶里春风	宜兴鸿鹤地产开发有限公司	高层、商业、车位	12873.88	3,353.83	3,318.71	1,113.04	843.62	10,139,744.31	1,321.06
69	浙江省宁波市	世纪滨江	宁波明科置业有限公司	高层、办公、商业、车位	3102.32	13,873.53	12,560.29	17,425.55	17,668.25	188,548,415.81	4,830.24
70	江苏省扬州市	光明·铂悦华府	农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	车位	17255.96	336.26	1,308.51	44.00	96.00	293,578.00	-
71	上海市	存量商业	华都	/	20910.82	0	/	0.00	772.41	7,448,672.99	-
72	上海市浦东新区	光明·碧云公馆	农房集团建银大厦项目部	/	1783.71	0	/	0.00	145.13	1,268,954.96	-
73	上海市静安区	光明·熙藏	上海北茂置业发展有限公司	商业、办公、车位	2186.27	32,007.89	28,376.80	90,828.14	-	-	-
74	江苏省溧阳市	溧阳光明·英伦尊邸	农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	/	10720.76	0	/	0.00	-	-	-
75	上海市松江区	光明·云庐	上海汇旭置业有限公司	车位	4356.4	1,908.92	3946.21	753.30	804.00	7,982,568.81	-
76	浙江省绍兴市	光明·檀府	农工商房地产(集团)浙江兆禾置业有限公司	/	2792.81	0	/	0.00	-	-	-
77	浙江省宁波市	海湾金茂悦	宁波骏茂房地产开发有限公司	小高层、车位	11681.22	3,214.99	11,510.89	3,700.74	6,877.66	72,090,821.03	-
78	江苏省苏州市	光明·悦上海	农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	小高层、多层	654.17	1,639.44	13,810.25	2,264.11	3,319.88	46,127,258.72	479.18
79	安徽省宿州市	光明·名宿华府	农工商房地产(宿州)开发有限公司	/	18832.43	0	/	0.00	-	-	-
80	上海市金山区	万祥金邸车位	农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	车位	4257.3	272.93	1905.25	52.00	72.00	286,238.52	-
81	上海市	存量车位	华都	车位	4783.07	1,529.95	1,813.78	277.50	-	-	-
82	浙江省宁波市	光明·领峰	农工商房地产集团北仑置业有限公司	车位	704.63	363.05	4,820.27	175.00	288.00	1,666,666.67	-

83	浙江省宁波市	光明·领御	农工商房地产集团北仑置业有限公司	车位	688.84	1,479.7	4,069.72	602.20	1,332.00	5,735,202.06	-
84	江苏省常州市	碧玥和鸣	常州百瑞房地产开发有限公司	车位	1394.29	12,999.19	1,895.01	2,463.36	102,699.60	1,637,925,811.48	-
85	湖北省武汉市	光明·上海府邸	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	办公、商业、车位	366.25	67,336.44	7,194.95	48,448.24	2,280.00	18,688,556.87	-
86	浙江省湖州市	光明·御品	农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	排屋、商业、车位、储藏室	53.26	10,940.05	6,908.93	7,558.40	12,556.26	109,993,173.23	-
87	上海市金山区	光明·泰日城中村	农工商房地产集团泰日(上海)置业有限公司	动迁房		84117.44	10,500.00	88,323.31	84,117.44	810,305,614.68	-
88	浙江省宁波市	宁南金茂悦	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	车位		541.04	1,192.15	64.50			

报告期内，公司共计实现销售金额 89.93 亿元，销售面积 91.49 万平方米，结转收入金额 175.76 亿元，结转面积 148.50 万平方米，报告期末待结转面积 49.45 万平方米。其中合并范围内结转收入金额 69.51 亿元，结转面积 58.26 万平方米，报告期末待结转面积 33.20 万平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,279,022.10	4.49	58,505.71

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

具体情况如下：

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

√适用 □不适用

公司积极响应和支持保障性住房等“三大工程”建设的精神，公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司通过挂牌方式（政府平台招拍挂出让）取得了上海市浦东新区民乐大型居住社区（PDS3-0201 单元）L07-02 地块，地块编号：202315574457487816。该项目坐落于惠南镇，四至范围为东至：听达路，南至：拱极路，西至：L07-03 地块，北至：拱亮路。项目出让面积为 31244.50 平方米。容积率为 1.8。计容建筑面积为 56240.10 平方米。土地用途为征收安置房。土地使用年限为 70 年。土地成交总价为人民币 52506 万元。公司目前拥有该项目 100% 权益。具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn（临 2023-080）。

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	100,000.00						10,000,000.00	10,100,000.00
合计	100,000.00						10,000,000.00	10,100,000.00

**证券投资情况**

□适用 √不适用

**证券投资情况的说明**

□适用 √不适用

**私募基金投资情况**

□适用 √不适用

**衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用



## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	注册资本 (元)	报告期末总资产 (元)	报告期末净资产 (元)	报告期内实现营业 收入(元)	报告期内实现净 利润(元)	报告期内实现归 属于母公司的净 利润(元)
农工商房地产(集团)有限公司	1,120,000,000.00	43,826,617,196.96	7,254,704,207.68	5,040,090,945.15	179,736,762.16	282,843,889.60
上海申宏冷藏储运有限公司	26,940,000.00	1,011,175,296.36	225,515,284.94	14,587,991.67	301,489,468.44	301,489,468.44
上海海博物流(集团)有限公司	200,000,000.00	146,057,108.11	-34,765,943.10	44,876,583.93	-39,411,613.48	-39,411,613.48
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00	1,248,946,309.58	-24,423,012.67	53,548,828.17	-18,258,372.19	-18,258,372.19
上海海博斯班赛国际物流有限公司	70,000,000.00	215,377,790.03	114,190,198.84	173,715,052.67	6,258,028.44	6,258,028.44
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	150,000,000.00	1,295,594,834.50	270,537,230.09	52,276,180.85	-20,533,273.96	-20,533,273.96
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	100,000,000.00	362,182,884.35	-24,054,958.95	-	-20,279,272.73	-20,279,272.73
上海光明泗泾建设发展有限公司	100,000,000.00	41,446,654.49	40,324,762.28	-	-6,702,221.33	-6,702,221.33
杭州千岛湖立元置业有限公司	100,000,000.00	920,258,968.54	-180,030,477.52	73,013,918.35	-100,074,454.07	-100,074,454.07
烟台平土房地产有限公司	60,000,000.00	438,091,655.37	-631,294,085.93	24,295,624.76	-50,896,555.09	-50,896,555.09
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	20,000,000.00	220,386,971.32	131,548,675.02	10,139,744.31	811,324.45	811,324.45
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	100,000,000.00	133,669,796.61	94,902,347.79	34,089,396.70	-8,742,393.53	-8,742,393.53
云南光明紫博置业有限公司	100,000,000.00	3,971,336,981.85	147,183,410.77	560,237,371.27	-32,068,366.61	-32,068,366.61
常州明城置业发展有限公司	100,000,000.00	611,002,381.26	116,436,243.57	88,794,966.10	-6,115,825.90	-6,115,825.90
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	100,000,000.00	685,316,571.68	20,735,492.99	203,226,662.40	-44,302,628.84	-44,302,628.84
武汉明利房地产开发有限公司	100,000,000.00	923,118,963.20	-114,861,859.24	34,323,519.24	-42,746,759.64	-42,746,759.64
郑州光明开元置业有限公司	100,000,000.00	503,226,958.21	-173,250,761.91	-	-29,822,555.35	-29,822,555.35
苏州绿淼不动产开发有限公司	40,000,000.00	454,698,248.86	146,000,852.10	875,318,831.90	66,034,925.13	66,034,925.13
上海海博供应链管理有限公司	100,000,000.00	422,523,966.70	104,601,805.77	478,573,012.77	5,907,722.43	5,300,689.04
上海光明房地产服务集团有限公司	50,000,000.00	587,499,712.36	35,233,427.96	746,969,704.11	35,508,397.34	35,347,140.91
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	100,000,000.00	2,893,171,737.24	85,307,442.05	-	330,783.56	330,783.56

邯郸市望源房地产开发有限公司	100,000,000.00	90,878,225.36	90,716,710.64	-	133,586.92	133,586.92
无锡明景置业有限公司	50,000,000.00	171,491,462.38	68,251,070.33	11,368,446.65	-2,934,579.74	-2,934,579.74
常州亿泰房地产开发有限公司	100,000,000.00	137,448,804.91	109,856,374.27	-	-6,826,725.27	-6,826,725.27
郑州星樽置业有限公司	100,000,000.00	1,395,931,333.72	-155,417,538.37	-	-71,222,655.98	-71,222,655.98
宁波嘉佳置业有限公司	30,000,000.00	269,368,274.22	-41,753,888.04	-	-2,362,821.74	-2,362,821.74
上海农工商房地产置业有限公司	100,000,000.00	626,055,312.03	613,358,943.42	28,373,878.85	18,645,549.24	18,645,549.24
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	100,000,000.00	100,942,614.22	100,257,726.32	4,361,614.15	116,971.95	116,971.95
常州天宸房地产开发有限公司	100,000,000.00	518,928,191.80	125,969,192.33	1,356,846,835.02	216,480,000.77	216,480,000.77
上海志胜置业有限公司	100,000,000.00	2,726,158,769.52	-240,092,036.70	126,983,509.92	-80,360,980.32	-69,658,792.63

## (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

名称	是否纳入合并范围	纳入合并范围的依据
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP 控制人，实际控制该合伙企业

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

#### 1、房地产行业

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，按照党中央、国务院决策部署，各地区坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，我国经济回升向好。在 7 月政治局会议定调“房地产行业供需关系发生重大转变”下，“调整优化房地产政策”成为关键词，且政策环境逐步宽松，力度持续增强，三、四季度政策逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施缓解房企资金压力。2023 年，全国房地产市场主要围绕支持合理住房消费需求、推进房地产“三大工程”建设、促进金融与房地产良性循环等开展工作，促进房地产市场健康稳定发展。

#### 2、冷链物流行业

关于冷链物流的支持政策接踵而至，国家发改委、交通运输部、财政部、商务部积极响应号召，纷纷出台政策支持冷链物流基础设施建设，推进冷链物流高质量发展，以冷链物流建设为支撑点，带动农产品、生物医药、冷链食品等其他产业发展，加速一二三产业融合，满足人们日益增长的对美好生活的需要。国家发改委印发《关于推进现代冷链物流体系建设工作的通知》，会同中国农业发展银行共同支持符合条件的基础性、公共性重大冷链物流项目建设，加快冷链物流高质量发展步伐，为现代冷链物流体系建设提供有力支撑。期间，将重点加大对国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、冷链设施智能化绿色化改造提升、冷链物流新业态新模式发展、骨干冷链物流企业培育等五方面的支持力度。冷链物流行业正处于快速发展阶段，受到消费者需求变化、技术创新和可持续发展的影响。未来冷链物流市场将逐渐往智能化和绿色环保趋势发展。

### (二) 公司发展战略

适用  不适用

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

### (三) 经营计划

适用  不适用

2024 年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，也是公司攻坚克难最为艰难的一年，面对更加复杂、严峻、多变的内外部环境，公司将围绕光明食品集团产业攀升五年计划，以努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商为目标，统筹高质量发展和高水平安全，加快推进存量去化和战略回归，加快改革创新、增强发展动力，加快构筑安全屏障、有效防范化解重大风险，紧紧围绕“发展、活力、风险”，一体推进“改革年、攻坚年、稳定年”建设，正视困难，咬定目标，团结一致向前看，围绕战略回归、降本增效、稳定安全的导向，稳中求进，坚持推动企业高质量发展。

#### (一) 稳健经营，积蓄持续发展动力

**战略回归存量去化：**在当前国内构建房地产新发展模式的过程中，积极研究从中央到地方的各类行业支持政策，密切关注项目属地市场动向，及早谋划方案，为可能的市场回暖做好充分准备，根据市场动态形势，一是优化去化管理模式，持续完善存量去化“三部两中心”机制、坚持推进全员营销，更好地发挥统筹协调功能，对于重点项目必要时实施总部直管，提升决策效率，更好地贴近市场、服务项目；二是加快制定一盘一策，各区域因地制宜，结合当地市场、做好政策研究，组合使用包括租售并举、先租后售、团购优惠、全员营销、自销团队等方式，加快推动存量去化；三是积极推

动资产处置与尾盘去化，探索通过总部直管、股权转让、物业运营等方式，采用灵活多变的市场化手段，加快释放存量，尽早实现清盘。

**投资布局合理化优化：**围绕深耕上海战略，结合“三大工程”中的保障房开发、城中村建设，深度融入上海的城市发展和综合治理，提升城市综合服务的要求，发挥公司在产业+服务、开发+建设等方面的优势，积极参与重大战略的实施机遇，力争年内合理形成保障房项目储备，在城市建设运营和光明协同发展中凸显价值。一是完善保障房管理架构和管控体系，试点实施并总结完善分层分级的招采和合格供应商管理制度，加快建设开发进度；二是把握城中村改造提速，配合整体开发计划，加快推进完成控制性详细规划编制上报；三是积极探索轻重结合模式，发挥国企背景和市场基因优势，输出管理经验，探索稳健的轻资产政府代建和服务运营项目等，推进形成稳健性代建业务模式。

**产业协同转型探索：**冷链物流板块，依托海博物流集团冷链物流基础，进一步融入大光明长三角冷链物流体系；城市服务板块，依托服务集团在食品产业物业管理服务领域构建起竞争优势，成为美好生活服务供应商；商业板块，依托华都商业集团，打造城市运营商、内容创造者、精细化资产管理平台，服务于自持资产的保值增值以及存量资产的运营价值提升；城市建设板块，依托城建集团，打造新型建筑建设服务运营商，在殷实农场以及新农村基础设施配套建设方面建立起差异化优势。

## （二）管理革新，激发创新发展活力

**法人治理规范运作：**始终高度重视公司治理能力建设，重点围绕年内新《公司法》的正式施行，通过公司治理、信息披露、投资者关系管理、“三会”运作、独董机制革新、章程制度修订、制订三年股东汇报规划等重点，持续发挥好董事会决策中枢功能，各专门委员会在战略投资、人事提名、财务审计、薪酬考核等方面的预审决策作用，充分发挥独立董事客观独立、专业专家的决策和监督作用，为企业各类重要经营决策形成领航保障。

**组织结构精简高效：**按照集团总部与区域项目“根据地+野战军”的导向，进一步调整优化组织架构，压缩管理层级，整合一般后台管理机构，去行政化、去机关化，打造支撑赋能“实力”总部、聚焦业务“实战”一线的格局。总部根据业务职能和发展需要，研究优化部室机构，成为更加高效的决策、管理、投资中心，推进功能集约的财务、人力资源共享和技术支撑平台建设，发挥好统筹、协调、监管、服务等功能；二级公司加快实行扁平化管理，减少管理职能，配强业务力量，在确保生产经营稳定的基础上，根据发展需要和经营阶段，进一步研究推进优化整合。

**人员效能机制优化：**根据“两严控、两推动、两优化”组织赋能方案，继续研究推进人员优化，梳理岗职位体系、重新评估岗位价值，减少层级和冗员。通过“阳光一批、竞岗一批、优化一批”等机制，推进干部阳光退出机制，优化干部队伍，根据企业业务情况匹配干部职数。鼓励年轻干部干事担当，深化“菁才计划”，重视多岗位历练成长，推动形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的用人导向和环境。在总体稳定的基础上，推动用工成本合理化，逐步降低从业人员人事费用率，提升从业人员人工成本利润率，积极提升人均效能。继续实行工效联动，推进企业战略转型及经营业务相关联的薪酬绩效改革，全力推动薪酬与考核结果强关联。

**项目管控提质增效：**一是完善以全面预算为抓手的工作责任分解机制，并结合财务数字化转型升级，进一步提升信息化管控水平；二是合理设定效益和成本预期，提升项目全生命周期的运营和管控水平；三是加强品控管理，提供高质量、新科技、好服务的住宅产品，研发优质产品与设施，打造绿色、低碳、智能、安全的优质住宅，推进完成保障房设计技术标准的编制；四是建立健全招采及合格供应商库管理制度，力争年内完成统一招采平台的上线；五是坚持把创新驱动作为发掘增长点的重要抓手，探索构建创新项目库，优化创新工作机制，进一步提升产品竞争力和品牌影响力。

## （三）攻坚克难，构筑安全发展定力

坚持筑稳安全支点，依法治企，以防范风险和提高效益为中心，结合巡视巡察整改“后半篇文章”，不断完善企业制度建设、流程优化、合同管理、案件管理、知识产权保护、普法宣贯、重大项目支持和历史遗留问题处置等工作。完善事前防范、事中控制、事后补救的法律风险防范机制，建立程序合规、运行高效的合规风控体系。不断完善内部审计与监督机制，形成监督合力，推动形成“法治、内控、监督、服务”格局，通过强化内控评价体系，持续推动改进公司内部控制。重视现金流资金管理，提高资金计划执行的精细化，进一步提高资金使用效率，量入为出、保障整体投融资平衡。生产安全上，始终以产品品质为企业生命线，以安全生产为经营管理的底线，坚持原则，不以牺牲安全生产为代价，追求短期利益，同时在发展中，关注落实好食品安全、信息安全等新课程。

全年，公司计划营业收入 100 亿元，在保障投融资整体平衡的基础上，以现金流管理为核心，合理拓展项目储备，改善资产负债结构，计划新开工面积 8 万平方米，计划竣工面积 117 万平方米。

2024 年经营计划是公司根据当前现状制定，不代表公司对投资者的承诺，能否实现取决于宏观经济形势和政策、市场状况变化、企业经营发展实际等诸多因素，存在很大的不确定性，提示投资者对此保持足够的风险意识。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

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

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

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

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

#### (五) 其他

适用  不适用

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

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，重视加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事认真履行职务，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会3次，定期股东大会1次，审议议案22项。公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对报告期内股东大会开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等的地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

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

3、关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。截止本报告发布之日，公司原独立董事朱凯先生因连续任职即将满六年，请求辞去公司独立董事及董事会审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员职务，补选王扬女士为本公司第九届董事会独立董事。在本公司补选独立董事同时增补董事会各下属委员会委员和和选举相应主任委员，确保公司治理层人员结构健全，保障了公司治理在组织架构上的健全、职能责任上的明晰和内部治理机制的制衡。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议和审议各项议题。公司全年召开董事会会议14次，审议议案47项。年内，董事会下属四个专门委员会全年共召开21次会议，其中战略委员会5次，提名委员会4次，审计委员会11次，薪酬与考核委员会1次。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定、续聘会计师事务所及审议关联交易等事项过程中提出了许多宝贵的意见与建议。

4、关于监事和监事会：报告期内，本公司第九届监事会职工监事陆吉敏先生因工作原因，不在担任公司职工监事的职务。公司及时通过职工代表大会选举季新峰先生为监事会职工监事，确保公司监事会人员结构符合法律、法规的要求，公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于信息披露与透明度：报告期内，公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。报告期内，公司发布定期报告4次，临时公告86次。

6、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。同时，公司积极接待各类投资者，通过业绩说明会、股东大会现场问答与交流、热线电话、网络平台等渠道与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn (临 2023-027)	2023 年 5 月 18 日	本次会议共审议通过 14 项提案，不存在否决提案情况。
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn (临 2023-035)	2023 年 6 月 14 日	本次会议共审议通过 1 项提案，不存在否决提案情况。
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 10 月 24 日	www.sse.com.cn (临 2023-062)	2023 年 10 月 25 日	本次会议共审议通过 5 项提案，不存在否决提案情况。
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 12 月 15 日	www.sse.com.cn (临 2023-083)	2023 年 12 月 16 日	本次会议共审议通过 2 项提案，不存在否决提案情况。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司于 2023 年 5 月 17 日召开 2022 年年度股东大会，会议审议通过了《2022 年度董事会工作报告》、《2022 年度监事会工作报告》、《2022 年年度报告及摘要》、《2022 年财务决算报告》、《2023 年财务预算报告》、《关于 2022 年度利润分配的预案》、《关于 2023 年度预计对外提供财务资助的提案》、《关于 2023 年度预计日常关联交易的提案》、《关于续聘会计师事务所的提案》、《关于 2022 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的提案》、《关于支付独立董事 2023 年度津贴的提案》、《关于申请注册发行超短期融资券的提案》、《关于申请注册发行中期票据的提案》、《关于申请注册发行非公开发行公司债券的提案》。

2、公司于 2023 年 6 月 13 日召开 2023 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于补选公司董事的提案》。

3、公司于 2023 年 10 月 24 日召开 2023 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于核定 2023 年度房地产项目权益土地储备投资额度的提案》、《关于核定 2023 年度融资计划的提案》、《关于核定 2023 年度对外担保额度的提案》、《关于 2023 年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的提案》、《关于 2023 年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的提案》。

4、公司于 2023 年 12 月 15 日召开 2023 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于签订〈金融服务框架协议〉暨关联交易并提请股东大会授权董事会签署相关协议及办理后续事宜的提案》、《关于补选公司独立董事的提案》。



## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
陆吉敏	董事长兼党委书记	男	58	2023年6月13日	2025年10月25日	0	0	0		99.9100	否
郭强	董事、总裁、党委副书记	男	44	2020年5月27日	2025年10月25日	0	0	0		99.9300	否
吴通红	董事	男	50	2019年12月24日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
李力敏	董事	男	49	2022年10月25日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
张晖明	独立董事	男	67	2021年9月7日	2025年10月25日	0	0	0		15.0000	否
朱洪超	独立董事	男	64	2021年9月7日	2025年10月25日	0	0	0		15.0000	否
王扬	独立董事	女	50	2023年12月15日	2025年10月25日	0	0	0		0.6250	否
黄超	监事会主席	男	59	2020年5月27日	2025年10月25日	0	0	0		90.6300	否
季新峰	职工监事、党委副书记、纪委书记、工会主席	男	55	2023年5月26日	2025年10月25日	0	0	0		83.734273	否
陈林国	监事	男	41	2022年10月25日	2025年10月25日	0	0	0		0	是
黄峻	副总裁	男	53	2019年3月19日	2025年10月25日	16,900	16,900	0		88.6780	否
苏朋程	副总裁、董事会秘书	男	39	2020年4月28日	2025年10月25日	0	0	0		74.6775	否
盛雪群	财务总监	女	52	2016年12月29日	2025年10月25日	0	0	0		86.1925	否
沈宏泽	董事长兼党委书记（已离任）	男	58	2020年4月24日	2023年5月18日	3,692,393	3,692,393	0		22.683335	否
朱凯	独立董事（已离任）	男	50	2017年10月26日	2023年12月15日	0	0	0		14.3750	否
何为群	副总裁（已离任）	女	55	2015年8月21日	2023年8月25日	1,859	1,859	0		28.256664	否
合计	/	/	/	/	/	3,711,152	3,711,152	0	/	719.692272	/

姓 名	主要工作经历
陆吉敏	男，汉族，1965年7月生，中国共产党党员，大学学历，法律硕士。最近五年曾任上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、监察审计部总经理，上海申迪（集团）有限公司纪委副书记、纪检监察室主任，光明房地产集团股份有限公司党委委员、职工监事、纪委书记。现任光明房地产集团股份有限公司党委书记、董事长。
郭 强	男，1979年8月生，中国共产党党员，研究生学历。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司行政事务部总经理。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、总裁、董事。
吴通红	男，1974年3月生，中国共产党党员，硕士，高级经济师。最近五年曾任光明食品国际有限公司执行董事、总裁、党委副书记，上海梅林正广和股份有限公司董事长。现任光明食品（集团）有限公司副总裁、财务管理中心副主任、光明食品国际有限公司党委书记、董事长，光明房地产集团股份有限公司董事。
李力敏	男，1975年11月生，中国共产党党员，大学学历。最近五年曾任上海牛奶（集团）有限公司党群工作部经理、党委组织部副部长、总部党支部书记，光明食品（集团）有限公司行政事务部副总经理、董监事会办公室副主任，现任光明食品（集团）有限公司外事办公室主任、行政事务部副总经理，光明房地产集团股份有限公司董事。
张晖明	男，汉族，1956年7月生，中国共产党党员，博士，经济学教授。最近五年曾任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、光明房地产集团股份有限公司独立董事。现任复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授、兼任锦江国际酒店股份有限公司、上海紫江实业集团股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
朱洪超	男，汉族，1959年12月生，中国共产党党员，硕士研究生、高级律师。最近五年曾任上海市联合律师事务所高级合伙人，上海第一医药股份有限公司、万达信息股份有限公司、上海百联集团股份有限公司、海通证券股份有限公司、上海建科集团股份有限公司、上海海希工业通讯股份有限公司独立董事。现任上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人。现任上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员；上海经贸商事调解中心调解员；兼任上海百联集团股份有限公司、上海建科集团股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
王 扬	女，汉族，1974年4月生，中国共产党员，管理学博士，副教授，高级会计师，中国注册会计师。最近五年曾任华东政法大学商学院副教授、审计专业主任、会计专业硕士教育中心副主任。现任华东政法大学商学院副教授、审计专业主任、会计专业硕士教育中心副主任、商学院教学委员会成员，同时兼任中国会计学会审计专业委员会委员、上海市审计学会理事、副秘书长、上海市青浦区人大预算咨询专家等职务、兼任信达地产股份有限公司独立董事、上海提牛科技股份有限公司独立董事、光明房地产集团股份有限公司独立董事。
黄 超	男，1964年12月生，中国共产党党员，硕士研究生，高级经济师，高级农艺师，正高级农业技术推广研究员。最近五年曾任光明食品集团上海五四有限公司党委书记、董事长。现任光明房地产集团股份有限公司监事、监事会主席。
季新峰	男，1968年6月生，中国共产党党员，大学学历，政工师。最近五年曾任光明乳业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，光明房地产集团股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工监事。现任光明房地产集团股份有限公司党委副书记、职工监事、纪委书记、工会主席。
陈林国	男，1982年10月生，中国共产党党员，研究生学历。最近五年曾任光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任。现任光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任，光明房地产集团股份有限公司监事。
黄 峻	男，1970年6月生，中国共产党党员，大学学历，工程师。最近五年曾任光明房地产集团股份有限公司副总裁。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁。
苏朋程	男，1984年7月生，大学学历。最近五年曾任光明房地产集团股份有限公司董（监）事会办公室主任，光明食品（集团）有限公司投资发展部副总经

	理（挂职）。现任光明房地产集团股份有限公司副总裁、董事会秘书、董（监）事会办公室主任。
盛雪群	女，1972年3月生，中国共产党党员，大学学历，高级会计师。最近五年曾任光明房地产集团股份有限公司财务总监。现任光明房地产集团股份有限公司财务总监。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司董事、监事及高级管理人员 2023 年度薪酬水平充分考虑了公司所处行业薪酬平均水平及当地物价水平，符合公司实际情况，其中党委书记、董事长、总裁等高级管理人员的当年薪酬，依照国资管理相关规定及考核结果兑现，其中包含了以前年度的考核结算，相关决策程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## 1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吴通红	(1) 光明食品（集团）有限公司 (2) 光明食品国际有限公司	(1) 光明食品（集团）有限公司副总裁、财务管理中心副主任 (2) 光明食品国际有限公司党委书记、董事长		
李力敏	光明食品（集团）有限公司	光明食品（集团）有限公司外事办公室主任、行政事务部副总经理		
陈林国	光明食品（集团）有限公司	光明食品（集团）有限公司合规风控部副总经理、审计中心副主任		
在股东单位任职情况的说明				

## 2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张晖明	(1) 复旦大学 (2) 上海紫江实业集团股份有限公司 (3) 上海锦江国际酒店股份有限公司	(1) 复旦大学企业研究所所长、复旦大学经济学院教授 (2) 上海紫江实业集团股份有限公司独立董事 (3) 上海锦江国际酒店股份有限公司独立董事		
朱洪超	(1) 上海市联合律师事务所 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心） (3) 上海经贸商事调解中心 (4) 上海百联集团股份有限公司 (5) 上海建科集团股份有限公司	(1) 上海市联合律师事务所荣誉主任、高级合伙人 (2) 上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员 (3) 上海经贸商事调解中心调解员 (4) 上海百联集团股份有限公司独立董事 (5) 上海建科集团股份有限公司独立董事		

王扬	(1) 华东政法大学 (2) 信达地产股份有限公司 (3) 上海提牛科技股份有限公司	(1) 华东政法大学商学院副教授、审计专业主任、会计专业硕士教育中心副主任 (2) 信达地产股份有限公司独立董事 (3) 上海提牛科技股份有限公司独立董事		
在其他单位任职情况的说明				

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高级管理人员实行年薪制，并与其年度工作绩效挂钩，经董事会薪酬与考核委员会审核后提交公司董事会、股东大会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高级管理人员薪酬进行审议后，提交董事会审议。从公司获取薪酬的董事在董事会上回避表决。董事、监事、高级管理人员薪酬情况在获董事会审议通过后提交股东大会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据同行业薪酬水平和公司薪酬制度，在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员依据其担任的职务，按有关工资制度获得劳动报酬，享受相应员工福利。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	已按报告期内全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 7,196,922.72 元支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	根据《中华人民共和国公司法》以及光明房地产集团股份有限公司《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》相关法律法规，结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高级管理人员的勤勉尽职情况考评的结果，公司 2023 年度支付现任及 2023 年内离任董事、监事和高级管理人员的薪酬为 7,196,922.72 元。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陆吉敏	董事、董事长、董事会战略委员会主任委员	选举	工作需要
季新峰	职工监事	选举	工作需要
王 扬	独立董事	选举	工作需要
陆吉敏	职工监事（原）	离任	工作需要
沈宏泽	董事、董事长、董事会战略委员会主任委员（原）	离任	个人原因
朱 凯	独立董事（原）	离任	任期届满
何为群	副总裁（原）	离任	达到法定退休年龄

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第三次会议	2023年3月3日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第四次会议	2023年4月13日	本次会议共审议通过21项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第五次会议	2023年4月27日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第六次会议	2023年5月26日	本次会议共审议通过2项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第七次会议	2023年6月13日	本次会议共审议通过2项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第八次会议	2023年6月27日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第九次会议	2023年7月12日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十次会议	2023年8月28日	本次会议共审议通过2项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十一次会议	2023年10月8日	本次会议共审议通过6项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十二次会议	2023年10月30日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十三次会议	2023年11月14日	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十四次会议	2023年11月29日	本次会议共审议通过3项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十五次会议	2023年12月14日	本次会议共审议通过3项议案，不存在否决议案情况。
第九届董事会第十六次会议	2023年12月15日	本次会议共审议通过2项议案，不存在否决议案情况。

**六、董事履行职责情况****(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
陆吉敏	否	10	10	8	0	0	否	4
郭强	否	14	14	11	0	0	否	4
吴通红	否	14	14	11	0	0	否	4
李力敏	否	14	14	11	0	0	否	4

王扬	是	1	1	0	0	0	否	1
张晖明	是	14	14	11	0	0	否	4
朱洪超	是	14	14	11	0	0	否	4
沈宏泽（原）	否	3	3	2	0	0	否	0
朱凯（原）	是	13	13	11	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王 扬 张晖明 朱洪超
提名委员会	张晖明 朱洪超 李力敏
薪酬与考核委员会	朱洪超 王 扬 李力敏
战略委员会	陆吉敏 郭 强 张晖明

(二) 报告期内审计委员会召开 11 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 18 日	1、立信会计师事务所汇报《公司 2022 年度财务决算审计》、《内部控制审计的审计重点及预审情况》 2、资金财务部汇报《公司 2022 年度关账相关情况》、《2023 年度财务预算初步情况》 3、合规风控部汇报《公司 2023 年度内控评价方案》、《2022 年度内控评价后续整改情况》 4、合规风控部汇报《2022 年度工作总结及 2022 年度工作计划》	不适用	不适用
2023 年 3 月 3 日	《关于在 2022 年度对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的议案》	审议通过	不适用
2023 年 4 月 13 日	1、《2022 年度报告全文及摘要》 2、《2022 年度董事会审计委员会履职情况报告》 3、《2022 年财务决算报告》 4、《2023 年财务预算报告》 5、《关于 2022 年度利润分配的预案》	审议通过	不适用

	6、《关于 2022 年度内部控制评价报告的议案》 7、《关于对光明食品集团财务有限公司的风险持续评估报告的议案》 8、《关于 2023 年度预计对外提供财务资助的议案》 9、《关于 2023 年度预计日常关联交易的议案》 10、《关于续聘会计师事务所的议案》 11、《关于计提存货跌价准备的议案》		
2023 年 4 月 27 日	《2023 年第一季度报告》	审议通过	不适用
2023 年 6 月 27 日	《关于在 2022 年度对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的议案》	审议通过	不适用
2023 年 7 月 14 日	1、资金财务部汇报《公司 2023 年上半年度关账情况、财务情况》 2、资金财务部汇报《关于 2023 年半年报不作业绩预告的情况》 3、合规风控部汇报《公司 2022 年度内控评价后续整改情况》	不适用	不适用
2023 年 8 月 28 日	1、《2023 年半年度报告全文及摘要》 2、《关于对光明食品集团财务有限公司的风险持续评估报告的议案》	审议通过	不适用
2023 年 10 月 8 日	1、《关于核定 2023 年度对外担保额度的议案》 2、《关于 2023 年度控股股东及其关联方向公司及下属子公司提供借款预计暨关联交易的议案》 3、《关于 2023 年度向控股股东支付担保费预计暨关联交易的议案》	审议通过	不适用
2023 年 10 月 30 日	《2023 年第三季度报告》	审议通过	不适用
2023 年 11 月 29 日	《关于签订〈金融服务框架协议〉暨关联交易并提请股东大会授权董事会签署相关协议及办理后续事宜的议案》	审议通过	不适用
2023 年 12 月 14 日	1、《关于会计政策变更的议案》 2、《关于制订〈公司对外捐赠管理办法〉的议案》	审议通过	不适用

### (三) 报告期内战略委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 4 月 13 日	1、《关于申请注册发行超短期融资券的议案》 2、《关于申请注册发行中期票据的议案》 3、《关于申请注册发行非公开发行公司债券的议案》	审议通过	不适用
2023 年 7 月 12 日	《关于设立、调整公司职能部门的议案》	审议通过	不适用
2023 年 10 月 8 日	1、《关于核定 2023 年度房地产项目权益土地储备投资额度的议案》 2、《关于核定 2023 年度融资计划的议案》	审议通过	不适用
2023 年 11 月 14 日	《关于制订〈公司债券信息披露管理制度〉的议案》	审议通过	不适用
2023 年 12 月 14 日	《关于公司所属国有土地使用权被收购储备的议案》	审议通过	不适用

### (四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责

			情况
2023 年 4 月 13 日	《关于 2022 年度董事、监事和高级管理人员薪酬情况的议案》	审议通过	不适用

## (五) 报告期内提名委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 5 月 26 日	《关于补选公司董事的议案》	审议通过	不适用
2023 年 6 月 13 日	1、《关于补选第九届董事会董事长的议案》 2、《关于补选第九届董事会战略委员会委员和主任委员的议案》	审议通过	不适用
2023 年 11 月 29 日	《关于补选公司独立董事的议案》	审议通过	不适用
2023 年 12 月 15 日	1、《关于补选董事会审计委员会委员及薪酬与考核委员会委员的议案》 2、《关于补选董事会审计委员会主任委员的议案》	审议通过	不适用

## (六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

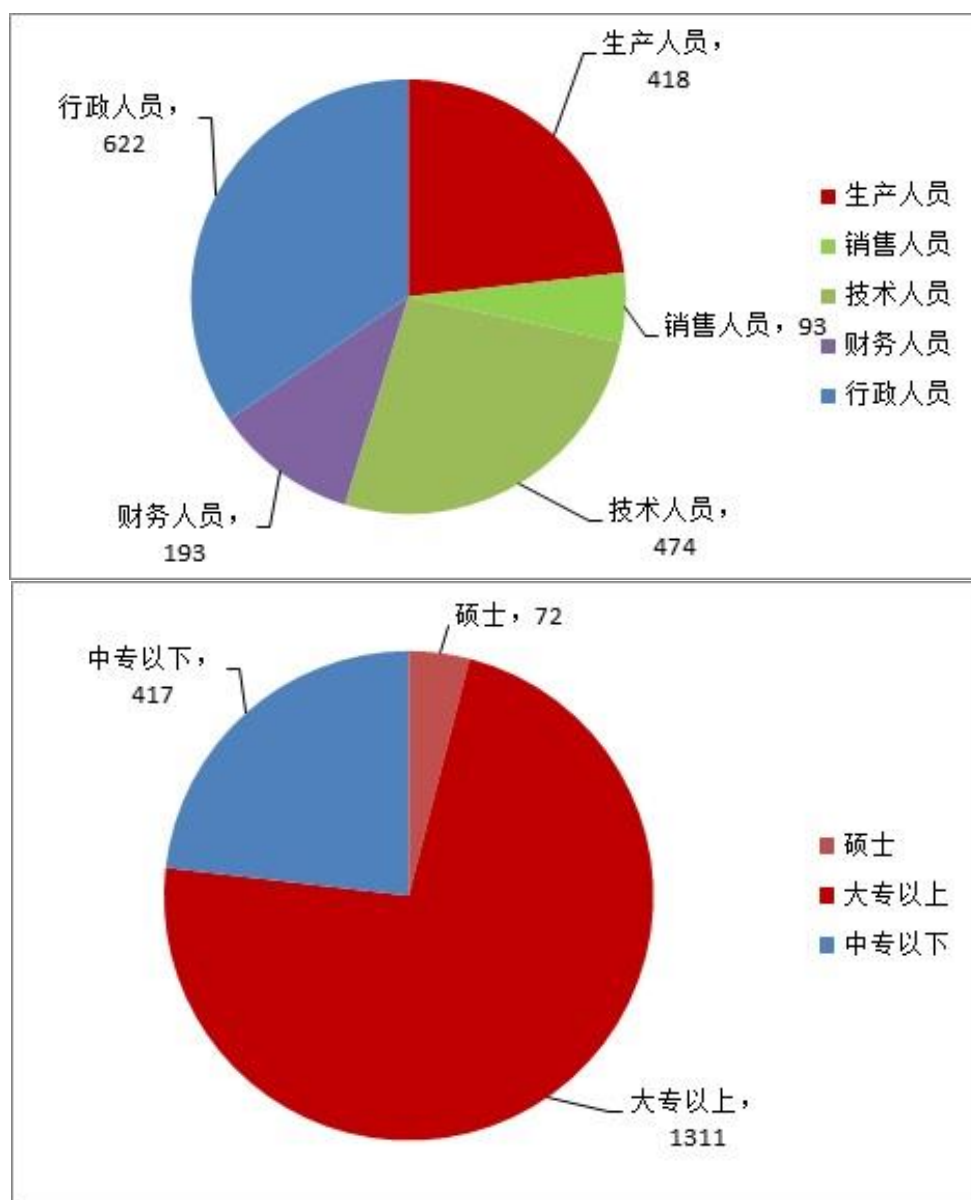
监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	176
主要子公司在职员工的数量	1,624
在职员工的数量合计	1,800
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	418
销售人员	93
技术人员	474
财务人员	193
行政人员	622
合计	1,800
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	72
大专以上	1,311
中专以下	417
合计	1,800





## (二) 薪酬政策

适用  不适用

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

## (三) 培训计划

适用  不适用

报告期内，根据《2023 年度培训工作计划》，积极围绕集团战略目标及经营发展需求，不断巩固和完善培训管理体系，推动干部人才梯队建设，开展以青年创新论坛、领导干部培训、优秀青年储备干部培训、专业技术人才培训、技能人才培养、中基层管理者培训，通用能力培训等人才发展项目，培训对象包括但不限于核心人才、专业技术人才、技能人才、各层级管理者及一线员工。全年共组织各类培训课程覆盖 19087 人次，培训课时累计 3033 课时，人均培训课时 32 小时。

## (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司始终重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

公司章程规定：在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上在每年年度股东大会审议通过后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件的前提下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司还制订了《关于未来三年（2024-2026 年度）股东回报规划》，并已经公司第九届董事会第十八次会议审议通过，将提交公司股东大会审议。公司前三年（2021-2023 年）的每年度利润分配合计分红金额（含税）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例分别为 41.72%、47.70%、43.52%。

2、2022 年度现金分红政策的制定情况：

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司实现 2022 年度归属母公司净利润为 51,209,278.31 元，加上年初未分配利润 6,532,005,145.99 元，公司累计可分配的利润为 6,583,214,424.30 元。公司拟定 2022 年度利润分配预案如下：

(1) 提取 10%法定盈余公积金 46,359,488.26 元（母公司报表）；

(2) 扣除分配 2021 年度普通股股利及其他 81,859,717.80 元；

(3) 剩余 6,454,995,218.24 元为 2022 年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税）。

本现金分红政策完全符合上述法律法规关于现金分红政策的规定。

3、2022 年度现金分红政策的调整情况：无。

4、2022 年度现金分红政策的执行情况：

公司 2022 年度利润分配预案，经公司 2023 年 4 月 13 日召开的第九届董事会第四次会议审议，并经 2023 年 5 月 17 日召开的 2022 年年度股东大会审议通过。

本次利润分配方案的股权登记日为 2023 年 7 月 14 日，除权除息日为 2023 年 7 月 17 日，现金红利发放日为 2023 年 7 月 17 日。

本次利润分配最终确定方案以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股数为 2,228,636,743 股为基数，每股派发现金红利 0.01 元（含税），共计派发现金红利 22,286,367.43 元。

5、2023 年度利润分配预案情况：

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司实现 2023 年度归属母公司净利润为 33,837,625.12 元，加上年初未分配利润 6,457,862,882.21 元，公司累计可分配的利润为 6,491,700,507.33 元。公司拟定 2023 年度利润分配预案如下：

(1) 提取 10%法定盈余公积金 20,106,375.14 元（母公司报表）；

(2) 扣除分配 2022 年度普通股股利 22,286,367.43 元；

(3) 剩余 6,449,307,764.76 元为 2023 年末实际未分配利润。

为了保持企业现金流量的平衡，促使光明地产健康发展，同时又维护出资人的权益，公司拟以实施 2023 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.05 元（含税）。本预案完全符合相关法律法规关于现金分红政策的规定。本预案经董事会审议后将提交股东大会审议。

### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.05
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	11,143,183.72
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	33,837,625.12
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	32.93
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	11,143,183.72
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	32.93

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《公司法》、《公司章程》、《总部薪酬管理办法》、《总部绩效管理办法》等相关法规制度，结合公司实际经营情况以及公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的勤

勉尽职情况考评的结果，对公司高级管理人员进行绩效评估。依照客观真实、公平公正的原则评定其绩效表现，并根据公司业绩情况及每个人的绩效成绩作为计算其年度奖金的主要依据。

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

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求的要求，内部控制体系整体运行良好，达到了公司内部控制的的目标。公司内部控制体系结构合理，符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，加大对内控重要性和必要性的宣传培训，完善内部控制制度以适应公司的管理要求，能够为公司经营管理的合法、合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、公允提供合理的保证，保障了公司及全体股东的利益。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

一是始终将内控体系建设作为工作重点，对公司总部、房地产开发板块及五大平台包括冷链物流、供应链、商业运营、城市建设和生活服务板块进行内控体系的梳理完善，重点关注公司治理、对子公司的管控、采购与付款、销售与收款、资金管理、合同管理等关键流程。公司紧紧围绕发展战略和年度经营目标，持续优化内部控制体系，深化内部控制建设，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，保障公司战略的实现和持续健康发展。

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

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

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无整改事项。

十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用  不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用  不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用  不适用

公司秉持绿色发展理念，立足自身专业优势，考虑建筑与人、与自然的和谐之道，不断推动绿色建筑节能技术及应用，践行绿色运营，为创造健康生活环境，提升绿色生活品质贡献力量。公司投资建设的项目符合国家和地方的环境质量控制标准和污染物排放标准，在设计和竣工时通过了相关专业部门的审核和验收。公司建设项目均符合国家和地方的建筑节能设计标准，所涉及的节能设计、能耗检测都满足要求。

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

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	2023 年一期光伏全年发电量约 913.22MWh，减少碳排放量约 723 吨。
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	西虹桥冷链物流园一期建设分布式光伏发电系统，采用绿色电力供冷库使用。

#### 具体说明

适用  不适用

公司积极响应国家“双碳”政策，坚持绿色低碳的高质量可持续发展模式，积极探索节能减排实现路径。报告期内，公司下属物流板块的海博西虹桥冷链物流园一期 1#2#3#冷库屋顶建设了分布式光伏发电系统，装机容量 800kW，降低了因太阳光照射对冷库内温升的影响，同时采用绿色电力供冷库使用，减少了二氧化碳排放。

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用  不适用

具体详见 2024 年 4 月 25 日披露于《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《2023 年度企业社会责任报告》。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用  不适用

具体说明

适用 不适用

具体内容详见 2024 年 4 月 25 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2023 年度企业社会责任报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	50	云南省剑川县象图乡丰登村 50 万帮扶款
其中：资金（万元）	50	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）		
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		

具体说明

适用 不适用

根据《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《关于开展“双一百”村企结对精准扶贫行动的通知》等文件精神及脱贫退出“四不摘”等工作要求，夯实巩固脱贫成果，推进脱贫攻坚和乡村振兴有机衔接，2023 年光明地产与云南剑川县象图乡丰登村继续开展精准扶贫行动，投入 50 万元，主要用于丰登村扩种生态茶茶苗采购、茶山道路风貌提升和对村内主干道进行美化亮化，同时配套垃圾焚烧炉和收集储运设施，及农产品的宣传推介等，提高农产品质量效益和竞争力，打造绿美乡村。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	上市公司控股股东：光明食品集团	如果部分社会法人股股东由于未联络到等原因导致无法提供相应支付对价，其应付对价部分股权将由本集团代为先行支付。	无	否	无	是	与社会法人股股东失去联系	正履行承诺中，积极寻找社会法人股股东
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司控股股东：光明食品集团	一、保证海博股份的人员独立 1、保证海博股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在海博股份工作、并在海博股份领取薪酬，不在本集团及本集团除海博股份外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证海博股份的人事关系、劳动关系独立于本集团。3、保证本集团推荐出任海博股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本集团不干预海博股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证海博股份的财务独立 1、保证海博股份及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证海博股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预海博股份的资金使用。3、保证海博股份及其控制的子公司独立在银行开户，不与本集团及其关联企业共用一个银行账户。4、保证海博股份及控制的子公司依法独立纳税。三、保证海博股份的机构独立 1、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本集团的机构完全分开；海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)与本集团及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2、保证海博股份及其控制的子公司(包括但不限于)独立自主地运作，本集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。四、保证海博股份的资产独立、完整 1、保证海博股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产。2、保证不违规占用海博股份的资金、资产及其他资源。五、保证海博股份的业务独立 1、保证海博股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本集团。2、保证本集团及其控制的子公司避免与海博股份及控制的子公司发生同业竞争。3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少海博股份及其控制的子公司与本集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照中国证监会、上交所及海博股份《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关	长期	是	长期	是		



		报批程序，及时进行有关信息披露。4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预海博股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。					
解决关联交易	上市公司控股股东：光明食品集团	一、本集团不会利用股东地位，谋求海博股份及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方（海博股份及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。二、对于与海博股份经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害海博股份及其他中小股东的利益。三、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用海博股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求海博股份及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。四、本集团将严格按照海博股份《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。五、就本集团及其下属子公司与海博股份及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促海博股份履行合法决策程序，按中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。六、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与海博股份及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保海博股份及其他中小股东的利益不受损害。七、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺给海博股份及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。	长期	是	长期	是	
解决同业竞争	上市公司控股股东：光明食品集团	本集团承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本集团亦将促使本集团下属直接或间接控股企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对海博股份或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。二、如本集团或本集团下属直接或间接控股企业存在任何与海博股份主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本集团将放弃或将促使本集团下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给海博股份或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。三、本集团将严格遵守中国证监会、上交所有关规定及海博股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害海博股份和其他股东的合法权益。四、除非本集团不再为海博股份之控股股东，本承诺将始终有效。若本集团违反上述承诺而给海博股份及其他股东造成的损失将由本集团承担。 (注 1)	长期	是	长期	是	

注（1）：

光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）为逐步消除及避免在未来业务发展过程中与光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）可能产生的同业竞争，自光明地产重组上市完成至今，光明食品集团作为控股股东信守承诺事项，积极履行承诺的相关内容，截止 2023 年 12 月 31 日，光明食品集团对下属部分公司业务范围涉及房地产业务履行避免同业竞争进展情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

承诺事项七：将对嘉兴飘鹰房地产开发有限公司进行注销。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截止 2023 年 12 月 31 日，光明食品集团旗下其他子公司除农场配套房产项目和内部存量房屋土地资产盘活项目外，无其他新增的房地产项目开发。

## (二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

### 是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**适用 不适用**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**适用 不适用**三、违规担保情况**适用 不适用**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用

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

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

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

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易,以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产,以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产,产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的,企业应当按照该规定进行调整。本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定。

(2) 执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”),自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定,承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时,应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。本公司不涉及相关影响。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**适用 不适用

**(四) 审批程序及其他说明**√适用 不适用

公司于 2023 年 12 月 14 日分别召开第九届董事会第十五次会议、第九届监事会第九次会议，审议通过《关于会计政策变更的议案》。公司董事会、独立董事、监事会均发表结论性意见：

1、本次会计政策变更后，公司将执行财政部“解释第 16 号”规定，除上述会计政策变更外，其余未变更部分，公司仍按照财政部前期颁布的《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、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行；

2、本次会计政策变更未损害公司及全体股东合法权益；

3、本次会计政策变更预计对公司净利润、净资产、总资产等无重大影响；

4、本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东权益的情形；

5、本次会计政策变更的决策程序符合有关规定。

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	220
境内会计师事务所审计年限	28 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜丽君、向跃
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	姜丽君 4 年，向跃 1 年
境外会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	80

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**适用 不适用**(三) 面临终止上市的情况和原因**适用 不适用**八、破产重整相关事项**适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼仲 裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲 裁)是否 形成预 计负债 及金额	诉讼(仲 裁)进展情 况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情 况
上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	莲花木兰溪财富中心(莆田)有限公司(下称“木兰溪公司”)		建设工程 施工合 同纠纷	原告农工商建设与被告木兰溪公司就“木兰溪国际广场项目”分别签订 2 份施工合同,约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二三期项目”工程。合同签署后,原告农工商建设按约进场施工,但因被告木兰溪公司资金问题造成 2019 年 6 月开始停工至今。为此,农工商建设于 2020 年 9 月向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼,诉请法院判决被告木兰溪公司支付工程款人民币 235,595,121.75 元(具体金额以司法鉴定结果为准)及利息 936490.61 元(暂计至 2020 年 8 月 31 日),并要求享有建设工程优先受偿权。	235,595,121.75 元及利息(暂计至 2020 年 8 月 31 日为 936,490.61 元)		二 审 已 判 决	一审判决:一、木兰溪公司应自本判决生效之日起十日内支付农工商建设工程款 172,958,832 元,及以该款项为基数自 2020 年 9 月 21 日起按年利率 15%计算至付清之日止的逾期付款利息; 二、农工商建设就其承建的木兰溪国际广场一期续建工程的折价或者拍卖的价款在 83441640 元工程款范围内、木兰溪国际广场二、三期建设工程的折价或者拍卖的价款在 89517192 元工程款范围内享有优先受偿权; 三、驳回农工商建设的其他诉讼请求。 被告木兰溪公司上诉,二审判决驳回木兰溪公司上诉,维持原判。	待执行
吴江明乐房地产开发有限公司(下称“原告”或“吴江明乐”)	吴江市中泰建筑工程有限公司(下称“被告”或“中泰建筑”)		建设工程 施工合 同纠纷	原被告双方就吴江明丰湖滨花园项目的桩基工程、别墅、商场及会所、商住楼、土方工程以及室外总体等工程施工相关事项签订 18 份书面合同及补充协议,合计合同金额约 6 亿元(含甲供材),扣除甲供材料后的施工图预算金额为 35434 万元。在合同履行过程中,因被告原因工程一直延误,且自 2017 年 11 月 30 日停止施工至今。工程经上海财瑞建设管理有限公司审价,结算价为 552319317.62 元(含甲供材),原被告均认可该结算价,根据原被告达成的《关于吴江明丰湖滨花园项目施工总承包项目审计结算备忘录》相关约定扣减甲供材后,被告应得的工程结算款为 400498812.14 元,而原告已超付。为此,原告吴江明乐诉至江苏省苏州市中级人民法院(2020 年 11 月 23 日立案),诉请法院判决被告返还原告超付的工程价款并承担利息,一审判决驳回原告全部诉讼请求,原告提起上诉,现本案处于二审审理中。	111,436,051.04 元及利息(计至实际返还之日止)		二 审 审 理 中	一审驳回原告全部诉讼请求。	

<p>农工商房地产(集团)有限公司(下称“原告”或“农房集团”)</p>	<p>吴江明乐房地产开发有限公司(下称“被告一”或“吴江明乐”)、吴江明圆投资发展有限公司(下称“被告二”或“吴江明圆”)</p>	<p>吴江明圆投资发展有限公司(下称“被告二”或“吴江明圆”)</p>	<p>民间借贷纠纷</p>	<p>原告与被告一于 2017 年 5 月 25 日签署《内部借款协议书》，约定原告向被告一提供借款人民币 2 亿元，借款期限 2017 年 5 月 26 日起至 2018 年 5 月 25 日，同时，被告二作为被告一的股东，与原告签署《质押合同》，约定被告二以其所持被告一 49% 股权作为质押标的，为被告一前述债务提供担保。2019 年 11 月 6 日，被告一申请延长借款期限，经协商原告与被告一签署《内部借款协议书之补充协议》，将借款期限延长至 2020 年 12 月 31 日。同时原告与被告二签署《〈质押合同〉之补充协议》，将被告二为前述借款所做担保顺延至 2020 年 12 月 31 日。2021 年 1 月 1 日，借款期限再次届满，原告向被告一催讨欠款未果。为保护原告之合法权益，诉至上海市第二中级人民法院，要求被告一立即向原告归还借款本金 2 亿元，支付资金占用费 36,624,444.44 元，支付违约金 10,266,666.67 元（均暂计至 2021.4.30）；如被告一不履行上述偿付义务，被告二以其持有的被告一 49% 股权对上述被告一债务承担质押担保责任，原告有权以前述股权折价或者以拍卖、变卖该质押股权所得的价款优先受偿。</p>	<p>本金 2 亿元，利息 36,624,444.44 元，违约金 10,266,666.67 元（主张至实际返还之日，暂计至 2021 年 4 月 30 日）</p>		<p>二审裁定：本案按上诉人吴江明圆自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。</p>	<p>一审判决：一、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团归还借款本金人民币 200,000,000 元；二、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付资金占用费[以人民币 200,000,000 元为本金，自 2017 年 5 月 26 日至 2020 年 8 月 19 日期间按照银行同期贷款年利率 4.75% 计付；自 2020 年 8 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日止，按照一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85% 计付]；三、被告一吴江明乐应在本判决生效之日起十五日内向原告农房集团支付逾期付款违约金（以人民币 200,000,000 元为本金，自 2021 年 1 月 1 日起至实际清偿之日止，按年利率 19% 计付）；四、如被告一吴江明乐不履行上述判决第一、二项偿付义务，原告农房集团可以与被告二吴江明圆协议以被告二吴江明圆持有的被告一吴江明乐 49% 股权折价，也可以拍卖、变卖上述质押财产所得的价款优先受偿；上述质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过上述判决第一、二项偿付数额的部分归被告二吴江明圆所有，不足部分由被告一吴江明乐清偿；被告二吴江明圆承担上述质押担保责任后，有权向被告一吴江明乐追偿；五、驳回原告农房集团的其余诉讼请求。二审裁定：本案按上诉人吴江明圆自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。</p>	<p>尚未进入执行程序</p>
<p>吴江市中泰建筑工程有限公司(下称“原告”或“中泰建筑”)</p>	<p>吴江明乐房地产开发有限公司(下称“被告”或“吴江明乐”)、第三人一：吴江明圆投资发展有限公司(下称“第三人一”或“吴江明圆”)、第三人二：农工商房地产(集团)有限公司(下称“第三人二”或“农房集团”)</p>		<p>建设工程合同纠纷</p>	<p>原告称吴江明乐公司开发的环湖花园项目、明丰花园项目、湖滨花园项目均由原告中泰建筑公司承建，上述三项工程均经过工程审价；另 2008 年 3 月，第三人二农房集团与第三人一吴江明圆公司就吴江明乐公司 51% 股权转让达成协议，现原告中泰建筑公司认为吴江明乐公司支付前述项目的工程款中涉及到前述股权转让的溢价款，且吴江明乐公司起诉中泰建筑公司要求返还超付工程款与事实不符，遂起诉吴江明乐公司要求支付拖欠的工程款人民币 169,960,435.31 元及逾期付款利息（以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元）。</p>	<p>169,960,435.31 元及逾期付款利息（以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元）</p>		<p>一审审理中</p>		

<p>上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）</p>	<p>金顺新开发（平潭）有限公司（下称“被告”或“金顺新开发”）</p>		<p>建设工程合同纠纷</p> <p>2017年7月3日，原告与被告签订《金顺新光明城（一期）施工合同》，合同约定工程名称、地点、工程承包范围、合同工期总日历天数、合同价款、工程进度款支付、工程延误、合同价款及调整、工程量计量原则等进行了约定；2020年2月25日，因疫情原因，原、被告双方签署编号为【2020】-0225《补充协议》，对合同工期进行了修改；2020年3月3日，原、被告双方签署《补充协议》，对金顺新光明城（一期）项目（以下简称“案涉项目”）施工工期和工程款付款安排进行了补充约定；施工合同签署后，原告于2017年9月12日进场施工，后因被告资金问题，未按照《补充协议》约定支付工程款，导致案涉项目停工；2022年8月25日，原、被告在平潭综合实验区交通与建设局的见证下签署了《施工总承包合同补充协议》（以下简称“该补充协议”），该补充协议作为原、被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司在内的各方就案涉项目后续复工事宜于2022年7月7日、2022年8月19日在平潭综合实验区交通与建设局主持下形成的会议纪要的具体落实，该补充协议中被告对原告截止2022年7月18日土建部分已完工产值造价金额和已付款金额进行了确认，同时约定被告应向原告支付人民币3900万元作为案涉项目的启动资金，然而被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司均未按照两份会议纪要的精神及内容执行，导致原告合同目的落空，至原告起诉之日，被告仍未按照该补充协议履行相关义务，原告认为，双方签署的《金顺新光明城（一期）施工合同》及后续的《补充协议》系各方真实意思表示，各方均应切实履行，原告已按约施工，案涉工程进行了分项验收，原告有权要求被告支付工程进度款及利息和承担停工损失，并要求享有建设工程优先受偿权，因此特向法院提起诉讼向被告主张全部权利，以维护原告合法权益。</p>	<p>171,704,726.07元 （暂计算截止日至2023年4月3日）</p>		<p>执行中</p>	<p>一审判决：一、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款87383370元及逾期付款利息（以87383370元为基数，按日万分之三标准，自2022年9月25日起计算至实际付清之日止）；二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付停工损失费用950万元；三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城（一期）”工程的拍卖、变卖所得款项，有权在96883370元范围内享有优先受偿权；四、驳回原告的其他诉讼请求。</p>	<p>执行中</p>
<p>上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）</p>	<p>江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司（下称“被告”或“江苏联炬”）</p>		<p>建设工程合同纠纷</p> <p>2018年1月10日，原被告双方签署《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》（以下简称“《补充合同1》”），约定由原告承建被告江苏联炬智慧城项目（以下简称“案涉工程”）。2019年7月29日，双方签订了《联炬大厦、孵化器大楼、配套住宅项目补充合同》（以下简称“《补充合同2》”），对于停工补偿、欠款支付、结算依据调整等问题作出约定。但由于被告违反《补充合同2》关于欠款偿还的承诺，而且经营状况不断恶化，原告于2020年9月1日向法院提起诉讼，后经法院调解，双方于2021年5月10日签订《泗阳联炬智慧城项目孵化器大楼、住宅1号楼和解协议》（以下简称“《和解协议》”），法院出具（2020）苏13民初556号民事调解书。</p> <p>2021年6月、2022年10月，原告按照《和解协议》约定向被告上报孵化器大楼、1号楼等结算材料，被告在结算过程中未按照合同约定计价结算，导致双方对于结算金额未能达成一致，且被告未按照《和解协议》约定履行相应付款义务，综上，被告拖延结算及拒绝支付工程款的行为严重侵害了原告的合法权益，原告特向法院提起诉讼，以维护原告的合法权益，并要求享有建设工程优先受偿权。</p>	<p>102,712,187元（暂计算截止日至2023年4月10日）</p>		<p>一审审理中</p>		
<p>云南丰乐建筑工程有限公司（下称“原告”或“丰乐建筑”）</p>	<p>云南骐辉投资有限公司（下称“被告一”或“骐辉投资”）、光明房地产集团股份有限公司（下称“被告二”或“光明地产”）、云南光明紫博置业有限公司（下称“被告三”）</p>		<p>建设工程合同纠纷</p> <p>原告诉称：2013年3月，被告一通过招拍挂程序竞得位于呈贡新区雨花片区编号为KCC2011-63-A1、A2两宗土地，被告一将此地块立项开发建设紫金玉苑房地产项目，2013年12月10日被告一与第三人签订《建设工程施工合同》，约定将上述项目A2地块二期配套项目场地平整工程（一标段）发包给第三人施工。因第三人无力垫资施工，经被告一、原告及第三人协商一致变更该工程施工主体为原告，原告随后进场垫资施工。2015年3月3日，三方补签关于施工主体变更的《三方协议》。2016年6月16日，原告与被告一签订《补充协议》，双方对原告同施工单价进行调整，并对原告完工的工程进行结算，同时对工程量和已完工工程造价进行确认，对工程款支付进行了具体约定，后因被告一未按约定时间支付工程款，双方于2018年11月14日签订《补充协议》约定，由被告一再支付原告960</p>	<p>73,526,560.73元 （暂计算截止日至2023年4月20日）</p>		<p>二审已判决</p>	<p>一审判决：一、被告一骐辉投资在本判决发生法律效力之日起十日内向原告支付工程款52408852.4元及相应利息（以应付未付工程数额为依据，自2018年12月31日起计算至款清之日止，按年利率3.45%计）；二、被告一骐辉投资在本判决发生法律效力之日起十日内向原告支付资金占用费9600000元；三、驳回原告的其他诉讼请求。原告上诉，二审判决驳回上诉，维持原判。</p>	

	或“光明紫博”)、第三人:云南景升建筑工程有限公司(下称“第三人”或“景升建筑”)			<p>万元作为原告在本项目截止 2018 年 12 月 30 日的工程款欠款利息。</p> <p>原告另诉称,因被告一资金断裂,致紫金玉苑项目烂尾,由被告一和被告二出资成立了被告三,接手项目的后续开发建设,被告一与被告二约定由被告二支付被告一 13.14 亿元用于项目前期投资成本费用和安置房建设资金,同时被告一与行政部门办理了 KCC2011-63-A1、A2 地块的退地手续,两宗土地通过昆明市公共资源交易中心再次挂牌出售,两宗土地挂牌交易条件为出资解决项目前期开发所遗留的问题,包括但不限于前期土方工程款、法院执行款等前期所有费用。后被告三竞得 KCC2011-63-A1、A2 地块的土地使用权。</p> <p>原告基于上述理由,特起诉要求三被告承担向其支付工程款及工程款利息的义务。</p>				
蔡培瑾等共计 104 人(下称“原告”)	杭州千岛湖立元置业有限公司(下称“被告”或“立元置业”)		借款合同纠纷	<p>原告诉称:2017 年 7 月 6 日、2017 年 10 月 10 日被告与案外人上海传斯祁雅投资中心(有限合伙)(以下简称“传斯祁雅”)分别签订两份《借款合同》,约定传斯祁雅向被告出借资金,借款期间自本金支付至指定账户之日起 3 年,《借款合同》签订后,传斯祁雅向被告出借资金。2021 年 4 月 22 日,传斯祁雅与案外人韩宝军签署《债权转让协议》,将传斯祁雅出借给被告的借款债权中的一千万元借款本金的债权及其附属的一切权利、利益全部转让给韩宝军。2023 年 4 月 24 日,原告与案外人传斯祁雅、案外人上海景时胜彤投资中心(有限合伙)、案外人上海传斯投资管理有限公司签订《债权转让协议》,约定案外人传斯祁雅将其对原告享有的 2.044 亿元债权中约 1.63 亿元的借款本金对应的所有权利、权益转让给原告。2023 年 4 月 27 日,传斯祁雅通过快递方式向被告发出《债权转让通知书》,要求被告立即向原告履行还款义务。现原告诉至法院,望判如所请。</p>	<p>本金 163,064,680 元,自实际出借之日起至 2023 年 5 月 12 日止的利息 78,698,742.73 元,自 2023 年 5 月 13 日起至实际支付之日止,以上述本金为基数,按年利率 8.58%计算的利息。</p>		二审裁定已生效	一审裁定:驳回原告的起诉。后原告上诉。二审裁定:驳回上诉,维持原裁定。
上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)	嘉善明达置业有限公司(下称“被告”或“嘉善明达”)		建设工程施工合同纠纷	<p>2018 年 10 月 25 日,就嘉善宾馆迁建项目(以下简称“案涉项目”),被告作为发包人与原告签订《建设工程施工合同》,将案涉项目发包给原告负责施工总承包,并对计价方式、付款时间等作出了约定。</p> <p>后被告将案涉项目的消防暖通、智能化等分部分项工程支解发包给第三方进行施工。2018 年 11 月 9 日,案涉项目正式开工。因被告支解发包项目迟延且资料不全,以及对在施工中要求的设计变更没有及时完成出图和审图,导致现场和过审图纸存在差异,未能及时完成验收备案,但案涉项目已经被被告投入实际使用,结算款支付条件已经成就。</p> <p>2023 年 4 月 3 日,原告向被告提交了嘉善宾馆迁建项目(南区)的结算材料,但被告至本案起诉之日仍未完成审核及付款。有鉴于此,原告认为被告已经欠付原告工程款及逾期付款利息和违约金。为此向法院诉请:判令被告立即支付工程款 112,648,204.3 元及逾期支付工程结算款的利息;判令被告立即支付逾期支付工程进度款的利息;确认原告就其承建的案涉工程折价或者拍卖的价款在被告欠付的工程款范围内享有优先受偿权;判令本案案件受理费、保全费、保全担保费、鉴定费 etc 由被告承担。</p>	<p>暂合计 121,778,667.57 元</p>		一审审理中	



### (三)其他说明

√适用 □不适用

除上述重大诉讼事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现在其他诉讼事项中的原告。尽管目前无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大负面影响。

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

√适用 □不适用

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

### 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

### 十二、重大关联交易

#### (一)与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>2023 年 4 月 13 日，公司召开第九届董事会第四次会议，审议通过《关于 2023 年度预计日常关联交易的议案》，公司预计 2023 年日常关联交易发生金额约 58,344.32 万元。公司独立董事对该议案进行事前认可并发表独立意见，公司两名关联董事回避了表决。该议案于 2023 年 5 月 17 日经公司 2022 年年度股东大会审议通过。</p> <p>2023 全年，公司实际发生的日常关联交易累计金额为 24,951.37 万元，在股东大会审议通过的年度日常关联交易预计发生额内，不存在临时公告披露之后实际发生金额超出预计发生额的情形。</p>	<p>具体内容详见 2023 年 4 月 15 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2023-012）、（临 2023-013）、（临 2023-016）、（临 2023-027）。</p>

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

#### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三)共同对外投资的重大关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四)关联债权债务往来

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

单位：元 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司				541,535,000	68,233,000	609,768,000
光明食品（集团）有限公司	控股股东				8,800,000,000	-250,000,000	8,550,000,000
上海鲜花港企业发展有限公司	母公司的控股子公司				200,000,000		200,000,000
合计					9,541,535,000	-181,767,000	9,359,768,000
关联债权债务形成原因		为进一步支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，降低部分财务费用，公司控股股东光明食品（集团）有限公司（下称“光明集团”）及其关联方拟在2023年度向公司及下属子公司提供借款合计不超过人民币137亿元（含2023年当期新增及往年未到期借款，实际借款金额以到账金额为准），借款额度期限自2023年1月1日起至2023年12月31日止。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联交易为控股股东向上市公司及控股子公司提供借款，旨在为支持公司发展，保证公司流动资金的正常运转，进一步提升公司竞争力，同时有效降低部分财务费用，符合公司全体股东的利益和未来发展的需求。公司与各关联方的上述关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，定价公允，不存在损害公司和中小股东的利益的行为，不会对上市公司生产经营产生重大影响，其交易行为不会对公司主要业务的独立性造成影响。					

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

√适用 □不适用

## 1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
光明食品集团财务有限公司	母公司的全资子公司	-	0.05%-2.1%	4,283,114,234.27	37,142,719,055.49	38,660,822,298.48	2,765,010,991.27
合计	/	/	/	4,283,114,234.27	37,142,719,055.49	38,660,822,298.48	2,765,010,991.27

## 2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海海博供应链管理有限公司	母公司的全资子公司	200,000,000.00	3.675%	148,500,000.00	0.00	148,500,000.00	0.00
上海临皓置业有限公司	母公司的全资子公司	400,000,000.00	4.20%	156,840,000.00	78,408,000.00	0.00	235,248,000.00
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	母公司的控股子公司	200,000,000.00	4.3075%	6,700,000.00	0.00	6,700,000.00	0.00
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	母公司的全资子公司	575,000,000.00	4.00%	229,495,000.00	145,025,000.00	0.00	374,520,000.00
合计	/	/	/	541,535,000.00	223,433,000.00	155,200,000.00	609,768,000.00

## 3. 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (六) 其他

□适用 √不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、 托管情况

□适用 √不适用

## 2、 承包情况

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
农工商房地产（集团）有限公司	全资子公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	65,656,080.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-29	抵押加保证	桂（2019）南宁市不动产权第0065126号及在建工程、桂（2018）南宁市不动产权第0192146号	否	否	0	否	是	联营企业
农工商房地产（集团）有限公司	全资子公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	143,115,280.00	2023-06-29	2023-06-29	2025-09-22	抵押加保证	桂（2019）南宁市不动产权第0069401号及在建工程、桂（2018）南宁市不动产权第0192146号	否	否	0	否	是	联营企业
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											208,771,360.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											208,771,360.00			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											875,410,826.20			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											6,945,314,142.75			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											7,154,085,502.75			
担保总额占公司净资产的比例（%）											62.12			
其中：														

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	5,118,242,340.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,395,857,130.24
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	6,514,099,470.24
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，详见第九节《债券相关情况》。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	38,560
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,491



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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
光明食品（集团）有限公司	0	784,975,129	35.22	0	未知	0	国有法人
上海大都市资产经营管理有限公司	0	358,249,294	16.07	0	未知	0	国有法人
上海信达汇融股权投资基金管理有限 公司—宁波沁融股权投资合伙企业 （有限合伙）	0	40,245,438	1.81	0	未知	0	国有法人
上海东兴投资控股发展有限公司	0	38,245,438	1.72	0	未知	0	国有法人
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	-750,000	37,249,000	1.67	0	未知	0	国有法人
杨捷	0	22,271,206	1.00	0	未知	0	境内自然人
陈克春	0	19,515,500	0.88	0	未知	0	境内自然人
陆伟民	6,466,928	18,700,035	0.84	0	未知	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—上证综 指交易型开放式指数证券投资基金	15,659,992	15,659,992	0.70	0	未知	0	国有法人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	15,436,841	0.69	0	未知	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
光明食品（集团）有限公司	784,975,129		人民币普通股	784,975,129			
上海大都市资产经营管理有限公司	358,249,294		人民币普通股	358,249,294			
上海信达汇融股权投资基金管理有限公 司—宁波沁融股权投资合伙企业（有限合 伙）	40,245,438		人民币普通股	40,245,438			
上海东兴投资控股发展有限公司	38,245,438		人民币普通股	38,245,438			
广西铁路发展投资基金（有限合伙）	37,249,000		人民币普通股	37,249,000			
杨捷	22,271,206		人民币普通股	22,271,206			
陈克春	19,515,500		人民币普通股	19,515,500			
陆伟民	18,700,035		人民币普通股	18,700,035			
中国工商银行股份有限公司—上证综指交 易型开放式指数证券投资基金	15,659,992		人民币普通股	15,659,992			
上海益民食品一厂（集团）有限公司	15,436,841		人民币普通股	15,436,841			
上述股东关联关系或一致行动的说明	光明食品（集团）有限公司与上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						

## 前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 （全称）	期初普通账户、信用账 户持股		期初转融通出借股份 且尚未归还		期末普通账户、信用账 户持股		期末转融通出借股份且 尚未归还	
	数量合计	比例 （%）	数量合计	比例 （%）	数量合计	比例 （%）	数量合计	比例 （%）
广西铁路 发展投资 基金（有 限合伙）	37,999,000	1.71	0	0	37,249,000	1.67	750,000	0.03

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中国工商银行股份有限公司—上证综指交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0	15,659,992	0.70

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海颀桥资产投资经营有限公司	696,010	——	696,010	——
2	上海奥林匹克酒楼	696,010	——	696,010	——
3	发行人未明确持有人	696,010	——	696,010	——
4	中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	696,009	——	696,009	——
5	松江食品	348,005	——	348,005	——
6	上海申松实业公司	139,201	——	139,201	——
7	凌桥塑料	69,601	——	69,601	——
8	上海昌隆实业公司	18,126	——	18,126	——
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

√适用 □不适用

名称	光明食品（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	是明芳
成立日期	2006-08-08
主要经营业务	食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止至 2023 年 12 月 31 日，光明食品集团持有光明乳业（600597）股份数量为 711,860,596 股，持有海通证券（600837）股份数量为 480,275,000 股，持有上海梅林（600073）股份数量为 55,978,874 股。
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

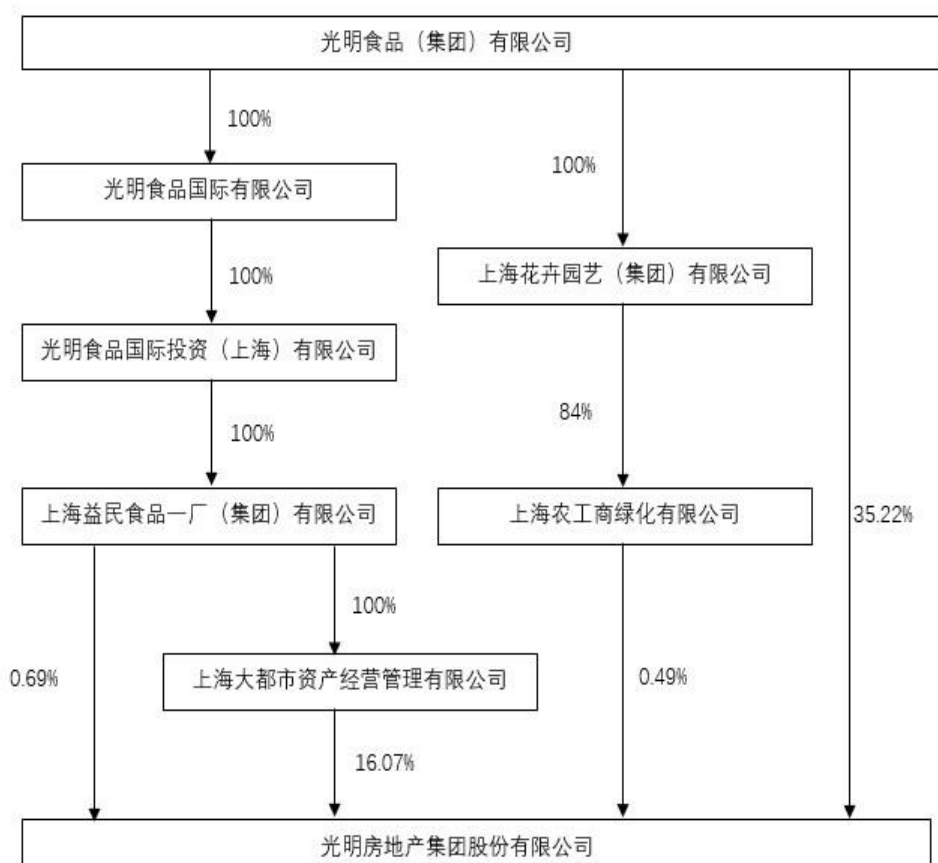
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

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

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

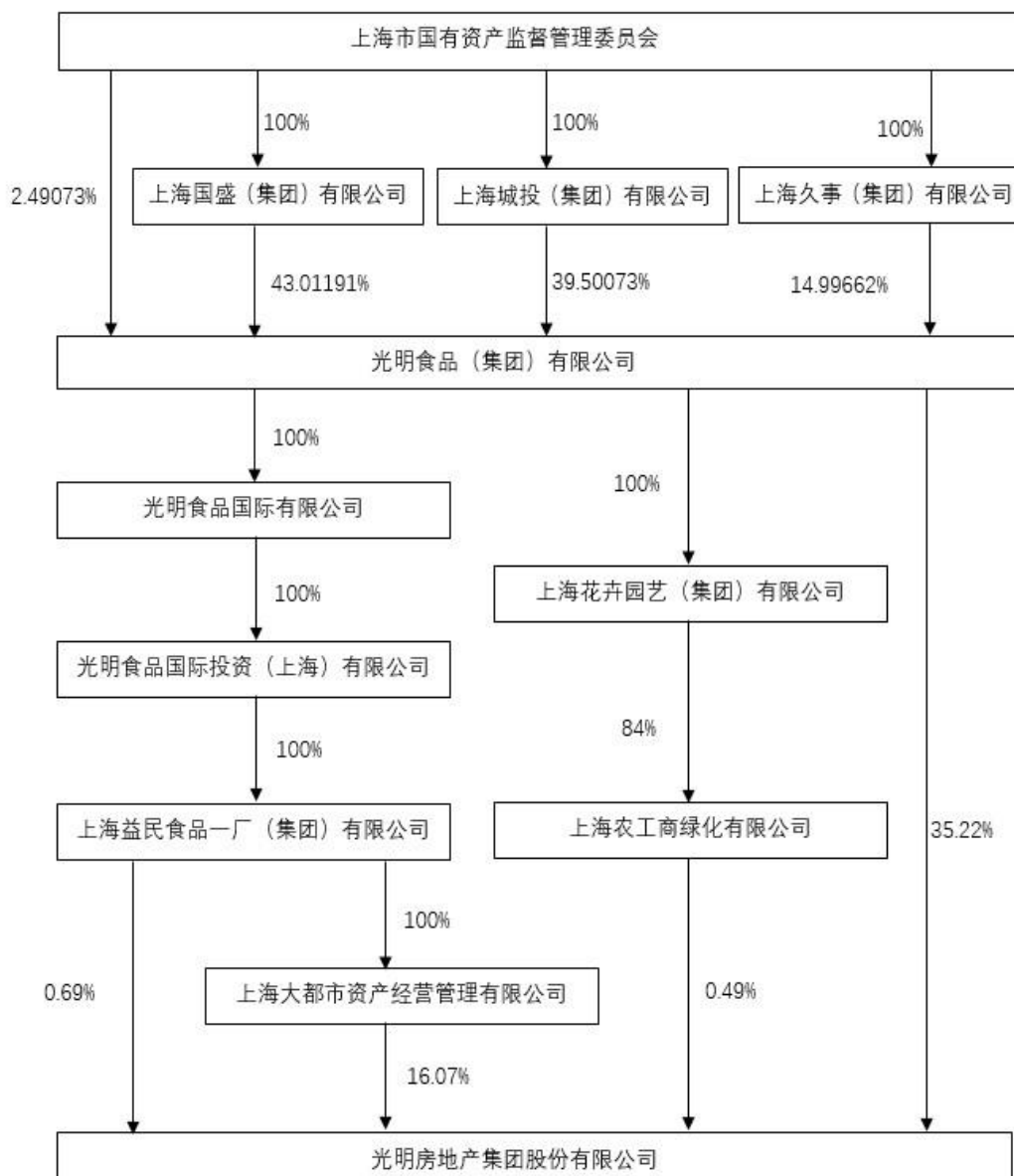
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



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

## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用  不适用

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

适用  不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

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

## 七、股份限制减持情况说明

适用  不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用  不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### (一) 企业债券

适用  不适用

#### (二) 公司债券

适用  不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 明债 01	240336	2023-11-24	2023-11-28	2026-11-28	500,000,000.00	4.3	每年付息, 到期还本息	上海证券交易所	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 明债 01	240586	2024-01-31	2024-02-01	2027-02-01	600,000,000.00	3.2	每年付息, 到期还本息	上海证券交易所	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 明债 03	240781	2024-03-19	2024-03-21	2029-03-21	400,000,000.00	3.6	每年付息, 到期还本息	上海证券交易所	境内合格机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用  不适用

逾期未偿还债券

适用  不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用  不适用

#### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市新闻路669号博华广场33楼	-	顾轶甫、陈赤扬	021-38676666
东方证券承销保荐有限公司	上海市黄浦区中山南路318号24层	-	王怡斌、许明炜	021-23153888
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层	-	梁琦、阙莉娜	021-20511000
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路61号四楼	姜丽君、刘玉如	姜丽君、刘玉如	021-23281000

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	500,000,000.00	150,000,000.00	350,000,000.00	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

报告期,公司董事会审议通过了《光明房地产集团股份有限公司公司债券信息披露管理制度》,根据监管要求对相关事项进行了明确。

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 光明房 产 MTN002	102101276	2021-07-08 至 2021-07-09	2021- 07-12	2024- 07-12	670,000,000.00	4.28	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 光明房 产 MTN003	102103020	2021-11-19	2021- 01-22	2024- 11-22	580,000,000.00	4.73	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 光明房 产 MTN001	102281706	2022-08-03	2022- 08-05	2025- 08-05	400,000,000.00	4.50	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 光明房 产 MTN002	102282499	2022-11-09	2022- 11-11	2025- 11-11	800,000,000.00	5.50	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 光明房 产 MTN003	102381992	2023-08-08	2023- 08-10	2026- 08-10	600,000,000.00	3.00	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 光明房 产 MTN004	102382567	2023-09-20	2023- 09-22	2026- 09-22	500,000,000.00	3.20	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	23 光明房 产 MTN005	102382870	2023-10-24 至 2023-10-25	2023- 10-26	2026- 10-26	800,000,000.00	3.90	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 光明房 产 MTN001	102480519	2024-02-21	2024- 02-23	2027- 02-23	600,000,000.00	3.00	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 光明房 产 MTN002	102480779	2024-03-06	2024- 03-08	2027- 03-08	500,000,000.00	3.60	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否
光明房地产集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 光明房 产 MTN003	102481332	2024-04-01	2024- 04-03	2027- 04-03	800,000,000.00	3.57	每年付息,到 期还本付息	全国银行间 债券市场	境内合格机 构投资者	簿记建档、申购 要约、配售缴款	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用



## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	报告期内已按约定日期完成全部还本付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	报告期内按约定日期付息
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	报告期内按约定日期付息

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

23 光明房产 MTN001 为 3 年期固定利率债券，附第 1 年末、第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。该债券触发发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，于 2024 年 2 月 27 日全额回售，回售规模为 5 亿元，已按时足额支付利息及回售本金。

23 光明房产 MTN002 为 3 年期固定利率债券，附第 1 年末、第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。该债券触发发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，于 2024 年 3 月 17 日全额回售，回售规模为 8 亿元，已按时足额支付利息及回售本金。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	-	张国霞	010-66223400
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业大厦 16 层	-	林晨、张志伟	010-89926551
南京银行股份有限公司	南京市建邺区江山大街 88 号	-	曾云	025-83079090
上海农村商业银行股份有限公司	上海市黄浦区中山东二路 70 号	-	骆娅丹、李杰玮	021-61899095
上海市锦天城律师事务所	上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层	-	黄素洁、汪旻铭	021-20511000
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	姜丽君、刘玉如、朱莉、李晨	刘玉如	021-23281000
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22	-	黄蔚飞	021-63504375

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	650,000,000.00	650,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	670,000,000.00	670,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	580,000,000.00	580,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	不适用	是
光明房地产集团股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00	0.00	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-428,430,847.72	22,553,789.97	-1,999.60	本期非经常性损益较上期增加所致。
流动比率	2.41	2.19	10.05	
速动比率	0.63	0.57	10.53	
资产负债率 (%)	81.92	82.59	-0.67	
EBITDA 全部债务比	2.28%	2.61%	-12.64	
利息保障倍数	0.78	0.83	-6.02	
现金利息保障倍数	0.64	3.95	-83.80	主要是房款回笼减少导致本期经营性现金流量减少所致。
EBITDA 利息保障倍数	0.85	0.91	-6.59	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2024]第 ZA11686 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（以下简称贵公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>（一） 房地产项目的收入确认</b></p> <p>如财务报表附注三（三十三）、附注五（六十一）所述，光明地产 2023 年度的主营收入为 860,497.73 万元，主要为销售房地产开发项目产生的收入。</p> <p>光明地产在满足下述条件时予以确认收入：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、与客户签署了买卖合同；</li> <li>2、房产达到了买卖合同约定的交付条件；</li> <li>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）；</li> <li>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）。</li> </ol> <p>由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和运行实施控制测试；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>

<b>(二) 存货可变现净值的评估</b>	
<p>如财务报表附注三（十五）、附注五（九）所述，2023 年 12 月 31 日，光明地产开发成本、开发产品（以下统称“存货”），占总资产的比重为 58.87%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；</li> <li>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较；</li> <li>4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等；</li> <li>5、查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。</li> </ol>
<b>(三) 应收款项信用减值损失计提</b>	
<p>如财务报表附注三（十二）、附注五（五）、（八）所述，光明地产应收账款、其他应收款账面价值分别为 230,143.60 万元、671,444.81 万元。</p> <p>管理层根据各项应收款项的信用风险特征，以单项或组合的方式对预期信用损失进行估计。</p> <p>上述应收款项的余额重大，并且信用减值损失的确认涉及重大会计估计与判断，因此我们将应收款项信用减值损失计提认定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们了解和评价管理层关于应收款项损失认定的内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；</li> <li>2、对于单项评估的应收款项，选取样本复核管理层基于客户财务状况和资信情况、工商登记信息、历史还款记录、期后回款情况进行信用减值评估的依据；</li> <li>3、对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性，复核组合账龄的合理性，选取样本测试应收账款账龄，并测试坏账准备计提金额的准确性；</li> <li>4、通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，评价及复核应收款项坏账准备计提的充分性、合理性；</li> <li>5、对应收款项年末余额进行函证，以确认应收款项余额的准确性；</li> <li>6、评价财务报表的相关披露是否符合企业会计准则的要求。</li> </ol>

#### 四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2023 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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：姜丽君  
(项目合伙人)

中国注册会计师：向跃

中国·上海

二〇二四年四月二十三日

## 财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	6,385,867,174.21	7,342,687,052.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(五)	2,301,435,972.16	1,590,152,788.39
应收款项融资	(六)	10,000,000.00	
预付款项	(七)	2,656,069,795.80	3,221,160,196.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(八)	6,714,448,096.71	7,302,544,903.87
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(九)	40,000,277,949.67	42,685,693,447.72
合同资产	(十)	10,251,859.76	29,202,628.30
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十三)	704,559,972.71	790,171,911.48
流动资产合计		58,782,910,821.02	62,961,612,928.45
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)	2,157,155,461.91	1,906,825,961.84
其他权益工具投资	(十八)	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(二十)	54,175,689.85	57,283,259.39
固定资产	(二十一)	781,780,387.68	800,622,333.86
在建工程	(二十二)	723,385,608.29	539,786,876.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(二十五)	100,399,873.87	116,319,013.24
无形资产	(二十六)	583,129,318.26	575,015,071.75
开发支出			
商誉	(二十七)	230,587.52	230,587.52
长期待摊费用	(二十八)	24,692,351.88	33,349,785.66
递延所得税资产	(二十九)	403,516,580.60	415,665,596.07

其他非流动资产	(三十)	86,406,982.28	90,845,680.38
非流动资产合计		4,914,972,842.14	4,536,044,165.85
资产总计		63,697,883,663.16	67,497,657,094.30
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(三十二)	546,674,843.58	755,377,774.30
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(三十六)	7,506,266,682.76	9,681,977,705.51
预收款项	(三十七)	16,736,348.49	10,991,890.48
合同负债	(三十八)	4,905,939,582.74	6,330,668,242.60
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(三十九)	71,916,303.33	88,311,206.95
应交税费	(四十)	850,973,246.82	1,045,213,278.25
其他应付款	(四十一)	5,143,932,253.63	5,749,145,259.45
其中：应付利息			
应付股利		191,594,870.13	67,263,932.18
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(四十三)	4,909,358,146.13	3,967,093,343.70
其他流动负债	(四十四)	395,794,874.25	1,130,841,594.54
流动负债合计		24,347,592,281.73	28,759,620,295.78
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	(四十五)	22,644,360,980.00	23,507,430,000.00
应付债券	(四十六)	4,900,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(四十七)	83,751,771.54	101,726,736.03
长期应付款			
长期应付职工薪酬	(四十九)	453,115.34	644,308.56
预计负债	(五十)	4,410,726.04	4,453,562.04
递延收益	(五十一)	25,099,338.21	25,842,801.82
递延所得税负债	(二十九)	159,552,200.64	229,931,606.76
其他非流动负债	(五十二)	16,206,504.64	15,996,299.51
非流动负债合计		27,833,834,636.41	26,986,025,314.72
负债合计		52,181,426,918.14	55,745,645,610.50
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(五十三)	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	(五十五)	1,271,806,856.40	1,271,806,856.40
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(五十九)	864,435,620.06	844,329,244.92
一般风险准备			
未分配利润	(六十)	6,449,307,764.76	6,454,995,218.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,814,186,984.22	10,799,768,062.56
少数股东权益		702,269,760.80	952,243,421.24
所有者权益（或股东权益）合计		11,516,456,745.02	11,752,011,483.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		63,697,883,663.16	67,497,657,094.30

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

### 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：光明房地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十七	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,104,521,342.78	1,518,044,920.61
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		68,393.50	
其他应收款	(二)	27,913,131,789.50	28,389,107,016.47
其中：应收利息			
应收股利		224,000,000.00	289,785,975.64
存货			
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			291,582.32
流动资产合计		29,017,721,525.78	29,907,443,519.40
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	7,103,580,056.50	7,160,235,307.32
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		607,862.96	748,599.13
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			8,007,181.95
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		9,800,000.00	9,800,000.00
非流动资产合计		7,113,987,919.46	7,178,791,088.40
资产总计		36,131,709,445.24	37,086,234,607.80
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		87,689,787.52	15,631,642.29
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		10,393,100.00	16,065,856.30
应交税费		21,659,327.86	24,806,168.24
其他应付款		2,626,505,144.27	4,774,567,638.54
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,065,479,271.80	2,658,436,589.44
其他流动负债		21,867.54	605,533,150.68
流动负债合计		4,811,748,498.99	8,095,041,045.49
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		15,827,940,000.00	15,477,950,000.00
应付债券		4,900,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,727,940,000.00	18,577,950,000.00
负债合计		25,539,688,498.99	26,672,991,045.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,469,524,078.89	4,469,524,078.89

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		662,015,569.39	641,909,194.25
未分配利润		3,231,844,554.97	3,073,173,546.17
所有者权益（或股东权益）合计		10,592,020,946.25	10,413,243,562.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,131,709,445.24	37,086,234,607.80

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

## 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		8,604,977,265.94	16,541,061,049.81
其中：营业收入	(六十一)	8,604,977,265.94	16,541,061,049.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,959,786,263.82	15,721,676,068.99
其中：营业成本	(六十一)	7,091,053,750.79	13,502,931,720.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(六十二)	70,278,387.69	420,953,850.01
销售费用	(六十三)	373,366,053.45	569,043,694.20
管理费用	(六十四)	575,640,221.35	594,362,208.82
研发费用			
财务费用	(六十六)	849,447,850.54	634,384,595.28
其中：利息费用		814,111,099.32	762,393,736.79
利息收入		69,933,495.74	203,336,046.07
加：其他收益	(六十七)	49,229,450.46	19,441,342.93
投资收益（损失以“-”号填列）	(六十八)	517,355,862.35	43,207,956.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		553,394,755.82	37,944,148.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七十一)	-61,128,572.48	-23,123,429.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七十二)	-411,542,778.59	-293,867,120.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七十三)	421,193,336.72	2,190,629.69

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		160,298,300.58	567,234,359.53
加：营业外收入	（七十四）	130,360,951.92	22,819,000.70
减：营业外支出	（七十五）	12,567,108.73	17,642,217.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		278,092,143.77	572,411,142.93
减：所得税费用	（七十六）	162,815,785.88	399,699,565.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		115,276,357.89	172,711,577.82
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		115,276,357.89	172,711,577.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		33,837,625.12	51,209,278.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		81,438,732.77	121,502,299.51
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		115,276,357.89	172,711,577.82
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		33,837,625.12	51,209,278.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		81,438,732.77	121,502,299.51
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	（七十七）	0.0152	0.0012
（二）稀释每股收益（元/股）	（七十七）	0.0152	0.0012

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

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十七	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	(四)	57,154,827.11	88,400,754.78
减: 营业成本	(四)		
税金及附加		2,440,397.72	2,120,268.20
销售费用			
管理费用		111,630,748.07	124,489,736.32
研发费用			
财务费用		472,931.30	-160,080,577.01
其中: 利息费用		911,235,309.85	855,956,162.45
利息收入		1,000,690,070.29	1,082,883,661.28
加: 其他收益		5,372,083.30	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	384,367,808.02	429,539,874.07
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		43,679,361.58	-59,470,415.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-130,786,889.97	-84,808,610.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		201,563,751.37	466,602,591.34
加: 营业外收入			1.98
减: 营业外支出		500,000.00	3,007,710.68
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		201,063,751.37	463,594,882.64
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		201,063,751.37	463,594,882.64
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		201,063,751.37	463,594,882.64
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		201,063,751.37	463,594,882.64
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

**合并现金流量表**  
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,208,785,363.14	12,216,132,772.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		395,994,450.46	177,963,706.98
收到其他与经营活动有关的现金	(七十九)	1,296,644,739.09	1,528,768,222.56
经营活动现金流入小计		8,901,424,552.69	13,922,864,702.11
购买商品、接受劳务支付的现金		6,436,686,099.53	6,558,932,842.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		526,025,922.64	557,144,161.07
支付的各项税费		1,089,832,093.20	1,618,504,322.67
支付其他与经营活动有关的现金	(七十九)	1,616,584,942.47	1,430,570,601.44
经营活动现金流出小计		9,669,129,057.84	10,165,151,927.97
经营活动产生的现金流量净额		-767,704,505.15	3,757,712,774.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,886,445.44	
取得投资收益收到的现金		4,349,129.45	50,600,042.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		423,786,372.87	2,782,852.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(七十九)	425,807,239.37	503,666,738.47
投资活动现金流入小计		867,829,187.13	557,049,633.63

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		134,791,983.29	89,647,418.38
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(七十九)	154,525,800.00	524,119,122.34
投资活动现金流出小计		289,317,783.29	613,766,540.72
投资活动产生的现金流量净额		578,511,403.84	-56,716,907.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		730,000.00	740,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		730,000.00	740,000.00
取得借款收到的现金		9,476,456,380.00	19,606,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(七十九)	27,000,000.00	713,608,318.59
筹资活动现金流入小计		9,504,186,380.00	20,320,568,318.59
偿还债务支付的现金		8,426,885,400.00	19,722,525,082.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,474,080,060.01	1,874,805,769.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		34,238,307.91	312,404,987.56
支付其他与筹资活动有关的现金	(七十九)	423,882,891.96	1,821,335,087.03
筹资活动现金流出小计		10,324,848,351.97	23,418,665,939.68
筹资活动产生的现金流量净额		-820,661,971.97	-3,098,097,621.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,914,142.17	59,033.57
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,007,940,931.11	602,957,279.53
加：期初现金及现金等价物余额		7,169,790,003.23	6,566,832,723.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,161,849,072.12	7,169,790,003.23

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

## 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,235,576.22	3,267,493.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,758,549,252.29	2,697,010,743.23
经营活动现金流入小计		2,760,784,828.51	2,700,278,236.82
购买商品、接受劳务支付的现金		15,825,445.89	100,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		81,477,724.44	82,755,887.93
支付的各项税费		23,327,477.27	5,593,810.89
支付其他与经营活动有关的现金		1,212,006,243.63	788,630,187.18
经营活动现金流出小计		1,332,636,891.23	877,079,886.00
经营活动产生的现金流量净额		1,428,147,937.28	1,823,198,350.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,886,445.44	
取得投资收益收到的现金		351,154,739.58	1,192,705,186.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金		424,483,730.95	2,810,692,329.14
投资活动现金流入小计		789,524,915.97	4,003,397,515.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		141,558.97	204,800.91
投资支付的现金			100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,528,091,071.16	5,966,140,308.06
投资活动现金流出小计		2,528,232,630.13	6,066,345,108.97
投资活动产生的现金流量净额		-1,738,707,714.16	-2,062,947,593.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,700,000,000.00	15,211,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			544,839,379.27
筹资活动现金流入小计		5,700,000,000.00	15,755,839,379.27
偿还债务支付的现金		4,747,020,000.00	13,005,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		911,127,833.89	988,460,441.97
支付其他与筹资活动有关的现金		111,815,967.06	1,773,241,121.88
筹资活动现金流出小计		5,769,963,800.95	15,766,721,563.85
筹资活动产生的现金流量净额		-69,963,800.95	-10,882,184.58
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-380,523,577.83	-250,631,426.80
加：期初现金及现金等价物余额		1,485,044,920.61	1,735,676,347.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,104,521,342.78	1,485,044,920.61

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群



**合并所有者权益变动表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				844,329,244.92		6,454,995,218.24		10,799,768,062.56	952,243,421.24	11,752,011,483.80
加: 会计政策变更											2,867,663.97		2,867,663.97	-50,012.68	2,817,651.29
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				844,329,244.92		6,457,862,882.21		10,802,635,726.53	952,193,408.56	11,754,829,135.09
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)								20,106,375.14		-8,555,117.45		11,551,257.69	-249,923,647.76	-238,372,390.07	
(一) 综合收益总额										33,837,625.12		33,837,625.12	81,438,732.77	115,276,357.89	
(二) 所有者投入和减少资本														-34,220,000.00	-34,220,000.00
1. 所有者投入的普通股														-34,220,000.00	-34,220,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								20,106,375.14		-42,392,742.57		-22,286,367.43	-297,142,380.53	-319,428,747.96	
1. 提取盈余公积								20,106,375.14		-20,106,375.14					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-22,286,367.43		-22,286,367.43	-297,142,380.53	-319,428,747.96	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40				864,435,620.06		6,449,307,764.76		10,814,186,984.22	702,269,760.80	11,516,456,745.02

2023 年年度报告

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收 益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
	优先 股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		1,275,173,114.08			797,969,756.66		6,532,005,145.99		12,523,584,759.73	1,247,621,684.05	13,771,206,443.78	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		1,275,173,114.08			797,969,756.66		6,532,005,145.99		12,523,584,759.73	1,247,621,684.05	13,771,206,443.78	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68			46,359,488.26		-77,009,927.75		-1,723,816,697.17	-295,378,262.81	-2,019,194,959.98	
（一）综合收益总额										51,209,278.31		51,209,278.31	121,502,299.51	172,711,577.82	
（二）所有者投入和减少资本			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68							-1,693,166,257.68	-84,280,432.08	-1,777,446,689.76	
1. 所有者投入的普通股													740,000.00	740,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他			-1,689,800,000.00		-3,366,257.68							-1,693,166,257.68	-85,020,432.08	-1,778,186,689.76	
（三）利润分配								46,359,488.26		-128,219,206.06		-81,859,717.80	-332,600,130.24	-414,459,848.04	
1. 提取盈余公积								46,359,488.26		-46,359,488.26					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配										-81,859,717.80		-81,859,717.80	-332,600,130.24	-414,459,848.04	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				1,271,806,856.40			844,329,244.92		6,454,995,218.24		10,799,768,062.56	952,243,421.24	11,752,011,483.80	

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				641,909,194.25	3,073,173,546.17	10,413,243,562.31
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				641,909,194.25	3,073,173,546.17	10,413,243,562.31
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)								20,106,375.14	158,671,008.80	178,777,383.94	
(一) 综合收益总额										201,063,751.37	201,063,751.37
(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								20,106,375.14	-42,392,742.57	-22,286,367.43	
1. 提取盈余公积								20,106,375.14	-20,106,375.14		
2. 对所有者(或股东)的分配									-22,286,367.43	-22,286,367.43	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				662,015,569.39	3,231,844,554.97	10,592,020,946.25

2023 年年度报告

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		4,479,724,078.89				595,549,705.99	2,704,056,126.96	11,697,766,654.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										33,741,742.63	33,741,742.63
二、本年期初余额	2,228,636,743.00		1,689,800,000.00		4,479,724,078.89				595,549,705.99	2,737,797,869.59	11,731,508,397.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00				46,359,488.26	335,375,676.58	-1,318,264,835.16
（一）综合收益总额										463,594,882.64	463,594,882.64
（二）所有者投入和减少资本			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00						-1,700,000,000.00
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			-1,689,800,000.00		-10,200,000.00						-1,700,000,000.00
（三）利润分配									46,359,488.26	-128,219,206.06	-81,859,717.80
1. 提取盈余公积									46,359,488.26	-46,359,488.26	
2. 对所有者（或股东）的分配										-81,859,717.80	-81,859,717.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,228,636,743.00				4,469,524,078.89				641,909,194.25	3,073,173,546.17	10,413,243,562.31

公司负责人：陆吉敏

主管会计工作负责人：郭强

会计机构负责人：盛雪群

## 一、公司基本情况

### (一) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

截至 2023 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。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2024 年 4 月 23 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 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。

### (二) 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

#### (一) 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### (二) 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。

#### (三) 营业周期

√适用 □不适用

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

#### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

#### (六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

##### 1、 合并范围

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

##### 2、 合并程序

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

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

#### (1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

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

##### ②分步处置子公司

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

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

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

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

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

**(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**√适用  不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十八）长期股权投资”。

**(八) 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。

**(九) 外币业务和外币报表折算**√适用  不适用**1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

**2、 外币财务报表的折算**

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

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

**(十) 金融工具**√适用  不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

**1、 金融工具的分类**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

### (6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

### 4、金融负债终止确认

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

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

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

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

### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

各类金融资产信用损失的确定方法：

#### (1) 应收账款

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

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

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

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

#### (2) 其他应收款

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

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

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。

**(十一) 应收票据**

适用  不适用

**(十二) 应收账款**

适用  不适用

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**(十三) 应收款项融资**

适用  不适用

**应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**(十四) 其他应收款**

适用  不适用

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

详见附注三（十）金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 □不适用

详见附注三（十）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

详见附注三（十）金融工具。

**(十五) 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**1、 存货的分类和成本**

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

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

**2、 发出存货的计价方法**

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

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

**3、 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

**4、 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

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

**5、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**6、 维修基金的核算方法**

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

**7、 质量保证金的核算方法**

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

**8、 存货跌价准备的确认标准和计提方法**√适用  不适用**不同类别存货可变现净值的确定依据**

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据** 适用  不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据** 适用  不适用**(十六) 合同资产**√适用  不适用**1、 合同资产的确认方法及标准**√适用  不适用

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

**2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

详见本附注“三、（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据** 适用  不适用**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法** 适用  不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准** 适用  不适用

**(十七) 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

**1、 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的确认标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**(十八) 长期股权投资**

√适用 □不适用

**1、 共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

**2、 初始投资成本的确定****（1）企业合并形成的长期股权投资**

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

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

**（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

**3、 后续计量及损益确认方法****（1）成本法核算的长期股权投资**

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

**（2）权益法核算的长期股权投资**

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

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

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

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

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

## （十九）投资性房地产

### 1、如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

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



## (二十) 固定资产

### 1、 确认条件

√适用 □不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

### 2、 折旧方法

√适用 □不适用

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### 3、 固定资产处置

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

## (二十一) 在建工程

√适用 □不适用

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

## (二十二) 借款费用

√适用 □不适用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

### 2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

### 3、暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

#### (二十三) 生物资产

适用  不适用

#### (二十四) 油气资产

适用  不适用

#### (二十五) 无形资产

##### 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用  不适用

##### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

##### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

#### (二十六)长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### (二十七)长期待摊费用

适用 不适用

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

##### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

##### 2、 摊销年限

项目	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

#### (二十八)合同负债

适用 不适用

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

#### (二十九)职工薪酬

##### 1、 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

## 2、 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 设定提存计划

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

### (2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

## 3、 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 4、 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

### (三十) 预计负债

√适用 □不适用

#### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

#### 2、 各类预计负债的计量方法

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

### (三十一) 股份支付

适用  不适用

### (三十二) 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

#### 1、金融负债与权益工具的区分

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

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

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

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

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

#### 2、金融负债与权益工具的会计处理

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

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

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

### (三十三) 收入

#### 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### 1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

#### 2、 本公司收入确认的具体原则

##### A、 商品销售收入

##### (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：

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

##### (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。

**B、提供物业管理及物流运输等服务的确认**

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

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

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

**C、建造合同**

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

**3、同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

**(三十四) 合同成本**

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

**(三十五) 政府补助**

适用 不适用

**1、类型**

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

## 2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

## 3、会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

### (三十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

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

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

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

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



### (三十七) 租赁

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### 1、 本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“三、(二十六) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### (2) 租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

(3) 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4) 租赁变更

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

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

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

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

## 2、 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十) 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、(十) 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、(三十三) 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、（十）金融工具”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

### （三十八）终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### （三十九）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。

### （四十）重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值超过 10,000.00 万元且当期权益法下确认的投资收益超过 10,000.00 万元
重要的非全资子公司	期末单个子公司净资产超过 20,000.00 万元且营业收入超过 10,000.00 万元
重要的单项计提减值准备和转回	2023 年经审计的收入的 0.1%

### （四十一）重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
如下		

## 其他说明

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

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

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

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

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定, 执行该规定的主要影响如下:

单位: 元 币种: 人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2023. 12. 31	2023. 1. 1	2023. 12. 31	2023. 1. 1
		/2023 年度	/2022 年度	/2023 年度	/2022 年度
执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”	递延所得税资产	1,784,868.83	3,078,550.47		
	长期股权投资	2,697,284.22	1,516,060.17		
	递延所得税负债	164,022.61	1,776,959.35		
	所得税费用	-319,255.10	-1,444,551.16		
	投资收益	1,181,224.04	997,575.52		
	未分配利润	4,369,463.77	2,867,663.97		
	少数股东损益	-1,320.65	264.80		
	少数股东权益	-51,333.33	-50,012.68		

(2) 执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号, 以下简称“解释第 17 号”), 自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定, 承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时, 确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时, 应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司不涉及相关影响。

## 2、重要会计估计变更

适用 不适用

## 3、2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## (四十二)其他

适用 不适用

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用  不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

其他

适用  不适用

注 1：本公司部分下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。下属子公司上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）为合伙企业不缴纳企业所得税。

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。

### (二) 税收优惠

适用  不适用

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

## 五、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	157,361.04	567,518.01
银行存款	3,510,806,755.72	2,953,626,640.76
其他货币资金	109,892,066.18	105,378,659.13
存放财务公司存款	2,765,010,991.27	4,283,114,234.27
合计	6,385,867,174.21	7,342,687,052.17
其中：存放在境外的款项总额	32,344,376.12	3,746,288.86

## 其他说明

受限的货币资金情况详见本附注“五、（三十一）所有权或使用权受限资产”。

## (二) 交易性金融资产

□适用 √不适用

## (三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

## (四) 应收票据

## 1、 应收票据分类列示

□适用 √不适用

## 2、 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## 3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

## 4、 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**5、坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**6、本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(五) 应收账款****1、按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
6 个月以内	1,194,544,510.71	995,300,464.93
7-12 个月	53,371,673.66	6,484,977.22
1 年以内小计	1,247,916,184.37	1,001,785,442.15
1 至 2 年	589,404,333.74	448,517,518.69
2 至 3 年	374,578,717.85	150,196,203.48
3 年以上	235,335,623.96	113,942,093.42
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	2,447,234,859.92	1,714,441,257.74

## 2、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	60,128,804.86	2.46	39,054,612.25	64.95	21,074,192.61	56,133,592.36	3.27	29,970,465.36	53.39	26,163,127.00
其中：										
按单项计提坏账准备	60,128,804.86	2.46	39,054,612.25	64.95	21,074,192.61	56,133,592.36	3.27	29,970,465.36	53.39	26,163,127.00
按组合计提坏账准备	2,387,106,055.06	97.54	106,744,275.51	4.47	2,280,361,779.55	1,658,307,665.38	96.73	94,318,003.99	5.69	1,563,989,661.39
其中：										
组合一	2,000,053,851.90	81.72			2,000,053,851.90	1,208,382,352.93	30.63			1,208,382,352.93
组合二	387,052,203.16	15.82	106,744,275.51	27.58	280,307,927.65	449,925,312.45	66.10	94,318,003.99	8.32	355,607,308.46
合计	2,447,234,859.92	100.00	145,798,887.76		2,301,435,972.16	1,714,441,257.74	100.00	124,288,469.35		1,590,152,788.39



按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备 汇总	60,128,804.86	39,054,612.25	64.95	根据预计不可收回 金额计提
合计	60,128,804.86	39,054,612.25	64.95	

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

本期无重要的按单项计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:组合一

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	2,000,053,851.90		
合计	2,000,053,851.90		

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

组合计提项目:组合二

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	387,052,203.16	106,744,275.51	27.58
合计	387,052,203.16	106,744,275.51	27.58

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

### 3、坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	29,970,465.36	12,857,620.21	3,773,473.32			39,054,612.25
按组合计提坏账准备	94,318,003.99	12,426,271.52				106,744,275.51
合计	124,288,469.35	25,283,891.73	3,773,473.32			145,798,887.76

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### 4、 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

#### 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	1,559,473,066.32		1,559,473,066.32	63.23	
合计	1,559,473,066.32		1,559,473,066.32	63.23	

其他说明

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,559,473,066.32 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 63.23%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

其他说明：

适用 不适用

#### (六) 应收款项融资

##### 1、 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

##### 2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
银行承兑汇票		10,000,000.00			10,000,000.00	

**3、 期末公司已质押的应收款项融资**

□适用 √不适用

**4、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据		900,000.00
合计		900,000.00

**5、 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**6、 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**7、 本期实际核销的应收款项融资情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(七) 预付款项****1、 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	144,309,925.72	5.43	223,081,462.03	6.93
1至2年	184,526,179.79	6.95	636,204,928.36	19.75
2至3年	634,857,730.49	23.90	1,154,685,280.17	35.85
3年以上	1,692,375,959.80	63.72	1,207,188,525.96	37.47
合计	2,656,069,795.80	100.00	3,221,160,196.52	100.00

**2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付账款总额	2,612,584,165.33	98.36
合计	2,612,584,165.33	98.36

其他说明

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,612,584,165.33 元，占预付款项期末余额合计数的比例 98.36%。

**3、 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拆迁安置补偿款、安置房购房款、土地出让金、预付工程款等，因土地尚未招拍挂或者未完成结算所致。

其他说明

□适用 √不适用

**(八) 其他应收款****1、 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,714,448,096.71	7,302,544,903.87
合计	6,714,448,096.71	7,302,544,903.87

其他说明：

□适用 √不适用

**2、 应收利息****(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2) 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**3、 应收股利**

**(1) 应收股利**

适用 不适用

**(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**4、其他应收款**

**(1) 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
6 个月以内	644,612,598.19	727,743,587.90
7-12 个月	258,566,906.34	213,411,240.27
1 年以内小计	903,179,504.53	941,154,828.17
1 至 2 年	666,173,971.75	938,437,633.68
2 至 3 年	576,425,325.98	1,414,833,339.30
3 年以上	4,849,217,145.31	4,249,048,799.51
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	6,994,995,947.57	7,543,474,600.66

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	404,055,303.19	5.78	124,362,784.43	30.78	279,692,518.76	116,361,889.35	1.54	67,115,216.35	57.68	49,246,673.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,590,940,644.38	94.22	156,185,066.43	2.37	6,434,755,577.95	7,427,112,711.31	98.46	173,814,480.44	2.34	7,253,298,230.87
其中：										
组合一	6,322,297,314.42	90.38			6,322,297,314.42	6,991,373,714.66	92.68			6,991,373,714.66
组合二	268,643,329.96	3.84	156,185,066.43	58.14	112,458,263.53	435,738,996.65	5.78	173,814,480.44	39.89	261,924,516.21
合计	6,994,995,947.57	100.00	280,547,850.86		6,714,448,096.71	7,543,474,600.66	100.00	240,929,696.79		7,302,544,903.87

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
客户一	85,817,671.63	55,473,927.10	64.64	预计部分无法收回	103,899,900.51	54,653,227.51
客户二	143,319,679.45	31,804,040.15	22.19	预计部分无法收回	205,419,679.45	
合计	229,137,351.08	87,277,967.25			309,319,579.96	54,653,227.51

按信用风险特征组合计提坏账准备：  
组合计提项目：

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	6,322,297,314.42		
组合二	268,643,329.96	156,185,066.43	58.14
合计	6,590,940,644.38	156,185,066.43	

### (3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	139,867,457.56	33,947,022.88	67,115,216.35	240,929,696.79
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-47,613,031.86	53,217,655.81	57,907,594.52	63,512,218.47
本期转回		23,234,037.96	660,026.44	23,894,064.40
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	92,254,425.70	63,930,640.73	124,362,784.43	280,547,850.86

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	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	7,350,829,777.39	76,282,933.92	116,361,889.35	7,543,474,600.66
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-874,580,445.30	38,408,378.37	307,256,368.75	-528,915,698.18
本期终止确认			-19,562,954.91	-19,562,954.91
其他变动				
期末余额	6,476,249,332.09	114,691,312.29	404,055,303.19	6,994,995,947.57

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用



本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	67,115,216.35	57,907,594.52	660,026.44			124,362,784.43
按组合计提坏账准备	173,814,480.44	5,604,623.95	23,234,037.96			156,185,066.43
合计	240,929,696.79	63,512,218.47	23,894,064.40			280,547,850.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

本期无“应收资金集中管理款”坏账准备变动情况。

#### (5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
联营、合营企业往来款	1,816,419,892.04	2,145,194,392.90
经营合作往来款	4,743,006,319.46	4,887,207,490.55
各项保证金	131,907,178.13	171,322,630.00
代收代付款	120,527,334.67	136,270,757.71
其他	183,135,223.27	203,479,329.50
合计	6,994,995,947.57	7,543,474,600.66

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
第一名	3,016,064,695.99	43.12	经营合作往来款	部分5年以内, 部分5年以上	
第二名	501,333,428.83	7.17	合、联营企业往来款	4年以内	
第三名	450,000,000.00	6.43	经营合作往来款	部分5年以内, 部分5年以上	
第四名	231,972,058.70	3.32	合、联营企业往来款	部分5年以内, 部分5年以上	
第五名	237,740,286.07	3.40	合、联营企业往来款	2年以内	
合计	4,437,110,469.59	63.44	/	/	

## (8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (九) 存货

## 1、 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,714,822.24	73,797.59	2,641,024.65	389,217.60	73,797.59	315,420.01
在途物资				2,016,559.65		2,016,559.65
在产品						
库存商品	221,850,972.00	7,640,099.48	214,210,872.52	212,779,262.41	4,977,905.98	207,801,356.43
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	19,468,961,387.88	482,418,379.50	18,986,543,008.38	25,738,322,640.14	736,883,600.78	25,001,439,039.36
开发产品	18,164,726,499.48	995,479,527.36	17,169,246,972.12	14,491,672,872.32	562,332,278.17	13,929,340,594.15
出租开发产品	2,790,899,319.31	43,398,002.99	2,747,501,316.32	2,764,516,731.89	54,458,946.17	2,710,057,785.72
合同履约成本	1,153,005,764.15	272,871,008.47	880,134,755.68	1,101,933,918.79	267,211,226.39	834,722,692.40
合计	41,802,158,765.06	1,801,880,815.39	40,000,277,949.67	44,311,631,202.80	1,625,937,755.08	42,685,693,447.72

## 其他说明

□适用 √不适用

## 2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	73,797.59					73,797.59
在产品						
库存商品	4,977,905.98		2,674,918.69	12,725.19		7,640,099.48
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	736,883,600.78	40,328,988.57	4,796,598.98	6,840,484.11	292,750,324.72	482,418,379.50
开发产品	562,332,278.17	330,084,246.11	313,973,914.86	197,273,156.89	13,637,754.89	995,479,527.36
出租开发产品	54,458,946.17	9,208,641.89	6,166,237.22	5,212,232.15	21,223,590.14	43,398,002.99
合同履约成本	267,211,226.39	25,602,741.01		19,942,958.93		272,871,008.47
合计	1,625,937,755.08	405,224,617.58	327,611,669.75	229,281,557.27	327,611,669.75	1,801,880,815.39

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

### 3、 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,502,986,802.94 元，本期确定借款利息费用的资本化率为 3.87%。

### 4、 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

## (十) 合同资产

### 1、 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	19,226,640.24	8,974,780.48	10,251,859.76	29,946,315.01	743,686.71	29,202,628.30
合计	19,226,640.24	8,974,780.48	10,251,859.76	29,946,315.01	743,686.71	29,202,628.30

其他说明：

适用 不适用

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

### 2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## 3、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	7,436,867.09	38.68	7,436,867.09	100.00						
其中：										
按单项计提减值准备	7,436,867.09	38.68	7,436,867.09	100.00						
按组合计提坏账准备	11,789,773.15	61.32	1,537,913.39	13.04	10,251,859.76	29,946,315.01	100.00	743,686.71	2.48	29,202,628.30
其中：										
组合二（账龄分析法）	11,789,773.15	61.32	1,537,913.39	13.04	10,251,859.76	29,946,315.01	100.00	743,686.71	2.48	29,202,628.30
合计	19,226,640.24	100.00	8,974,780.48		10,251,859.76	29,946,315.01	100.00	743,686.71		29,202,628.30

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

重要的按单项计提减值准备的合同资产: 无

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 组合二 (账龄分析法)

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	11,789,773.15	1,537,913.39	13.04
合计	11,789,773.15	1,537,913.39	

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**4、本期合同资产计提坏账准备情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用**5、本期实际核销的合同资产情况**适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用**(十一)持有待售资产**适用 不适用

**(十二) 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**1、 一年内到期的债权投资**

□适用 √不适用

**2、 一年内到期的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(十三) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预交税金及留抵增值税	684,280,492.39	717,179,739.87
合同取得成本	20,279,480.32	72,987,948.50
其他		4,223.11
合计	704,559,972.71	790,171,911.48

其他说明

**1、 与合同取得成本有关的资产相关的信息**

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出等	72,987,948.50	24,981,062.94	77,689,531.12			20,279,480.32	随相关收入的确认而摊销。
合计	72,987,948.50	24,981,062.94	77,689,531.12			20,279,480.32	

**(十四) 债权投资****1、 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**2、 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**3、 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用



#### 4、 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### (十五)其他债权投资

##### 1、 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### 2、 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### 3、 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### 4、 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (十六)长期应收款

##### 1、 长期应收款情况

适用 不适用

## 2、按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

## 3、按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

## 4、坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## 5、本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十七) 长期股权投资

## 1、长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	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		
一、合营企业										
镇江广丰房地产有限公司（注1）										
长沙碧明房地产开发有限公司（注1）										
苏州和都置业有限公司（注2）	49,846,751.15			-112,257.92		-10,000,000.00	39,734,493.23			
无锡致弘置业有限公司	24,689,338.69			475,628.20					25,164,966.89	
杭州润昕置业有限公司（注1）										
南昌明伯置业有限公司（注1）		50,000,000.00		-50,000,000.00						
武汉明泰置业有限公司（注1）	17,176,294.22			-17,176,294.22						
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	6,988,702.20			162,546,269.73			130,000,000.00		39,534,971.93	
宁波明科置业有限公司	140,089,258.41			-14,518,880.77					125,570,377.64	
重庆明悦摩码置业有限公司（注1）	50,971,391.16			-50,971,391.16						
小计	289,761,735.83	50,000,000.00		30,243,073.86		-10,000,000.00	169,734,493.23		190,270,316.46	
二、联营企业										
常州百俊房地产开发有限公司	65,878,293.11			41,865,274.05			46,676,000.00		61,067,567.16	
镇江扬启房地产开发有限公司（注1）										
四川雅灿房地产开发有限公司（注1）										

嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	83,222,063.99			-3,242,911.45						79,979,152.54	
重庆天惠房地产开发有限公司	26,960,490.87			-47,591.83						26,912,899.04	
上海城明置业有限公司（注1）											
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（注1）											
徐州美君房地产有限公司	27,105,584.92			102,054,896.93						129,160,481.85	
常州百瑞房地产开发有限公司	84,626,629.75			124,035,271.11			39,802,700.00			168,859,200.86	
柳州同鑫房地产开发有限公司	13,329,418.53			994,623.22						14,324,041.75	
常州明宏置业有限公司	94,202,444.57			8,909,074.00			39,585,000.00			63,526,518.57	
宜兴宝明房地产开发有限公司				310,436,517.39						310,436,517.39	
成都辰禧置业有限公司	85,829,908.04			7,268,742.52			42,500,000.00			50,598,650.56	
宁波仑茂置业有限公司	84,761,156.13			28,502,580.63						113,263,736.76	
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	905,866,314.53			-18,985,725.73					-842,943.35	886,037,645.45	
余姚中珉置业有限公司	3,891,877.78		3,924,119.17	32,241.39							
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	141,390,043.79			-78,671,310.27						62,718,733.52	
小计	1,617,064,226.01		3,924,119.17	523,151,681.96			168,563,700.00		-842,943.35	1,966,885,145.45	
合计	1,906,825,961.84	50,000,000.00	3,924,119.17	553,394,755.82			-10,000,000.00	338,298,193.23	-842,943.35	2,157,155,461.91	

## 其他说明

注 1：因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减至零。

注 2：苏州和都置业有限公司本期注销。

## 2、长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

## (十八)其他权益工具投资

## 1、其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
上海市天天搬场运输有限公司	100,000.00						100,000.00				非交易性，长期持有
上海明乐贸易有限公司											非交易性，长期持有
合计	100,000.00						100,000.00				/

## 2、本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (十九)其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(二十)投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**1、采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	91,171,388.14	91,171,388.14
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	91,171,388.14	91,171,388.14
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	33,888,128.75	33,888,128.75
2. 本期增加金额	3,107,569.54	3,107,569.54
(1) 计提或摊销	3,107,569.54	3,107,569.54
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	36,995,698.29	36,995,698.29
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	54,175,689.85	54,175,689.85
2. 期初账面价值	57,283,259.39	57,283,259.39

**2、未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

**3、采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (二十一) 固定资产

## 1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	781,780,387.68	800,622,333.86
固定资产清理		
合计	781,780,387.68	800,622,333.86

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、固定资产

## (1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	915,213,477.14	97,390,718.35	83,780,312.58	20,995,992.47	24,810,276.75	1,142,190,777.29
2. 本期增加金额	15,987,121.00	895,426.39	3,471,283.73	485,049.27	3,136,596.76	23,975,477.15
(1) 购置	3,231,263.02	895,426.39	3,471,283.73	485,049.27	1,506,596.76	9,589,619.17
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	12,755,857.98					12,755,857.98
(5) 其他					1,630,000.00	1,630,000.00
3. 本期减少金额	719,567.55	1,479,410.22	23,674,682.00	3,852,149.21	2,196,136.31	31,921,945.29
(1) 处置或报废	719,567.55	1,479,410.22	23,674,682.00	3,852,149.21	2,196,136.31	31,921,945.29
4. 期末余额	930,481,030.59	96,806,734.52	63,576,914.31	17,628,892.53	25,750,737.20	1,134,244,309.15
二、累计折旧						
1. 期初余额	184,320,409.78	55,335,700.29	65,822,677.34	15,990,615.62	20,099,040.40	341,568,443.43
2. 本期增加金额	23,626,892.19	5,308,584.99	6,125,859.53	1,574,603.81	3,635,453.46	40,271,393.98

(1) 计提	23,626,892.19	4,623,656.46	6,125,859.53	1,574,603.81	2,003,889.62	37,954,901.61
(2) 其他		684,928.53			1,631,563.84	2,316,492.37
3. 本期减少金额		1,313,636.22	22,450,700.95	3,583,826.45	2,027,752.32	29,375,915.94
(1) 处置或报废		1,313,636.22	22,450,700.95	3,583,826.45	2,027,752.32	29,375,915.94
4. 期末余额	207,947,301.97	59,330,649.06	49,497,835.92	13,981,392.98	21,706,741.54	352,463,921.47
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	722,533,728.62	37,476,085.46	14,079,078.39	3,647,499.55	4,043,995.66	781,780,387.68
2. 期初账面价值	730,893,067.36	42,055,018.06	17,957,635.24	5,005,376.85	4,711,236.35	800,622,333.86



**3、暂时闲置的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
军工路冷库	18,985,337.50	17,637,748.25		1,347,589.25
鹤岗路冷库	17,020,430.03	15,890,116.73		1,130,313.30

**4、通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**5、未办妥产权证书的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
鹤岗路 301 号的房屋及建筑物	406,904.94	无法办出产证
安达路 101 号的房屋及建筑物	3,114,593.60	无法办出产证
白絮路 388 弄的房屋及建筑物	12,755,857.98	正在办理

**6、固定资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**7、固定资产清理**

□适用 √不适用

**(二十二) 在建工程****1、项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	723,385,608.29	539,786,876.14
工程物资		
合计	723,385,608.29	539,786,876.14

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	723,385,608.29		723,385,608.29	539,786,876.14		539,786,876.14
工程物资						
合计	723,385,608.29		723,385,608.29	539,786,876.14		539,786,876.14

## 2、在建工程

## (1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西郊冷链二期	720,385,200.76		720,385,200.76	539,786,876.14		539,786,876.14
洋山保税仓修缮项目	3,000,407.53		3,000,407.53			
合计	723,385,608.29		723,385,608.29	539,786,876.14		539,786,876.14

## 3、重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西郊冷链二期	11.05 亿元	539,786,876.14	180,598,324.62			720,385,200.76	65.19	90.00%	53,834,679.81	24,058,981.27	4.89	自筹
洋山保税仓修缮项目	781.34 万元		3,000,407.53			3,000,407.53	38.40	40.00%				自筹
合计		539,786,876.14	183,598,732.15			723,385,608.29			53,834,679.81	24,058,981.27		

## 4、本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

## 5、在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 6、工程物资

## (1) 工程物资情况

□适用 √不适用

## (二十三) 生产性生物资产

## 1、采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## 2、采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 3、采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (二十四) 油气资产

## 1、油气资产情况

□适用 √不适用

## 2、油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## (二十五) 使用权资产

## 1、使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,684,156.64	159,264,583.46	228,920.97	164,177,661.07
2. 本期增加金额		13,417,527.45		13,417,527.45
(1) 新增租赁		13,417,527.45		13,417,527.45
3. 本期减少金额	1,062,600.00	4,610,884.71		5,673,484.71
(1) 到期或提前终止	1,062,600.00	4,610,884.71		5,673,484.71
4. 期末余额	3,621,556.64	168,071,226.20	228,920.97	171,921,703.81
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,045,341.48	46,646,818.37	166,487.98	47,858,647.83
2. 本期增加金额	589,083.24	28,191,528.97	62,432.99	28,843,045.20
(1) 计提	589,083.24	28,191,528.97	62,432.99	28,843,045.20
3. 本期减少金额	1,062,600.00	4,117,263.09		5,179,863.09
(1) 处置				
(2) 到期或提前终止	1,062,600.00	4,117,263.09		5,179,863.09
4. 期末余额	571,824.72	70,721,084.25	228,920.97	71,521,829.94
三、减值准备				
1. 期初余额				

2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,049,731.92	97,350,141.95		100,399,873.87
2. 期初账面价值	3,638,815.16	112,617,765.09	62,432.99	116,319,013.24

## 2、使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## (二十六) 无形资产

### 1、无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	货运出租车 特许经营权	房屋使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	625,039,340.60	13,833,932.23	26,840,000.00	1,679,730.00	667,393,002.83
2. 本期增加金额	20,846,161.50	224,245.28			21,070,406.78
(1) 购置		224,245.28			224,245.28
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	20,846,161.50				20,846,161.50
3. 本期减少金额				1,679,730.00	1,679,730.00
(1) 处置					
(2) 其他				1,679,730.00	1,679,730.00
4. 期末余额	645,885,502.10	14,058,177.51	26,840,000.00		686,783,679.61
二、累计摊销					
1. 期初余额	74,988,138.82	13,464,938.51	1,082,160.00	909,853.75	90,445,091.08
2. 本期增加金额	11,943,723.14	242,560.88		167,973.00	12,354,257.02
(1) 计提	11,943,723.14	242,560.88		167,973.00	12,354,257.02
3. 本期减少金额				1,077,826.75	1,077,826.75
(1) 其他				1,077,826.75	1,077,826.75
4. 期末余额	86,931,861.96	13,707,499.39	1,082,160.00		101,721,521.35
三、减值准备					
1. 期初余额			1,932,840.00		1,932,840.00
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额			1,932,840.00		1,932,840.00
四、账面价值					
1. 期末账面价值	558,953,640.14	350,678.12	23,825,000.00		583,129,318.26
2. 期初账面价值	550,051,201.78	368,993.72	23,825,000.00	769,876.25	575,015,071.75

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0%

**2、未办妥产权证书的土地使用权情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
农房-索河湾项目部分土地使用权	660,915.76	历史原因未取得权属证书

**3、无形资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(二十七)商誉****1、商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
上海农工商旺都物业管理有限公司	230,587.52			230,587.52
合计	31,830,769.97			31,830,769.97

**2、商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海农信电子商务有限公司	29,560,182.45			29,560,182.45
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
合计	31,600,182.45			31,600,182.45

**3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

上海农信电子商务有限公司商誉系 2013 年 9 月本公司收购上海农信电子商务有限公司 51%权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为 29,245,864.18 元，上海农信电子商务有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为-616,310.33 元，差额 29,560,182.45 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。上海农信电子商务有限公司对应的商誉已于以前年度全额计提减值准备。

上海西郊福斯特国际贸易有限公司商誉系 2014 年子公司上海海博物流（集团）有限公司收购上海西郊福斯特国际贸易有限公司 51% 权益时所形成，该项交易属非同一控制下的企业合并，合并成本为人民币 3,060,000.00 元，上海西郊福斯特国际贸易有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币 2,000,000.00 元，差额 2,040,000.00 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。上海西郊福斯特国际贸易有限公司对应的商誉已于以前年度全额计提减值准备。

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

#### 4、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用  不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用  不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用  不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用  不适用

#### 5、业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

#### (二十八) 长期待摊费用

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁房屋改造及装修费	33,349,785.66	4,836,511.26	13,493,945.04		24,692,351.88
合计	33,349,785.66	4,836,511.26	13,493,945.04		24,692,351.88

**(二十九) 递延所得税资产/ 递延所得税负债****1、 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	756,496,093.54	188,755,950.20	856,997,624.92	214,249,406.23
内部交易未实现利润	865,605,683.69	216,401,420.92	526,507,096.12	131,626,774.03
可抵扣亏损				
租赁负债	108,813,897.86	27,103,258.33		
其他	468,386,150.62	117,096,537.68	279,157,663.24	69,789,415.81
合计	2,199,301,825.71	549,357,167.13	1,662,662,384.28	415,665,596.07

**2、 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入合同取得成本的佣金支出	14,700,695.40	3,675,862.60	37,726,798.76	9,431,699.69
丧失控制权产生的视同股权处置收益	294,000,000.00	73,500,000.00	294,000,000.00	73,500,000.00
剩余股权按公允价值重估利得	363,371,160.92	90,842,790.23	478,356,299.04	119,589,074.76
使用权资产	100,399,873.87	24,984,477.55		
其他	449,558,627.14	112,389,656.79	109,643,329.24	27,410,832.31
合计	1,222,030,357.33	305,392,787.17	919,726,427.04	229,931,606.76

**3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	145,840,586.53	403,516,580.60		
递延所得税负债	145,840,586.53	159,552,200.64		

**4、 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,461,071,281.94	2,131,228,050.62

可抵扣亏损	4,415,766,628.74	4,252,320,331.62
合计	6,876,837,910.68	6,383,548,382.24

### 5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		535,167,894.82	
2024 年	586,352,256.02	631,187,891.57	
2025 年	827,560,068.82	835,862,133.95	
2026 年	831,287,479.39	1,023,512,724.69	
2027 年	1,053,172,160.95	1,226,589,686.59	
2028 年	1,117,394,663.56		
合计	4,415,766,628.74	4,252,320,331.62	/

其他说明：

□适用 √不适用

### (三十)其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
住宅物业保修金（注1）	76,606,982.28		76,606,982.28	81,045,680.38		81,045,680.38
信托保障基金（注2）	9,800,000.00		9,800,000.00	9,800,000.00		9,800,000.00
合计	86,406,982.28		86,406,982.28	90,845,680.38		90,845,680.38

其他说明：

注1：期末住宅物业保修金主要为根据《浙江省住宅物业保修管理办法》（浙政发《2007》19号）的规定，下属子公司农工商房地产集团舟山置业有限公司、农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司、金华光明房地产投资有限公司、农工商房地产集团宁波置业有限公司、农工商房地产集团北仑置业有限公司等向项目所在地的物业专项维修资金管理中心交纳住宅物业保修金，共计7,660.70万元，可在8年保修期满符合相关退还规定程序后予以退还。

注2：根据《信托业保障基金管理办法》及《中国银监会办公厅关于做好信托保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》规定，本公司委托交银国际信托有限公司（以下简称“交银信托”）根据发行的信托本金金额的1%代为缴付信托业保障基金。融资性信托终止日后10个工作日内，交银信托将预期保障基金收益及认购款项本金划付至本公司指定的银行账户。



## (三十一) 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	224,018,102.09	224,018,102.09	其他	详见受限说明	172,897,048.94	172,897,048.94	其他	详见受限说明
存货	21,815,065,076.53	21,235,754,936.99	抵押	借款抵押	17,503,556,321.26	17,025,465,134.97	抵押	借款抵押
固定资产	322,660,829.58	322,660,829.58	抵押	借款抵押	254,124,714.87	254,124,714.87	抵押	借款抵押
无形资产	242,590,420.50	242,590,420.50	抵押	借款抵押				
投资性房地产	40,482,405.79	40,482,405.79	抵押	借款抵押	42,459,272.05	42,459,272.05	抵押	借款抵押
合计	22,644,816,834.49	22,065,506,694.95			17,973,037,357.12	17,494,946,170.83		

其他说明：

受限说明：其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，因资金集中管理支取受限，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
信用证保证金		320,000.00
履约保证金		1,266,380.37
用于担保的定期存款或通知存款	912,387.35	911,284.72
贷款及按揭贷款担保等保证金	7,673,903.38	22,571,504.37
售房款监管户	19,876,183.01	114,288,151.51
冻结资金	195,555,628.35	33,539,727.97
合计	224,018,102.09	172,897,048.94

### (三十二) 短期借款

#### 1、 短期借款分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	20,024,444.45	20,027,194.45
保证借款	306,310,727.77	505,020,427.07
信用借款	20,020,671.36	30,011,152.78
委托+信用	200,319,000.00	200,319,000.00
合计	546,674,843.58	755,377,774.30

#### 2、 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

### (三十三) 交易性金融负债

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

### (三十四) 衍生金融负债

适用  不适用

### (三十五) 应付票据

#### 1、 应付票据列示

适用  不适用

**(三十六) 应付账款****1、 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	6,650,705,286.40	8,235,450,214.11
材料款、货款	471,164,823.08	870,260,710.56
其他	384,396,573.28	576,266,780.84
合计	7,506,266,682.76	9,681,977,705.51

**2、 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付款	886,241,105.67	未到结算期
合计	886,241,105.67	/

其他说明

□适用 √不适用

**(三十七) 预收款项****1、 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	12,082,266.37	8,535,753.09
预收其他款项	4,654,082.12	2,456,137.39
合计	16,736,348.49	10,991,890.48

**2、 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(三十八) 合同负债****1、 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	4,454,014,279.17	5,904,777,316.01
预收工程款	319,098,971.10	318,182,308.10
预收其他款项	132,826,332.47	107,708,618.49
合计	4,905,939,582.74	6,330,668,242.60

## 2、账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

## 3、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
光明星城	1,533,775,025.47	1,125,420,025.78	2024年6月	54.16%
川沙新镇六灶社区保障房项目	1,394,886,790.89	903,978,110.09	2024年8月	87.95%
118街坊B3-1地块二期	739,515,398.60	656,799,899.47	已竣工	77.99%
明丰湖滨花园	161,996,754.29	161,555,754.29	待定	45.86%
大团镇15-05地块征收安置房项目	135,017,088.59	21,636,984.66	2024年12月	78.03%
大团镇17-01地块征收安置房项目	123,170,644.36	-	已竣工	90.37%
御河丹城	112,447,085.40	65,984,765.30	2024年10月	81.53%
梦想城	58,133,999.92	43,037,440.29	2025年6月	52.85%
宜兴·英伦尊邸	45,210,082.63	45,200,610.80	已竣工	79.92%
苏州光樾华庭	33,265,248.63	86,322,496.34	已竣工	69.75%
其他项目	116,596,160.39	2,794,841,228.99		
合计	4,454,014,279.17	5,904,777,316.01		

## (三十九) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	88,057,537.58	434,280,237.66	450,822,118.05	71,515,657.19
二、离职后福利-设定提存计划	253,669.37	62,938,703.65	62,894,867.13	297,505.89
三、辞退福利		7,886,848.10	7,783,707.85	103,140.25
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		323,232.45	323,232.45	
合计	88,311,206.95	505,429,021.86	521,823,925.48	71,916,303.33

## 2、短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	81,488,739.49	341,327,677.86	354,454,298.69	68,362,118.66
二、职工福利费	113,573.00	17,233,893.31	17,217,351.31	130,115.00
三、社会保险费	2,050,159.90	33,488,499.10	35,302,416.57	236,242.43

其中：医疗保险费	1,907,761.40	31,550,802.69	33,231,593.52	226,970.57
工伤保险费	4,360.30	1,007,588.01	1,002,676.45	9,271.86
生育保险费	138,038.20	793,386.40	931,424.60	
其他		136,722.00	136,722.00	
四、住房公积金	6,244.81	31,015,712.13	30,997,265.13	24,691.81
五、工会经费和职工教育经费	4,313,707.38	7,327,180.37	8,917,181.46	2,723,706.29
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	85,113.00	3,887,274.89	3,933,604.89	38,783.00
合计	88,057,537.58	434,280,237.66	450,822,118.05	71,515,657.19

### 3、设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	197,599.51	48,273,841.23	48,185,384.36	286,056.38
2、失业保险费	8,050.04	1,502,109.78	1,499,440.31	10,719.51
3、企业年金缴费	48,019.82	13,162,752.64	13,210,042.46	730.00
合计	253,669.37	62,938,703.65	62,894,867.13	297,505.89

其他说明：

□适用 √不适用

### (四十) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	191,108,250.05	113,883,024.35
企业所得税	177,207,430.15	225,778,600.84
个人所得税	2,815,199.80	2,138,461.85
城市维护建设税	12,869,227.44	17,805,228.50
房产税	8,609,658.40	15,129,373.41
土地增值税	433,543,998.98	641,946,874.92
教育费附加	10,694,913.84	14,295,422.84
土地使用税	12,719,639.13	12,840,289.99
其他	1,404,929.03	1,396,001.55
合计	850,973,246.82	1,045,213,278.25

### (四十一) 其他应付款

#### 1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	191,594,870.13	67,263,932.18
其他应付款	4,952,337,383.50	5,681,881,327.27
合计	5,143,932,253.63	5,749,145,259.45

其他说明：

适用 不适用

## 2、应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,989,073.14	15,962,207.73
上海茂焕企业管理有限公司	127,400,000.00	
上海欣影置业有限公司	18,660,000.00	18,660,000.00
上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
上海浦安建设发展有限公司	920,930.80	
上海超杰投资有限公司	460,465.40	
上海三叶建筑机械设备租赁有限公司	460,465.40	
上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
上海农工商集团燎原有限公司	64,889.36	19,209.36
上海贵启投资咨询有限公司		9,679,980.00
湖北交投地产集团有限公司		1,992,600.00
个人股东	22,096,093.00	15,406,982.06
合计	191,594,870.13	67,263,932.18

## 4、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业往来款	4,195,857,778.21	4,987,874,522.70
回迁安置款、动迁补偿款等	88,856,685.21	100,788,519.18
代收代付款	88,981,066.27	111,839,983.03
保证金、押金	117,562,506.29	87,660,118.25
其他	461,079,347.52	393,718,184.11
合计	4,952,337,383.50	5,681,881,327.27

**(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	885,705,882.36	未到偿付期
河南金星控股有限公司	561,062,000.83	
云南骐辉投资有限公司	489,773,145.78	
上海飘鹰房地产开发有限公司	329,750,671.40	
郑州开元房地产有限公司	226,812,276.33	
合计	2,493,103,976.70	/

其他说明：

□适用 √不适用

**(四十二) 持有待售负债**

□适用 √不适用

**(四十三) 1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,868,600,827.62	1,846,787,872.58
1 年内到期的应付债券	2,013,681,734.25	2,100,337,898.63
1 年内到期的租赁负债	26,974,258.16	19,465,292.08
一年内到期的长期应付职工薪酬	101,326.10	502,280.41
合计	4,909,358,146.13	3,967,093,343.70

**(四十四) 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		605,533,150.68
应付退货款		
待转销项税	395,794,874.25	525,308,443.86
合计	395,794,874.25	1,130,841,594.54

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
22 光明房产 SCP003	100.00	3.30	2022/9/19	170 日	600,000,000.00	605,533,150.68		3,688,767.13		609,221,917.81		否
23 光明房产 SCP001	100.00	4.88	2023/1/10-2023/1/11	180 日	600,000,000.00		600,000,000.00	14,439,452.05		614,439,452.05		否
23 光明房产 SCP002	100.00	3.40	2023/3/22-2023/3/23	238 日	550,000,000.00		550,000,000.00	12,160,109.29		562,160,109.29		否
23 光明房产 SCP003	100.00	2.65	2023/5/31	180 日	250,000,000.00		250,000,000.00	3,258,196.72		253,258,196.72		否
合计	/	/	/	/	2,000,000,000.00	605,533,150.68	1,400,000,000.00	33,546,525.19		2,039,079,675.87		

其他说明:

√适用 □不适用

注: 本公司于 2022 年 9 月 19 日发行了总额为人民币 600,000,000.00 元的超短期融资券 (债券代码: 22 光明房产 SCP003), 票面利率 3.30%, 到期日为 2023 年 3 月 10 日。

本公司于 2023 年 1 月 10 日-2023 年 1 月 11 日发行了总额为人民币 600,000,000.00 元的超短期融资券 (债券代码: 23 光明房产 SCP001), 票面利率 4.88%, 到期日为 2023 年 07 月 11 日。

本公司于 2023 年 3 月 22 日-2023 年 3 月 23 日发行了总额为人民币 550,000,000.00 元的超短期融资券 (债券代码: 23 光明房产 SCP002), 票面利率 3.40%, 到期日为 2023 年 11 月 17 日。

本公司于 2023 年 5 月 31 日发行了总额为人民币 250,000,000.00 元的超短期融资券 (债券代码: 23 光明房产 SCP003), 票面利率 2.65%, 到期日为 2023 年 11 月 29 日。



**(四十五)长期借款****1、长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,800,800,000.00	4,366,500,000.00
保证借款	8,101,540,000.00	6,691,950,000.00
信用借款		53,210,000.00
抵押+保证	4,192,020,980.00	3,595,770,000.00
委托+信用	8,550,000,000.00	8,800,000,000.00
合计	22,644,360,980.00	23,507,430,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

**(四十六)应付债券****1、应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
21 光明房产 MTN001		650,000,000.00
21 光明房产 MTN002		670,000,000.00
21 光明房产 MTN003		580,000,000.00
22 光明房产 MTN001	400,000,000.00	400,000,000.00
22 光明房产 MTN002	800,000,000.00	800,000,000.00
23 光明房产 MTN001	500,000,000.00	
23 光明房产 MTN002	800,000,000.00	
23 光明房产 MTN003	600,000,000.00	
23 光明房产 MTN004	500,000,000.00	
23 光明房产 MTN005	800,000,000.00	
23 明债 01	500,000,000.00	
合计	4,900,000,000.00	3,100,000,000.00

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类至一年内到期的非流动负债	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期付息	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额	是否违约
20 光明房产 MTN001 (注 1)	100.00	3.70	2020/2/17-2020/2/18	3 年	500,000,000.00		516,016,438.36		2,483,561.64		18,500,000.00	500,000,000.00	-	-	否
20 光明房产 MTN002 (注 2)	100.00	3.65	2020/3/25-2020/3/26	3 年	750,000,000.00		771,000,000.00		6,375,000.00		27,375,000.00	750,000,000.00	-	-	否
20 光明房产 MTN003 (注 3)	100.00	4.03	2020/8/12-2020/8/13	3 年	750,000,000.00		761,593,150.68		18,631,849.32		30,225,000.00	750,000,000.00	-	-	否
21 光明房产 MTN001 (注 4)	100.00	4.55	2021/4/7-2021/4/8	3 年	650,000,000.00	650,000,000.00	21,634,315.07		29,575,000.00		29,575,000.00	-	671,634,315.07	-	否
21 光明房产 MTN002 (注 5)	100.00	4.28	2021/7/8-2021/7/9	3 年	670,000,000.00	670,000,000.00	13,591,638.36		28,676,000.00		28,676,000.00	-	683,591,638.36	-	否
21 光明房产 MTN003 (注 6)	100.00	4.73	2021/11/19	3 年	580,000,000.00	580,000,000.00	3,006,465.75		27,434,000.00		27,434,000.00	-	583,006,465.75	-	否
22 光明房产 MTN001 (注 7)	100.00	4.50	2022/8/3	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00	7,347,945.20		18,000,000.00		18,000,000.00	-	7,347,945.20	400,000,000.00	否
22 光明房产 MTN002 (注 8)	100.00	5.50	2022/11/9	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00	6,147,945.21		44,000,000.00		44,000,000.00	-	6,147,945.21	800,000,000.00	否
23 光明房产 MTN001 (注 9)	100.00	4.50	2023/2/23	1+1+1 年	500,000,000.00			500,000,000.00	18,986,301.37		-	-	18,986,301.37	500,000,000.00	否
23 光明房产 MTN002 (注 10)	100.00	3.73	2023/3/15	1+1+1 年	800,000,000.00			800,000,000.00	23,708,493.15		-	-	23,708,493.15	800,000,000.00	否
23 光明房产 MTN003 (注 11)	100.00	3.00	2023/8/8	1+1+1 年	600,000,000.00			600,000,000.00	7,101,369.86		-	-	7,101,369.86	600,000,000.00	否
23 光明房产 MTN004 (注 12)	100.00	3.20	2023/9/20	1+1+1 年	500,000,000.00			500,000,000.00	4,427,397.26		-	-	4,427,397.26	500,000,000.00	否
23 光明房产 MTN005 (注 13)	100.00	3.90	2023/10/24-2023/10/25	1+1+1 年	800,000,000.00			800,000,000.00	5,727,123.29		-	-	5,727,123.29	800,000,000.00	否
23 明债 01 (注 14)	100.00	4.30	2023/11/24	3 年	500,000,000.00			500,000,000.00	2,002,739.73		-	-	2,002,739.73	500,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	8,800,000,000.00	3,100,000,000.00	2,100,337,898.63	3,700,000,000.00	237,128,835.62		223,785,000.00	2,000,000,000.00	2,013,681,734.25	4,900,000,000.00	/

其他说明：

适用  不适用

注 1：本公司于 2020 年 2 月 17 日、2 月 18 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN001），票面利率为 3.70%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 2：本公司于 2020 年 3 月 25 日、3 月 26 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN002），票面利率为 3.65%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 3：本公司于 2020 年 8 月 12 日、8 月 13 日发行了面值为人民币 750,000,000.00 元的中期票据（债券代码：20 光明房产 MTN003），票面利率为 4.03%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 4：本公司于 2021 年 4 月 7 日、4 月 8 日发行了面值为人民币 650,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN001），票面利率为 4.55%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 5：本公司于 2021 年 7 月 8 日、7 月 9 日发行了面值为人民币 670,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN002），票面利率为 4.28%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 6：本公司于 2021 年 11 月 19 日发行了面值为人民币 580,000,000.00 元的中期票据（债券代码：21 光明房产 MTN003），票面利率为 4.73%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 7：本公司于 2022 年 8 月 3 日发行了面值为人民币 400,000,000.00 元的中期票据（债券代码：22 光明房产 MTN001），票面利率为 4.50%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 8：本公司于 2022 年 11 月 9 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：22 光明房产 MTN002），票面利率为 5.50%，利息按年支付，期限为 3 年。

注 9：本公司于 2023 年 2 月 23 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：23 光明房产 MTN001），票面利率为 4.50%，利息按年支付，期限为 1+1+1 年。

注 10：本公司于 2023 年 3 月 15 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：23 光明房产 MTN002），票面利率为 3.73%，利息按年支付，期限为 1+1+1 年。

注 11：本公司于 2023 年 8 月 8 日发行了面值为人民币 600,000,000.00 元的中期票据（债券代码：23 光明房产 MTN003），票面利率为 3.00%，利息按年支付，期限为 1+1+1 年。

注 12：本公司于 2023 年 9 月 20 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的中期票据（债券代码：23 光明房产 MTN004），票面利率为 3.20%，利息按年支付，期限为 1+1+1 年。

注 13：本公司于 2023 年 10 月 24 日、10 月 25 日发行了面值为人民币 800,000,000.00 元的中期票据（债券代码：23 光明房产 MTN005），票面利率为 3.90%，利息按年支付，期限为 1+1+1 年。

注 14：本公司于 2023 年 11 月 24 日发行了面值为人民币 500,000,000.00 元的公司债（债券代码：23 明债 01），票面利率为 4.30%，利息按年支付，期限为 3 年。

### 3、可转换公司债券的说明

适用  不适用

转股权会计处理及判断依据

适用  不适用

### 4、划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用  不适用

**(四十七) 租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	125,421,637.70	140,885,691.23
减：未确认的融资费用	-14,695,608.00	-19,693,663.12
减：重分类至一年内到期的非流动负债	-26,974,258.16	-19,465,292.08
合计	83,751,771.54	101,726,736.03

**(四十八) 长期应付款****1、项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

**3、专项应付款****(1) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**(四十九) 长期应付职工薪酬**

√适用 □不适用

**1、长期应付职工薪酬表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	453,115.34	644,308.56
三、其他长期福利		
合计	453,115.34	644,308.56

**2、设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度
年折现率	4.20%
计入当期损益的成本	
其中，将在下一年支付的福利	101,326.10

其他说明：

适用 不适用

### (五十) 预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
对外提供担保					
未决诉讼					
产品质量保证					
重组义务					
待执行的亏损合同					
应付退货款					
其他					
业主赔偿准备	4,453,562.04		42,836.00	4,410,726.04	预计赔偿损失
合计	4,453,562.04		42,836.00	4,410,726.04	

### (五十一) 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	25,842,801.82		743,463.61	25,099,338.21	政府拨款
合计	25,842,801.82		743,463.61	25,099,338.21	/

其他说明：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入管理费用金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
安置房补贴	24,196,863.75					24,196,863.75	与资产相关
中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会配套费专户专项补助	800,000.00			200,000.00		600,000.00	与收益相关

临港新片区促进商业发展专项资金	632,436.14			329,961.68		302,474.46	与收益相关
培训费	39,769.81			39,769.81			与收益相关
立体化农产品城市宅配体系	173,732.12		173,732.12				与资产相关
合计	25,842,801.82		173,732.12	569,731.49		25,099,338.21	

**(五十二)其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
住房周转金	16,206,504.64	15,996,299.51
合计	16,206,504.64	15,996,299.51

**(五十三)股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

□适用 √不适用

**2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(五十五)资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(五十六)库存股**

□适用 √不适用

**(五十七)其他综合收益**

□适用 √不适用

**(五十八)专项储备**

□适用 √不适用

**(五十九)盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	811,271,636.31	20,106,375.14		831,378,011.45
任意盈余公积	33,057,608.61			33,057,608.61
合计	844,329,244.92	20,106,375.14		864,435,620.06

**(六十)未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,454,995,218.24	6,532,005,145.99
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,867,663.97	
调整后期初未分配利润	6,457,862,882.21	6,532,005,145.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,837,625.12	51,209,278.31
减：提取法定盈余公积	20,106,375.14	46,359,488.26
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	22,286,367.43	81,859,717.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,449,307,764.76	6,454,995,218.24

## 调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 2,867,663.97 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

**(六十一)营业收入和营业成本****1、营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,435,435,753.36	6,943,292,692.20	16,293,392,245.98	13,240,512,549.74
其他业务	169,541,512.58	147,761,058.59	247,668,803.83	262,419,170.94
合计	8,604,977,265.94	7,091,053,750.79	16,541,061,049.81	13,502,931,720.68

## 2、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	860,497.73		1,654,106.10	
营业收入扣除项目合计金额	68.09		924.32	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.01	/	0.06	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	68.09	零星材料销售收入	124.84	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。			799.48	向合、联营企业收取的管理费收入
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	68.09		924.32	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	860,429.64		1,653,181.78	



### 3、营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

本期客户合同产生的收入情况如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按经营地区分类		
华东地区	7,213,397,753.93	5,826,012,627.69
华中地区	135,102,017.89	125,675,429.01
华南地区	38,286,419.65	36,309,650.23
西南地区	1,218,191,074.47	1,103,056,043.86
按商品转让的时间分类		
在某一时刻确认	7,420,183,674.29	6,051,263,282.64
在某一时间段内确认	1,184,793,591.65	1,039,790,468.15
按行业分类：		
房地产开发及配套	7,105,374,157.97	5,778,138,132.64
物业及租赁	784,534,302.04	702,630,428.86
其他	715,068,805.93	610,285,189.29
合计	8,604,977,265.94	7,091,053,750.79

其他说明

□适用 √不适用

### 4、履约义务的说明

□适用 √不适用

### 5、分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 807,160.02 万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### 6、重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

### (六十二)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	13,608,963.36	28,998,898.70
教育费附加	9,500,625.72	24,303,551.12
房产税	24,045,129.45	21,367,311.10
土地增值税及其他	23,123,669.16	346,284,089.09
合计	70,278,387.69	420,953,850.01

**(六十三) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营销及企划费	255,688,656.36	417,989,602.50
物业管理费等	40,618,686.56	56,481,828.67
工资薪酬	26,556,676.26	26,879,002.68
折旧摊销费	11,347,346.16	15,356,266.94
其他	39,154,688.11	52,336,993.41
合计	373,366,053.45	569,043,694.20

**(六十四) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	372,454,485.75	385,268,477.66
折旧摊销费	40,458,255.37	34,534,761.82
行政费用	100,832,503.23	125,618,508.15
其他	61,894,977.00	48,940,461.19
合计	575,640,221.35	594,362,208.82

**(六十五) 研发费用**

□适用 √不适用

**(六十六) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	814,111,099.32	762,393,736.79
其中：租赁负债利息费用	6,445,272.32	6,799,740.01
减：利息收入	-69,933,495.74	-203,336,046.07
汇兑损益	-1,915,243.13	-211,585.26
手续费	107,185,490.09	75,538,489.82
合计	849,447,850.54	634,384,595.28

**(六十七) 其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	45,847,878.73	17,261,817.30
其他	3,381,571.73	2,179,525.63
合计	49,229,450.46	19,441,342.93

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	31,379,085.05	15,872,886.22	与收益相关
外墙补贴	8,253,490.00		与收益相关
财政返还	5,306,236.54	487,467.76	与收益相关
其他小额政府补助	909,067.14	901,463.32	与收益相关
合计	45,847,878.73	17,261,817.30	

#### (六十八) 投资收益

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	553,394,755.82	37,944,148.58
处置长期股权投资产生的投资收益	-37,673.73	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
拆借借款取得的投资收益	6,832,573.49	5,263,807.97
其他	-42,833,793.23	
合计	517,355,862.35	43,207,956.55

#### (六十九) 净敞口套期收益

适用  不适用

#### (七十) 公允价值变动收益

适用  不适用

#### (七十一) 信用减值损失

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	21,510,418.41	18,427,449.15
其他应收款坏账损失	39,618,154.07	4,695,980.80
合计	61,128,572.48	23,123,429.95

**(七十二) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	8,231,093.77	743,686.71
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	403,311,684.82	291,175,593.80
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		1,932,840.00
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、预付账款减值损失		15,000.00
合计	411,542,778.59	293,867,120.51

**(七十三) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益（注）	420,634,878.72	1,749,335.79	420,634,878.72
其他	558,458.00	441,293.90	558,458.00
合计	421,193,336.72	2,190,629.69	421,193,336.72

其他说明：

注：主要系全资子公司上海申宏冷藏储运有限公司所使用的位于上海市杨浦区军工路 461 号的地籍编号为长白街道 226 街坊 7/1、8、9 丘地块的国有土地使用权，由上海市杨浦区土地储备中心收储，相应补偿金额为 41,431.65225 万元。截至 2023 年 12 月末，公司已收到杨浦土储中心支付的全额收购补偿款，并将地块移交给杨浦土储中心。

**(七十四) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	8,672,955.26	4,601,083.10	8,672,955.26
罚款及违约补偿收入	6,822,681.59	4,102,762.06	6,822,681.59
其他（注）	114,865,315.07	14,115,155.54	114,865,315.07
合计	130,360,951.92	22,819,000.70	130,360,951.92

其他说明：

√适用 □不适用

注：根据公司全资子公司农房集团与当代节能置业股份有限公司（以下简称“当代节能”）于2023年12月14日签订的《关于重庆市渝北区空港新城98亩项目终止合作协议书》，当代节能以对合资公司重庆明悦摩码置业有限公司的已投入款项为限，赔偿目标公司重庆明渝实房地产开发有限公司的过渡期亏损，对应营业外收入9,900万元。

计入营业外收入的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	8,612,862.50	4,562,359.00	与收益相关
其他零星补助	60,092.76	38,724.10	与收益相关
合计	8,672,955.26	4,601,083.10	

## (七十五) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	519,000.00	1,413,000.00	519,000.00
赔偿、补偿、罚款等支出	2,723,580.69	11,843,407.05	2,723,580.69
其他	9,324,528.04	4,385,810.25	9,324,528.04
合计	12,567,108.73	17,642,217.30	12,567,108.73

## (七十六) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	178,343,491.57	444,256,636.30
递延所得税费用	-15,527,705.69	-44,557,071.19
合计	162,815,785.88	399,699,565.11

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	278,092,143.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	69,523,035.94
子公司适用不同税率的影响	-1,244,469.33
调整以前期间所得税的影响	-41,080,873.79
非应税收入的影响	-150,084,820.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,717,934.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-117,325,385.26

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	401,310,364.57
所得税费用	162,815,785.88

其他说明：

适用 不适用

## (七十七) 每股收益

### 1、基本每股收益

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	33,837,625.12	51,209,278.31
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
基本每股收益	0.0152	0.0012
其中：持续经营基本每股收益	0.0152	0.0012
终止经营基本每股收益		

注：归属于母公司普通股股东的合并净利润中已扣除其他权益工具（永续债）的股利，本年金额 0 元，上年金额 48,430,166.65 元。

### 2、稀释每股收益

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	33,837,625.12	51,209,278.31
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	2,228,636,743.00	2,228,636,743.00
稀释每股收益	0.0152	0.0012
其中：持续经营稀释每股收益	0.0152	0.0012
终止经营稀释每股收益		

## (七十八) 其他综合收益

适用 不适用

## (七十九) 现金流量表项目

### 1、与经营活动有关的现金

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	965,618,069.03	807,063,065.89
银行存款利息	65,239,273.92	67,536,515.84
其他企业日常经营收入	211,318,626.61	38,999,137.10
收到保证金、售房监管资金等		593,844,500.60
政府补助	54,468,769.53	21,325,003.13
合计	1,296,644,739.09	1,528,768,222.56

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	987,389,903.67	854,819,032.36
费用性支出	565,723,734.96	558,221,872.53
支付保证金、售房监管资金等	51,121,053.15	
其他企业日常经营支出	12,350,250.69	17,529,696.55
合计	1,616,584,942.47	1,430,570,601.44

## 2、与投资活动有关的现金

## (1) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	425,807,239.37	503,666,738.47
合计	425,807,239.37	503,666,738.47

## (2) 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合营及联营企业项目前期垫款及其他	154,525,800.00	498,377,986.15
子公司退出合并范围产生的现金净额		25,741,136.19
合计	154,525,800.00	524,119,122.34

## (3) 收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量表中的列报项目	本期发生额	上期发生额
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	414,316,522.50	
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	425,807,239.37	503,666,738.47
合计		840,123,761.87	503,666,738.47

## (4) 支付的重要投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量表中的列报项目	本期发生额	上期发生额
西郊物流园购建	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	126,542,176.90	73,717,850.18
合计		126,542,176.90	73,717,850.18

## 3、与筹资活动有关的现金

## (1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东的前期垫款及其他	27,000,000.00	135,908,542.50
筹资保证金收回		577,699,776.09
合计	27,000,000.00	713,608,318.59

## (2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债		1,700,000,000.00
归还子公司少数股东的前期垫款及其他	394,246,700.10	4,500,000.00
发生筹资费用所支付的现金	3,772,843.85	64,976,886.79
租赁所支付的现金	25,863,348.01	34,858,200.24
子公司少数股东减资		17,000,000.00
合计	423,882,891.96	1,821,335,087.03

## (3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	755,377,774.30	792,000,000.00	674,843.58	1,001,377,774.30		546,674,843.58
长期借款（含一年内到期）	25,354,217,872.58	3,584,456,380.00	68,740,827.62	3,494,453,272.58		25,512,961,807.62
应付债券（含短期应付债券、一年内到期）	5,805,871,049.31	5,100,000,000.00	270,675,360.81	4,000,000,000.00	262,864,675.87	6,913,681,734.25
租赁负债（含一年内到期）	121,192,028.11		15,397,349.60	25,863,348.01		110,726,029.70
应付股利	67,263,932.18	173,670,002.03		49,339,064.08		191,594,870.13
合计	32,103,922,656.48	9,650,126,382.03	355,488,381.61	8,571,033,458.97	262,864,675.87	33,275,639,285.28

## 4、以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (八十) 现金流量表补充资料

## 1、现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	115,276,357.89	172,711,577.82



加：资产减值准备	411,542,778.59	293,867,120.51
信用减值损失	61,128,572.48	23,123,429.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,062,471.15	47,587,462.86
使用权资产摊销	28,843,045.20	38,979,721.01
无形资产摊销	12,354,257.02	13,586,095.71
长期待摊费用摊销	13,493,945.04	21,998,508.77
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）	-421,193,336.72	-2,190,629.69
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-152,193.00	-125,776.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	807,501,634.37	727,782,108.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-517,355,862.35	-43,207,956.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-62,083,210.03	-71,514,026.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	46,555,504.34	-2,048,806.40
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,790,657,323.49	6,957,079,455.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	569,328,861.72	402,668,211.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,664,664,654.34	-4,822,583,722.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-767,704,505.15	3,757,712,774.14
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	6,161,849,072.12	7,169,790,003.23
减：现金的期初余额	7,169,790,003.23	6,566,832,723.70
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	-1,007,940,931.11	602,957,279.53

**2、 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**3、 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**4、 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,161,849,072.12	7,169,790,003.23
其中：库存现金	157,361.04	567,518.01
可随时用于支付的银行存款	6,161,691,711.08	7,169,222,485.22
可随时用于支付的其他货币资金		
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	6,161,849,072.12	7,169,790,003.23
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		

使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
使用范围受限的银行存款和其他货币资金	224,018,102.09	172,897,048.94	使用范围受限
合计	224,018,102.09	172,897,048.94	/

其他说明：

适用 不适用

#### (八十一)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### (八十二)外币货币性项目

##### 1、外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	17,136,289.84
其中：美元	2,302,996.14	7.08270	16,311,430.76
欧元	36,850.11	7.85920	289,612.38
港币	590,636.55	0.90622	535,246.65
澳币	0.01	4.84840	0.05
应收账款	-	-	10,035,673.54
其中：美元	1,416,927.66	7.08270	10,035,673.54
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款	-	-	1,031,681.66
其中：美元	145,662.20	7.08270	1,031,681.66
其他应付款	-	-	2,182,990.63
其中：美元	308,214.47	7.08270	2,182,990.63

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

适用 不适用

(八十三) 租赁

1、作为承租人

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	6,445,272.32	6,799,740.01
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	5,437,190.59	3,295,469.21
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	48,582,438.97	34,858,200.24
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 48,582,438.97(单位：元 币种：人民币)

2、作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	上期租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	152,036,348.77	165,651,589.97	
合计	152,036,348.77	165,651,589.97	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	140,358,598.77	139,283,084.48
第二年	107,180,862.30	99,345,691.62
第三年	91,539,336.57	84,529,929.19
第四年	77,109,221.18	76,924,608.03
第五年	67,168,626.57	65,139,469.04
五年后未折现租赁收款额总额	12,380,476.61	92,567,357.58

### 3、作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

#### (八十四)其他

适用 不适用

## 六、研发支出

### (一)按费用性质列示

适用 不适用

### (二)符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

### (三)重要的外购在研项目

适用 不适用

## 七、合并范围的变更

### (一)非同一控制下企业合并

适用 不适用

### (二)同一控制下企业合并

适用 不适用

### (三)反向购买

适用 不适用

**(四) 处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(五) 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**1、本期新设子公司**

序号	名称	形成控制权方式	设立日期	出资额	期末净资产	本期净利润
1	上海汇郡置业有限公司	设立	2023 年 12 月			

**2、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	昆山新城市置业发展有限公司	昆山	房地产	100.00	100.00	注销
2	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	镇江	酒店管理	100.00	100.00	注销
3	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	绍兴	房地产	94.00	94.00	注销
4	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	建湖	房地产	100.00	100.00	注销
5	农工商房地产（宿州）开发有限公司	宿州	房地产	65.05	65.05	注销
6	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	溧阳	房地产	100.00	100.00	注销

**(2) 本期清算子公司本期年初至清算日的经营成果**

单位：元 币种：人民币

序号	企业名称	本期初至清算日的净利润
1	昆山新城市置业发展有限公司	-317,775.30
2	镇江金陵风景城邦大酒店有限公司	-6,774,296.52
3	农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	-2,901,846.69
4	上海农工商房地产集团建湖新世纪有限公司	-183,992.75
5	农工商房地产（宿州）开发有限公司	-2,742,920.74
6	农工商房地产（集团）溧阳明丰置业有限公司	-215,514.78

**(六) 其他**

适用 不适用

## 八、在其他主体中的权益

## (一)在子公司中的权益

## 1、企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
农工商房地产(集团)有限公司	上海	1,120,000,000.00	上海	实业投资、房地产经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海明旺房地产有限公司	上海	62,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海明晟房地产有限公司	上海	20,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海东旺房地产有限公司	上海	21,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海泰尔发房地产开发有限公司	上海	10,000,000.00	上海	房地产		70.00	同一控制下的企业合并
上海东兰经济发展有限责任公司	上海	80,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海福运实业有限公司	上海	30,000,000.00	上海	实业投资、自有房屋租赁		70.00	同一控制下的企业合并
张家港福运置业有限公司	张家港	50,000,000.00	张家港	房地产		63.00	同一控制下的企业合并
昆山福兴置业发展有限公司	昆山	20,000,000.00	昆山	房地产		54.10	同一控制下的企业合并
农工商房地产(集团)昆山福依置业有限公司	昆山	100,000,000.00	昆山	房地产		85.00	同一控制下的企业合并
上海飞驰物业发展有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海民众装饰设计工程有限公司	上海	16,000,000.00	上海	建筑装饰工程		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建设发展有限公司	上海	220,000,000.00	上海	工程施工		100.00	同一控制下的企业合并
上海程卫建筑劳务有限公司	上海	6,000,000.00	上海	劳务分包		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商华都实业(集团)有限公司	上海	260,000,000.00	上海	投资管理、房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
上海华仕物业管理有限公司	上海	3,000,400.00	上海	物业管理		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	2,000,000.00	上海	房屋租赁、房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海明汇投资发展有限公司	上海	80,000,000.00	上海	房屋租赁		100.00	同一控制下的企业合并
香港上海华都投资有限公司	香港	HKD1,000,000.00	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	1,360,000.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海锦如置业有限公司	上海	30,000,000.00	上海	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
郑州华都商业管理有限公司	郑州	5,000,000.00	郑州	商业管理咨询		100.00	投资设立
郑州农工商华臻置业有限公司	郑州	100,000,000.00	郑州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并

上海汇琪置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
荥阳索河新天地置业有限公司	郑州	50,000,000.00	郑州	房地产		60.00	投资设立
农工商房地产集团上海虹阳投资有限公司	上海	100,000,000.00	上海	实业投资		100.00	同一控制下的企业合并
南通农房虹阳置业有限公司	南通	50,000,000.00	南通	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团舟山置业有限公司	舟山	100,000,000.00	舟山	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团南宁明丰置业有限公司	南宁	10,000,000.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
南宁国粮房地产开发有限公司	南宁	258,000,000.00	南宁	房地产		80.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	武汉	100,000,000.00	武汉	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	武汉	100,000,000.00	武汉	房地产		45.09	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	绍兴	100,000,000.00	绍兴	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）宜兴明丰置业有限公司	宜兴	100,000,000.00	宜兴	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
宜兴中鸿兴业投资有限公司	宜兴	196,000,000.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿海置业有限公司	宜兴	28,560,000.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿达置业有限公司	宜兴	14,286,000.00	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	1,000,000.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	宜兴	143,000,000.00	宜兴	房地产		93.00	非同一控制下的企业合并
上海明丰实业有限公司	上海	50,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
吴江明乐房地产开发有限公司	吴江	50,000,000.00	吴江	房地产		51.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产集团池州新时代置业有限公司	池州	30,000,000.00	池州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海金山房产经营有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商建筑材料有限公司	上海	10,000,000.00	上海	商业		100.00	同一控制下的企业合并
镇江明旺房地产开发有限公司	镇江	100,000,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
镇江兴兆房地产开发有限公司	镇江	50,000,000.00	镇江	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产	25.00	75.00	同一控制下的企业合并
昆山明丰房地产有限公司	昆山	50,000,000.00	昆山	房地产		51.00	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	50,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海北茂置业发展有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇航城市置业投资有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团万阳（上海）置业有限公司	上海	300,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）溧阳明胜置业有限公司	溧阳	20,000,000.00	溧阳	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团湖南投资置业有限公司	长沙	100,000,000.00	长沙	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
扬州华利置业有限公司	扬州	80,000,000.00	扬州	房地产		75.00	同一控制下的企业合并

农工商房地产集团上海汇菁置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团宁波置业有限公司	宁波	100,000,000.00	宁波	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团北仑置业有限公司	宁波	100,000,000.00	宁波	房地产		94.00	同一控制下的企业合并
上海中景房产有限责任公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海农房投资发展合伙企业（有限合伙）	上海	305,000,000.00	上海	实业投资，投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商房地产投资管理有限公司	上海	10,000,000.00	上海	房地产		50.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	湖州	100,000,000.00	湖州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	富阳	100,000,000.00	富阳	房地产		73.00	同一控制下的企业合并
上海众裕投资管理有限公司	上海	50,000,000.00	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	100,000,000.00	溧阳	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团汇禹上海置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	扬州	100,000,000.00	扬州	房地产		93.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		90.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇松置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团上海汇德置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	上海	200,000,000.00	上海	房地产		90.00	投资设立
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团上海明堰置业有限公司	上海	80,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
四川光明牧桦置业有限公司	成都	100,000,000.00	成都	房地产		100.00	投资设立
上海汇旭置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		55.00	投资设立
宁波奉化明茂房地产开发有限公司（注1）	宁波	100,000,000.00	宁波	房地产		47.50	合资设立
上海光明明昱置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
金华光明房地产投资有限公司	金华	100,000,000.00	金华	房地产		93.00	投资设立
常州明瑞房地产开发有限公司	常州	100,000,000.00	常州	房地产		97.00	投资设立
重庆明渝实房地产开发有限公司	重庆	100,000,000.00	重庆	房地产		100.00	投资设立
桐庐飘鹰置业有限公司	杭州	24,500,000.00	杭州	房地产		100.00	同一控制下的企业合并
上海临皓置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立
上海海博物流（集团）有限公司	上海	200,000,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
上海华丰国际集装箱仓储公司码头	上海	5,000,000.00	上海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
上海海博货迪物流有限公司	上海	15,000,000.00	上海	运输业		100.00	投资设立
上海农工商经济贸易有限公司	上海	5,000,000.00	上海	商业		100.00	投资设立



上海海博申配物流有限公司	上海	5,000,000.00	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海鸿贸易发展有限公司	上海	10,000,000.00	上海	服务业		100.00	投资设立
上海农信电子商务有限公司	上海	35,000,000.00	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家电子商务有限公司	上海	5,000,000.00	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海菜管家现代农业发展有限公司	上海	5,000,000.00	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海艾易餐饮服务有限公司	上海	1,000,000.00	上海	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海旻旺建设工程服务有限公司	北京	100,000.00	北京	服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
上海海博供应链管理有限公司	上海	100,000,000.00	上海	商业	100.00		投资设立
上海明悦全胜企业发展有限公司	上海	30,000,000.00	上海	商业		100.00	投资设立
上海明悦全胜酒业发展有限公司	上海	10,000,000.00	上海	服务业		100.00	投资设立
上海西郊福斯特国际贸易有限公司	上海	5,000,000.00	上海	服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
上海申宏冷藏储运有限公司	上海	26,940,000.00	上海	商业	100.00		同一控制下的企业合并
上海申宏安达冷藏有限公司	上海	15,523,000.00	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	800,000.00	上海	商业		100.00	投资设立
上海海博斯班赛国际物流有限公司	上海	70,000,000.00	上海	服务业	100.00		投资设立
上海海博西郊物流有限公司	上海	115,000,000.00	上海	服务业	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	150,000,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产	82.00		投资设立
上海光明泗泾建设发展有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产	80.00		投资设立
杭州千岛湖立元置业有限公司	杭州	100,000,000.00	杭州	房地产	61.00		非同一控制下的企业合并
烟台平土房地产有限公司	山东	60,000,000.00	山东	房地产	72.00		非同一控制下的企业合并
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	宜兴	20,000,000.00	宜兴	房地产	100.00		非同一控制下的企业合并
光明房地产集团江苏明宏置业有限公司	徐州	100,000,000.00	徐州	房地产	93.00		投资设立
云南光明紫博置业有限公司	昆明	100,000,000.00	昆明	房地产	51.00		投资设立
常州明城置业发展有限公司	常州	100,000,000.00	常州	房地产	57.00		投资设立
光明房地产集团(苏州)置业有限公司	苏州	100,000,000.00	苏州	房地产	93.00		投资设立
苏州绿森不动产开发有限公司	苏州	40,000,000.00	苏州	房地产	50.00		投资设立
武汉明利房地产开发有限公司	武汉	100,000,000.00	武汉	房地产	90.00		投资设立
郑州光明开元置业有限公司	郑州	100,000,000.00	郑州	房地产	43.50	15.00	投资设立
上海光明生活服务集团有限公司	上海	50,000,000.00	上海	物业管理等	100.00		投资设立
上海东旺房地产经纪有限公司	上海	1,000,000.00	上海	房地产经纪		100.00	同一控制下的企业合并
上海农工商旺都物业管理有限公司	上海	5,000,000.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并

上海谊都物业管理有限公司	上海	500,000.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下的企业合并
上海光明亿佳科技服务有限公司	上海	10,000,000.00	上海	物业管理		60.00	投资设立
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产	100.00		投资设立
邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸	100,000,000.00	邯郸	房地产	76.50		非同一控制下的企业合并
无锡明景置业有限公司	无锡	50,000,000.00	无锡	房地产	55.00		非同一控制下的企业合并
常州亿泰房地产开发有限公司（注2）	常州	100,000,000.00	常州	房地产	47.50		非同一控制下的企业合并
宁波嘉佳置业有限公司	宁波	30,000,000.00	宁波	房地产	80.00	20.00	非同一控制下的企业合并
郑州星樽置业有限公司（注3）	郑州	100,000,000.00	郑州	房地产	50.00		投资设立
上海光明城市建设发展（集团）有限公司	上海	100,000,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
常州天宸房地产开发有限公司（注4）	常州	100,000,000.00	常州	房地产	34.00		非同一控制下的企业合并
上海志胜置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	投资公司	100.00		投资设立
光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州	100,000,000.00	湖州	房地产		93.00	投资设立
山东菏泽平土房地产有限公司	菏泽	100,000,000.00	菏泽	房地产		60.00	同一控制下的企业合并
上海汇郡置业有限公司	上海	100,000,000.00	上海	房地产		100.00	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：子公司农工商房地产（集团）有限公司持有宁波奉化明茂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%，可以控制宁波奉化明茂房地产开发有限公司。

注2：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3：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有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4：本公司持有常州天宸房地产开发有限公司34%股权，享有股东会的表决权比例为51%，根据合作协议补充之协议合同约定，项目公司日常经营由总经理负责，总理由本公司委派。

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

公司名称	表决权比例 (%)	纳入合并范围的原因
苏州绿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
上海农工商房地产投资管理有限公司	50.00	该公司董事会成员 5 人，其中 3 人由农房集团委派，在董事会中占有多数表决权

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

## 2、重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
农工商房地产集团舟山置业有限公司	7.00%	-789,777.22		23,077,764.27
农工商房地产（集团）湖州投资置业有限公司	7.00%	-3,572,077.18	3,689,896.00	14,552,115.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
农工商房地产集团舟山置业有限公司	447,792,798.87	42,033,844.05	489,826,642.92	138,918,477.67	21,225,818.51	160,144,296.18	454,266,915.98	33,943,809.07	488,210,725.05	119,835,014.29	27,410,832.31	147,245,846.60
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	296,523,229.41		296,523,229.41	88,635,865.02		88,635,865.02	1,064,702,061.94	19,578,898.24	1,084,280,960.18	772,647,050.60	4,071.26	772,651,121.86

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
农工商房地产集团舟山置业有限公司	181,986,575.72	-11,282,531.71	-11,282,531.71	-60,636,916.27	186,578,534.99	27,414,493.79	27,414,493.79	89,692,771.53
农工商房地产(集团)湖州投资置业有限公司	109,993,173.23	-51,029,673.93	-51,029,673.93	29,211,723.33	522,253,790.47	28,976,231.67	28,976,231.67	-30,503,783.03

**4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

□适用 √不适用

**5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(二)在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

□适用 √不适用

**(三)在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**1、重要的合营企业或联营企业**

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
常州百瑞房地产开发有限公司	常州	常州	房地产		49.00	权益法	否
徐州美君房地产有限公司	徐州	徐州	房地产		33.00	权益法	否
宜兴宝明房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		49.00	权益法	否

**2、重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

## 3、重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	徐州美君房地产 有限公司	宜兴宝明房地产 开发有限公司	常州百瑞房地产 开发有限公司	徐州美君房地产 有限公司	宜兴宝明房地产 开发有限公司	常州百瑞房地产 开发有限公司
流动资产	54,046.08	129,797.59	51,354.71	143,836.24	370,848.98	189,857.58
非流动资产	1,880.49	21,633.60	0.35	106.25	36,804.29	179.13
资产合计	55,926.57	151,431.19	51,355.06	143,942.49	407,653.27	190,036.71
流动负债	15,614.22	87,488.93	16,894.00	134,555.87	403,961.00	171,475.63
非流动负债	1,172.81			1,172.81		441.53
负债合计	16,787.03	87,488.93	16,894.00	135,728.68	403,961.00	171,917.16
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	39,139.54	63,942.26	34,461.06	8,213.81	3,692.27	18,119.55
按持股比例计算的净资产份额	12,916.05	31,331.71	16,885.92	2,710.56	1,809.21	8,878.58
调整事项		-288.06			-1,809.21	-415.92
--商誉						
--内部交易未实现利润		-288.06			-2,012.66	-415.92
--其他					203.45	
对联营企业权益投资的账面价值	12,916.05	31,043.65	16,885.92	2,710.56		8,462.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	162,821.56	334,747.81	163,792.58	68.98	11,934.37	134,637.24
净利润	30,942.92	60,249.98	24,464.51	619.69	-769.54	13,554.55
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	30,942.92	60,249.98	24,464.51	619.69	-769.54	13,554.55
本年度收到的来自联营企业的股利			3,980.27			

## 4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	15,073.53	28,277.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-15,793.84	-4,546.80
--其他综合收益		
--综合收益总额	-15,793.84	-4,546.80
联营企业：		
投资账面价值合计	47,239.13	59,946.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	12,535.24	1,124.00
--其他综合收益		
--综合收益总额	12,535.24	1,124.00

## 5、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## 6、合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

本报告期末无累计未确认投资损失。

## 7、与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## 8、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## (四)重要的共同经营

□适用 √不适用

## (五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

## 九、政府补助

## (一) 报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

## 1、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	173,732.12	
与收益相关	54,520,833.99	21,862,900.40
合计	54,694,566.11	21,862,900.40

其他说明：

与资产相关的政府补助

单位：元 币种：人民币

项目	资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
			本期金额	上期金额	
立体化农产品城市宅配体系	递延收益	173,732.12	173,732.12		管理费用
合计		173,732.12	173,732.12		

与收益相关的政府补助

单位：元 币种：人民币

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
外墙补贴	8,253,490.00	8,253,490.00		其他收益
其他小额政府补助	909,067.14	909,067.14	901,463.32	其他收益
政府扶持资金	31,379,085.05	31,379,085.05	15,872,886.22	其他收益
财政返还	5,306,236.54	5,306,236.54	487,467.76	其他收益
政府扶持资金	8,612,862.50	8,612,862.50	4,562,359.00	营业外收入
其他零星补助	60,092.76	60,092.76	38,724.10	营业外收入
合计	54,520,833.99	54,520,833.99	21,862,900.40	

## 2、 涉及政府补助的负债项目

□适用 √不适用

(二) 政府补助的退回：无



## 十、与金融工具相关的风险

### 金融工具的风险

适用  不适用

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

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

#### (一) 信用风险

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

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

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

#### (二) 市场风险

##### 1、 利率风险

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

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

##### 2、 汇率风险

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

#### (三) 流动性风险

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

#### (四) 套期

##### 1、 公司开展套期业务进行风险管理

适用  不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (五)金融资产转移

#### 1、 转移方式分类

适用 不适用

#### 2、 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

#### 3、 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

#### (一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				

(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			100,000.00	100,000.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

截至本报告期末，公司无持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

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

适用  不适用

应收款项融资系公司持有的承兑汇票，由于票据剩余期限较短且均已背书，账面余额与公允价值相近，公司以票面金额确认公允价值。

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

适用  不适用

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

本公司截止 2023 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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九)其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### (一)本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是上海市国资委。

### (二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

“八、在其他主体中的权益”。

### (三)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

“八、在其他主体中的权益”。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	联营企业
宜兴宝明房地产开发有限公司	联营企业
柳州同鑫房地产开发有限公司	联营企业

宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合营企业
四川雅灿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
常州百瑞房地产开发有限公司	联营企业
宁波明科置业有限公司	合营企业
徐州美君房地产有限公司	联营企业
宁波骏茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业之子公司
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
长沙碧明房地产开发有限公司	合营企业
杭州润昕置业有限公司	合营企业
上海城明置业有限公司	联营企业
武汉明泰置业有限公司	合营企业
葛洲坝润明（武汉）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
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	联营企业
重庆明悦摩码置业有限公司	联营企业
重庆天惠房地产开发有限公司	联营企业
常州百俊房地产开发有限公司	联营企业
镇江扬启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
无锡致弘置业有限公司	合营企业
苏州和都置业有限公司	合营企业

其他说明

适用 不适用**(四) 其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
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
光明乳业股份有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品国际有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
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
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
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品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
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团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
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
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
上海海丰农牧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
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制

光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	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
上海市军天湖农场有限公司	受同一实际控制人控制
上海市健康养老发展（集团）有限公司及其下属公司	受同一实际控制人控制
上海光明粮油储备管理有限公司	受同一实际控制人控制
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
上海市健康养老发展（集团）有限公司	受同一实际控制人控制
上海鲜花港企业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海海丰农牧有限公司及其下属子公司	受同一实际控制人控制

## (五) 关联交易情况

## 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	19,989,995.59			432,689.48
农工商超市(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	6,481,575.53			1,362,797.29
光明乳业股份有限公司及其下属公司	采购商品	4,646,309.13			3,153,664.19
光明食品国际有限公司及其下属公司	采购商品	3,729,626.46			3,746,930.75
光明食品国际有限公司及其下属公司	接受劳务	2,717,641.51			
光明农业发展(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	2,644,524.20			2,439,430.12
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	2,024,618.87			101,539.10
上海水产集团有限公司及其下属公司	采购商品	1,143,643.91			
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	采购商品	926,670.91			611,365.64
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	761,795.50			
上海花卉园艺(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	756,443.40			343,476.79
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	接受劳务	573,223.49			190,366.97
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	439,149.68			2,561,116.27
上海水产集团有限公司及其下属公司	接受劳务	256,595.09			
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	204,125.80			
光明食品集团上海跃进有限公司及其下属公司	接受劳务	126,685.14			
光明食品(集团)有限公司	接受劳务	121,040.10			
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	采购商品	83,802.80			
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	采购商品	82,322.00			4,788.00
上海海丰农牧有限公司及其下属公司	采购商品	73,923.85			
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	47,646.53			767,865.85
上海市糖业烟酒(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务	24,047.17			
光明乳业股份有限公司及其下属公司	接受劳务	20,950.76			

光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	采购商品	6,666.21		1,301,631.97
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	接受劳务	3,820.75		2,349,284.64
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	23.89		
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	采购商品			2,895,476.59
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	采购商品			2,519,073.55
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	采购商品			121,057.87
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	采购商品			91,657.00

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	提供劳务	47,198,529.22	53,694,613.35
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	提供劳务	43,719,836.70	151,997,349.72
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	30,419,361.50	22,872,681.22
光明乳业股份有限公司及其下属公司	提供劳务	22,923,220.68	24,397,161.94
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	19,564,305.87	30,820.88
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	9,247,276.99	1,275,023.06
光明食品（集团）有限公司	提供劳务	6,974,431.42	5,887,429.29
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	提供劳务	6,744,952.24	5,751,111.01
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	6,014,489.41	637,817.12
宜兴宝明房地产开发有限公司	提供劳务	5,680,464.29	3,168,108.80
上海市糖业烟酒（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	4,563,554.80	260,606.42
光明食品国际有限公司及其下属公司	提供劳务	3,803,938.23	2,600,675.25
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	3,781,683.81	29,280,112.93
上海水产集团有限公司及其下属公司	提供劳务	3,118,812.57	2,923,001.89
柳州同鑫房地产开发有限公司	提供劳务	2,101,619.97	7,096,123.78
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	2,059,427.68	499,860.10
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	2,043,745.54	283,018.87
宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	提供劳务	1,953,688.78	1,360,225.00
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	提供劳务	1,503,915.13	1,418,280.11
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	提供劳务	1,353,671.06	579,591.97



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	1,292,932.11	1,170,263.04
上海海湾国家森林公园有限公司	提供劳务	1,241,578.32	
上海市白茅岭农场有限公司及其下属公司	提供劳务	1,059,431.12	2,340,334.46
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	709,094.48	
上海市军天湖农场有限公司	提供劳务	689,620.75	603,236.79
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	686,905.16	2,129,068.08
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	552,064.53	
光明食品（集团）有限公司	销售商品	379,432.08	
上海光明粮油储备管理有限公司	提供劳务	308,422.41	
四川雅灿房地产开发有限公司	提供劳务	293,634.77	
光明食品集团财务有限公司	提供劳务	267,895.97	422,179.87
常州明宏置业有限公司	提供劳务	181,822.64	3,211,934.20
光明乳业股份有限公司及其下属公司	销售商品	111,826.46	67,528.26
常州百瑞房地产开发有限公司	提供劳务	107,286.63	1,182,737.63
宜兴宝明房地产开发有限公司	销售商品	64,304.13	
上海良友（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	54,940.72	10,831.86
上海蔬菜（集团）有限公司及其下属公司	销售商品	48,490.66	
光明食品国际有限公司及其下属公司	销售商品	41,091.86	64,383.37
柳州同鑫房地产开发有限公司	销售商品	36,638.11	
宁波明科置业有限公司	提供劳务	28,301.89	14,531,433.86
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	销售商品	2,623.01	20,500.00
上海花卉园艺（集团）有限公司及其下属公司	销售商品		10,766,787.43
徐州美君房地产有限公司	提供劳务		10,175,170.77
宁波骏茂房地产开发有限公司	提供劳务		3,576,040.17
镇江联启房地产开发有限公司	提供劳务		818,847.15
光明食品集团上海农场有限公司及其下属公司	提供劳务		355,007.34
上海市健康养老发展（集团）有限公司	提供劳务		309,948.48
上海海湾国家森林公园有限公司	销售商品		11,903.67
光明农业发展（集团）有限公司及其下属公司	销售商品		917.43

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**3、 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
农工商超市（集团）有限公司及其下属公司	房屋	1,749,489.77	1,712,849.58
光明食品（集团）有限公司	车辆	154,854.37	192,233.01
光明食品集团上海置地有限公司及其下属公司	房屋、车辆	1,672,549.76	1,673,549.76
光明食品国际有限公司及其下属公司	房屋	47,889.91	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		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
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	2,094,856.95	787,741.09			2,446,127.59	1,453,933.60	10,245.14	39,647.33		
上海良友(集团)有限公司及其下属公司	房屋、车辆	142,678.83	115,596.36			19,443,343.97	11,807,011.95	5,165,849.00	5,831,828.18		
光明生态岛投资发展有限公司及其下属公司	房屋	767,119.95	2,343,977.63			767,119.95	2,343,977.63				
光明食品集团上海五四有限公司及其下属公司	房屋	43,451.83	48,154.13			43,451.83	48,154.13				
上海蔬菜(集团)有限公司及其下属公司	车辆	19,047.62				19,047.62					

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### 4、 关联担保情况

##### (1) 本公司作为担保方

适用 不适用

##### (2) 关联方为本公司及下属公司提供的担保

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明食品（集团）有限公司	660,000,000.00	2021/6/18	2026/6/18	否
光明食品（集团）有限公司	599,940,000.00	2021/6/25	2026/6/25	否
光明食品（集团）有限公司	10,000.00	2021/6/25	2024/6/20	否
光明食品（集团）有限公司	1,540,000,000.00	2021/7/12	2026/7/12	否
光明食品（集团）有限公司	250,000,000.00	2021/7/16	2026/7/16	否
光明食品（集团）有限公司	70,000,000.00	2021/8/26	2026/8/26	否
光明食品（集团）有限公司	60,000,000.00	2021/9/24	2026/9/24	否
光明食品（集团）有限公司	487,000,000.00	2021/12/24	2026/12/24	否
光明食品（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2022/5/9	2027/5/9	否
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022/10/28	2027/10/28	否
光明食品（集团）有限公司	511,000,000.00	2022/11/8	2027/11/8	否
光明食品（集团）有限公司	600,000,000.00	2023/8/10	2028/8/10	否

##### 关联担保情况说明

适用 不适用

##### (3) 其他关联方担保

本公司下属公司之供应商将其对下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予华泰资产，由华泰资产将其作为基础资产设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明照供应链 2022 第 1 号资产支持计划（第 2 期）”，本公司作为共同债务人对该等应收账款债权承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，直至该等应收账款债权获得全部清偿，光明食品集团有限公司对本公司的付款义务提供全额无条件不可撤销连带保证责任。

#### 5、 关联方资金拆借

适用 不适用

##### (1) 向关联方拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022/3/30	2025/3/30	
光明食品（集团）有限公司	550,000,000.00	2022/3/30	2025/3/30	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022/3/31	2025/3/31	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022/4/13	2025/4/13	
光明食品（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2022/4/13	2025/4/13	
光明食品（集团）有限公司	550,000,000.00	2022/4/13	2025/4/13	
光明食品（集团）有限公司	900,000,000.00	2022/5/10	2025/5/10	
光明食品（集团）有限公司	800,000,000.00	2022/5/10	2025/5/10	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022/5/10	2025/5/10	
光明食品（集团）有限公司	500,000,000.00	2022/5/30	2025/5/30	

光明食品（集团）有限公司	400,000,000.00	2022/5/30	2025/5/30	
光明食品（集团）有限公司	350,000,000.00	2022/5/30	2025/5/30	
上海鲜花港企业发展有限公司	200,000,000.00	2023/1/17	2024/1/17	
光明食品集团财务有限公司	26,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9	
光明食品集团财务有限公司	18,440,000.00	2021/12/3	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	105,240,000.00	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	108,400,000.00	2022/9/30	2026/11/9	
光明食品集团财务有限公司	74,600,000.00	2022/9/30	2025/11/9	
光明食品集团财务有限公司	1,000,000.00	2022/9/30	2024/6/15	
光明食品集团财务有限公司	1,000,000.00	2022/9/30	2024/12/15	
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	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	
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	89,000,000.00	2023/3/28	2025/11/9	
光明食品集团财务有限公司	24,400,000.00	2023/6/7	2025/11/9	

## (2) 向关联方支付资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
光明食品（集团）有限公司	330,287,398.07	336,794,499.96
光明食品集团财务有限公司	28,169,229.49	15,086,069.13
上海鲜花港企业发展有限公司	10,585,000.00	9,889,000.00
上海花卉园艺（集团）有限公司		7,873,500.00

## (3) 向关联方拆出资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	131,816,266.65	按实际占用起	按实际归还止	非经营性拆借流动资金，股东间按股权比例同比例拆借，截至期末披露金额尚未归还
镇江广丰房地产有限公司	108,897,097.50	按实际占用起	按实际归还止	
长沙碧明房地产开发有限公司	102,193,782.80	按实际占用起	按实际归还止	
镇江联启房地产开发有限公司	227,302,999.00	按实际占用起	按实际归还止	
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	
四川雅灿房地产开发有限公司	142,734,375.46	按实际占用起	按实际归还止	
上海城明置业有限公司	147,233,280.83	按实际占用起	按实际归还止	
武汉明泰置业有限公司	283,238,819.43	按实际占用起	按实际归还止	
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	305,719,568.56	按实际占用起	按实际归还止	
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	
柳州同鑫房地产开发有限公司	34,453,182.28	按实际占用起	按实际归还止	
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	501,333,428.83	按实际占用起	按实际归还止	
重庆明悦摩码置业有限公司	52,091,816.33	按实际占用起	按实际归还止	

## (4) 向关联方收取资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
南昌明伯置业有限公司	7,395,193.83	8,537,687.96
杭州润昕置业有限公司	514,726.20	1,345,591.67
柳州同鑫房地产开发有限公司	685,527.26	1,703,006.79
武汉怡置明鸿房地产开发有限公司		3,821,330.04
重庆天惠房地产开发有限公司		1,666.08

## 6、 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## 7、 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	719.69	972.96

## 8、 其他关联交易

□适用 √不适用

## (六) 应收、应付关联方等未结算项目情况

## 1、 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	光明食品集团财务有限公司	2,765,010,991.27		4,283,114,234.27	
应收账款	光明生态岛投资发展有限公司	70,080,626.92		34,921,864.59	
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司	15,699,141.31		17,428,597.58	26,724.60
应收账款	宜兴宝明房地产开发有限公司	9,041,645.41	299,812.39	4,159,062.00	26,611.62
应收账款	农工商超市集团句容有限公司	6,269,521.25	5,425,389.61	4,581,258.01	3,278,181.06
应收账款	上海东方国际水产中心市场经营管理有限公司	5,977,202.14		3,098,382.00	
应收账款	上海光明真如置业有限公司	3,767,417.70			
应收账款	镇江联启房地产开发有限公司	2,844,361.00	679,712.70	3,844,361.00	
应收账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司	2,837,721.63		21,730.00	
应收账款	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	2,837,461.67	35,705.72	24,318,914.86	228,079.73
应收账款	上海牛奶(集团)有限公司	2,780,332.00			
应收账款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	2,555,265.00	145,469.35	1,554,122.00	5,376.50
应收账款	上海捷强烟草糖酒(集团)连锁有限公司	2,053,781.44		662,110.86	
应收账款	上海良友(集团)有限公司	1,694,157.94		46,278.00	
应收账款	上海好德便利有限公司	1,666,036.27		10,000.00	
应收账款	光明乳业股份有限公司	1,642,675.67		2,111,298.44	
应收账款	常州明宏置业有限公司	1,372,151.67	108,237.77	3,485,427.24	29,112.61
应收账款	柳州同鑫房地产开发有限公司	933,044.46	9,937.83	651,295.33	
应收账款	上海益民食品一厂有限公司	704,166.65		704,166.65	
应收账款	上海海博物业管理有限公司	663,564.94			
应收账款	光明食品集团资产经营管理有限公司	605,469.04			
应收账款	徐州美君房地产有限公司	572,884.09	57,288.41	2,177,505.56	
应收账款	宁波骏茂房地产开发有限公司	559,401.08		559,401.08	
应收账款	上海可的便利店有限公司	492,660.39			
应收账款	农工商超市(集团)有限公司	420,059.51		132,927.00	

应收账款	光明食品（集团）有限公司	415,953.59		2,908,625.54	
应收账款	上海海湾国家森林公园有限公司	365,680.30			
应收账款	上海良友（集团）有限公司房产经营管理分公司	362,001.19			
应收账款	广西凤糖生化股份有限公司	319,999.00			
应收账款	四川雅灿房地产开发有限公司	311,403.04		92,080.43	
应收账款	光明农业发展（集团）有限公司	311,215.42		80,724.60	
应收账款	上海东艺会展服务有限公司	301,200.00		1,200.00	
应收账款	上海市食品进出口国际货运有限公司	280,841.98			
应收账款	上海市糖业烟酒（集团）有限公司	268,625.88	10,682.29		
应收账款	光明牧业有限公司	255,621.18		276,516.02	
应收账款	上海欣绿实业有限公司	218,722.10			
应收账款	上海乐惠物流有限公司	193,456.00			
应收账款	上海新泰杰金属制品有限公司	174,200.40			
应收账款	上海市农工商投资有限公司	174,200.40			
应收账款	上海水产集团有限公司	139,956.12			
应收账款	上海沪南橡胶制品有限公司	135,489.20			
应收账款	上海晟皓港企业管理有限公司	132,509.08			
应收账款	上海宝晟置业有限公司	103,209.10			
应收账款	常州百俊房地产开发有限公司	98,698.29	27,869.83	98,698.29	
应收账款	上海任徐置业有限公司	85,209.10			
应收账款	上海光明随心订电子商务有限公司	82,020.52		10,104.08	
应收账款	上海海博出租汽车有限公司	78,958.35			
应收账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	66,980.00			
应收账款	上海农工商集团燎原有限公司	66,600.00		138,050.00	
应收账款	上海禹宁置业有限公司	66,209.10			
应收账款	上海良友金伴便利连锁有限公司	59,801.10		2,480.00	
应收账款	郑州光明乳业有限公司	56,000.00			
应收账款	成都光明乳业有限公司	44,800.00		22,400.00	
应收账款	上海光明领鲜物流有限公司	43,985.76	43,985.76	43,985.76	43,985.76
应收账款	上海中山副食品批发有限公司	43,551.02			
应收账款	常州百瑞房地产开发有限公司	43,393.11	43,393.11	633,939.11	13,017.93
应收账款	江苏光明银宝乳业有限公司	39,074.00		78,148.00	



应收账款	上海第一食品连锁发展有限公司	38,988.00			
应收账款	光明食品集团财务有限公司	37,700.00		69,338.07	
应收账款	上海乳品四厂有限公司	28,458.83		300,936.00	
应收账款	上海爱森食品销售有限公司	22,189.65		5,000.00	
应收账款	上海良友海狮油脂实业有限公司	19,633.78		50,758.40	
应收账款	上海振兴粮油有限公司	19,183.40		4,080.00	
应收账款	上海乐惠米业有限公司	14,625.00			
应收账款	上海梅林正广和股份有限公司	14,141.58			
应收账款	上海明博置业有限公司	13,780.00		13,780.00	
应收账款	光明食品国际贸易（上海）有限公司	13,460.32		12,857.79	
应收账款	上海海博汽车租赁有限公司	7,000.00			
应收账款	上海一只鼎食品有限公司	1,532.72	1,532.72	1,532.72	1,532.72
应收账款	上海捷强烟草糖酒（集团）有限公司	1,350.00			
应收账款	光明农发（上海）米业有限公司	1,153.17			
应收账款	上海聚能食品原料销售有限公司	21.60		83.11	
应收账款	光明农牧科技有限公司			800.00	
应收账款	上海小木屋会务服务有限公司			68,900.00	
应收账款	光明校园餐饮管理有限公司			296,551.25	
应收账款	宁波明科置业有限公司			154,200.00	
应收账款	光明食品集团上海崇明农场有限公司			27,541.20	
应收账款	光明母港（上海）种业科技有限公司			492,406.74	
应收账款	上海市粮食储运有限公司			33,906.40	
应收账款	光明食品集团上海五四有限公司			68,900.00	
预付款项	光明食品国际贸易（上海）有限公司	283,774.84		60,940.00	
预付款项	上海贸基进出口有限公司	60,682.50			
预付款项	上海冠生园食品供销有限公司	39,260.00		120,200.79	
预付款项	上海冠生园蜂制品有限公司	13,800.00			
预付款项	上海临港五四经济发展有限公司	3,750.00			
预付款项	上海正阳定食科技有限公司	263.07			
预付款项	光明农业发展（集团）有限公司	225.95			
预付款项	上海大瀛食品有限公司	190.07			
预付款项	上海正广和饮用水有限公司	154.76			

预付款项	翡丽百瑞（上海）食品有限公司	120.33			
预付款项	上海光明食品销售有限公司	12.05			
预付款项	光明乳业股份有限公司			2,346.00	
其他应收款	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	501,333,428.83		502,516,388.83	
其他应收款	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	237,740,286.07		306,657,068.56	
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	231,972,058.70		283,238,819.43	
其他应收款	南昌明伯置业有限公司	170,759,132.70		324,018,701.79	
其他应收款	上海城明置业有限公司	140,798,797.61		147,233,280.83	
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	136,817,280.31		227,302,999.00	
其他应收款	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	135,005,053.31		157,871,647.90	
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	72,256,962.12		161,571,030.36	
其他应收款	四川雅灿房地产开发有限公司	64,306,153.41		205,779,665.74	
其他应收款	长沙碧明房地产开发有限公司	54,704,040.30		102,193,782.80	
其他应收款	柳州同鑫房地产开发有限公司	34,453,182.28		48,048,023.85	
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	19,303,224.95		108,897,097.50	
其他应收款	宜兴宝明房地产开发有限公司	10,515,390.15		85,128.00	2,044.80
其他应收款	徐州美君房地产有限公司	6,347,777.00		6,657,304.06	
其他应收款	上海良友（集团）有限公司	1,396,667.00		1,356,667.00	
其他应收款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	494,180.00	183,254.00	494,180.00	59,418.00
其他应收款	上海牛奶（集团）有限公司资产部	111,809.72			
其他应收款	光明乳业股份有限公司	110,000.00	11,000.00	110,000.00	5,000.00
其他应收款	重庆明悦摩码置业有限公司	21,124.30		52,091,816.00	
其他应收款	上海良友新港储运有限公司	10,302.00			
其他应收款	上海乐惠物流有限公司	9,800.00			
其他应收款	上海临港五四经济发展有限公司	7,500.00	375.00		
其他应收款	农工商超市（集团）有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
其他应收款	宁波骏茂房地产开发有限公司			51,000,000.00	
其他应收款	上海牛奶（集团）有限公司			170,518.00	8,525.90
其他应收款	宁波明科置业有限公司			50,000.00	

## 2、应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
长期借款	光明食品集团财务有限公司	609,768,000.00	393,035,000.00
短期借款	光明食品集团财务有限公司		148,500,000.00
应付账款	光明食品(集团)有限公司	79,962,184.46	
应付账款	常州百俊房地产开发有限公司	16,644,821.74	
应付账款	上海良友(集团)有限公司	5,028,876.15	
应付账款	上海农工商绿化有限公司	3,898,194.56	119,662.45
应付账款	光明生态岛投资发展有限公司	2,071,223.87	3,637,390.73
应付账款	上海第一食品连锁发展有限公司	1,397,825.55	68,600.00
应付账款	光明乳业股份有限公司	1,252,012.16	580,823.08
应付账款	上海大瀛食品有限公司	1,100,850.07	27,354.00
应付账款	上海良友海狮油脂实业有限公司	921,905.52	9,470.26
应付账款	上海开创远洋渔业有限公司	692,955.75	
应付账款	上海光明随心订电子商务有限公司	608,119.09	21,746.48
应付账款	上海冠生园蜂制品有限公司	585,396.35	5,700.00
应付账款	光明农业发展(集团)有限公司	583,727.36	1,095,854.41
应付账款	上海东艺会展服务有限公司	566,037.74	2,760,000.00
应付账款	光明农发(上海)米业有限公司	552,239.34	9,592.00
应付账款	上海种业(集团)有限公司	378,970.00	
应付账款	上海飘鹰实业发展有限公司	256,422.68	
应付账款	光明食品国际贸易(上海)有限公司	243,712.28	23,895.50
应付账款	上海好德物流有限公司	195,766.58	642,796.78
应付账款	上海市瑞华实业有限公司	56,290.00	77,027.04
应付账款	上海西郊国际农产品交易有限公司	55,302.00	55,302.00
应付账款	安徽光明槐祥工贸集团有限公司销售分公司	44,400.00	
应付账款	江苏正阳禽业有限公司	43,760.69	12,809.00
应付账款	上海冠生园食品供销有限公司	34,743.36	
应付账款	上海市农工商现代农业园区开发有限公司	34,460.00	
应付账款	光明食品(集团)有限公司上海菁英人才咨询管理分公司	25,750.00	
应付账款	光明食品集团上海农场有限公司	18,813.27	18,813.27
应付账款	上海水产集团龙门食品有限公司	12,597.10	12,597.10
应付账款	上海正广和饮用水有限公司	11,932.00	41,589.25
应付账款	上海光明乳品经营有限公司	11,885.30	
应付账款	翡丽百瑞(上海)食品有限公司	11,447.10	
应付账款	上海牛奶棚食品有限公司	11,308.35	149,876.87
应付账款	上海友谊食品特供有限公司	8,690.24	
应付账款	上海爱森肉食品有限公司	7,260.30	7,260.30
应付账款	光明渔业有限公司	6,658.31	5,034.00
应付账款	上海联豪食品有限公司	5,184.97	
应付账款	上海光明食品销售有限公司	4,680.32	14,798.49
应付账款	上海正阳定食科技有限公司	3,962.00	
应付账款	上海农垦绿化工程有限公司	3,302.00	214,302.00
应付账款	上海三添食品有限公司	884.96	

应付账款	上海瀛丰五斗生态农业发展有限公司	800.00	4,280.00
应付账款	上海爱森食品销售有限公司	408.00	9,792.00
应付账款	上海牛奶(集团)有限公司		504,075.07
应付账款	上海良友金伴便利连锁有限公司		60,000.00
应付账款	柳州同鑫房地产开发有限公司		31,593.52
应付账款	上海光明奶酪黄油有限公司		4,642.80
应付账款	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司花博酒店管理分公司		8,712.00
应付账款	上海东穗现代农业发展有限公司大丰分公司		5,600.00
应付账款	上海市白茅岭农场有限公司		126.31
应付账款	上海海博南浦汽车服务有限公司		11,264.00
应付账款	上海海湾国家森林公园有限公司		185,047.61
应付股利	上海大都市资产经营管理有限公司	5,434,267.68	5,434,267.68
应付股利	上海农工商绿化有限公司	108,685.35	108,685.35
应付股利	上海农工商集团燎原有限公司	64,889.36	19,209.36
其他应付款	农工商房地产(集团)广西明通置业有限公司	885,705,882.36	885,705,882.36
其他应付款	上海飘鹰房地产开发有限公司	329,750,671.40	362,344,424.69
其他应付款	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	150,000,000.00	284,000,000.00
其他应付款	常州百瑞房地产开发有限公司	142,693,247.87	182,495,947.87
其他应付款	徐州美君房地产有限公司	122,050,000.00	115,120,000.00
其他应付款	宁波明科置业有限公司	88,577,818.82	88,577,818.82
其他应付款	上海飘鹰实业发展有限公司	61,355,413.74	67,614,963.00
其他应付款	宜兴宝明房地产开发有限公司	51,885,845.53	46,985,845.53
其他应付款	宁波骏茂房地产开发有限公司	51,000,000.00	
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	43,520,400.00	59,446,200.00
其他应付款	成都辰禧置业有限公司	37,400,000.00	59,500,000.00
其他应付款	常州百俊房地产开发有限公司	24,999,397.25	71,675,397.25
其他应付款	常州明宏置业有限公司	17,598,463.17	57,183,463.17
其他应付款	无锡致弘置业有限公司	15,100,000.00	15,100,000.00
其他应付款	光明食品(集团)有限公司	12,333,279.24	12,333,279.24
其他应付款	上海东艺会展服务有限公司	1,800,000.00	
其他应付款	重庆天惠房地产开发有限公司	1,659,385.55	1,659,385.55
其他应付款	上海好德物流有限公司	651,909.59	10,000.00
其他应付款	南昌明伯置业有限公司	555,000.00	600,000.00
其他应付款	上海市食品进出口家禽有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	上海好德便利有限公司	50,000.00	
其他应付款	上海爱森食品销售有限公司	20,189.65	
其他应付款	光明校园餐饮管理有限公司	20,000.00	
其他应付款	上海市食品进出口国际货运有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	上海光明领鲜物流有限公司	10,000.00	
其他应付款	上海海博出租汽车有限公司	3,984.00	3,984.00
其他应付款	上海正阳定食科技有限公司	2,000.00	
其他应付款	苏州和都置业有限公司		39,447,400.00
其他应付款	上海正广和饮用水有限公司		19,776.00
其他应付款	光明食品集团上海海丰农场有限公司		255,094.91
其他应付款	上海光明真如置业有限公司		50,401.30
其他应付款	上海牧仙神牛食品发展有限公司		5,000.00
其他应付款	重庆明悦摩码置业有限公司		202,040,816.00
预收款项	上海光明真如置业有限公司	226,415.09	226,415.09

预收款项	上海光明领鲜物流有限公司	9,000.00	
预收款项	上海市食品进出口国际货运有限公司		26,653.08
预收款项	上海梅林正广和股份有限公司		47,169.81
合同负债	上海市食品进出口国际货运有限公司		67,424.62
合同负债	常州百俊房地产开发有限公司		72,200.27
合同负债	上海捷强烟草糖酒（集团）连锁有限公司		744,037.00
租赁负债	上海牛奶（集团）有限公司		341,025.50
租赁负债	上海良友（集团）有限公司	92,896,918.67	107,031,734.81

### 3、其他项目

适用 不适用

#### (七)关联方承诺

适用 不适用

其他

适用 不适用

#### (八)资金集中管理

##### 1、本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

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

##### 2、本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	2,765,010,991.27		4,283,114,234.27	
合计	2,765,010,991.27		4,283,114,234.27	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

##### 3、本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额
短期借款	200,000,000.00	348,500,000.00
一年内到期的非流动负债		6,700,000.00
长期借款	9,159,768,000.00	9,186,335,000.00
合计	9,359,768,000.00	9,541,535,000.00

##### 4、报告期无集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

##### 5、报告期无集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

### 十三、股份支付

#### (一) 各项权益工具

适用  不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用  不适用

#### (二) 以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

#### (三) 以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

#### (四) 本期股份支付费用

适用  不适用

#### (五) 股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

#### (六) 其他

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

## (一) 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截至 2023 年 12 月 31 日，公司及下属子公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出情况。

## 2、资产负债表日存在的重要承诺

## (1) 公司已用于抵押资产的情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	68,256,000.00	2019/8/14	2024/8/14	存货	土地使用权及在建工程	442,694,180.99
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	142,200,000.00	2019/12/13	2024/8/14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	125,136,000.00	2020/1/14	2024/8/14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	138,408,000.00	2020/12/28	2024/8/14			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13			
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	268,000,000.00	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兆置业有限公司	18,440,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	16,440,000.00	2021/12/3	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2021/12/3	2024/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2021/12/3	2024/12/15			
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	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	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9	存货	土地使用权及在建工程	747,737,940.74
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9			

光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021/12/17	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022/9/29	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	74,600,000.00	2022/9/30	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2022/9/30	2024/6/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2022/9/30	2024/12/15			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	89,000,000.00	2023/3/28	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	51,600,000.00	2023/6/7	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,400,000.00	2023/6/7	2025/11/9			
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	94,460,000.00	2023/11/24	2028/4/19	存货	土地使用权及在建工程	735,793,631.52
光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,480,000.00	2023/11/24	2028/4/19			
农工商房地产(集团)有限公司	41,000,000.00	2022/9/1	2024/8/30	投资性房地产、 存货	房屋	47,914,725.18
农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2022/9/1	2024/6/10			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	2,500,000.00	2023/3/28	2024/5/21			
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	2,500,000.00	2023/3/28	2024/10/21	存货	房屋	435,739,117.72
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	190,000,000.00	2023/3/28	2033/2/16			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	29,600,000.00	2021/11/11	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	29,600,000.00	2021/11/11	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	20,800,000.00	2021/11/11	2024/4/12			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	18,500,000.00	2021/11/26	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	37,000,000.00	2022/6/28	2024/4/12			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	8,000,000.00	2022/6/28	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	37,000,000.00	2022/12/23	2024/4/12			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	33,800,000.00	2022/12/23	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	10,500,000.00	2022/12/23	2024/9/25	存货	土地使用权及在建工程	429,574,726.91
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	5,200,000.00	2022/12/23	2024/4/12			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	47,915,000.00	2023/1/4	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	47,915,000.00	2023/1/4	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	33,670,000.00	2023/1/4	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	14,814,800.00	2023/3/15	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	14,814,800.00	2023/3/15	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	10,410,400.00	2023/3/15	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈(上海)置业有限公司	2,782,400.00	2023/6/19	2024/9/25			



农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	2,782,400.00	2023/6/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,955,200.00	2023/6/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,813,000.00	2023/9/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,813,000.00	2023/9/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,274,000.00	2023/9/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,661,300.00	2023/12/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,661,300.00	2023/12/19	2024/9/25			
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	1,167,400.00	2023/12/19	2024/9/25			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	21,250,000.00	2018/8/31	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	9,300,000.00	2018/9/20	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	226,500,000.00	2018/12/17	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	68,700,000.00	2018/12/19	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	84,000,000.00	2019/1/22	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	56,000,000.00	2019/1/23	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	371,650,000.00	2019/3/29	2024/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	54,950,000.00	2019/3/29	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	145,100,000.00	2019/4/4	2024/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	139,300,000.00	2019/4/4	2024/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	84,350,000.00	2019/8/21	2024/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	65,000,000.00	2019/8/21	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	13,150,000.00	2019/8/21	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	163,110,000.00	2019/9/30	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	108,740,000.00	2019/10/9	2024/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	146,700,000.00	2020/1/2	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	24,000,000.00	2020/3/17	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	16,000,000.00	2020/3/17	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	30,000,000.00	2020/9/22	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	183,600,000.00	2020/11/26	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	32,000,000.00	2020/11/27	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	110,400,000.00	2021/1/1	2025/2/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	50,160,000.00	2021/1/6	2024/7/28			
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	47,640,000.00	2021/1/6	2025/2/28			
				存货	土地使用权及在建工程	11,069,831,626.32

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,100,000.00	2021/2/1	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	3,400,000.00	2021/2/1	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	18,000,000.00	2021/3/17	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	39,000,000.00	2021/3/19	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,000,000.00	2021/4/6	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	10,000,000.00	2021/6/3	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	10,000,000.00	2021/6/18	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	36,000,000.00	2021/6/21	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,200,000.00	2021/9/16	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	28,800,000.00	2021/9/18	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	89,860,000.00	2021/9/23	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	8,540,000.00	2021/9/23	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	16,000,000.00	2021/12/17	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	27,000,000.00	2021/12/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	42,000,000.00	2022/3/16	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	42,000,000.00	2022/6/20	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	8,360,000.00	2022/9/20	2025/2/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	6,840,000.00	2022/9/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022/9/21	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	22,800,000.00	2022/12/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	15,200,000.00	2022/12/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	29,400,000.00	2023/2/2	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	19,600,000.00	2023/2/2	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	11,400,000.00	2023/3/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,600,000.00	2023/3/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	4,800,000.00	2023/6/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	3,200,000.00	2023/6/20	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/8/4	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	12,800,000.00	2023/9/14	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	12,300,000.00	2023/10/13	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/14	2025/7/28		
农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	5,000,000.00	2023/12/13	2025/7/28		

农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	7,700,000.00	2023/12/20	2025/7/28						
上海北茂置业发展有限公司	316,000,000.00	2021/5/28	2036/5/17	存货	光明地产大厦及商业	774,028,038.42			
上海北茂置业发展有限公司	23,000,000.00	2021/5/28	2024/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	30,000,000.00	2021/6/10	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	290,000,000.00	2021/6/24	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	50,000,000.00	2021/7/8	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2021/9/16	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,220,000.00	2021/12/17	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,150,000.00	2022/3/16	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,350,000.00	2022/6/16	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,100,000.00	2022/9/15	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2022/12/20	2036/5/17						
上海北茂置业发展有限公司	1,180,000.00	2023/3/20	2036/5/17						
上海海博西郊物流有限公司	3,000,000.00	2022/8/22	2024/4/19				固定资产	房屋	230,518,937.66
上海海博西郊物流有限公司	3,000,000.00	2022/8/22	2024/10/18						
上海海博西郊物流有限公司	238,000,000.00	2022/8/22	2032/8/3						
上海汇琪置业有限公司	180,000,000.00	2022/12/16	2037/11/29	存货	土地使用权及在建工程	457,016,315.36			
上海汇旭置业有限公司	109,500,000.00	2023/1/3	2052/12/21	固定资产、无形资产	房屋、土地使用权	287,685,778.88			
上海汇旭置业有限公司	500,000.00	2023/1/3	2024/12/31						
上海汇旭置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/3	2052/12/21						
上海临皓置业有限公司	21,951,300.00	2022/7/14	2024/6/5	存货、固定资产、无形资产	土地使用权及在建工程、房屋、土地使用权	2,230,758,485.60			
上海临皓置业有限公司	21,951,300.00	2022/7/14	2024/6/5						
上海临皓置业有限公司	57,215,000.00	2022/8/12	2024/12/5						
上海临皓置业有限公司	56,097,400.00	2022/8/12	2024/6/5						
上海临皓置业有限公司	1,117,600.00	2022/8/12	2024/12/5						
上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022/9/16	2024/12/5						
上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022/9/16	2024/12/5						
上海临皓置业有限公司	24,215,000.00	2022/9/29	2027/1/12						
上海临皓置业有限公司	22,547,600.00	2022/9/29	2027/1/12						
上海临皓置业有限公司	1,667,400.00	2022/9/29	2024/12/5						
上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022/11/17	2027/1/12						
上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022/11/17	2027/1/12						

上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022/11/25	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022/11/25	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	6,650,000.00	2022/12/9	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	40,016,500.00	2023/1/12	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	46,666,500.00	2023/1/13	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	6,233,500.00	2023/1/17	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	6,233,500.00	2023/1/17	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	11,140,000.00	2023/5/25	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	73,830,000.00	2023/7/14	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	11,920,000.00	2023/10/16	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	33,100,000.00	2023/11/16	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	8,200,000.00	2023/12/26	2027/1/12			
上海临皓置业有限公司	115,730,000.00	2022/1/11	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	100,000,000.00	2022/1/11	2024/6/5			
上海临皓置业有限公司	100,000,000.00	2022/1/11	2024/12/5			
上海临皓置业有限公司	78,930,000.00	2022/1/13	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	263,100,000.00	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	105,240,000.00	2022/1/14	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	51,600,000.00	2022/2/15	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	17,190,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,890,000.00	2022/2/15	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	103,240,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	86,040,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	49,668,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	41,376,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	52,950,000.00	2023/3/20	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	61,860,000.00	2023/3/21	2027/1/5			
				存货	土地使用权及在建工程	3,324,374,285.38

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	57,936,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	49,656,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5			
上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2023/1/4	2024/1/3	固定资产	房屋	13,444,514.06

(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、截至 2023 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。

4、本报告期无其他承诺事项

**(二)或有事项****1、资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

(1) 关于吴江市中泰建筑工程有限公司与吴江明乐房地产开发有限公司的建设工程合同纠纷事项

子公司吴江明乐房地产开发有限公司与其所开发项目的总承包商吴江市中泰建筑工程有限公司因合同款项支付存在争议，互相提起诉讼，要求对方支付工程款及利息等，截至报告日，上述案件仍在审理中。

(2) 关于嘉善明达置业有限公司与上海农工商建设发展有限公司的建设工程合同纠纷事项

子公司上海农工商建设发展有限公司与其所建设项目的开发商嘉善明达置业有限公司因合同款项支付存在争议，互相提起诉讼，要求对方支付工程款及利息等，截至报告日，上述案件仍在审理中。

(3) 除上述诉讼事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司下属个别子公司或是某些法律诉讼中的被告，或是在日常业务中作为某些诉讼事项中的原告，案件仍在审理或强制执行中或待申请执行。

**2、本公司为子公司担保情况**

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	76,380.00	2023/3/9	2026/2/13	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	268,000,000.00	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兆置业有限公司	18,440,000.00	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	16,440,000.00	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	1,000,000.00	2021/12/3	2024/6/15	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	1,000,000.00	2021/12/3	2024/12/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	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	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	7,250,000.00	2022/10/26	2026/11/9	否

光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	31,625,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,375,000.00	2023/1/10	2026/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	26,055,000.00	2021/12/3	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	70,000,000.00	2021/12/17	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	68,400,000.00	2022/9/29	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	74,600,000.00	2022/9/30	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	1,000,000.00	2022/9/30	2024/6/15	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	1,000,000.00	2022/9/30	2024/12/15	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	89,000,000.00	2023/3/28	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	51,600,000.00	2023/6/7	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	24,400,000.00	2023/6/7	2025/11/9	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	94,460,000.00	2023/11/24	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	40,480,000.00	2023/11/24	2028/4/19	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产(集团)有限公司	41,000,000.00	2022/9/1	2024/8/30	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2022/9/1	2024/6/10	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产(集团)有限公司	637,000,000.00	2023/7/21	2026/7/21	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2023/7/21	2024/6/21	否
光明房地产集团股份有限公司	农工商房地产(集团)有限公司	1,000,000.00	2023/7/21	2024/12/21	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	316,000,000.00	2021/5/28	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	23,000,000.00	2021/5/28	2024/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	30,000,000.00	2021/6/10	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	290,000,000.00	2021/6/24	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	50,000,000.00	2021/7/8	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2021/9/16	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,220,000.00	2021/12/17	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,150,000.00	2022/3/16	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,350,000.00	2022/6/16	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,100,000.00	2022/9/15	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	8,000,000.00	2022/12/20	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海北茂置业发展有限公司	1,180,000.00	2023/3/20	2036/5/17	否
光明房地产集团股份有限公司	上海汇琪置业有限公司	180,000,000.00	2022/12/16	2037/11/29	否

光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	21,951,300.00	2022/7/14	2024/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	21,951,300.00	2022/7/14	2024/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	57,215,000.00	2022/8/12	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	56,097,400.00	2022/8/12	2024/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	1,117,600.00	2022/8/12	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022/9/16	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	20,000,000.00	2022/9/16	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	24,215,000.00	2022/9/29	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	22,547,600.00	2022/9/29	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	1,667,400.00	2022/9/29	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022/11/17	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	14,801,000.00	2022/11/17	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022/11/25	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	31,880,000.00	2022/11/25	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	6,650,000.00	2022/12/9	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	40,016,500.00	2023/1/12	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	46,666,500.00	2023/1/13	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	6,233,500.00	2023/1/17	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	6,233,500.00	2023/1/17	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	11,140,000.00	2023/5/25	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	73,830,000.00	2023/7/14	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	11,920,000.00	2023/10/16	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	33,100,000.00	2023/11/16	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	8,200,000.00	2023/12/26	2027/1/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	115,730,000.00	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	100,000,000.00	2022/1/11	2024/6/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	100,000,000.00	2022/1/11	2024/12/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	78,930,000.00	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	263,100,000.00	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	105,240,000.00	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	51,600,000.00	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	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	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	12,890,000.00	2022/2/15	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	103,240,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	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	34,410,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	25,810,000.00	2022/12/9	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	49,668,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	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	16,548,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/1/6	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	52,950,000.00	2023/3/20	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	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	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	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	49,656,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/5/12	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/8/8	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	107,592,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海临皓置业有限公司	12,408,000.00	2023/9/22	2027/1/5	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博物流（集团）有限公司	4,000,000.00	2022/12/13	2025/6/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博物流（集团）有限公司	4,000,000.00	2022/12/13	2025/12/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博物流（集团）有限公司	3,000,000.00	2022/12/13	2024/6/12	否
光明房地产集团股份有限公司	上海海博物流（集团）有限公司	3,000,000.00	2022/12/13	2024/12/12	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	129,200,000.00	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	300,000.00	2023/5/26	2024/9/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/5/26	2024/3/20	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	10,000,000.00	2023/6/1	2024/5/30	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	49,400,000.00	2023/8/28	2026/8/28	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/8/28	2024/6/20	否
光明房地产集团股份有限公司	上海农工商建设发展有限公司	200,000.00	2023/8/28	2024/12/20	否

## 3、 子公司为子公司担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	2,500,000.00	2023/3/28	2024/5/21	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	2,500,000.00	2023/3/28	2024/10/21	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	190,000,000.00	2023/3/28	2033/2/16	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	29,600,000.00	2021/11/11	2024/9/25	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	29,600,000.00	2021/11/11	2024/9/25	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	20,800,000.00	2021/11/11	2024/4/12	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	18,500,000.00	2021/11/26	2024/9/25	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	37,000,000.00	2022/6/28	2024/4/12	否
农工商房地产（集团）有限公司	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	8,000,000.00	2022/6/28	2024/9/25	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	37,000,000.00	2022/12/23	2024/4/12	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	33,800,000.00	2022/12/23	2024/9/25	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	10,500,000.00	2022/12/23	2024/9/25	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	5,200,000.00	2022/12/23	2024/4/12	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	47,915,000.00	2023/1/4	2024/9/25	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	47,915,000.00	2023/1/4	2024/9/25	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	33,670,000.00	2023/1/4	2024/9/25	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	14,814,800.00	2023/3/15	2024/9/25	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	14,814,800.00	2023/3/15	2024/9/25	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	10,410,400.00	2023/3/15	2024/9/25	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	2,782,400.00	2023/6/19	2024/9/25	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	2,782,400.00	2023/6/19	2024/9/25	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	1,955,200.00	2023/6/19	2024/9/25	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	1,813,000.00	2023/9/19	2024/9/25	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	1,813,000.00	2023/9/19	2024/9/25	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	1,274,000.00	2023/9/19	2024/9/25	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	1,661,300.00	2023/12/19	2024/9/25	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	1,661,300.00	2023/12/19	2024/9/25	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	1,167,400.00	2023/12/19	2024/9/25	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2023/1/11	2024/1/10	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海民众装饰设计工程有限公司	20,000,000.00	2023/12/8	2024/12/7	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	2023/6/28	2024/6/26	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	30,000,000.00	2023/6/29	2024/6/29	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	30,000,000.00	2023/7/17	2024/7/17	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	2023/9/22	2024/9/22	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	50,000,000.00	2023/12/18	2024/12/18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	46,000,000.00	2023/12/18	2024/12/18	否
农工商房地产（集团）有限公司	上海农工商建设发展有限公司	30,000,000.00	2023/12/25	2024/12/24	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	2023/12/25	2024/12/24	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	2,000,000.00	2023/12/26	2024/12/25	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	2023/12/28	2024/12/25	否

#### 4、 本公司无为关联方提供的担保事项

#### 5、 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

#### 6、 其他

适用 不适用

##### 1) 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为自个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截至 2023 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 242,956.99 万元。

##### 2) 本公司下属公司之供应商将其对下属公司享有的应收账款转让给保理商深圳前海联捷商业保理有限公司，保理商继而将其从供应商受让的各笔应收账款转让予华泰资产，由华泰资产将其作为基础资产设立资产支持计划，设立的产品名称为“华泰-明熙供应链 2022 第 1 号资产支持计划（第 2 期）”，本公司作为共同债务人对这些应收账款债权承担到期付款义务且不得以任何理由抗辩，直至该等应收账款债权获得全部清偿。

**十五、资产负债表日后事项****(一) 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**(二) 利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	11,143,183.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司 2024 年 4 月 23 日召开光明地产第九届董事会第十八次会议，审议通过了《关于 2023 年度利润分配的预案》，公司拟以实施 2023 年度权益分派股权登记日登记的总股本 2,228,636,743 股为基数向全体股东每 10 股派送现金红利 0.05 元(含税)，共计 11,143,183.72 元。其余 6,438,164,581.04 元结转下一年度用于未来企业发展。本次预案尚须提交股东大会审议。

**(三) 销售退回**

□适用 √不适用

**(四) 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十六、其他重要事项****(一) 前期会计差错更正****1、 追溯重述法**

□适用 √不适用

**2、 未来适用法**

□适用 √不适用

**(二) 重要债务重组**

□适用 √不适用

**(三) 分部信息****1、 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**2、 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分地区情况见本附注“五、（六十一）营业收入和营业成本”。

**4、 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 资产置换****1、 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**2、 其他资产置换**

√适用 □不适用

根据《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案》中的交割协议约定，公司 2015 年置出资产相关的法定税费全部由光明集团承担。宜山路全幢房产 16,293 m<sup>2</sup>已于 2018 年度取得相关税费的完税证明。截止 2023 年 12 月 31 日，以下房产相关产权尚未完成过户手续。

序号	坐落地点	土地面积 (m <sup>2</sup> )	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	南汇区东海农场 2 街坊 6/2 丘	12,983	2,703.74
2	书园镇滨果公路 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

**(五) 年金计划**

□适用 √不适用

**(六) 终止经营**

□适用 √不适用

**(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**(八) 其他**

□适用 √不适用

**十七、 母公司财务报表主要项目注释****(一) 应收账款****1、 按账龄披露**

□适用 √不适用

**2、 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**3、坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**4、本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(二)其他应收款****1、项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	224,000,000.00	289,785,975.64
其他应收款	27,689,131,789.50	28,099,321,040.83
合计	27,913,131,789.50	28,389,107,016.47

其他说明：

适用 不适用

**2、应收利息****(1) 应收利息分类**

适用 不适用

**(2) 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6) 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、 应收股利

#### (1) 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
农工商房地产(集团)有限公司	200,000,000.00	250,000,000.00
上海光明生活服务集团有限公司	24,000,000.00	39,785,975.64
合计	224,000,000.00	289,785,975.64

#### (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**4、其他应收款**

**(1) 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0-6 个月	2,730,278,541.00	7,639,420,873.18
7-12 月	1,239,080,560.50	
1 年以内小计	3,969,359,101.50	7,639,420,873.18
1 至 2 年	7,124,514,337.82	5,033,670,359.78
2 至 3 年	3,164,135,522.09	2,460,869,850.76
3 年以上	13,847,359,255.74	13,250,809,494.79
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	28,105,368,217.15	28,384,770,578.51



其他说明：

√适用 □不适用

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	414,867,182.44	1.48	414,867,182.44	100.00		284,956,589.17	1.00	284,956,589.17	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	27,690,501,034.71	98.52	1,369,245.21		27,689,131,789.50	28,099,813,989.34	99.00	492,948.51		28,099,321,040.83
其中：										
组合一	27,677,653,245.60	98.47			27,677,653,245.60	28,090,052,856.04	98.97			28,090,052,856.04
组合二	12,847,789.11	0.05	1,369,245.21	10.66	11,478,543.90	9,761,133.30	0.03	492,948.51	5.05	9,268,184.79
合计	28,105,368,217.15	100.00	416,236,427.65		27,689,131,789.50	28,384,770,578.51	100.00	285,449,537.68		28,099,321,040.83

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
项目公司合作方	414,867,182.44	414,867,182.44	100.00	预计无法收回	284,956,589.17	284,956,589.17

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	12,847,789.11	1,369,245.21	10.66

## (3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额		492,948.51	284,956,589.17	285,449,537.68
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	836,296.70	40,000.00	129,910,593.27	130,786,889.97
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	836,296.70	532,948.51	414,867,182.44	416,236,427.65

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	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	28,099,321,040.83	492,948.51	284,956,589.17	28,384,770,578.51
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-409,712,954.63	400,000.00	129,910,593.27	-279,402,361.36
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	27,689,608,086.20	892,948.51	414,867,182.44	28,105,368,217.15

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	492,948.51	876,296.70				1,369,245.21
单项计提	284,956,589.17	129,910,593.27				414,867,182.44
合计	285,449,537.68	130,786,889.97				416,236,427.65

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (6) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
周转、往来款	27,465,958,723.97	27,582,997,018.47
合、联营企业往来款	632,784,985.57	795,741,263.19
代收代付款		7,789.24
其他	6,624,507.61	6,024,507.61
合计	28,105,368,217.15	28,384,770,578.51

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	9,380,098,050.08	33.37	周转、往来款	1-5 年及以上	
第二名	3,362,680,982.76	11.96	周转、往来款	4 年以内	
第三名	1,391,321,659.73	4.95	周转、往来款	2 年以内	
第四名	1,386,678,119.24	4.93	周转、往来款	5 年以内	
第五名	1,312,123,028.73	4.67	周转、往来款	5 年以内	
合计	16,832,901,840.54	59.88	/	/	

## (8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

## (三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,827,228,634.04	43,200,000.00	6,784,028,634.04	6,827,228,634.04	43,200,000.00	6,784,028,634.04
对联营、合营企业投资	319,551,422.46		319,551,422.46	376,206,673.28		376,206,673.28
合计	7,146,780,056.50	43,200,000.00	7,103,580,056.50	7,203,435,307.32	43,200,000.00	7,160,235,307.32

## 1、对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
农工商房地产（集团）有限公司	4,738,850,766.40				4,738,850,766.40		
上海海博物流（集团）有限公司	190,408,533.54				190,408,533.54		
上海海博供应链管理有限公司	112,911,405.57				112,911,405.57		
上海申宏冷藏储运有限公司	41,331,266.83				41,331,266.83		
上海海博斯班赛国际物流有限公司	69,757,841.72				69,757,841.72		
上海海博西郊物流有限公司	115,000,000.00				115,000,000.00		
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		
上海光明泗泾建设发展有限公司	80,000,000.00				80,000,000.00		
杭州千岛湖立元置业有限公司	61,000,000.00				61,000,000.00		
浙江明佑置业有限公司							
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		
常州明城置业发展有限公司	57,959,669.99				57,959,669.99		
光明房地产集团（苏州）置业有限公司	93,000,000.00				93,000,000.00		

苏州绿淼不动产开发有限公司	20,000,000.00				20,000,000.00		
武汉明利房地产开发有限公司	90,000,000.00				90,000,000.00		
郑州光明开元置业有限公司（注）							
上海光明生活服务集团有限公司	50,000,000.00				50,000,000.00		
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	6,827,228,634.04	43,200,000.00			6,827,228,634.04		43,200,000.00

## 2、对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	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		
一、合营企业										
镇江广丰房地产有限公司										
长沙碧明房地产开发有限公司										
苏州和都置业有限公司	49,846,751.15			-112,257.92		-10,000,000.00	39,734,493.23			
无锡致弘置业有限公司	24,689,338.69			475,628.20					25,164,966.89	
杭州润昕置业有限公司										
小计	74,536,089.84			363,370.28		-10,000,000.00	39,734,493.23		25,164,966.89	
二、联营企业										
常州百俊房地产开发有限公司	65,878,293.11			41,865,274.05			46,676,000.00		61,067,567.16	
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）	83,222,063.99			-3,242,911.45					79,979,152.54	
上海农工商房地产置业有限公司	148,678,348.56			4,661,387.31					153,339,735.87	
余姚中珉置业有限公司	3,891,877.78		3,924,119.17	32,241.39						
小计	301,670,583.44		3,924,119.17	43,315,991.30			46,676,000.00		294,386,455.57	
合计	376,206,673.28		3,924,119.17	43,679,361.58		-10,000,000.00	86,410,493.23		319,551,422.46	

## 3、长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

**(四) 营业收入和营业成本****1、 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,154,827.11		88,392,497.90	
其他业务			8,256.88	
合计	57,154,827.11		88,400,754.78	

其他说明：

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	57,154,827.11	88,400,754.78
合计	57,154,827.11	88,400,754.78

**2、 营业收入、营业成本的分解信息**

√适用 □不适用

本期客户合同产生的收入情况如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
按经营地区分类		
华东区域	57,154,827.11	
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认		
在某一时段内确认	57,154,827.11	
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	57,154,827.11	

其他说明

□适用 √不适用

**3、 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**4、 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**5、 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

**(五) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	355,400,000.00	456,560,887.07
权益法核算的长期股权投资收益	43,679,361.58	-59,470,415.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-37,673.73	32,449,402.66
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他	-14,673,879.83	
合计	384,367,808.02	429,539,874.07

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**十八、补充资料****(一) 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	421,307,855.99	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	38,190,345.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,234,149.31	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,433,499.76	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时		



应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-3,540,998.33	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	111,715,374.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	119,734,061.98	
少数股东权益影响额（税后）	2,337,691.12	
合计	462,268,472.84	

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.31	0.0152	0.0152
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.05	-0.1922	-0.1922

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

(四) 其他

适用  不适用

董事长：陆吉敏  
董事会批准报送日期：2024 年 4 月 23 日

修订信息

适用  不适用